

§ 4 Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung

Die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) ist am 11.10.2017 in Kraft getreten. Klares Ziel der Verordnung ist die Förderung von interkommunalen Zusammenschlüssen von Gutachterausschüssen, um leistungsfähige Einheiten mit größeren Zuständigkeitsbereichen zu schaffen.

Baden-Württemberg weist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf (ca. 1.000). Nach Auffassung des Landesgesetzgebers konnten und können bei Ausschüssen mit kleinem Zuständigkeitsbereich die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllt werden, da die Zahl der Kaufvertragsfälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt.

Am 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Dies hat zur Folge, dass die Finanzämter bei der Ermittlung der Besteuerungsgrundlage nicht mehr auf die Vorgaben des Bewertungsgesetzes zurückgreifen können, sondern diese Angaben bei den Gutachterausschüssen erheben. Der Bundesgesetzgeber ist aufgefordert, bis Ende 2019 eine verbindliche Modellberechnung zu erarbeiten.

Die Bodenrichtwerte werden künftig in allen Modellen ein wichtiger Bestandteil der Berechnungen sein. Hierbei kommt der rechtssicheren Ableitung der Bodenrichtwerte eine immer größere Bedeutung zu. Die verfassungswidrigen Regeln dürfen längsten bis zum 31.12.2024 angewandt werden.

Mit den Städten und Gemeinden Affalterbach, Benningen, Erdmannhausen, Großbottwar, Marbach, Murr, Oberstenfeld, Pleidelsheim und Steinheim haben bereits mehrere Gespräche stattgefunden mit dem Ziel einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle mit Sitz in Großbottwar einzurichten.

Die Städte und Gemeinden haben sich um die gesetzlichen Aufgaben fach- und sachgerecht zu erfüllen für die Gründung eines Zweckverbandes ausgesprochen. Die bisher den Städten und Gemeinden obliegende Aufgabe zur Einrichtung eines Gutachterausschusses sowie einer Geschäftsstelle einschließlich der Führung der Kaufpreissammlung wird von den Verbandsmitgliedern auf den Zweckverband übertragen. Die Rechte und die Pflicht zur Erfüllung der Aufgaben gehen auf den Zweckverband über.

Wichtige Punkte zur Gründung des ZV „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung“:

- Name: „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung“
- Sitz in Großbottwar
- Zweckverbandsgebiet umfasst die Gemarkung der Verbandsmitglieder
- Aufgaben des Zweckverbandes gem. § 2 des Entwurfes u.a.:
 - Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung“
 - Einrichtung der Gemeinsamen Geschäftsstelle „Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bottwartal und Umgebung“
 - Führung und Auswertung einer gemeinsamen Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von gemeinsamen Bodenrichtwerten
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
 - Erstellung von Gutachten
- „Gemeinsamen Gutachterausschusses Bottwartal und Umgebung“
 - Rechtsnachfolger der bisherigen Gutachterausschüsse der Verbandsgemeinden
 - Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und die ehrenamtlichen Gutachter werden von der Verbandsversammlung bestellt. In den gemeinsamen Gutachterausschuss sind je Verbandsmitglied auf deren Vorschlag mindestens zwei höchstens vier Gutachter zu bestellen
- Verbandsversammlung
 - Die Verbandsversammlung ist das Hauptorgan des Zweckverbandes. Sie legt die Grundsätze für die Verwaltung des Zweckverbandes fest.
 - Jede Gemeinde wird in der Verbandsversammlung durch den Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister vertreten
 - Jedes Verbandsmitglied erhält 1 Stimme
 - Die Verbandsversammlung ist für die Bestellung des Vorsitzenden und der ehrenamtlich Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses zuständig
- Verbandsvorsitzender
Bis zur ersten Wahl des Verbandsvorsitzenden nimmt der Bürgermeister der Stadt Großbottwar dessen Aufgaben wahr.
- Kostenverteilung
Kostenschlüssel zur Erhebung der Betriebskostenumlage
 - 50 v.H. der Kosten nach der Anzahl der Einwohner (30.06. des Vorjahres)
 - 50 v.H. der Kosten nach der Anzahl der auf das Verbandsmitglied im vorangegangenen Kalenderjahr entfallende Kaufpreisfälle

Es ist vorgesehen, dass der Zweckverband zum 01.07.2019 gegründet wird und die Städte und Gemeinden zum 01.08.2019 die Aufgaben an den Zweckverband übertragen. Es ist geplant, dass der Zweckverband zu Beginn mit 4 Personalstellen ausgestattet wird.

Zusätzlich zu den Personalkosten entstehen Kosten für die Ausstattung der Arbeitsplätze (EDV, Software). Die der Stadt Großbottwar außerdem entstehenden Raum- und Sachkosten werden gem. VwV-Kostenfestlegung auf den Zweckverband umgelegt.

Ausgehend von den zu erwartenden Kosten in Höhe von ca. 200.000 € jährlich wurde eine Modellberechnung erstellt.

Modellrechnung:

Verbands- gemeinden	Einwohner zum 30.06.2018	Kosten- anteil	Anzahl der Kaufverträge (ca. pro Jahr)	Kosten- anteil	Kosten- umlage (in €)
Affalterbach	4.516	6,1%	50	5%	11.100
Benningen	6.461	8,8%	100	10%	18.800
Erdmannhausen	5.080	6,9%	70	7%	13.900
Großbottwar	8.527	11,6%	120	12%	23.600
Marbach	16.042	21,7%	200	20%	41.700
Murr	6.485	8,8%	110	11%	19.800
Oberstenfeld	8.073	10,9%	100	10%	20.900
Pleidelsheim	6.370	8,6%	100	10%	18.600
Steinheim	12.247	16,6%	150	15%	31.600
Gesamt	73.801		1.090		200.000

Allgemeine Informationen zur künftigen Arbeitsweise des Gemeinsamen Gutachterausschusses:

- Kaufpreissammlung
Die Auswertung und Aufnahme der Baugesuche für die Kaufpreissammlung soll durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses in den Verbandsgemeinden vor Ort erfolgen.
- Erstattung von Gutachten
Die für die Erstattung eines Gutachtens notwendigen Unterlagen werden von den Verbandsgemeinden zur Verfügung gestellt.
- Besetzung der Gutachterausschüsse (gem. § 5 GuAVO)

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig, hier muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

Der Vorsitzende des Ausschusses bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sach- und Ortskunde der Gutachter zu berücksichtigen.

Die Städte und Gemeinden werden die Satzung bis zum 30.04.2019 den Gremien zur Entscheidung vorlegen.

Die Bildung des Zweckverbandes bedarf nach § 7 Abs. 1 GKZ der Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde. Der Satzungsentwurf wurde vorab dem Landratsamt Ludwigsburg zur Stellungnahme vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Gründung und dem Beitritt der Stadt /Gemeinde durch Vereinbarung der Verbandssatzung des Zweckverbandes Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung zu.
2. Der Bürgermeister wird zur Unterzeichnung der Vereinbarung zur Gründung des Zweckverbandes Gemeinsamer Gutachterausschuss Bottwartal und Umgebung in Gestalt der Zweckverbandssatzung ermächtigt.