

Aus der Arbeit des Verwaltungsausschusses
Sitzung vom 16.09.2019

1. Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen der Stadt Renningen, der Stadt Rutesheim und der Gemeinde Weissach und Erlass einer Erstreckungssatzung Rutesheim/Weissach

Nach dem Baugesetzbuch ist der Gutachterausschuss eine gemeindliche Aufgabe zur Wertermittlung von Grundstücken sowie zur Feststellung von Bodenrichtwerten als Grundlage hierfür. Das Gutachterwesen war aus Sicht der Landespolitik seit Jahren in zunehmendem Maß reformbedürftig. So gibt es in Baden-Württemberg so viele Gutachterausschüsse wie in den anderen Bundesländern zusammen.

Daher hat die Landesregierung im Oktober 2017 mit einer Veränderung der Rechtsgrundlage, der Gutachterausschuss-Verordnung, reagiert. Die neue Fassung ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse, um die Bearbeitungsqualität der Gutachten einerseits sowie die Validität der Datenbasis für die Bodenpreise andererseits zu verbessern.

Die Qualität soll über eine höhere Zahl von Gutachten sichergestellt werden, die durch die jeweilige Geschäftsstelle gefertigt werden. Das sorgt für eine bessere Validität über eine höhere Anzahl von Kauffällen.

Hinzu kommt inzwischen die Grundsteuerreformdiskussion, die eine fundierte Basis der Bodenrichtwertermittlung und anderer Werte bedarf. Die in der fachlichen Debatte geforderte Zahl liegt bei einer Richtgröße von ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr.

Damit sind viele kleinere Gemeinden oder selbst nach Zusammenschlüssen auch mehrere Gemeinden für eine weiterhin selbständige Erledigung der Aufgabe nicht mehr ausreichend aufgestellt. Andererseits ist für die Ermittlung von Immobilienpreisen ein möglichst vergleichbares Marktgebiet notwendig. Eine Zusammenlegung mit anderen Raumschaften würde zu Verzerrungen führen, die nicht im Interesse der Gemeinden sein kann und das örtliche Marktgefüge nicht widerspiegelt.

Die Verwaltung schlug daher die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen der Stadt Renningen, der Stadt Rutesheim und der Gemeinde Weissach vor. Zwischen den Verwaltungsspitzen dieser Kommunen gab es bereits Gespräche. Hierbei wurde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf Basis eines Musters des Gemeindetags Baden-Württembergs ausgearbeitet. Beginn des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Sitz in Renningen soll der 01.01.2020 sein. Die abgebenden Kommunen Rutesheim und Weissach berufen ihre Gutachterausschüsse zum 31.12.2019 ab.

Die Wahrnehmung der Aufgaben der Geschäftsstelle (Führung der Kaufpreissammlung und Wertermittlung) würde dann von der Stadt Renningen übernommen. Entstehende Kosten würden zukünftig (Geschäftsstelle und Gutachtenermittlung) anteilmäßig auf alle Beteiligten umgelegt.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses sollte in allen 3 Kommunen inhaltsgleich beschlossen werden. Jede Änderung an der Vereinbarung führt zu einer erneuten Beschlussfassung in den anderen Kommunen.

Für den gemeinsamen Gutachterausschuss haben alle Kommunen zu gegebener Zeit Gutachter

entsprechend der Vereinbarung zu benennen.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung muss durch die Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt genehmigt werden. Dazu müssen die Beschlüsse aller teilnehmenden Kommunen und die Erstreckungssatzung vorliegen. Letztere regelt die Ausdehnung des Satzungsrechts von Renningen auf Rutesheim und Weissach, allerdings nur in Bezug auf die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Renningen und die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Renningen soweit sie die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses betreffen.

In einer der nächsten Sitzungsstunden wird eine mit den Nachbarkommunen abgestimmte neue Gutachterausschussgebührensatzung zur Beschlussfassung dem Gemeinderat Renningen dann für alle drei Kommunen vorgelegt.

Sobald die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde vorliegt, ist diese mitsamt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in vollem Wortlaut öffentlich in allen 3 Kommunen bekanntzumachen, um in Kraft treten zu können.

Der Verwaltungsausschuss beriet ferner auch über den Entwurf einer zukünftigen Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses. Die endgültige Fassung der Geschäftsordnung wird dann in der ersten Sitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss **empfahl** dem Gemeinderat einstimmig folgende Beschlussfassung:

1. Dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen der Stadt Renningen, der Stadt Rutesheim und der Gemeinde Weissach zum 01.01.2020 wird zugestimmt.
2. Die Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Stadt Rutesheim und der Gemeinde Weissach (Erstreckungssatzung Rutesheim/Weissach) zum 01.01.2020 wird erlassen.
3. Der Entwurf der Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses von Renningen, Rutesheim und Weissach wird zur Kenntnis genommen.

2. Verschiedenes/Bekanntgaben

1. Vorziehen des Einschulungstichtags

Bürgermeister Wolfgang Faißt informierte über die Pläne des Kultusministeriums zur Einführung eines vorgezogenen Einschulungstichtags.

Wie zahlreiche andere Kommunen habe sich auch die Stadt Renningen gegen einen solchen vorgezogenen Einschulungstichtag gewandt, da in diesem Fall auf einen Schlag 45 mehr KITA-Plätze in Renningen erforderlich würden, was personell und räumlich nicht leistbar wäre.

Das Kultusministerium habe nun mitgeteilt, dass das Vorziehen des Einschulungstichtags über drei Jahre gestaffelt eingeführt werde.

Der Verwaltungsausschuss nahm hiervon **Kenntnis**.