

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 30.11.2023 AZ: 625.21:Gem. GAA Strohgäu
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Beschluss
Gemeinderat	19.12.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Mitgliedschaft im gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion stellt den Antrag, die Mitgliedschaft im gemeinsamen Gutachterausschuss (GAA) Strohgäu, in dem die Gemeinde Hemmingen seit dem 1. Juli 2020 Mitglied ist, zum Ende des Jahres 2024 zu beenden.

Gemäß § 1 GuAVO obliegen die Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Bildung eines Gutachterausschusses, Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Führung einer Kaufpreissammlung und Ermittlung von Bodenrichtwerten) den einzelnen Gemeinden. Für die sachgerechte Aufgabenerfüllung ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen für die statistische Auswertung erforderlich. Um diese gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, ist meist selbst bei mittelgroßen Städten eine Zusammenarbeit mit anderen Gebietskörperschaften notwendig.

Die Große Kreisstadt Ditzingen, die Städte Korntal-Münchingen und Markgröningen sowie die Gemeinden Schwieberdingen und Hemmingen beschlossen deshalb eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemäß § 25 Abs. 1 GKZ zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle auf die Große Kreisstadt Ditzingen als erfüllende Gemeinde. Zudem wurde eine Erstreckungssatzung in Kraft gesetzt, durch welche auch der Gebühreneinzug im Gutachterausschusswesen auf die Ditzinger Verwaltung übertragen wurde.

Die entsprechenden Zuständigkeiten wurden somit zum 1. Juli 2020 auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu übertragen. Die Mitglieder beteiligen sich entsprechend ihrer relativen Einwohnerzahl an den Kosten, gegen die wiederum die anteiligen Einnahmen gegengerechnet werden. Für das Jahr 2022 betrug die Haushaltsbelastung somit insgesamt knapp 44.330 €.

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu haben ihre Aufgaben – nur beeinträchtigt durch die Beschränkungen diverser Corona-Verordnungen – bislang fristgerecht und qualitativ zufriedenstellend erfüllt. Auch die Bodenrichtwerte wurden zeitnah ermittelt und nutzerorientiert zum digitalen Abruf über BORIS-BW und die Homepage der Stadt Ditzingen aufbereitet und bereitgestellt. Da die Bodenrichtwerte inzwischen zwingend auf Grundlage einer automatisiert-statistischen Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt werden, würden die Werte sich nur bei einem Neuzuschnitt der Bodenrichtwertzonen oder neuer (vergleichbarer) Daten im Pool verändern.

Eine Rückübertragung des Gutachterausschusswesens auf die Gemeinde Hemmingen wäre allein aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen, da mit nur 95 Kaufpreisen im Jahr 2022 das vorgeschriebene Soll nicht einmal annähernd erfüllt und damit sämtliche Verkehrswertgutachten und die Bodenrichtwerte gerichtlich leicht angreifbar wären. Die Auflösung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wäre zwar grundsätzlich möglich, allerdings müsste sich Hemmingen dann umgehend einem anderen Gutachterausschuss im Landkreis Ludwigsburg anschließen und aufgenommen werden, da eine landkreisübergreifende Kooperation nicht zulässig ist.

Ein wesentlicher Kritikpunkt der mündlichen vorgetragenen Begründung ist die Höhe des Bodenrichtwerts im Außenbereich, insbesondere für die dortigen Wohngebäude im Kontext landwirtschaftlicher Anwesen.

Grundsätzlich muss hier leider festgestellt werden, dass es an einer übergeordneten Regelung fehlt und jeder Gutachterausschuss sich selbst eine Herleitung erarbeiten musste.

Für Hemmingen stellt sich die Situation dar, dass der Bodenrichtwert im Bereich des GAA Strohgäu 300 EUR/m² beträgt. Im angrenzenden Gebiet des GAA Vaihingen werden lediglich 25 EUR/m² aufgerufen, beim GAA Bietigheim 50 EUR/m².

Die Grundlage für den Bodenrichtwert im Außenbereich ist ein gemittelter Wert für Mischflächen im Strohgäu, wovon 50% wegen der Erreichbarkeit und der geringeren Flexibilität der Nutzung abgezogen wurden.

Als Stellungnahme äußert die Geschäftsstelle des GAA Strohgäu, dass im Vergleich zu den umliegenden Bodenrichtwerten der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Strohgäu in Höhe von 300 €/qm nicht unrealistisch zu sein scheint – im Gegenteil – die Werte von Vaihingen/Enz und Bietigheim stellen sich eher als „Ausreißer“ dar.

Der Mittelwert der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Strohgäu mit all den Bodenrichtwerten der angrenzenden Gutachterausschüsse liegt bei 290 €/qm und scheint somit im Durchschnitt zu liegen. Es gibt aus Sicht des GAA Strohgäu keinen Anlass, den ermittelten Bodenrichtwert zu korrigieren.

Zudem darf bemerkt werden, dass dem Gutachterausschuss Vaihingen auch zwei Gemeinden angehören (Oberriexingen und Eberdingen), die nach Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart angehören. Im GAA Strohgäu hingegen sind sämtliche Gemeinden im Verdichtungsraum Stuttgart kategorisiert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Strohgäu stellt klar, dass wenn durch die Oberfinanzdirektion die Voraussetzung geschaffen werde, eine einheitliche Vorgehensweise für Baden-Württemberg bzgl. der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich anzuwenden, dann würde der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgäu selbstverständlich auch die aktuell festgelegten Werte entsprechend dieser Vorgaben überarbeitet werden.

In vielen Bereichen wird gerade mit den Kommunen interkommunal zusammengearbeitet, die sich nun im GAA Strohgäu organisiert haben, weswegen die Verwaltung hier keine Änderung vornehmen möchte.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Ablehnung des CDU-Antrags auf Kündigung der Vereinbarung zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

...

Anlagenverzeichnis:

Antrag CDU