



Fachbereich/Eigenbetrieb Vermessung
Verfasser/in Welz, Thomas
Vorlage Nr. 013/2020
Datum 20. Januar 2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	06.02.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.02.2020	
Gemeinderat Inzlingen	öffentlich-Beschluss	03.03.2020	
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen	öffentlich-Beschluss	11.03.2020	

Betreff:

Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental,,

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Anlage 2: Übersichtskarte zur Bildung der Korridore im Landkreis Lörrach

Anlage 3: Mögliche Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“

Beschlussvorschlag:

An den Gemeinderat Inzlingen und Lörrach

- 1.) Die Gemeinderäte folgender Kommunen stimmen grundsätzlich der Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ mit folgenden Kommunen (siehe Anlage 2, grüner Bereich) zu:

Aitern, Böllen, Fröhnd, Hög-Ehrsberg, Hasel, Hausen im Wiesental, Inzlingen, Kleines Wiesental, Lörrach, Maulburg, Schönau im Schwarzwald, Schönenberg, Schopfheim, Steinen, Todtnau, Tunau, Utzenfeld, Wembach, Wieden, Zell im Wiesental

- 2.) Die Verwaltung der Stadt Lörrach wird mit der Erarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für die Bildung des o.g. interkommunalen Gutachterausschusses mit Sitz in Lörrach beauftragt.
- 3.) Die Genehmigungen zum Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ werden den Gemeinderäten der beteiligten Kommunen zum Beschluss vorgelegt.

An den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

- 4.) Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen beschließt:
 - die Rückübertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses von der Verwaltungsgemeinschaft auf die jeweilige Kommune,
 - die gleichzeitige Auflösung des bestehenden Gutachterausschusses und
 - die Anpassung der Verwaltungsvereinbarung.

Die Umsetzung des Beschlusses erfolgt erst mit dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses "Lörrach-Wiesental" (siehe Beschlussvorschlag 3).

Personelle Auswirkungen:

Die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses wird zu einem Personalbedarf bei der Stadt Lörrach führen. Aktuell hat der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen zwei Personalstellen.

Bei anderen Zusammenschlüssen im Land Baden-Württemberg wurde ein Personalschlüssel von 0,5 Personalstellen pro 10.000 Einwohner ermittelt.

Die Kommunen gemäß Beschlussvorschlag Nr. 1 hatten gemäß Statistischem Landesamt zum 30.09.2019 109.694 Einwohner. Somit ist für die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses mit einem Personalbedarf von voraussichtlich ca. 5,5 Stellen zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den gemeinsamen Gutachterausschuss sollen über einen Preis pro Einwohner auf alle beteiligten Kommunen umgelegt werden. Bei diversen, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der VG Lörrach-Inzlingen, bekannten Zusammenschlüssen wurden Kosten zwischen 3,50 und 4,13 € pro Einwohner ermittelt. Diese Kosten sollen als Grundlage für die Erarbeitung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung dienen.

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
3. Operatives Ziel:
4. Leitziel der Verwaltung:
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden.

Die gesetzliche Grundlage für die Bildung der Gutachterausschüsse im Land Baden-Württemberg ist die Gutachterausschussverordnung (GuAVO). Die kommunale Zuständigkeit wurde mit der Novellierung der GuAVO zum 26. September 2017 beibehalten bzw. bestätigt. Die GuAVO hat mit der Novellierung allerdings die Möglichkeit geschaffen, interkommunale Zusammenschlüsse bilden zu können. Innerhalb eines Landkreises können nun benachbarte Kommunen die Aufgabe des Gutachterausschusses auf eine Gemeinde übertragen.

2. Aktueller Sachstand

Baden-Württemberg ist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit der Gutachterausschüsse das einzige Bundesland mit einer sehr kleinteiligen Organisation der Gutachterausschüsse (siehe Anlage 1).

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Wesentlichen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erstellung von Gutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

Die gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses können aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen in den kleineren Kommunen nicht oder nur teilweise erfüllt werden. Als Richtgröße für eine ausreichende Anzahl an Kauffällen wird vom zuständigen Ministerium ein Wert von ca. 1.000 Kauffällen genannt.

Mit dem möglichen Zusammenschluss hätte der gemeinsame Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ mit ca. 1700 Kauffällen eine gute Datengrundlage.

Nach der GuAVO ist für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung erforderlich.

3. Grundsteuerreform

Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Am 26. November 2019 wurde das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz-GrStRefG) veröffentlicht. In diesem Gesetz werden die Bodenrichtwerte erheblich an Bedeutung gewinnen, da sie eine der wichtigsten Grundlagen für die Bemessung der Grundsteuer sind.

4. Landkreis Lörrach

Im Landkreis Lörrach gibt es derzeit 30 Gutachterausschüsse. Aus den Bürgermeisterforen im Landkreis Lörrach hat sich die Bildung von drei Korridoren (siehe Anlage 2) empfohlen. Es handelt sich um den

- Korridor Oberrhein und Kandertal (Federführung Weil am Rhein, 7 GAA),
- Korridor Hochrhein (Federführung Rheinfeldern, 3 GAA) und
- Korridor Wiesental (Federführung Lörrach, 20 GAA)

Für die Organisation des „Korridor Wiesental“ hat sich die Stadt Lörrach bereit erklärt. Hier wurden bereits Gespräche auf Bürgermeisterebene geführt.

Es wurde weiterhin eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Gemeinden Steinen und Schopfheim, des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau (GVV Schönau) und der Stadt Lörrach gebildet. Diese Arbeitsgruppe soll interkommunal die weiteren Schritte für einen gemeinsamen Gutachterausschuss vorbereiten, so z.B. die Erarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

5. Korridor Wiesental

5.1. Umfrage – Bestandsaufnahme

Aktuell werden in einer Umfrage bei den Kommunen Daten für einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ erhoben. Diese Umfrage soll Erkenntnisse über z.B. allgemeine Angaben zur Gemeinde, den aktuellen Gutachterausschuss, die Kaufpreissammlung und die Wertermittlungsgutachten bringen. Für die Schaffung eines gemeinsamen Gutachterausschusses ist es unabdingbar, einen zeitnahen Zugriff auf eine Vielzahl von Daten und die Bauakten zu haben. Auch hierzu wird die Umfrage wichtige Erkenntnisse liefern.

5.2. Grundsatzbeschluss

In allen beteiligten Kommunen eines künftigen gemeinsamen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ soll im ersten Quartal 2020 ein gleichlautender Grundsatzbeschluss (Beschlussvorschlag Ziffer 1 – 3) gefasst werden. Mit diesem Beschluss soll sichergestellt werden, dass alle genannten Kommunen grundsätzlich die Bereitschaft zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss haben.

5.3. Erarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung

Kommunen, welche bereits einen interkommunalen gemeinsamen Gutachterausschuss gebildet haben, haben die Zusammenarbeit über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen geregelt. Für einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ soll ebenfalls eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Analogie der bereits vorliegenden Vereinbarungen anderer gemeinsamer Gutachterausschüsse erarbeitet werden.

Die Vereinbarung soll u.a. folgende Inhalte haben:

- Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter
- Sitz der Geschäftsstelle (Stadt Lörrach), personelle Ausstattung, Sachmittelausstattung
- Gebührenerhebung, Gebührensatzung und Ausdehnung der Satzungsbefugnis
- Kosten und Kostenerstattung
- Überlassung der erforderlichen Unterlagen
- Vertraulichkeit der Daten

Diese Vereinbarung wird mit allen beteiligten Kommunen erörtert und abgestimmt und den jeweiligen Gemeinderäten zum Beschluss vorgelegt.

Für die Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ ist z.B. denkbar, dass je angefangenen 5.000 Einwohnern jeweils ein Mitglied pro Kommune und bei Kommunen bis 5.000 Einwohner je ein Mitglied für den Gutachterausschuss bestellt wird. Die Gemeinden des GVV Schönau werden als Einheit betrachtet, so dass der GVV Schönau zwei Mitglieder vorschlagen kann (siehe Anlage 3). Um einen funktionsfähigen Gutachterausschuss zu erhalten, sollte die Anzahl der Gutachter die Zahl von 30 nicht übersteigen.

Es soll eine Regelung aufgenommen werden, dass bei Gutachten in den einzelnen Kommunen mindestens ein Gutachter aus diesen Kommunen beteiligt wird, sofern nichts dagegen spricht.

5.4. Zeitplan

Die Grundsatzbeschlüsse in den beteiligten Kommunen sollen im ersten Quartal 2020 getroffen werden.

Im zweiten Halbjahr 2020 soll in der Arbeitsgruppe eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung für einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ erarbeitet werden. Diese soll mit den beteiligten Kommunen erörtert und abgestimmt werden. Der Zeitpunkt für den Beschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist für April 2021 vorgesehen. Anschließend muss die öffentlich-rechtliche Vereinbarung dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die „Eingliederung“ der Kommunen soll sukzessive nach der Genehmigung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgen und soll im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen sein.

Es handelt sich um einen sehr ambitionierten Zeitplan. Der Zeitplan ist u.a. abhängig von den Verhandlungen mit den Kommunen; der Gewinnung, Einstellung und Einarbeitung von Fachpersonal und der Bestellung der Gutachterausschüsse in den Kommunen.

6. Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

Aufgrund der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen Inzlingen und Lörrach wurde der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen gebildet. Dieser Gutachterausschuss muss aufgelöst werden, um einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ bilden zu können.

Durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung sollen alle beteiligten Kommunen des gemeinsamen Gutachterausschusses gleichbehandelt werden.

Die Gemeinde Inzlingen und die Stadt Lörrach müssen, um die Bildung des o.g. gemeinsamen Gutachterausschusses zu ermöglichen, erst die Rückübertragung der Aufgabe von der Verwaltungsgemeinschaft auf die jeweilige Kommune, die gleichzeitige Auflösung des bestehenden Gutachterausschusses, die Anpassung der Verwaltungsvereinbarung und die Übertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses auf den gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ beschließen.

Aktuell entrichtet die Gemeinde Inzlingen für die Übertragung dieser Aufgaben keine Kosten an die Stadt Lörrach. Die Anforderungen an den Gutachterausschuss und dessen Aufgaben sind in den vergangenen Jahrzehnten stetig gestiegen. Nach aktuellen Berechnungen aufgrund des vorhandenen Personals und der Sachmittelausstattung müsste die Gemeinde Inzlingen für den Gemeinsamen Gutachterausschuss der VG Lörrach-Inzlingen ca. 2,80 € pro Einwohner zahlen.

7. Ausblick/Resümee

Zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und aufgrund der steigenden Anforderungen im Zusammenhang mit der beschlossenen Grundsteuerreform ist die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ unabdingbar.



Thomas Welz
Fachbereichsleiter Vermessung