

6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Weinheim mit den benachbarten Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis; Beschluss.

Sachverhalt:

Wie bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21. April 2016 vorgestellt, besteht die Absicht zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit den benachbarten Gemeinden und der Kreisstadt Weinheim.

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im § 192 ff. BauGB geregelt. Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten. Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung gespeichert und ausgewertet werden müssen.

Während die Aufgaben der Gutachterausschüsse bundesweit geregelt sind, sind die Einzelheiten bezüglich ihres Zuständigkeitsbereichs und ihrer Zusammensetzung in den Gutachterausschussverordnungen der Länder festgelegt. In Baden-Württemberg sind daher die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, z.B. auf Kreisebene, festgelegt haben. Das macht alleine schon die Anzahl der Gutachterausschüsse deutlich. Von den bundesweit insgesamt gut 1.200 Ausschüssen, sind allein über 900 in Baden-

Württemberg angesiedelt. Dass dabei vielen kleinen Gutachterausschüssen nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand. Bisher wurde das vom zuständigen Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) toleriert.

Allerdings kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuer-Reformgesetz und die geplanten Grundsteuerreform zu nennen. Darüber hinaus sind die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit (z.B. Immobilienmarktbericht Deutschland, statistisches Bundesamt, VBoris) aber auch europaweit (INSPIRE-Richtlinie) bereitzustellen.

Die Mindestanforderung von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr können z.Zt. nur wenige größere Städte erfüllen. Die Gemeinde Ilvesheim hat derzeit knapp über 100 Kauffälle pro Jahr. Die allermeisten Gemeinden können die Vorgaben nur durch Zusammenschlüsse mit benachbarten Gemeinden erreichen. In der praktischen Umsetzung heißt das, dass die betroffenen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen zu jeweils einer Einheit zusammengefasst werden müssen. Da das MLR keine Vorgaben gemacht hat, wie die neuen Zuständigkeitsbereiche im Einzelnen auszusehen haben, ist die auch vom Städte- und Gemeindetag eingeforderte Selbstbestimmung und Eigeninitiative der Gemeinden gefragt.

Als einwohnerstärkste Große Kreisstadt im Rhein-Neckar-Kreis kommt Weinheim hier eine besondere Bedeutung zu. Sie soll die zentralen Aufgaben für das nördliche Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises übernehmen. Dieses Gebiet soll die Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hemsbach, Hirschberg,

Ilvesheim, Ladenburg, Laudenbach, Schönau, Schriesheim, Weinheim und Wilhelmsfeld umfassen.

Bevor konkrete Beschlüsse gefasst werden konnten, musste zunächst die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft treten, was zwischenzeitlich erfolgt ist. Darüber hinaus war eine detaillierte Bestandsaufnahme bei den jetzigen Gutachterausschüssen durchzuführen, auf deren Grundlage konkrete Vorschläge für Zusammensetzung des künftigen zentralen Gutachterausschusses, der personellen Besetzung der Geschäftsstelle und der Kostenerstattung der zentralen Dienstleistungen durch die beteiligten Gemeinden erarbeitet werden konnte.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hatte am 11.07.2018 dem Zusammenschluss grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt den Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Umsetzung endgültig abzustimmen und dann den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Gerade auch für die neuen Mitglieder des Gemeinderats wird der damalige Stand hier nochmal zusammengefasst.

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hat 2012 eine landesweite Umfrage bei den Gutachterausschüssen durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen:

- Nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform.
- Nur max. 33 % der Gutachterausschüsse veröffentlichen die Bodenrichtwerte in der vorgeschriebenen Form.
- Nur rund 27 % führen die Kaufpreissammlung digital mit einer Fachsoftware.

- Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen. Auch Weinheim erfüllt mit seinen ca. 500 Kaufverträgen pro Jahr diese Anforderung nicht, obwohl der Gutachterausschuss eine gut funktionierende Geschäftsstelle hat, die soweit es die Datenlage zulässt schon heute alle vorgeschriebenen Aufgaben gesetzeskonform erledigt.

In Baden-Württemberg bestehen also erhebliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom MLR daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen.

Die Gutachterausschüsse bleiben weiterhin kommunal, die 2017 überarbeitete Gutachterausschussverordnung eröffnet jetzt aber den Gemeinden die Möglichkeit, sich z.B. über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zusammenzuschließen. Dabei wird die Aufgabe auf eine der beteiligten Gemeinden übertragen.

Die Bürgermeister der Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis (Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Ladenburg, Laudenbach, Schönau, Schriesheim, Weinheim und Wilhelmsfeld) haben bereits 2015 in einem Letter of Intent vereinbart, die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Sitz in Weinheim anzustreben. Anfang 2016 wurde den Gemeinden ein entsprechendes Konzept vorgestellt. Nach Inkrafttreten der neuen Gutachterausschussverordnung Ende 2017 wurde im Juni 2018 ein erster Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und den anderen Gemeinden zur Stellungnahme weitergeleitet.

Im Oktober 2018 wurde das weitere Vorgehen auch im Bürgermeister-Arbeitskreis besprochen. Dort wurden noch einige Fragen gerade bezüglich

der Antragstellung für Verkehrswertgutachten in den abgebenden Gemeinden und des Informationsflusses über die Tätigkeit des Gutachterausschusses aufgeworfen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Kommunalwahl abzuwarten und danach die neu gebildeten Gemeinderäte endgültig über den Zusammenschluss entscheiden zu lassen. Der gemeinsame Gutachterausschuss sollte seine Arbeit am 01.01.2020 aufnehmen.

Die aufgeworfenen Fragen konnten mittlerweile im Dialog zwischen dem Oberbürgermeister und seinen Amtskollegen geklärt werden und die neuen Gemeinderäte haben sich konstituiert, so dass die Entscheidung über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses jetzt herbeigeführt werden kann. Anfang September wurden auch die anderen Gemeinden über das weitere Vorgehen informiert.

Die positive Entscheidung in den Gemeinderäten vorausgesetzt, soll die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bis Ende des Jahres von den Bürgermeister*innen unterzeichnet werden.

Im Laufe des nächsten Jahres sollen die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für den Zusammenschluss geschaffen werden. Dazu gehören z.B. die digitale Erfassung der Bodenrichtwertzonen und die Übernahme von Kaufverträgen aus den anderen Gemeinden in die Kaufpreissammlung, aber auch die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle und die Organisation der neuen Arbeitsabläufe.

Bis Ende 2020 ist die neue Gutachterausschussgebührenordnung zu beschließen und die Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses auf Grundlage der Vorschläge aus den Gemeinden zu bestellen, so dass der neue Gutachterausschuss zum 01.01.2021 seine Arbeit aufnehmen kann.

Damit befinden sich Weinheim und seine Nachbargemeinden durchaus in guter Gesellschaft. Mittlerweile wurden auch landesweit bereits einige Zusammenschlüsse vollzogen und etliche Gemeinden sind so wie Weinheim dabei, diese vorzubereiten. Auch die Stadt Sinsheim hat bereits entsprechende Vereinbarungen mit umliegenden Gemeinden im östlichen Rhein-Neckar-Kreis abgeschlossen

Erläuterungen zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung:

Der genehmigungsfähige und mittlerweile mit den beteiligten Gemeinden abgestimmte Entwurf der Vereinbarung ist als Anlage angehängt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung:

Gegenstand ist die Übertragung der in § 193 Baugesetzbuch geregelten Aufgaben des Gutachterausschusses auf die Stadt Weinheim. Damit gehen die Aufgaben komplett von den abgebenden Gemeinden auf die Stadt Weinheim über. Die Stadt Weinheim ist berechtigt, alle zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Maßnahmen auch auf dem Gebiet der anderen Gemeinden zu treffen.

§ 2 Geschäftsstelle und Ausstattung:

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses soll bei der Stadt Weinheim eingerichtet werden, die auch die nach § 1 Abs. 1a der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg für die sachgerechte Aufgabenerfüllung geforderte geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie die räumliche Unterbringung bereitstellt.

Die Geschäftsstelle soll wie bisher organisatorisch beim Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation angesiedelt werden. Für die sachgerechte Aufgabenerfüllung wird eine personelle Ausstattung von 4,7 Stellen für erforderlich gehalten (siehe hierzu weitere Erläuterungen unter § 5 Kosten und Kostenerstattung).

Der Nachweis über die finanzielle Abwicklung soll jährlich in einem Geschäftsbericht den beteiligten Gemeinden vorgelegt werden. Dieser dient auch als Tätigkeitsnachweis und bildet die Grundlage für die Kostenumlage nach § 5.

§ 3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und Bestellung:

Da die Aufgabenerfüllung auf die Stadt Weinheim übertragen wird, ist deren Gemeinderat für die Bestellung der Gutachter zuständig. Den abgebenden Gemeinden wird aber ein Vorschlagsrecht eingeräumt. Damit jede Gemeinde angemessen vertreten ist, sollen auch die kleinen Gemeinden bis 10.000

Einwohnern bis zu 4 Gutachter vorschlagen können. Darüber findet eine Staffelung statt, so dass Weinheim als größte Gemeinde des Zusammenschlusses 8 Gutachter entsenden darf.

Verteilungsschlüssel:

Einwohnerzahl	max. Anzahl Gutachter
– 10.000	4
10.000 – 20.000	5
20.000 – 30.000	6
30.000 – 40.000	7
40.000 – 50.000	8

Damit stellt Weinheim zwar nur noch ca. halb so viele Gutachter wie bisher. Diese Zahlen muss man aber vor dem Hintergrund der nach § 5 Gutachterausschussverordnung festgelegten Mindestbesetzung des Gutachterausschusses sehen. Für Verkehrswertgutachten besteht diese aus dem Vorsitzenden und 2 weiteren Gutachtern und für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstigen wertrelevanten Daten zusätzlich aus dem Vertreter der Finanzverwaltung. D.h. mit dem vorgeschlagenen Verteilschlüssel stehen auch im Vertretungsfall immer genügend Gutachter aus einer Gemeinde zur Verfügung, um Entscheidungen, die diese Gemeinde berühren, treffen zu können. Die Entscheidung der Besetzung im Einzelfall obliegt nach § 7 Gutachterausschussverordnung dem Vorsitzenden.

In der Praxis wird der Gutachterausschuss gerade auch wegen seiner Größe nur sehr selten in seiner Gesamtheit zusammen kommen. Das ist im Übrigen auch heute schon so. Gerade bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten wird regelmäßig auf Gutachter zurückgegriffen, die durch ihre fachliche Qualifikation im besonderen Maße der gesetzlich geforderten Sachkunde und Erfahrung entsprechen.

§ 4 Gebührenerhebung und Gebührensatzung:

Allein schon wegen der Vergrößerung des Zuständigkeitsbereichs ist eine Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung erforderlich. Bei dieser Gelegenheit sollen auch die seit 2005 nicht mehr angepassten Gebührensätze überarbeitet werden. Die Änderung der Gebührensatzung erfolgt in einer gesonderten Beschlussvorlage.

§ 5 Kosten und Kostenerstattung

Die Kosten für den gemeinsamen Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle sollen gerecht aufgeteilt werden. Dabei dürfen der Stadt Weinheim keine zusätzlichen Kosten entstehen, aber auch die anderen Gemeinden sollen nicht über Gebühr belastet werden.

Die Kosten setzen sich aus den Personalkosten und den Sach- und Gemeinkosten zusammen. Dabei wird auf die anerkannten Zahlen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) zurückgegriffen, wenn keine eigenen Kennzahlen vorliegen. Die Kostenkalkulation, die weitgehend auf den Zahlen der KGSt beruht, ist als Anlage 2 angehängt.

Die Ermittlung des Personalbedarfs beruht auf der bisherigen Personalausstattung sowie Kennzahlen und Berechnungen des Städtetags. Dieser geht von einem Personalbedarf von 0,3 – 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner aus. Durch Hochrechnung der bisherigen Personalausstattung ergeben sich 4,7 Stellen, was 0,3 Stellen pro 10.000 Einwohner entspricht. Dies wird auch durch die als Anlage 3 beigefügte Berechnung bestätigt.

Für die Sachkosten werden pro Arbeitsplatz nach KGSt pauschal 9.700 € angesetzt. Darin enthalten sind auch die kalkulatorische Miete und die Büroausstattung. Darüber hinaus werden ebenfalls nach KGSt pauschal 20% der Personalkosten als Gemeinkosten hinzugerechnet. Darin enthalten sind z.B. Kosten für den Verwaltungs- und Fachbereichs-Overhead.

Den Kosten werden zunächst die Einnahmen gegenüber gestellt und dann der verbleibende Restbetrag nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die beteiligten Gemeinden verteilt. Nach den bisherigen Schätzungen würde das einen Betrag von ca. 2,40 € pro Einwohner ergeben (siehe Anlage 2).

Der Verteilschlüssel nach Einwohnern wurde gewählt, weil er

- einfach und nachvollziehbar zu ermitteln ist,
- nur geringen Schwankungen unterworfen ist und
- den tatsächlichen Aufwand, z.B. durch die Führung der Kaufpreissammlung und deren Auswertung gut widerspiegelt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es durch die Bündelung der Aktivitäten insgesamt betrachtet zu Synergieeffekten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung in der Aufgabenerledigung kommt.

§ 6 und 7 regeln die Überlassung der erforderlichen Unterlagen und den gesetzlich vorgeschriebenen Datenschutz.

§ 8 Laufzeit und Kündigung:

Die Vereinbarung soll zum 01.01.2020 in Kraft treten und soll zunächst eine Laufzeit von 2 Bestellungsperioden für die Gutachter (jeweils 4 Jahre beginnend ab 01.01.2021) haben. Danach soll sie sich um jeweils eine Bestellungsperiode verlängern. Eine eventuelle Kündigung muss spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Periode erfolgen. Damit soll einerseits den beteiligten Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet werden, den gemeinsamen Gutachterausschuss verlassen zu können und andererseits durch relativ lange Lauf- und Übergangszeiten die Investitionen der Stadt Weinheim in Personal und Sachmittel geschützt werden.

§ 9 Übergangsbestimmungen:

Der gemeinsame Gutachterausschuss soll seine Arbeit zum 01.01.2021 aufnehmen, so dass die Zwischenzeit für die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen genutzt werden kann. In dieser Zeit kann die Geschäftsstelle in Weinheim die anderen Gemeinden organisatorisch unterstützen, alle Entscheidungen werden aber noch von den Gutachterausschüssen vor Ort getroffen.

§ 10 und 11 beinhalten die übliche salvatorische Klausel und regeln den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vereinbarung.

Angesichts der Defizite im Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg und der steigenden Bedeutung der rechtlich und fachlich korrekten Ableitung der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gibt es keine gesetzeskonforme Alternative. Eine andere Abgrenzung des Zuständigkeitsbereichs erscheint darüber hinaus nicht sinnvoll.

Die finanziellen Auswirkungen des gemeinsamen Gutachterausschusses liegen bei der Gemeinde Ilvesheim aufgrund des Verteilungsschlüssels von 2,40 €/EW bei ca. 22.560 € jährlich und müssten entsprechend in den kommenden Haushalten veranschlagt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zwischen der Stadt Weinheim und den Städten Hemsbach, Ladenburg und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach, Schönau und Wilhelmsfeld zur Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 BauGB zu. Die Zustimmung gilt auch für Änderungen, die sich gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium ergeben, solange diese nicht die Grundzüge der Vereinbarung betreffen.

Th