

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/085	
Fachbereich 1 / Aktenzeichen 625.20	12. Juli 2021
Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss am 20.07.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 29.07.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Gutachterausschuss Breisgau-Nord - Hochschwarzwald</u> <u>a) Auflösung des bestehenden Gutachterausschusses Dreisamtal</u> <u>b) Beitritt zum Gutachterausschuss Breisgau-Nord - Hochschwarzwald</u>	

Beschlussvorschlag:

a) Der Gutachterausschuss Dreisamtal des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal wird zum 31.10.2021 aufgelöst. Die Satzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wird geändert, die Aufgabe wird ersatzlos gestrichen. Die Satzungsänderung tritt zum 1.11.2021 in Kraft. Die Gebührensatzung des Gutachterausschuss Dreisamtal wird mit Datum 31.10.2021 aufgehoben.

b) Die Gemeinde Kirchzarten stimmt der als **Anlage** beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu und beauftragt die Verwaltung, diese abzuschließen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Allgemeines:

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 ist 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.

Aktuell:

Nach einigen Ausschreibungen und Bewerbungsgesprächen konnte eine Leitung für die Geschäftsstelle des neuen Gutachterausschusses gefunden werden. Herr Michael Roth aus Buchenbach wird zum 1. September die Leitungsstelle übernehmen.

Als stellvertretende Leiterin wird Herr Roth von Daniela Lipps unterstützt. Frau Lipps betreut aktuell die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dreisamtal und ist derzeit noch zusätzlich im Fachbereich 5 Bauwesen im Sachgebiet Baurecht tätig. Frau Lipps wird ab dem 1. Juli nur noch für den Gutachterausschuss Dreisamtal und den künftigen Gutachterausschuss Breisgau-Nord – Hochschwarzwald tätig sein.

Damit der Gutachterausschuss zügig die Arbeit aufnehmen kann, fanden in den letzten Tagen weitere Vorstellungsgespräche für die noch zu besetzenden Sachbearbeiter-Stellen statt. Auch hier konnten wir eine Mitarbeiterin gewinnen, die dann zum 1. November das Team der Geschäftsstelle verstärken kann.

Organisatorisch wird die Geschäftsstelle in der Gemeindeverwaltung als eigener Fachbereich (FB 6 – Geschäftsstelle Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald) geführt und untersteht damit direkt dem Bürgermeister. Die Mitarbeiter werden zunächst in Kirchzarten in der Hauptstr. 24 ihre Büroräume beziehen.

Der Starttermin für den Gutachterausschuss Breisgau-Nord – Hochschwarzwald wird auf den 1. November 2021 festgelegt. Die Zeit bis dahin benötigen wir, um die notwendigen Voraussetzungen (z. B. Auswahl und Inbetriebnahme des EDV-Verfahrens) zu schaffen. Die Geschäftsstelle wird in dieser Zeit (ab Mitte Juli) auch auf die Mitgliedskommunen zugehen um die notwendige Datenübernahme zu besprechen.

Zum Starttermin müssen für den Gemeindeverwaltungsverband noch entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Der bestehende Gutachterausschuss Dreisamtal wird aufgelöst und die Verbandssatzung entsprechend geändert, in der die Aufgabe ersatzlos gestrichen wird (siehe § 2 Abs. 3 Buchstabe c). Die neue geänderte Satzung tritt dann zum 1.11.2021 in Kraft. Daneben muss die Gebührensatzung für den Gutachterausschuss Dreisamtal mit Datum zum 31.10.2021 aufgehoben werden.

Die öffentliche Vereinbarung für den neuen Gutachterausschuss Breisgau-Nord – Hochschwarzwald wird zum 1.11.2021 abgeschlossen. Dies ist auch gleichzeitig das Beitrittsdatum für alle teilnehmenden Kommunen.

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. Gestartet mit einem Volumen von 2,1 Personalstellen.

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.