



Beschlussvorlage Nr. 2018/025/1

30.04.2018

Federführend: Stadtplanungsamt
Thomas Krug

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung)
Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und der
Gemeinde Ammerbuch**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	15.05.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

24.04.2018 VA Vorberatung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar stimmt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar zu.

Anlagen:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar, Stand 30.04.2018.

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

Das Gutachterausschusswesen hat in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel durchlaufen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.12.2008, als Teil des damaligen Erbschaftssteuerreformgesetzes, hat der Bund die Gesetzgebungskompetenz im Bereich der amtlichen Wertermittlung an sich gezogen. Anschließend wurden die Aufgaben der Gutachterausschüsse präzisiert und eng mit der steuerlichen Bewertung der Finanzverwaltung verknüpft. In der Folge sind die Anforderungen an die Gutachterausschüsse deutlich gestiegen, sowohl was den Grad der gesetzlichen Aufgabenerfüllung als auch die Präzision der Daten angeht.

Dreh- und Angelpunkt jeder Auswertung und aller vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten ist die von ihm geführte Kaufpreissammlung. Sie stellt die Basis für die Ableitung von Bodenrichtwerten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten dar. Nur mit präzise ausgewerteten und entsprechend vielen Kaufverträgen ist es möglich, die mathematisch-statistischen Auswertungen in der erforderlichen Qualität durchzuführen. Die hierfür erforderliche Anzahl an Kauffällen hat sich in den letzten Jahren landesweit, nicht nur in Rottenburg, immer wieder als Problem herausgestellt.

Das Land Baden-Württemberg hat dieses Problem erkannt und die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) novelliert. Mit dieser novellierten Verordnung (in Kraft getreten am 10.10.2017) wurden die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit wesentlich erweitert. Nach § 1 Abs. 1 GuAVO können nun benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit übertragen. Auf diese Weise sollen auf freiwilliger Basis gemeinsame Gutachterausschüsse mit größeren Zuständigkeitsbereichen gebildet werden, um die Anzahl der auswertbaren Kauffälle zu erhöhen.

Basierend auf einer Anfrage von Frau Bürgermeisterin Halm aus dem Frühjahr 2017 arbeiten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse von Rottenburg und Ammerbuch bereits heute zusammen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Rottenburg bereitet derzeit die Gutachten des Gutachterausschusses Ammerbuch vor, betreut die Sitzungen und fertigt die Gutachten nachfolgend aus. Hierfür erhält die Stadt Rottenburg von der Gemeinde Ammerbuch eine pauschale Vergütung.

Die novellierte Gutachterausschussverordnung eröffnet nun die Möglichkeit, die Zusammenarbeit zu intensivieren, auf die Auswertung der Kaufverträge auszudehnen und die Gutachterausschüsse zu fusionieren. Hierzu haben das Stadtplanungsamt und die Gemeinde Ammerbuch in den letzten Wochen eine gemeinsame „Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach § 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) erstellt (s. Anlage).

Mit in Kraft treten der Vereinbarung überträgt die Gemeinde Ammerbuch der Stadt Rottenburg die Aufgaben nach §§ 192 -197 BauGB (Wertermittlung). Die Stadt Rottenburg nimmt die Aufgabe an und stellt die Gemeinde Ammerbuch von allen Rechten und Pflichten aus der Aufgabe frei (§ 1).

Die Gemeinde Ammerbuch beteiligt sich an den tatsächlich entstehenden Kosten der Aufgabe (Personal- und Sachkosten) im Verhältnis der Kauffälle aus Ammerbuch zur Gesamtzahl aller erfassten Kauffälle für den „Hoheitsbetrieb“ bzw. im Verhältnis der Gutachten auf dem Gebiet der Gemeinde Ammerbuch zur Gesamtzahl aller Gutachten eines Jahrgangs für den „Betrieb gewerblicher Art“ (§ 10). Dadurch entsteht der Stadt Rottenburg kein finanzieller Verlust. Da die Kostenverteilungsschlüssel (§ 10 Ziff. 3) erst für das Folgejahr erstellt und angewendet werden können beteiligt sich die Gemeinde Ammerbuch für das Jahr 2018 mit einer Pauschale von 25.000,-- € (netto).

Die Gutachterausschüsse beider Gemeinden werden zunächst 1:1 fusioniert, den Vorsitz übernimmt der Vorsitzende des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar (Herr Klaus Osterried), der zur Zeit auch Vorsitzender des Gutachterausschusses bei der Gemeinde Ammerbuch ist.

Bei zukünftigen Gutachterbestellungen wird die Vorschlagsliste und damit auch die Anzahl der Gutachter mit der Gemeinde Ammerbuch abgestimmt. Sollte keine Einigung über die Vorschlagsliste und die Anzahl der Gutachter hergestellt werden können, erfolgt die Beratung in einem „gemeinsamen Ausschuss Gutachterbestellung“, der sich aus den technischen Ausschüssen beider Gemeinden zusammen setzt. Die weiteren Regelungen sind dem Gesetz über die Kommunale Zusammenarbeit entnommen.

Die Rechtsaufsichtsbehörde (RP Tübingen) hat die erforderliche rechtsaufsichtliche Genehmigung mit E-Mail vom 22.02.2018 in Aussicht gestellt.

Da die Gemeinde Ammerbuch und die Stadt Rottenburg vergleichbare naturräumliche Gegebenheiten aufweisen, ähnliche große Stadt-/Ortsteile besitzen und die Standorte über ähnliches wirtschaftliches Potential verfügen bietet sich die Möglichkeit, das bisherige Gliederungs- und Auswertesystem des Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg (mit geringfügigen Anpassungen) auf das Gebiet der Gemeinde Ammerbuch zu übertragen.

Durch die größere Anzahl an auswertbaren Kauffällen wird sich die Qualität der Auswertungen des Gutachterausschusses erhöhen, so dass die Bürgerinnen und Bürgern beider Kommunen davon profitieren werden.

Die Vorlage 2018/025 wurde am 24.04.2018 im Verwaltungsausschuss vorberaten. Der Verwaltungsausschuss hat der Vorlage einstimmig zugestimmt.

Gegenüber der Vorlage 2018/025 ergeben sich folgende Änderungen:

1. Das Regierungspräsidium Tübingen hat am 27.04.2018 vorgeschlagen, die Zitierweise der gesetzlichen Grundlagen in der Erstreckungssatzung Ammerbuch zu vereinfachen. Dem Vorschlag wurde gefolgt (Anlage 3 der ÖR-Vereinbarung).
2. Die Daten der Gutachter aus Ammerbuch wurden fortgeschrieben (Anlage 2 der ÖR-Vereinbarung).

Durch die Änderung der Anlagen der ÖR-Vereinbarung waren diese zu tauschen. Die ÖR-Vereinbarung trägt damit ein neues Datum (30.04.2018). Inhaltliche Veränderungen gegenüber der Vorlage 2018/025 wurde nicht vorgenommen.

Thomas Krug