



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 26.03.2019

Vorlagen Nr. 32 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Gutachterausschuss der Stadt Blaustein
- Neubestellung von Gutachtern

Beschlussantrag:

Zustimmung zu den genannten Vorschlägen zur Neubestellung von Gutachtern


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

1. Neubestellung von Gutachtern

Nach § 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) sind für die Bestellung der Gutachter die Gemeinden zuständig.

Danach sind die Mitglieder auf die Dauer von 4 Jahren zu bestellen. Die jetzige Amtszeit der Gutachter endet am 31.01.2020.

Der derzeitige Gutachterausschuss setzt sich lt. Gemeinderatsbeschluss vom 26.01.2016 wie folgt zusammen:

Franz Schmutz, Gemeindeamtsrat	Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle
Andreas Weber, Architekt	stellvertretender Vorsitzender
Eberhard Ludwig, Dipl. Ing. (FH)	Gutachter
Ernst Rapp, Gemeinderat	Gutachter
Heidrun Maurer, Sachverständige	Gutachterin
Joachim Müller, vorheriger Stadtbaumeister	Gutachter
Jürgen Allgöwer, Hochbautechniker	Gutachter
Thomas Honold, Gemeinderat	Gutachter

Als Vertreter des Finanzamts Ulm wurden ab Januar 2019 Frau Sigrid Lipp-Echtler (Bausachverständige) und Frau Melanie Locher genannt.

Nachdem der bislang vorsitzende und Leiter der Geschäftsstelle Herr Franz Schmutz zum 01.06.2019 Kraft Gesetzes seinen Ruhestand antreten wird, wird vorgeschlagen, Herrn Andreas Weber als bisherigen Stellvertreter zum Vorsitzenden bis zum Ablauf der Amtszeit am 31.01.2020 zu bestellen.

Als Leiter der Geschäftsstelle und als zweite Gutachterin soll Frau Marleen Sönksen als künftige Leiterin des Fachbereichs Bauverwaltung bestellt werden.

Nach dem Ausscheiden des früheren Stadtbaumeisters Herrn Joachim Müller soll Stadtbaumeisterin Frau Sandra Pianezzola als weitere Gutachterin bestellt werden.

Die bisherige Gutachterin Frau Heidrun Maurer ist durch Wegzug bereits ausgeschieden.

2. Neue Gutachterausschussverordnung vom 11.10.2017

Die neue GuAVO ist am 11.10.2017 in Kraft getreten. Folgende Änderungen sind zu nennen:

- Die grundsätzliche Aufgabenzuweisung an die Gemeinden wird beibehalten.
- Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung eröffnet (gemeinsamer Gutachterausschuss)
- Erweiterung der Möglichkeiten zur interkommunalen Zusammenarbeit
- Die Bildung einer zentralen Geschäftsstelle zur Grundstückswertermittlung im Land wird rechtlich verankert.

Pflicht zum Zusammenschluss vor Ort?

Nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO können benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Daraus folgt, dass der Zusammenschluss nicht verpflichtend ist, sondern in das Ermessen vor Ort fällt. Städte und Gemeinden sind nicht gezwungen, den Zusammenschluss zu suchen. Insofern verbleibt das Gutachterausschusswesen gemeindliche Aufgabe. Auf gemeindlicher Ebene soll abgeklärt werden, inwieweit Zusammenschlüsse innerhalb eines Landkreises gebildet werden können.

Nach § 1 Absatz 1a GuAVO ist für eine **sachgerechte Aufgabenerfüllung** des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. Ausreichend wird hierbei durch ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr definiert. In Blaustein fallen derzeit rd. 100 Kauffälle pro Jahr an.

Der Gemeindetag beschreibt das „können“ aus § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO als „faktisches muss“.

Voraussetzungen für einen Zusammenschluss

Es muss sich um benachbarte Gemeinden handeln, die sich innerhalb des gleichen Landkreises befinden. Landkreisübergreifende Regelungen sind nicht möglich bzw. von der neuen GuAVO nicht erfasst.

Aufgrund der Tatsache, dass eine Übertragung zur Aufgabenerfüllung zu erfolgen hat, müssen kooperierende Gemeinden einen neuen und gemeinsamen Gutachterausschuss gründen. Dies bedeutet, dass die kooperierenden Gemeinden ihre Zuständigkeit „Gutachterausschuss“ ggf. zur Erfüllung auf den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss übertragen. Bei diesem neuen Gutachterausschuss ist eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten. Die abgebenden Gemeinden haben somit keine Aufgabe mehr.

Rechtlichen Formen der Zusammenarbeit

Die Aufgabe kann zur Aufgabenerfüllung auf eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft oder einen Gemeindeverwaltungsverband nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (§§ 59 ff. GemO) oder im Wege einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf eine Gemeinde im Landkreis nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GKZ) übertragen werden. Aufgrund des Verweises auf das GKZ ist auch eine Übernahme

der Aufgabenträgerschaft durch einen Zweckverband (§§ 1, 4, 21 Absatz 1 und 3 GKZ) oder eine gemeinsame selbständige Kommunalanstalt (§§ 1 und 24a GKZ i. V. m. § 102a Absatz 2 GemO) nicht ausgeschlossen. Besonders vorzuheben ist die in der Verordnung neu eingeführte Möglichkeit, die Zusammenarbeit mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach § 25 GKZ herbeizuführen. Dies stellt eine wesentliche Erleichterung im Vergleich zur Gründung eines Zweckverbandes dar.

- Es werden leistungsfähige Einheiten für die Ermittlung der Grundstückmarktdaten gebildet, so dass eine Mindestzahl von jährlich rd. 1.000 auswertbaren Kauffällen zur Verfügung steht (Stadt Blaustein derzeit rd. 100 Kauffälle pro Jahr)
- Das so definierte Zuständigkeitsgebiet liegt zusammenhängend innerhalb eines Landkreises
- Mit diesen Vorgaben bilden benachbarte Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer Geschäftsstelle. Die Zuständigkeit für die Besetzung des Gutachterausschusses bleibt bei den Gemeinden, indem die Gutachter von ihren jeweiligen Gemeinden in den gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt werden.

Nach diesen Vorgaben müsste ein Zweckverband bzw. eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum Zusammenschluss von Kommunen mit mindestens über 50.000 Einwohnern erfolgen, um zumindest eine Annäherung von ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen zu erhalten.

Hintergrund ist die anstehende Grundsteuerreform, die lt. Bundesverfassungsgericht bis zum 31.12.2024 abzuschließen ist, wobei die Bodenrichtwerte künftig eine entscheidende Rolle spielen werden.

Zum Beginn der neuen Amtszeit des Gutachterausschusses ab 01.02.2020 sollte ein größerer Zusammenschluss von benachbarten Kommunen angestrebt werden.

Ein Entwurf über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom Gemeindetag liegt bisher nicht vor.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Anmerkung zur Finanzierung:

Bei einem Zusammenschluss zu einem gemeinsamen Gutachterausschusses werden Personal- und Sachkosten anfallen. Die Kostenverteilung wird über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

IV. Beschlussantrag

1. Für die restliche Amtszeit des Gutachterausschusses ab 01.06.2019 bis 31.01.2020 wird folgende Besetzung vorgeschlagen:
 - Andreas Weber als Vorsitzender
 - Sandra Pianezzola als Gutachterin
 - Marleen Sönksen als Leiterin der Geschäftsstelle Gutachterausschuss
2. Des Weiteren sollten Gespräche mit benachbarten Kommunen aufgenommen werden zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses.

Externe Fachleute: -



Franz Schmutz
Vorsitzender der Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses



Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

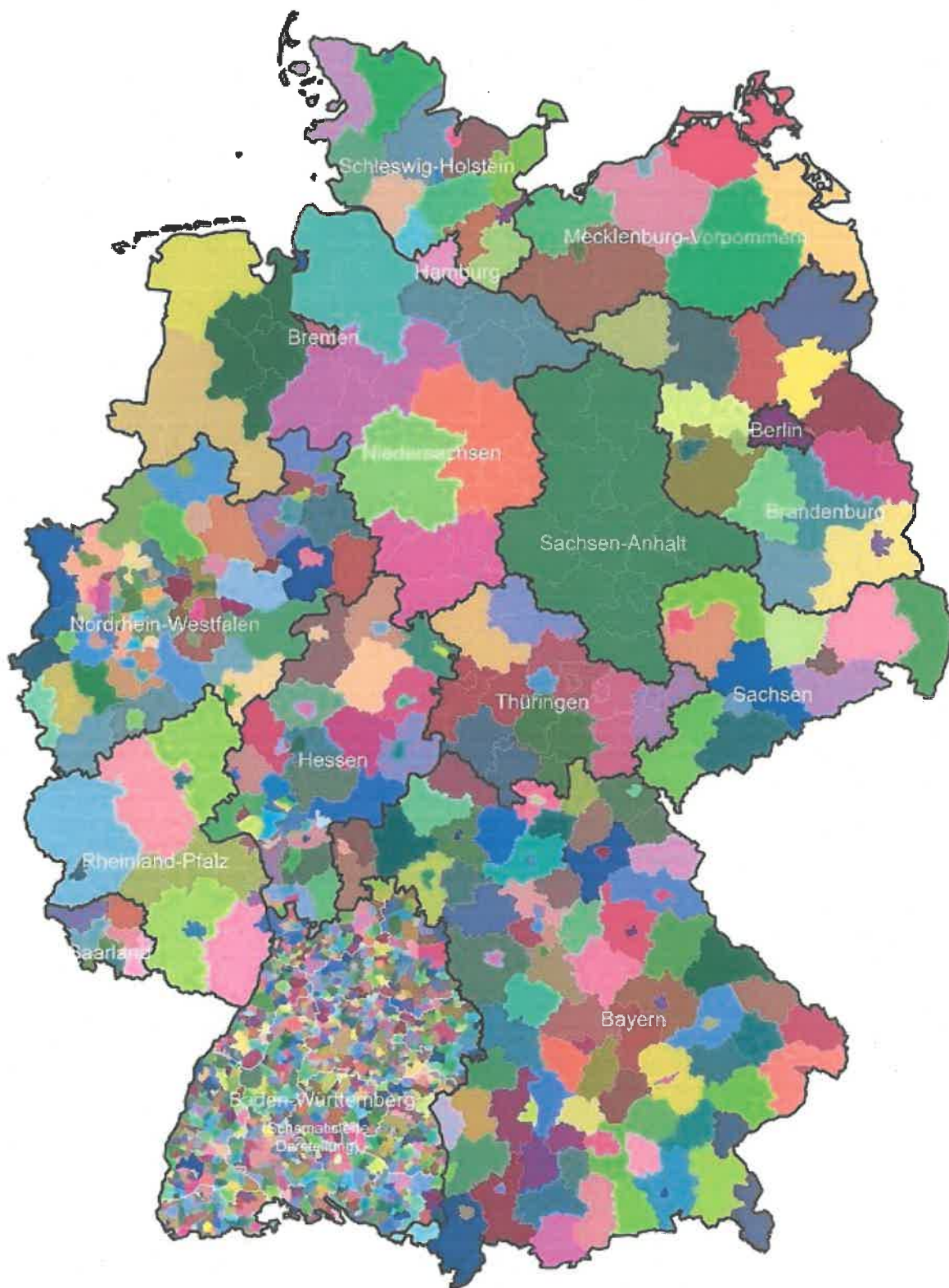


Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

Übersicht Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



0 100km

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2015