

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Neustetten bzw. von der Gemeinde Starzach auf die Stadt Rottenburg am Neckar

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung)

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

Die **Stadt Rottenburg am Neckar** (Landkreis Tübingen) vertreten durch Herr Oberbürgermeister Stephan Helm, nachfolgend "Stadt Rottenburg" genannt,

mit der **Gemeinde Ammerbuch** (Landkreis Tübingen) vertreten durch Frau Bürgermeisterin Christa Helm, nachfolgend "Gemeinde Ammerbuch" genannt,

einvernehmlich folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar getroffen hat:

- Der Gemeinsamer Gutachterausschuss für Baden-Württemberg (GGaA) in der Fassung vom 24. Juli 2008 zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GGaA S. 69-100);
- Der Gesetz über kommunales Zusammenarbeit (ZAGZ) in der Fassung vom 16.12.1974 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2013 (GGaA S. 1147-1148-1491);
- Der Gutachtervereinsverordnung (GVAuV) vom 11.11.1986 zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.06.2017 (GGaA S. 965).

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 16.05.2018

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRESIDIUM Tübingen
12. Juni 2018

S. Helm
Stadtdirektor
Marktplatz 18
72108 Rottenburg/Neckar

Bürgermeisterin
Kornstraße 6
72119 Ammerbuch

Die Genehmigung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar wird genehmigt. Die Genehmigung erfolgt gem. § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunales Zusammenwirken (GGZ).

Genehmigung:
Die am 16.05.2018 von den Beteiligten abgezeichnete öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar wird genehmigt. Die Genehmigung erfolgt gem. § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunales Zusammenwirken (GGZ).

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht, Spangenberg, Karlsruhe 13, 75488 Spangenberg, Klage erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Ingrid Weier

Genehmigung vom 06.06.2018

Geschaffene Rechtsgrundlage Ammerbuch / Rottenburg

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar

Gemeinsam reicht die Zahl der Kauffälle

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar

Fusion mit Rottenburg
Ammerbuch: Verkehrswertgutachten werden teurer

Gemeinsame Werte
Gemeinderat Ammerbuch und Rottenburg kooperieren im Gutachterausschuss

Erste Nachbargemeinden erheben Daten gemeinsam

16.05.2018 schwäbisches Tagblatt
19.05.2018 schwäbisches Tagblatt
19.05.2018 Gäubote
25.05.2018 Rottenburger Mitteilungen
01.06.2018 Staatsanzeiger

Pressespiegel

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar

§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

(1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden. Die Gemeinden können die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auf eine Verwaltungsgemeinschaft übertragen.

(2) [...]

Novellierung der Gutachterausschussverordnung vom 26.09.2017

Gutachterausschussverordnung alte Fassung

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - **Baudezernat Rottenburg am Neckar**

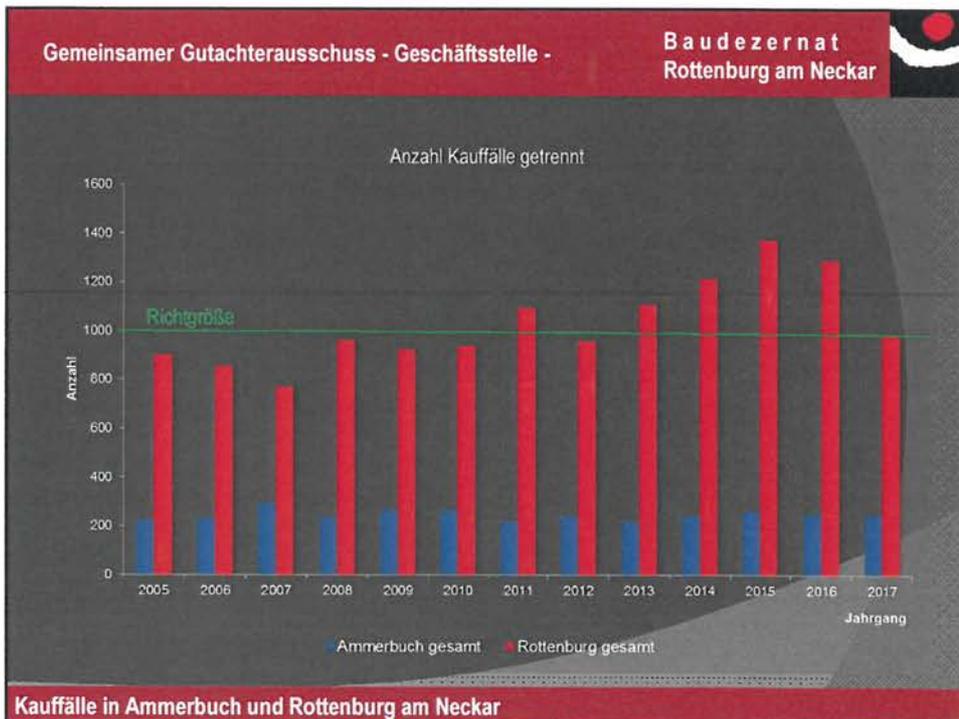
§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

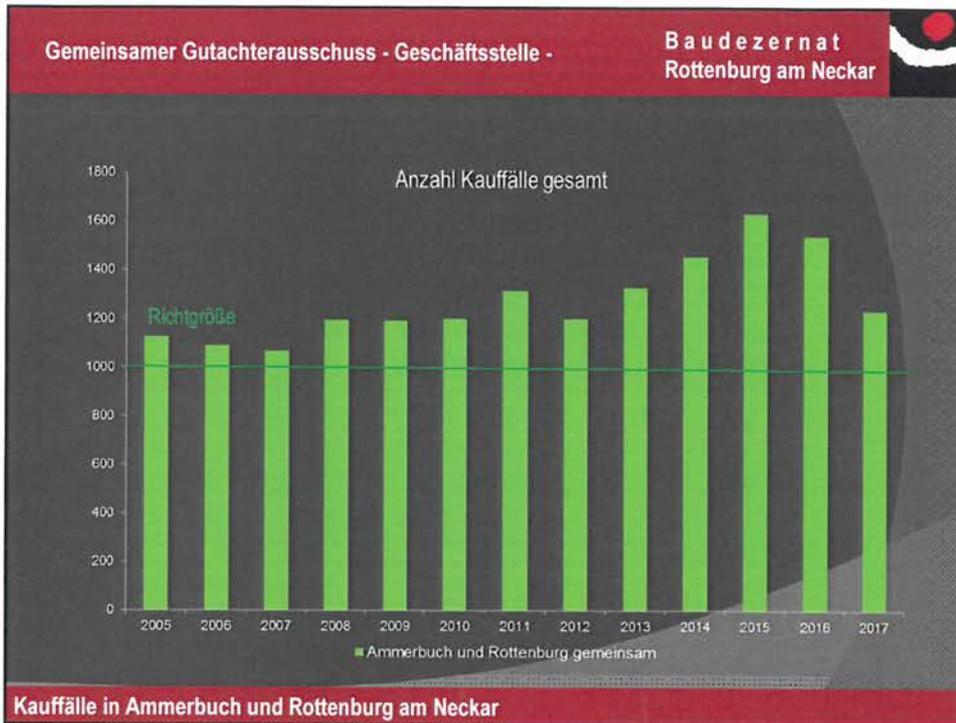
(1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. [...]

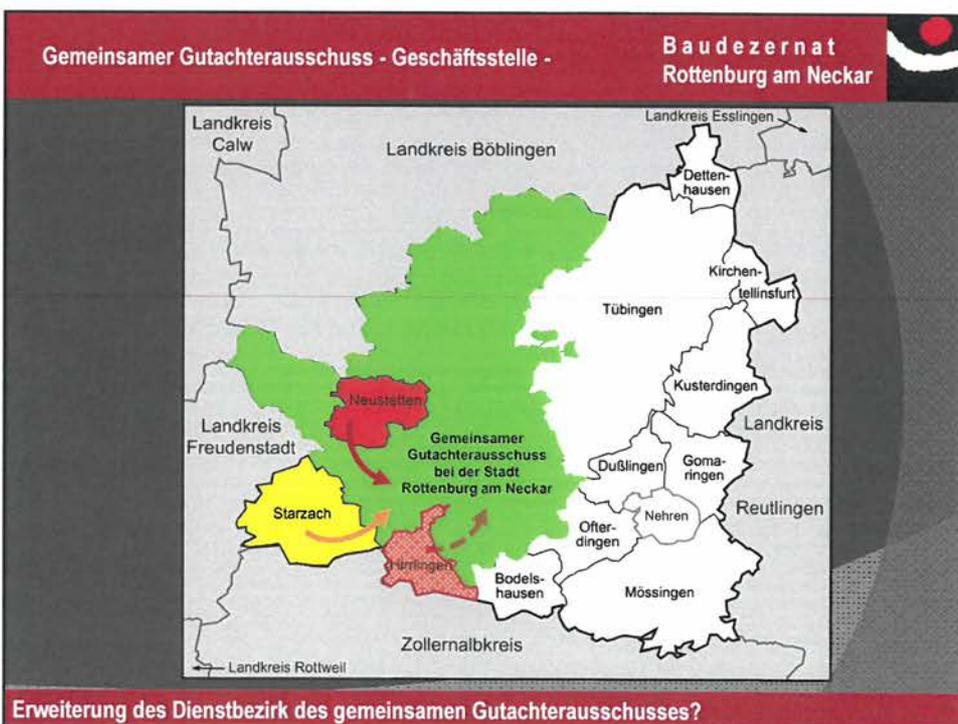
(1a) Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich.

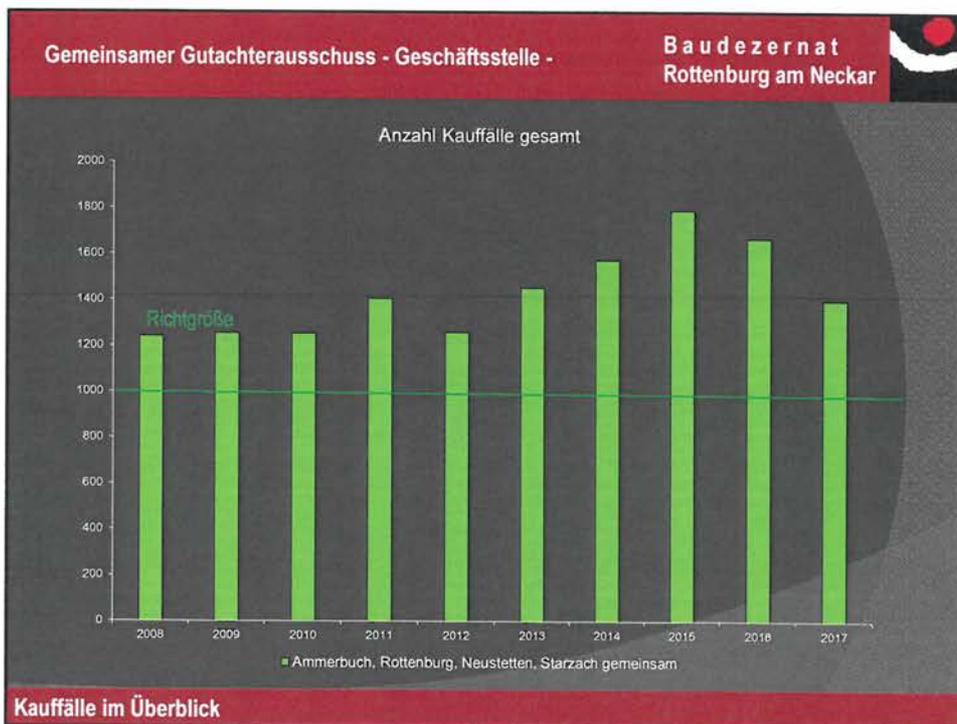
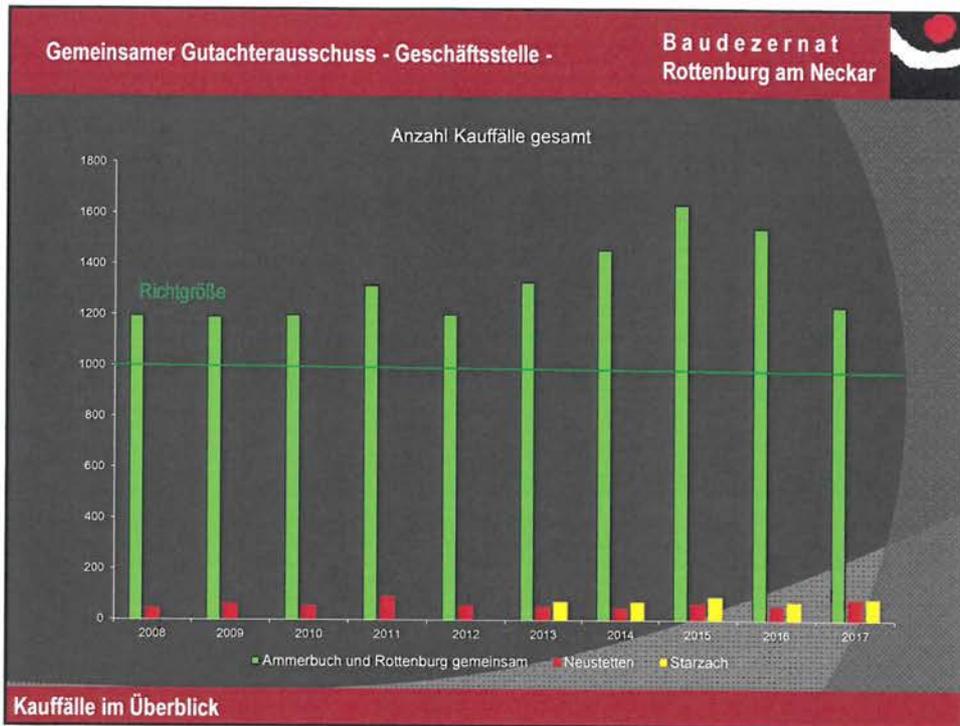
(2) [...] aus der Begründung der Novellierung:
Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen

Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 26.09.2017









Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar



Größe	19.032 ha	1.587 ha	2.782 ha
	190,32 km ²	15,87 km ²	27,82 km ²
Flurstücke (rd.)	84.000	5.900	11.500
Gebäude (rd.)	33.100	2.700	3.700
Stadt-/Ortsteile	24	3	5
Einwohner (rd.)	56.100	3.700	4.400

Kenndaten der Gemeinden

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - Baudezernat Rottenburg am Neckar

Günstige Rahmenbedingungen für einen Zusammenschluss

- Neustetten und Starzach sind jeweils Nachbarkommunen zu Rottenburg
- Die Kommunen liegen im selben Landkreis
- Ähnliche Struktur der einzelnen Teilorte
- Bestehende Verflechtungen durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
- Neustetten und Starzach können von den Erfahrungen des Zusammenschlusses Ammerbuch / Rottenburg profitieren
- Kompatibilität beim Geodatenbestand
- Ziel: sachorientierte Betrachtungsweise

Voraussetzung für Zusammenschluss
§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO

Rahmenbedingungen des Zusammenschlusses

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - **Baudezernat Rottenburg am Neckar**

Eckpunkte der Vereinbarung

- Vereinbarung ist grundsätzlich offen für weitere Gemeinden (**roter Faden**)
- Vollständige Übertragung der amtlichen Wertermittlung von den Gemeinden auf die Stadt Rottenburg
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten
 - Auswertung von Kaufverträgen
 - Ableitung von Bodenrichtwerten § 196 BauGB
 - Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten § 193 Abs. 5 BauGB
- Die Gemeinden werden frei von der Aufgabe „amtliche Wertermittlung“ nach BauGB
- Die Gemeinden **müssen dauerhaft mitwirken** bei der Erfüllung der Aufgabe 
 - Ansprechpartner in den Gemeinden
 - Aktenrecherche (Bauakten)
 - Vertragszusendung
 -

Eckpunkte der Vereinbarung

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - **Baudezernat Rottenburg am Neckar**

Eckpunkte der Vereinbarung

- Erweiterung des **gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar**
- Der gemeinsame Gutachterausschuss ist **kein politisches Gremium sondern ein Team von Fachleuten zur Erfüllung einer Fachaufgabe => Kommunale (Eigen-) Interessen müssen zu Gunsten einer optimalen Aufgabenerfüllung zurück gesteckt werden!** 
- Entscheidung über die Anzahl der Gutachter in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde (keine Festlegung in der Vereinbarung)
- Abstimmung der Vorschlagsliste zur Gutachterbestellung mit der jeweiligen Gemeinde
- Bestellung durch den Gemeinderat der Stadt Rottenburg (übernehmende Körperschaft)
- Einspruchsrecht der Gemeinden (§ 25 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 GKZ)
- Beratungsgremium bei nicht ausräumbaren Unstimmigkeiten (§ 25 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 GKZ): „Gemeinsamer Ausschuss Gutachterbestellung“

Eckpunkte der Vereinbarung

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - **Baudezernat Rottenburg am Neckar**

Eckpunkte der Vereinbarung

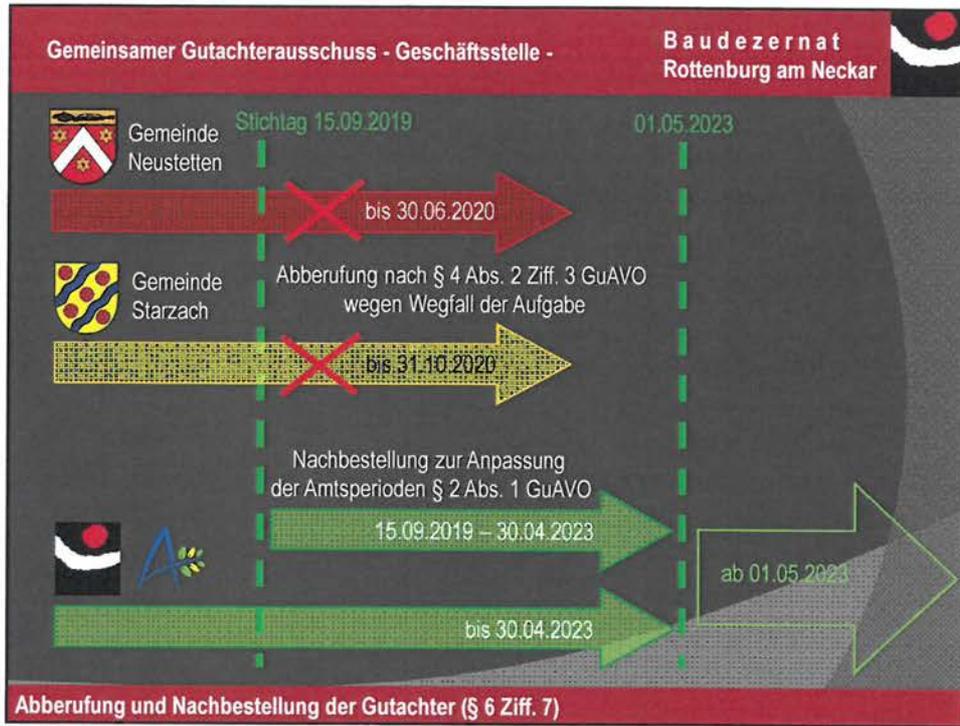
- Bewusst **keine Proporzregelungen** (auch nicht bei Sitzungen)
- Beteiligung an den **tatsächlichen Personal- und Sachkosten** nach Kostenverteilungsschlüssel (keine pro-Kopf Pauschalen je Einwohner), aber
- pauschale Kostenbeteiligung für das erste Jahr 2019 (weil noch kein Kostenverteilungsschlüssel gebildet werden konnte)
- In Kraft treten **zum Stichtag 15. September 2019**
- unbefristete Laufzeit mit Kündigungsrecht

Leitgedanke:
Es entsteht ein Ausschuss, zuständig für vier Gemeinden.

Eckpunkte der Vereinbarung

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle - **Baudezernat Rottenburg am Neckar**

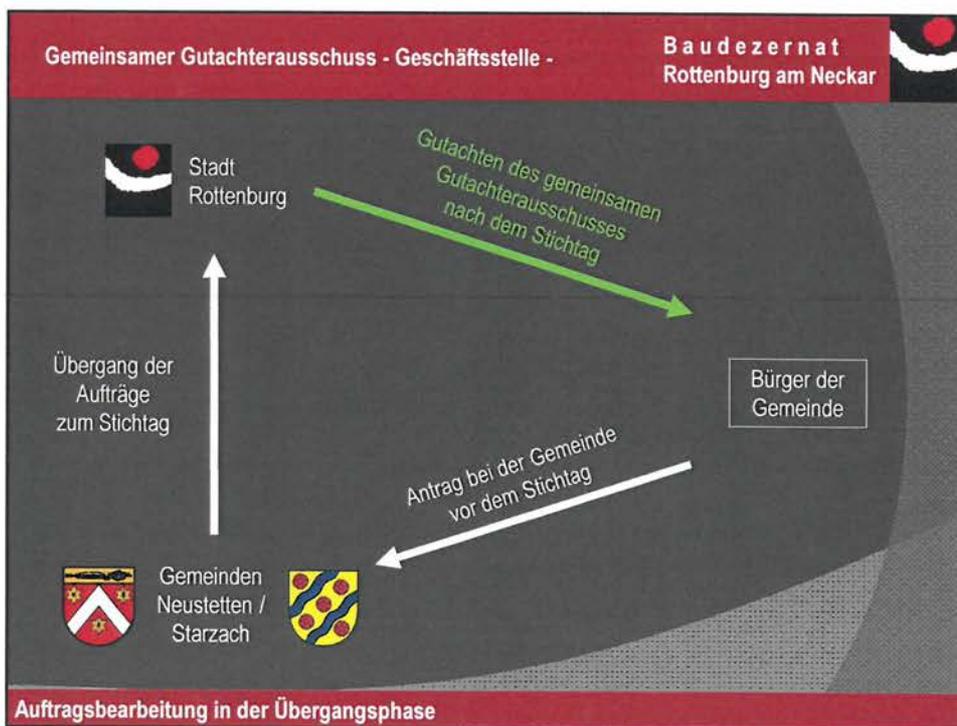
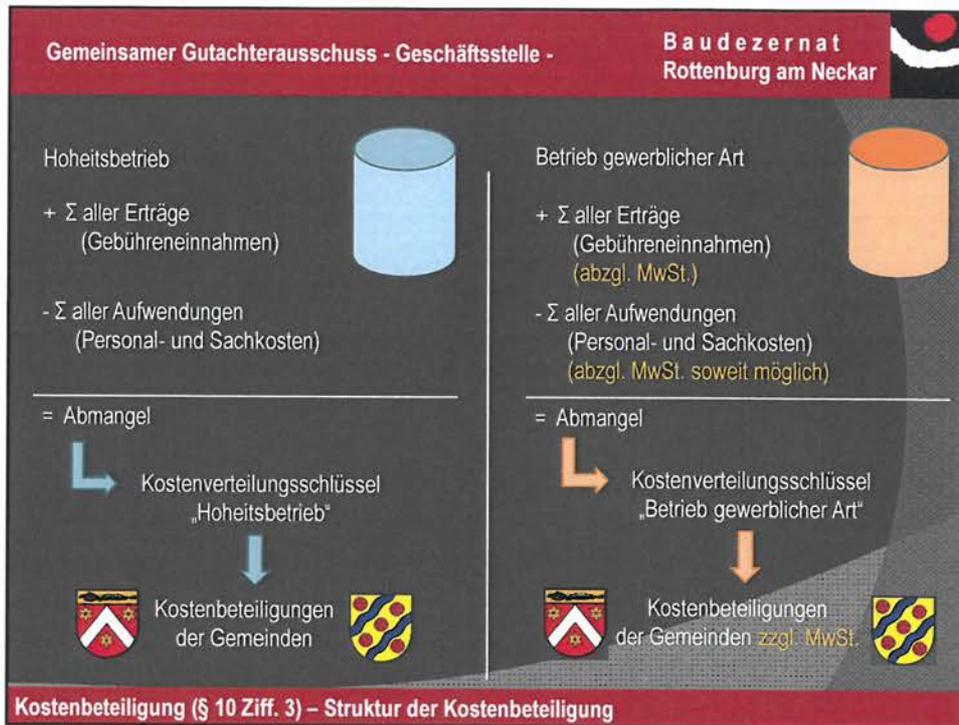
Ziel: Erweiterung des bestehenden, gemeinsamen Gutachterausschusses

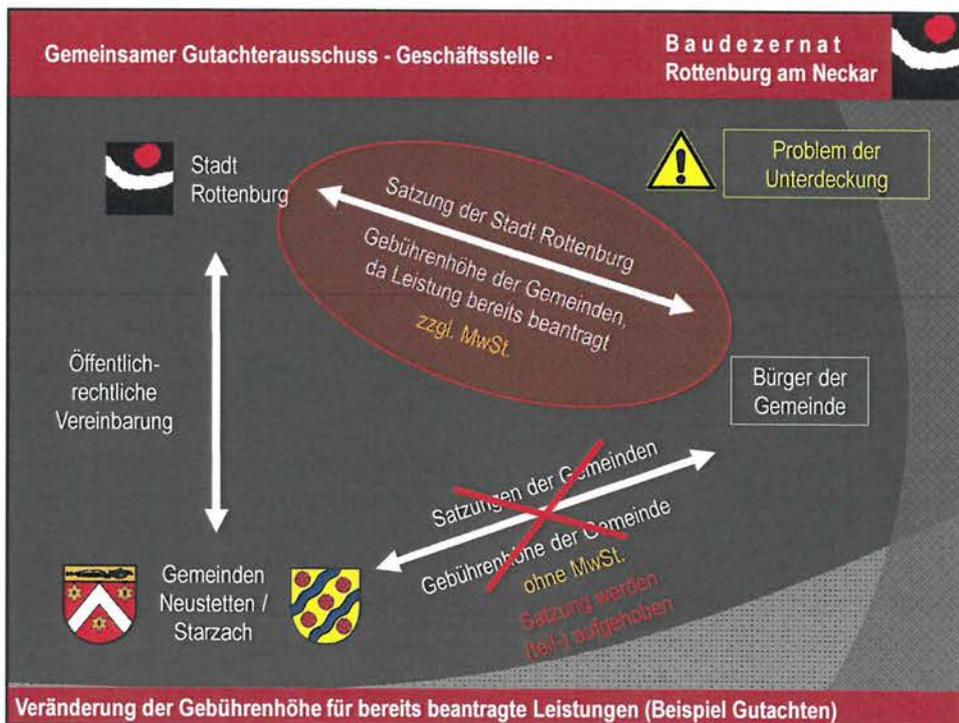
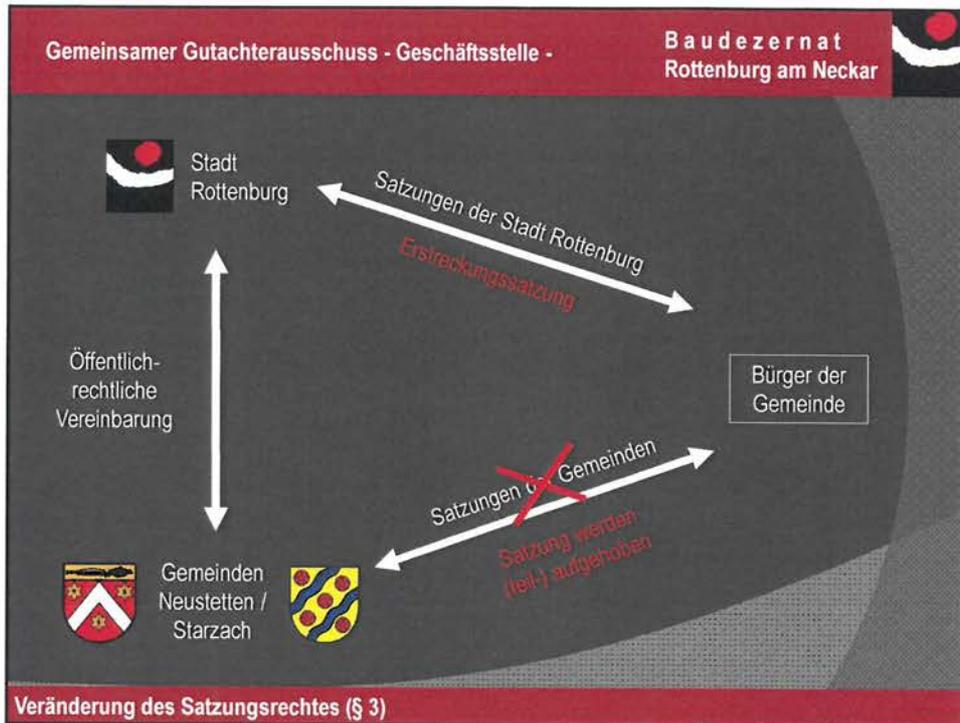








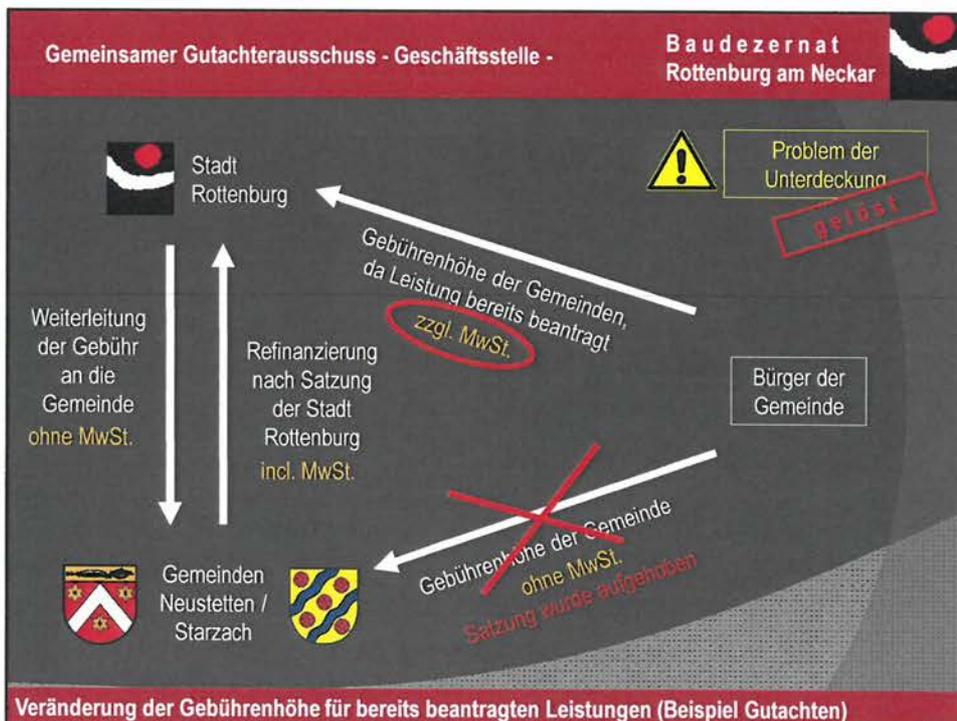




Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle -		Baudezernat Rottenburg am Neckar	
			
Verkehrswertgutachten (200.000,- €)	1.575,00 € + 299,25 € = 1.874,25 €	750,00 € + 0,00 € = 750,00 €	750,00 € + 0,00 € = 750,00 €
Bodenrichtwertauskunft	25,- bis 150,- € + 4,- € Postversand	2,50 bis 25,- €	2,50 bis 25,- €
Auszug aus der Kaufpreissammlung	39,- bis 350,- € + 4,- € Postversand	2,50 bis 50,- €	5,00 bis 50,- €

Regelung zum Ausgleich der Unterdeckung erforderlich

Veränderung der Gebührenhöhe



Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle -		Baudezernat Rottenburg am Neckar
08.10.2018	GR-Sitzung Neustetten (Vorinformation n.ö.)	
09.10.2018	VA-Sitzung Rottenburg (Vorinformation n.ö.)	
26.11./17.12.2018	GR-Sitzung Starzach (Vorinformation n.ö.)	
23.01.2019	Inaussichtstellung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung (RP-Tübingen)	
25.02.2019	GR-Sitzung Neustetten (Beschluss ör-Vereinbarung, Abberufung Gutachter und Anpassung Satzungsrecht zum Stichtag)	
25.03.2019	GR-Sitzung Starzach (Beschluss ör-Vereinbarung, Abberufung Gutachter und Anpassung Satzungsrecht zum Stichtag)	
09.04.2019	GR-Sitzung Rottenburg (Beschluss ör-Vereinbarung, Nachbestellung Gutachter zum Stichtag)	
26.05.2018	Kommunalwahl	

Zeitplan und Ausblick

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle -		Baudezernat Rottenburg am Neckar
April 2019	Unterzeichnung der beiden Vereinbarungen	
bis Juli 2019	Rechtsaufsichtliche Genehmigung der beiden Vereinbarungen (RP-Tübingen)	
Juli 2019	Bekanntmachungen der ör-Vereinbarungen in den jeweiligen Gemeinden Bekanntmachungen zur Anpassung des Satzungsrechtes	
15. September 2019	In Kraft treten der beiden Vereinbarungen	
24. September 2019	GR-Rottenburg (Erstreckungssatzungen)	
Oktober 2019	Bekanntmachungen der Erstreckungssatzungen in den jeweiligen Gemeinden	
13. Oktober 2019	In Kraft treten der Erstreckungssatzungen	
ab Oktober 2019	Vollzug der Erweiterung	

Zeitplan und Ausblick

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle -

Baudezernat
Rottenburg am Neckar



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit