

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>X/1545</b>
	Verantwortlich:	<b>Julia Hangs</b>
	Geschäftszeichen:	<b>625.22</b>

**Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern und Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aufgrund der neuen Zusammensetzung der Mitgliedskommunen**

<b>Beratungsfolge</b>			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	20.09.2023	öffentlich	Entscheidung

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Achern“ gemäß der beiliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zu.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Nein	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit	Nein	Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich	Nein	Ja	Höhe:	
Folgekosten	Nein	Ja	Höhe:	
Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen				

## Sachverhalt und Erläuterungen:

Historisch bedingt waren bis Ende der 2010er Jahre in Baden-Württemberg aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900) tätig. Inzwischen haben sich die meisten Gutachterausschüsse zusammenschlossen in größere Einheiten (zum Stand 01.07.2023 gibt es 161). Die Gutachterausschüsse nehmen als selbstständige und unabhängige Kollegialgremien hoheitliche Aufgaben wahr. Sie haben den gesetzlichen Auftrag, auf der Grundlage der tatsächlichen Kaufvorgänge objektive Informationen über das Marktgeschehen zur Verfügung zu stellen und damit Markttransparenz zu schaffen.

Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Des Weiteren verfügen nicht alle Gemeinden über eine Fachsoftware zur automatisierten Kaufpreissammlung und es können auch nicht in allen Geschäftsstellen des Gutachterausschusses die notwendigen Stellenanteile für Personal mit dem dafür erforderlichen Fachwissen bereitgestellt werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergab sich Handlungsbedarf, die Voraussetzungen für Verbesserungen bei der Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse zu schaffen.

Für eine, den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerledigung ist in Baden-Württemberg eine Veränderung des Gutachterausschusswesens erforderlich. Um dies zu ermöglichen, sind verstärkt interkommunale Kooperationen anzustreben. Eine solche Kooperation wurde erfolgreich 2020 gestartet mit dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern. Dieser war bisher zuständig für Achern, Rheinau, Kappelrodeck, Lauf, Sasbach, Sasbachwalden und Seebach.

Ab 01.01.2024 möchte sich die Gemeinde Ottenhöfen der interkommunalen Kooperation anschließen.

Dies ist der Hintergrund, weshalb das Thema „Gemeinsamer Gutachterausschuss Achern“ erneut im Gemeinderat zu beraten und über eine neue öffentlich-rechtliche Vereinbarung Beschluss zu fassen ist.

Als „Königsweg“ für die Übertragung der Aufgaben wird in Fachkreisen die Rechtsform einer „öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ nach § 25 GKZ gesehen. Solche künftigen Kooperationen bedürfen in der Regel der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Entsprechend ist eine diesbezügliche Vereinbarung vorbehaltlich einer späteren Genehmigung zu fassen.

#### **a) Ausgangslage:**

Das Baugesetzbuch (§§ 192 ff.) und die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes sowie die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) des Landes bilden im Wesentlichen die Rechtsgrundlagen der amtlichen Wertermittlung und des Gutachterausschusswesens.

#### Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Führung einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung.
- Ermittlung von flächendeckenden Bodenrichtwerten mit Angaben „wertbeeinflussender Merkmale“.
- Ermittlung sonstiger, zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Kapitalisierungszinssätze, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren etc.)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden untersteht. Sie erledigt im Wesentlichen die Verwaltungsaufgaben, unterstützt die Arbeit des Gutachterausschusses und steht für Auskünfte und Informationen zur Verfügung. Zur Optimierung der Aufgabenerledigung sollte die Leitung der Geschäftsstelle das Amt eines Stellvertretenden Vorsitzenden ausüben, entsprechend ist in diesem Zusammenhang eine diesbezügliche fachliche Qualifikation erforderlich.

#### **b) Mögliche Zusammenschlüsse im nördlichen Ortenaukreis:**

Zu den beschriebenen Themenbereichen wurden mit allen oben genannten Kommunen Gespräche über den Zusammenschluss zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss geführt (Bürgermeister-Sprengelsitzung am 31.01.2019 in Achern und ergänzend bezüglich Ottenhöfen am 24.05.2023 in Rheinau). In diesem Zusammenhang wurde als Gesprächsgrundlage eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern ausgearbeitet. Sie entspricht mit Ausnahme der Aufnahme von

Ottenhöfen und kleinen modifizierten Änderungen im Wesentlichen der Vorlage aus dem Jahre 2019 (siehe Anlage 1). Der Gemeinsame Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle werden bei der Stadt Achern (als zuständige Stelle) eingerichtet.

Diese Vereinbarung ist nach abschließender Beratung der Mitgliedsgemeinden dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde zur Prüfung und späteren Genehmigung vorzulegen.

Wesentliche Inhalte des Vereinbarungsentwurfs sind:

1. Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Stadt Rheinau und der Gemeinden Kappelrodeck, Lauf, Ottenhöfen, Sasbach, Sasbachwalden, und Seebach auf die Große Kreisstadt Achern
2. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern
3. Finanzierung durch die Beteiligten nach einem einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssel (siehe Anlage 1)
4. Dauer und Kündigungsmöglichkeit der Vereinbarung. (siehe Anlage 1)

Durch einen Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Städte Achern und Rheinau sowie der Gemeinden Kappelrodeck, Lauf, Ottenhöfen, Sasbach, Sasbachwalden und Seebach zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss stehen pro Jahr mehr Kaufverträge zur Auswertung zur Verfügung. Dies führt zu einer verbesserten Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten und damit zu einer Qualitätssteigerung, verbunden mit einer höheren Rechtssicherheit. Die entstehende Mehrarbeit durch den Zusammenschluss wird mit dem vorhandenen Personal abgedeckt.

**Anlagen:**

A1 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung