

# GEMEINDEVERWALTUNG GINGEN AN DER FILS



Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates

Fachamt: Haupt- und Ordnungsamt		
Beteiligte Ämter	Datum	Bearbeiter

**Vorlage: 14/2019**

**TOP: 5/ö**

**Sitzung am: 19.03.2019**

**Datum:** 04.03.2019

## **Betreff:**

**Zusammenlegung Gutachterausschüsse**

**-Absichtserklärung Beitritt gemeinsamer Gutachterausschuss**

## **Beschlussantrag:**

Die Gemeinde Gingen an der Fils beabsichtigt, dem gemeinsamen Gutachterausschuss, angesiedelt bei der Stadt Geislingen, beizutreten.

## **Sachverhalt:**

Bereits vor einigen Jahren wurde eine Zusammenlegung der Gutachterausschüsse der einzelnen Gemeinden in Baden-Württemberg diskutiert. Von der geplanten Überarbeitung der Gutachterausschussverordnung durch das zuständige Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) ist dann aber längere Zeit nur noch wenig zu hören gewesen.

Seit 2017 ist nun die novellierte Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten, nach welcher eine Kooperation von Gutachterausschüssen innerhalb eines Landkreises möglich ist. Vorgesehen ist die Zusammenlegung mehrerer Gutachterausschüsse zu einem größeren Ausschuss mit einer Geschäftsstelle.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Gutachterausschüsse in den einzelnen kleineren und auch größeren Gemeinden in Baden-Württemberg den gesetzlichen Anforderungen an die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und die Erstellung der Wertermittlungen oftmals nicht in dem erforderlichen (gesetzlichen) Maße nachkommen können.

Durch die anstehende Reform der Grundsteuer wird der Ermittlung von Marktdaten (Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren,...) eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Bei einer geringen Anzahl an Kauffällen im Jahr sind diese Daten nur schwer zu ermitteln und ergeben auch keine belastbaren Grundlagen. Das MLR geht davon aus, dass eine belastbare Datenqualität erst ab ca. 1.000 auswertbarer Kauffälle pro Jahr erreicht werden kann (zum Vergleich: In Gingen an der Fils fallen durchschnittlich ca. 60 – 80 Kauffälle pro Jahr an).

Das MLR strebt daher eine Bündelung der Geschäftsstellen an, um eine breitere Datenbasis zu erhalten. Baden-Württemberg ist derzeit das einzige Bundesland, in welchem noch jede Gemeinde einen eigenen Gutachterausschuss besitzt. In anderen Bundesländern sind die Gutachterausschüsse auf Landkreisebene angesiedelt oder in andere größere Einheiten unterteilt.

Im Kreis Göppingen ist nun die Bildung von zwei Gutachterausschüssen – je einer in Göppingen und Geislingen – vorgesehen. Es ist geplant, dass sich die Kommunen freiwillig einem der beiden Gutachterausschüsse anschließen. Für den Gutachterausschuss der Gemeinde Gingen an der Fils bietet sich der Anschluss an die Stadt Geislingen an.

Die Gutachter werden weiterhin von den einzelnen Gemeinden bestimmt, die Anzahl der Gutachter richtet sich nach der Gemeindegröße. Die Gemeinde Gingen an der Fils müsste nach dem von Geislingen vorgeschlagenen Verteilerschlüssel zwei Gutachter stellen.

Für die notwendige Erweiterung der personellen und sachlichen Ausstattung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Geislingen ist ein entsprechender finanzieller Aufwand abzudecken. Die am Jahresende verbleibenden Kosten sind von den teilnehmenden Kommunen zu tragen. Der Verteilungsmaßstab soll sich nach der Einwohnerzahl richten.

Die Neuordnung wird einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass zumindest dieses Jahr die bisherigen Strukturen noch beibehalten werden. Der aktuelle Zeitplan sieht vor dass der neue gemeinsame Gutachterausschuss 2020/2021 seine Arbeit aufnehmen wird. Es geht jetzt darum, die Umstrukturierung vorzubereiten und anzuschieben. Verschiedene Fragen sind noch zu klären, insbesondere was die künftige Mitwirkung der Gemeinden betrifft. Für die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Erstellung von Gutachten ist die Verfügbarkeit der Bauakten erforderlich. In welcher Form und durch wen diese nach Geislingen übermittelt werden, ist derzeit noch unklar. In jedem Fall wird weiterhin ein nicht unerheblicher Aufwand bei den Gemeinden verbleiben. So müssen Auskünfte über Bebauungspläne, Baulasten, Erschließungszustand etc. zu den einzelnen Grundstücken durch die Gemeindemitarbeiter erhoben und erteilt werden.

Eine förmliche Beschlussfassung über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, welche mit der Stadt Geislingen abzuschließen ist, ist zu gegebener Zeit zu fassen. Geislingen hat bereits eine Vereinbarung im Entwurf den Gemeindeverwaltungen zukommen lassen, jedoch muss diese in verschiedenen Punkten noch überarbeitet werden. Heute geht es nur um eine Absichtserklärung für den Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss. Nach Einleitung der weiteren Schritte durch die Stadt Geislingen wird die Verwaltung wieder auf den Gemeinderat zukommen. Es sind dann die Vereinbarung zu beschließen, der jetzige Gutachterausschuss ist aufzulösen und die neuen Gutachter sind festzulegen.

Friedel

Hick  
Bürgermeister