



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/026/2022/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.02.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
13.02.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 7 Neustrukturierung der Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg - Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Stadt Ravensburg</p>			
<p>Ausgangssituation: In seiner Sitzung am 26.09.2022 hat sich der Gemeinderat der Stadt Aulendorf mit der Neustrukturierung der Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg befasst und folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt Aulendorf erklärt sich grundsätzlich bereit, die Aufgabe des Gutachterausschusswesens nach § 1 Abs. 1, Satz 1 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg zur Erfüllung zum 01.07.2023 an die Stadt Ravensburg zu übertragen. 2. Zur Vorbereitung der Kooperation wird mit der Stadt Ravensburg die als Anlage 1 beigefügte Vereinbarung getroffen. <p>Hintergrund für die Neustrukturierung der Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg ist die im Oktober 2017 novellierte Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg. Dabei wurde die Zuständigkeit für das Gutachterausschusswesen weiterhin bei den Gemeinden belassen. Jedoch wurde ein zusätzlicher Absatz in die Verordnung aufgenommen, wonach eine sachgerechte Aufgabenerfüllung eine geeignete Personal- und Sachausstattung sowie eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen voraussetzt. Laut Einzelbegründung kann davon ausgegangen werden, dass zumindest bei einer Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr für die wichtigsten Fallgestaltungen genügend Vergleichswerte für eine gesicherte Herleitung der Wertermittlungsdaten vorliegen.</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund der anstehenden Grundsteuerreform, in der in Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für die Festsetzung der Grundsteuer B angezogen werden, ist eine rechtssichere Wertermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse äußerst wichtig.</p> <p>Deshalb wurden bereits 2020 Gespräche zur Neustrukturierung der Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg geführt und die Konzentration auf zwei Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg befürwortet.</p> <p>Die Stadt Ravensburg hat sich grundsätzlich bereit erklärt, das Gutachterausschusswesen für die Gemeinden im westlichen Landkreis zu übernehmen.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt der Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Stadt Ravensburg vor. Die Stadt Ravensburg wird für folgende Kommunen das Gutachterausschusswesen übernehmen:</p> <p>Gemeinden Altshausen, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf, Wolpertswende und für die Städte: Bad Waldsee, Weingarten und Aulendorf.</p>			

Im Wesentlichen wird in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung folgendes geregelt:

§1 Gegenstand der Vereinbarung

- Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 ff Baugesetzbuch in vollem Umfang auf die Stadt Ravensburg
- Die Stadt Ravensburg übernimmt die Aufgabe uneingeschränkt und in eigener Verantwortung
- Sämtliche Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufgabe gehen auf die Stadt Ravensburg über
- Zur Aufgabenerfüllung wird ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet
- Rechtliche Klarstellung durch Übernahme der gesetzlichen Regelungen aus § 25, 26 GKZ
- Beitritt weiterer Gemeinden wird offengelassen

§ 2 Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter

- Maximalgröße des Gutachterausschusses wird auf 40 Mitglieder festgesetzt
- Vorschlagsrecht durch die teilnehmenden Gemeinden
- Insgesamt steht den Gemeinden ein Vorschlagsrecht für 37 Gutachter zu, 3 Gutachter sind für Spezialimmobilien wie Forst, Landwirtschaft oder Gewerbe vorbehalten und werden von der Geschäftsstelle vorgeschlagen
- Anzahl der Vorschlagsoptionen richtet sich nach der Einwohnerzahl, es werden 3 Bezirke gebildet. Die Stadt Aulendorf bildet zusammen mit der Stadt Bad Waldsee und den Gemeinden Bergatreute und Ebersbach den Bezirk Nord. Der Bezirk Nord schlägt 8 Mitglieder vor.
- Die Gemeinden der einzelnen Bezirke sprechen das Vorschlagsrecht untereinander eigenverantwortlich ab
- Die vorgeschlagenen Personen sollen erfahren- und sachkundig in der Immobilienwertermittlung sein (z.B. Immobiliensachverständige, Immobilienkaufleute, Immobilienmarkler, Vermessungsingenieure, Architekten, Mitarbeiter der Immobilien- und Immobilienbewertungsabteilung der Banken, Statiker, Handwerker, Land- und Forstwirte)

§ 3 Geschäftsstelle und Ausstattung

- Einrichtung der Geschäftsstelle bei der Stadt Ravensburg
- Stadt Ravensburg stellt die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung wie Personal, Räumlichkeiten, Sachmittel und technischer Ausstattung zur Verfügung
- Personalentscheidungen werden ausschließlich durch die Stadt Ravensburg getroffen
- Die Personalausstattung wird jährlich überprüft und die Überprüfung zusammen mit dem jährlichen Geschäftsbericht den Gemeinden vorgelegt
- Die Stadt Ravensburg gewährleistet eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter und Gutachter

§ 4 Gebührenerhebung, Gebührensatzung und Ausdehnung des Satzungsrechtes

- Die Stadt Ravensburg erhebt für die übernommenen Aufgaben in eigener Zuständigkeit Gebühren und Auslagenersatz gemäß der Gutachterausschussgebührensatzung
- Die Gemeinden verpflichten sich ihren bisherigen Gebührensatzungen mit Wirkung zum 01.07.2023 aufzuheben

§ 5 Kosten und Kostenerstattung

- Verrechnung aller anfallenden Kosten mit den Einnahmen (Gebühren- und Auslagenersatz)
- Umlegung des Abmangels auf die teilnehmenden Gemeinden nach folgendem Schlüssel
 - a) 80 % nach Einwohnerzahl (Indikator für Kauffälle pro Jahr und Gutachten)
 - b) 20 % nach Gemarkungsfläche
- Anpassung der Einwohnerzahlen und Gemarkungsfläche im Turnus von 4 Jahren
- Der Kostenanteil der Stadt Aulendorf beträgt 6,8 %
- Die zu erwartende Kostenbeteiligung für die Stadt Aulendorf beträgt ca. 50.000 € im Jahr
- Es wird von einer Personalausstattung von 50 % pro 100 Kaufpreisfälle ausgegangen

§ 11 Laufzeit und Kündigung

- Die Mindestlaufzeit beträgt bis zum 30.06.2031
- Die Kooperation ist langfristig angelegt
- Die Vereinbarung verlängert sich automatisch um jeweils 4 Jahre sofern keine Kündigung erfolgt
- Eine Kündigung ist 12 Monate zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung möglich

Auf den beiliegenden Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses wird im Detail verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Stadt Ravensburg zu.

Anlagen:

- Entwurf öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Stadt Ravensburg

Beschlussauszüge für

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt |
| | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 02.02.2023