

Beschlussvorlage

Nr. GR/139/2019

Aktenzeichen	625.21	Datum: 27.09.2019
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	29.10.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Abschluss von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen zur Einrichtung des überörtlich zuständigen Gutachterausschusses in Sinsheim

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt:

1. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Neckargemünd
2. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde Bammental
3. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde Gaiberg
4. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Gemeinde Wiesenbach

Finanzielle Auswirkungen:

Tragung der für den Bereich der Stadt Sinsheim entstehenden Kosten des neuen Gutachterausschusses.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die Einrichtung eines überörtlich zuständigen Gutachterausschusses mit Schaffung der dafür erforderlichen Stellen beschlossen.

Für diesen neu zu strukturierenden Bereich wurden zum 01.06.2019 ein hauptamtlicher Gutachter und zwei Mitarbeiterinnen für die Geschäftsstelle eingestellt. Die im GVV Neckargemünd zusammengeschlossenen Gemeinden beabsichtigen, die Aufgaben des Gutachterausschusses zur Erfüllung auf die Stadt Sinsheim zu übertragen.

Zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten, die mit der Übertragung bzw. Übernahme der Aufgaben einhergehen, ist jeweils der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erforderlich.

Neben dem Procedere der Aufgabenerfüllung im Bereich der Kaufpreissammlung und der Besetzung des Gutachterausschusses ist auch die Verteilung der Kosten detailliert geregelt:

Der „Bereich Gutachterausschuss“ setzt sich aus einem hoheitlichen Bereich (Kaufpreissammlung, Ableitung der Bodenrichtwerte, Ermittlung der „sonstigen für die amtliche Wertermittlung relevanten Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen mehr) und einem Betrieb gewerblicher Art (Erstattung von Verkehrswertgutachten) zusammen.

Die anfallenden Kosten und Einnahmen müssen sowohl aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Kostenverteilung als auch aus steuerlichen Gründen getrennt ermittelt und dargestellt werden.

Anhand der Fallzahlen aus den letzten sieben Jahren ist davon auszugehen, dass der hauptamtliche Gutachter zu 80 % seiner Arbeitszeit mit der Erstattung von Gutachten befasst sein wird. Die hierfür entstehenden Kosten sollen über die für die Erstattung von Gutachten anfallenden Gebühreneinnahmen überwiegend gedeckt werden, die auf die Gebühr zusätzlich zu entrichtende Umsatzsteuer ist an den Fiskus abzuführen.

Der nicht für die Erstattung von Gutachten benötigte Arbeitszeitanteil und die damit verbundenen Arbeitsplatzkosten des Gutachters sind der hoheitlichen Tätigkeit zuzuordnen. Hierzu gehören auch die Kosten des Geschäftsstellenbetriebs.

Die nicht durch die Erstattung von Gutachten gedeckten Kosten des Gutachters sollen als Sockelbetrag verteilt werden, da alle Gemeinden in den Genuss der Ableitung fundierter Bodenrichtwerte kommen. Die Verteilung des Sockelbetrages errechnet sich zu 60 % aus dem Anteil der jeweiligen Gemeindefläche an der Gesamtfläche des Zuständigkeitsgebiets und zu 40 % aus dem Anteil der Einwohner der jeweiligen Gemeinde an der Gesamteinwohnerzahl im Zuständigkeitsbereich.

Die Gesamtkosten im hoheitlichen Bereich werden auf Basis der in der jeweiligen Gemeinde geschlossenen Kaufverträge verteilt. Hierbei gehen unbebaute Grundstücke mit einfacher, bebaute Grundstücke mit fünffacher Gewichtung in die Berechnung ein, um dem entstehenden Aufwand bei der Auswertung von Kaufverträgen Rechnung zu tragen. Dieser Verteilungsschlüssel wurde zur Vermeidung von ungerechten Belastungen der unterschiedlich strukturierten und in unterschiedlicher Intensität am Grundstücksmarkt vertretenen Gemeinden gewählt und vorabgestimmt.

Damit die Stadt Sinsheim auf dem Gebiet der übertragenden Gemeinden rechtmäßig Gebühren erheben kann, muss das Satzungsrecht der Stadt Sinsheim durch Beschluss einer Erstreckungssatzung auf das Gemeindegebiet der jeweils übertragenden Kommune erweitert werden. Diese Befugnis ist in Maß und Umfang beschränkt auf die sich durch die Aufgabenerfüllung ergebende Notwendigkeit.

Die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Sinsheim wird in vollem Umfang auf das Gemeindegebiet der jeweils übertragenden Gemeinde erstreckt, die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim nur in Teilbereichen und nur soweit sie die Tätigkeit des Gutachterausschusses betrifft.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage/n:

1. Vereinbarungsentwurf Stadt Neckargemünd
2. Vereinbarungsentwurf Gemeinde Bammental
3. Vereinbarungsentwurf Gemeinde Gaiberg
4. Vereinbarungsentwurf Gemeinde Wiesenbach