

Stadtplanungsamt

61 Ad/Gg

Biberach, 13.05.2020

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/133**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	öffentlich	22.06.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	29.06.2020	Beschlussfassung			

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Biberach-Mitte"

I. Beschlussantrag

- 1) Der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Biberach zum 01.01.2021 wird zugestimmt.
- 2) Die Verwaltung wird ermächtigt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses abzuschließen und die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen einzuholen.
- 3) Die Verwaltung wird ermächtigt geringfügige Änderungen an der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzunehmen, soweit dies zur Umsetzung von Auflagen der Genehmigungsbehörde erforderlich ist.

II. Begründung

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Biberach besteht bislang eine Geschäftsstelle für die Stadt Biberach sowie eine gemeinsame Geschäftsstelle für die weiteren Gemeinden. Dabei haben alle Gemeinden bislang eigenständige Gutachterausschüsse. Diese Konstellation ist gemäß neuer Gutachterausschussverordnung nicht mehr zulässig.

Die Mitgliedskommunen der Verwaltungsgemeinschaft streben daher einen gemeinsamen Gutachterausschuss zum 01.01.2021 an. Ziel ist die Bildung einer leistungsfähigen Einheit, auch in Hinblick auf die zukünftig erhöhten Anforderungen im Gutachterausschusswesen. Die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen möchten sich dem neu zu bildenden Gutachterausschuss anschließen.

Der Gemeinderat hat am 18.11.2019 der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Biberach -Mitte“ grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung der Stadt Biberach beauftragt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung auszuarbeiten. Zu Details wird auf die Drucksache 2019/235 verwiesen, in welcher die Hintergründe und die geplante Neuordnung ausführlich dargestellt wurden.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Rechtliche Grundlage der interkommunalen Zusammenarbeit ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach den §§ 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) unter Beachtung der neugefassten Gutachterausschussverordnung (GuAVO).

Die nun vorliegende Vereinbarung ist mit allen Bürgermeistern der künftigen Mitgliedskommunen des neuen Gutachterausschusses und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Bei Beschluss der Vereinbarung durch die Gemeinderäte aller Mitgliedskommunen wird die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen eingeholt. Der neue Gutachterausschuss „Biberach Mitte“ soll zum 01.01.2021 starten.

Wesentlicher Inhalt der Vereinbarung ist die vollständige Übertragung der gesetzlichen Aufgaben aus dem Gutachterausschusswesen von den abgebenden Kommunen auf die Stadt Biberach. Die zu übertragenen Aufgaben sind zu unterscheiden in einen

(a) hoheitlichen Bereich:

Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB)

Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)

und einen

(b) gutachterlichen Bereich:

Die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 BauGB).

Die Stadt Biberach erhält ebenfalls die Kompetenz, die für die Arbeit des Gutachterausschusses nötigen Rechtsgrundlagen zu schaffen, z. B. eine gemeinsame Gebührensatzung mit Wirkung auch in den anderen Gemeinden zu erlassen. Die abgebenden Kommunen verpflichten sich wiederum zur Kostenerstattung entsprechend dem nachfolgend beschriebenen Abrechnungsmo-
dell. Weiter verpflichten sich die abgebenden Kommunen insbesondere zur Übermittlung der für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Datenbestände, um dem Gutachterausschuss seine Tätigkeit auch auf ihrer jeweiligen Gemarkung zu ermöglichen.

Weiter regelt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung auch die Anzahl der Gutachterinnen und Gutachter im Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl der Kommunen. Diese schlagen geeignete Personen vor, die dann vom Gemeinderat der Stadt Biberach in den Gutachterausschuss bestellt werden.

Kostenverteilung

Gegenüber den im Jahr 2019 in der Drucksache 2019/235 beispielhaft dargelegten Aufwendungen haben sich durch die Gestaltung der nun vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung neue Erkenntnisse ergeben, die eine Kostenreduktion darstellen.

Die für den hoheitlichen Bereich (a) anfallenden Kosten des gemeinsamen Gutachterausschusses werden nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf alle Mitgliedskommunen umgelegt. Auf diesen Bereich entfallen ca. 2/3 der anfallenden Aufwendungen.

Im Falle der Tätigkeiten im gutachterlichen Bereich (b) stellt der Gutachterausschuss rechtlich einen Betrieb gewerblicher Art dar. Auf diesen Bereich entfallen ca. 1/3 der anfallenden Aufwendungen. Die Stadt Biberach strebt für diese Tätigkeiten, welche überwiegend gegenüber Privaten geleistet werden, eine Kostendeckung über Gebühreneinnahmen an. Hierzu beabsichtigt die Stadt eine neue Gebührensatzung zu erlassen, die auch in den anderen Gemeinden Wirkung entfaltet. Eine Erhöhung der Gebühren auf das Niveau anderer benachbarter Gutachterausschüsse ist unabdingbar, da die letzte Erhöhung in Biberach im Jahr 1991 erfolgt ist.

Durch die strikte Trennung von hoheitlichen und gutachterlichen Tätigkeiten fällt bei der Kostenerstattung durch die Mitgliedskommunen keine Umsatzsteuer an. Hierdurch können die ursprünglich veranschlagten Kosten für alle beteiligten Kommunen gesenkt werden. Im Gegenzug wird sich die angestrebte Erhöhung der Gebühren für Wertgutachten bemerkbar machen.

Die Höhe der Aufwendungen je Bereich (1/3 zu 2/3) soll in Hinblick auf die Kostenumlegung regelmäßig überprüft werden. Eine aktualisierte, beispielhafte Kostenübersicht ist der Vorlage beigefügt.

Weiteres Vorgehen

Die mit der Genehmigungsbehörde vorabgestimmte öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinderäte aller beteiligten Mitgliedskommunen aufgrund der aktuellen Covid-19-Situation digital von den Bürgermeistern unterschrieben. Ein unterschriebenes Original wird gemeinsam mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen dem Regierungspräsidium zur endgültigen Genehmigung vorgelegt.

Die Mitgliedskommunen benennen der Stadt Biberach spätestens im 4. Quartal 2020 die künftigen Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses „Biberach-Mitte“. Die Stadt Biberach erstellt und versendet die Bestellungsurkunden.

Sollte die Genehmigungsbehörde wider Erwarten noch Änderungen für erforderlich halten, wird die Verwaltung ermächtigt, geringfügige Änderungen ohne nochmalige Befassung durch die Gemeinderäte vorzunehmen. Die Vereinbarung und die Genehmigung werden anschließend in allen Mitgliedskommunen öffentlich bekannt gemacht. Die Vereinbarung tritt zum 01.01.2021 in Kraft.

R. Adler

Anlage 1 ÖR Vereinbarung GAA Biberach Mitte
Anlage 2 Beispielrechnung Kostenverteilung