

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2019/951</b>	
Fachbereich 1 / Aktenzeichen	28. Januar 2020
Sitzung beider Ausschüsse am 04.02.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 13.02.2020 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Bildung eines Gutachterausschusses Breisgau Nord - Hochschwarzwald, Änderung der Verbandssatzung des GVV Dreisamtal</u>	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat spricht sich für die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald aus. Dem Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal wird die Aufgabe „Gutachterausschuss“ entzogen. Entsprechend wird die Verbandssatzung geändert.

Die Aufgabe „Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald“ soll künftig die Gemeinde Kirchzarten auf Basis der beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit den beteiligten Städten und Gemeinden übernehmen.

### **Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

## **Sachverhalt:**

Die Verbandsgemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen haben die Aufgabe „Gutachterausschuss“ an den Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal übertragen. Mit dem Beschluss vom 1.10.1980 wurde in die Verbandssatzung diese Aufgabe mit aufgenommen.

Mit Wirkung zum 11. Oktober 2017 ist in Baden-Württemberg eine neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in Kraft getreten.

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind im Baugesetzbuch (§§192 ff. BauGB) geregelt. Neben der Erstellung von Verkehrsgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten.

Um diese gesetzlich geforderten Daten zukünftig verlässlich ableiten zu können, erachtet der Gesetzgeber nunmehr eine ausreichende Anzahl von jährlichen Verkaufsfällen für erforderlich.

Der Handlungsbedarf in Baden-Württemberg ist eine interkommunale Kooperation mit gemeinsamen Gutachterausschüssen zu bilden, damit größere Zuständigkeitsbereiche entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass erst ab einer Richtgröße von etwa 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr statistisch verlässliche Wertermittlungsdaten abgeleitet werden können.

Während die Tätigkeit dieser Gutachterausschüsse bundesweit geregelt ist, sind die Einzelheiten bezüglich des Zuständigkeitsbereichs und der Zusammensetzung in den sogenannten Gutachterausschussverordnungen der einzelnen Bundesländer festgelegt. In Baden-Württemberg sind daher die Gutachterausschüsse bei den Städten und Kommunen zu bilden. Derzeit gibt es Baden-Württemberg ca. 820 Gutachterausschüsse. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen anderer Bundesländer, die schon bisher bedeutend größere Verantwortungsbereiche festgelegt hatten.

Mit derzeitigem Stand sind die Gutachterausschüsse mit kleinen Zuständigkeitsbereichen derzeit nicht in der Lage, die vom Gesetzgeber geforderten Daten vollständig und in der zukünftig geforderten Qualität abzuleiten, da die Zahl der vorliegenden Kauffälle zu gering ist. Somit liegt derzeit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vor.

Besondere Bedeutung kommt dabei auch der bevorstehenden Grundsteuerreform zu. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Bodenrichtwerte der Grundstücke sowie weitere wertrelevante Daten aus der Kaufpreissammlung wesentliche Bestandteile der Bemessungsgrundlage in der Wertermittlung für die reformierte Grundsteuer ab 2025 sein.

Für die hierfür erforderlichen rechtskonformen Bodenrichtwerte und wertrelevanten Daten ist neben einer speziellen Software gleichfalls eine ausreichende Datenbasis notwendig. Um in der Zukunft rechtlich nicht angreifbar zu sein, ist daher ein größerer Zusammenschluss innerhalb des Landkreises rechtlich geboten.

Die Kommunen des Landkreises sind nunmehr aufgerufen darüber zu entscheiden,

im Rahmen welcher Kooperation sie die gesetzlich vorgesehenen Aufgaben umsetzen möchten.

Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bietet sich die Bildung zweier interkommunaler Gutachterausschüsse an. Der gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland – Breisgau“ mit Sitz in Müllheim wurde bereits von zunächst fünf Gemeinden / Städten gegründet. Sukzessive wird dieser Ausschuss den westlichen Landkreis umfassen.

Die Bürgermeister der Dreisamtäler und Hochschwarzwälder Gemeinden inklusive der Gemeinden Glottertal, Gundelfingen und Heuweiler empfehlen, einen gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau Nord - Hochschwarzwald zu bilden. Die konkrete Beschlussfassung hierzu obliegt den jeweiligen Gemeinderäten.

Sitz der Geschäftsstelle und damit erfüllende Gemeinde soll die Gemeinde Kirchzarten sein, bisher schon Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses des GVV Dreisamtal.

Als Vertragsgrundlage wurde beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung erarbeitet, die nach Beschlussfassung in allen Gemeinderäten unterzeichnet werden könnte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Städtetag geht für diese Aufgabe von einem Personalvolumen von 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohnern aus. Das würde für den künftigen Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald bedeuten, dass 4 Vollzeitstellen besetzt werden müssten.

Abgerechnet wird der Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald nach den tatsächlichen Kosten pro Jahr (Spitzabrechnung), aufgeteilt nach der Einwohnerzahl zum Stand 30.6. des Vorjahres.

In den tatsächlichen Kosten sind enthalten:

- Der Personalaufwand (Empfehlung des Städtetages mit Stellen pro 10.000 Einwohner), aktuell 4 Vollzeitstellen nach tatsächlichem Aufwand
- Der Gemeinkostenzuschlag (Unterstützung Verwaltung Gemeinde Kirchzarten) von 10% pro Vollzeitstelle
- Sachkostenzuschlag mit 9.700 Euro pro Vollzeitstelle (KGST)

Bei der Kostenermittlung werden die Einnahmen der jeweiligen Gemeinde direkt verrechnet.