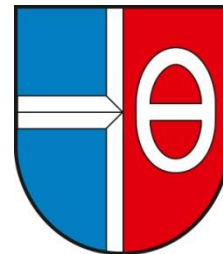


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter/in: Amtsleiter
Datum: 26.05.2020
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 5 / 2020**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort: Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg (GVV)
Begriff: Gutachterausschuss (030.100)
Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher
Rhein-Neckar-Kreis
Beitritts-, Zustimmungs-, Übertragungs- und Vollzugsbeschluss
(vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 17 GemO)

Tagesordnungspunkt:

3

Sachverhalt:

Grundlage dieser Beschlussvorlage ist die Entscheidung des Gemeinderats der Gemeinde Malsch vom 22.01.2019, den Vorschlag der Großen Kreisstadt Leimen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses nebst der Übertragung der gesetzlich normierten Aufgaben des Gutachterausschusses auf diesen neu zu bildenden Gemeinsamen Gutachterausschuss zu unterstützen.

Da die Gemeinde Malsch die Gutachterausschusstätigkeit bisher per Beschluss auf den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg (GVV) übertragen hat, ist es nach Auskunft der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, in rechtlicher Hinsicht als geordnet anzusehen, wenn die Verbandsversammlung des GVV durch Beschluss die Aufgabe „Gutachterausschuss“ unmittelbar vom GVV Rauenberg auf einen neu zu bildenden Zweckverband überträgt. Dies wird damit begründet, dass die Aufgabe der Gutachterausschusstätigkeit bereits gegenwärtig beim GVV Rauenberg liegt. Ein Zwischenschritt im Wege der Rückübertragung auf die jeweilige Verbandsgemeinde entfällt somit. Gleichwohl muss eine Mandatserteilung durch den jeweiligen Gemeinderat zum Abstimmungsverhalten der Vertreter in der Verbandsversammlung des GVV Rauenberg erfolgen.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird diese Entscheidung umgesetzt. Insbesondere wird die Verwaltung ermächtigt und beauftragt, die erforderlichen Vereinbarungen abzuschließen und die konkrete Umsetzung vorzunehmen.

1. Ausgangslage

Mit dem Ziel, in Anbetracht gestiegener Anforderungen die Aufgaben des Gutachterausschusses im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit fachlich qualifiziert und bürgerfreundlich zu erfüllen, haben sich die Großen Kreisstädte Leimen und Wiesloch, die Städte Rauenberg und Walldorf sowie die Gemeinden Dielheim, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Sandhausen und St. Leon-Rot das Ziel gesetzt, nachfolgend benannte und ihnen bisher obliegenden Aufgaben nach der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO i.V.m. dem Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) auf den „**Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis**“ (im Folgenden: Zweckverband) zu übertragen:

- Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO ist es Aufgabe der Gemeinden die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB zu bilden, so dass dieser die Aufgaben nach § 193 BauGB nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften, insbesondere nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV), der GuAVO sowie die entsprechenden Richtlinien wahrnehmen kann.
- Nach § 1 Abs. 1 Satz 4 GuAVO ist es Aufgabe der Gemeinden der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung eines Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Abs. 3 GuAVO und getroffene Vereinbarungen § 1 Abs. 1 Satz 3 GuAVO mitzuteilen.
- Nach § 1 Abs. 1a GuAVO ist es weitere Aufgabe der Gemeinden für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zur Verfügung zu stellen.
- Nach § 2 Abs. 1 GuAVO ist es Aufgabe der Gemeinden den Vorsitzenden und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 BauGB zu bestellen.
- Nach § 4 Abs. 1 GuAVO ist es Aufgabe der Gemeinden, einen Gutachter abzurufen, wenn die Bestimmungsvoraussetzungen entfallen sind oder ein Ausschließungsgrund vorliegt.
- Nach § 8 Abs. 1 GuAVO ist es Aufgabe der Gemeinden die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzurichten.

Das Recht und die Pflicht zur Erfüllung dieser Aufgaben gehen mit der Aufgabenübertragung nach § 4 Abs. 1 GKZ von der Gemeinde auf den Zweckverband über. Der Zweckverband wird „zuständige Stelle“ nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO.

2. Praktischer Hintergrund

In der Praxis in Baden-Württemberg wird schon länger kritisiert, dass wegen der grundsätzlichen Ansiedlung der Gutachterausschüsse bei den Gemeinden (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO) gerade bei kleineren Gemeinden die Leistungsfähigkeit der Gutachterausschüsse infrage gestellt wird (vgl. Rixner u.a., Systematischer Praxis-Kommentar BauGB, § 192 Rn. 4).

Das Interesse der Bürger an der Leistungsfähigkeit und Kompetenz der Gutachterausschüsse spricht daher für die Übertragung auf einen Zweckverband. Die Gemeinde ist überdies dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit verpflichtet (vgl. § 77 GemO).

Mitglieder eines Zweckverbands können gemäß § 2 Abs. 1 GKZ Gemeinden und Landkreise sein. Die Bildung des Zweckverbandes erfolgt durch die Vereinbarung einer Verbandssatzung, deren Entwurf hier vorliegt (vgl. § 6 Abs. 1 GKZ).

3. Rechtlicher Hintergrund

Rechtliche Grundlage für die Übertragung ist § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO. Nach dieser Vorschrift können innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (GemO) und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) übertragen.

Nach § 2 Abs. 1 GKZ können sich dabei Gemeinden zu einem Zweckverband zusammenschließen. Der Zweckverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er verwaltet seine Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung (vgl. § 3 GKZ). Wesentliches Merkmal des hier zu gründenden Zweckverbandes ist, dass er nur den zusammenhängenden Aufgabenkreis „Gutachterausschuss nebst Geschäftsstelle“ zur Aufgabe hat.

Durch den Übergang der Aufgabe tritt eine echte Kompetenzverschiebung ein, die Gemeinden werden insoweit von der Aufgabenerfüllung befreit und müssen sich einer Tätigkeit enthalten (vgl. Seeger/Wunsch, Kommunalrecht in Baden-Württemberg, Seite 267). Die Aufgabenübertragung ist eine echte Delegation, die Aufgaben gehen ganz auf den zu gründenden Zweckverband über, so dass die übertragene Gemeinde insoweit von der Aufgabenerfüllung befreit wird (Seeger/Wunsch, Kommunalrecht in Baden-Württemberg, Seite 270 ff.). Das bedeutet vor allem, dass die Zuständigkeit der bisher zuständigen Gemeinden erlischt und diese an der Willensbildung nur noch über ihre Vertretung in der Verbandsversammlung mitwirken (vgl. Schobel, Strukturen interkommunaler Zusammenarbeit, VBIBW 2015, 97, 101).

Die „Zweckverbandssatzung“ ist dabei keine Satzung im eigentlichen Sinn, sondern eine Vereinbarung, d.h. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (vgl. § 54 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG). Die Verbandssatzung ist damit ein Konstrukt „sui generis“. Sie wird nicht wie eine „normale“ Satzung von einem kollegialen Vertretungsorgan beschlossen, sondern „vereinbart“ (vgl. § 6 Abs. 1 GKZ). Ebenso werden auch bestimmte Änderungen der Verbandssatzung „vereinbart“, wie sich aus § 21 Abs. 1 GKZ ergibt. Lediglich „sonstige Änderungen“ sowie die Auflösung des Zweckverbandes werden gemäß § 21 Abs. 2 GKZ durch die Verbandsversammlung beschlossen.

Die Verbandssatzung muss bestimmten Mindestanforderungen genügen, die in § 6 Abs. 2 GKZ bestimmt sind. Sie bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 1 Satz 1 GKZ). Diese Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Bildung des Zweckverbandes den Gesetzen nicht widerspricht und die Verbandssatzung die Anforderungen des § 6 Abs. 2 GKZ erfüllt. Die Rechtsaufsicht ist somit bei der Genehmigung auf die Rechtskontrolle beschränkt. Anders ist dies nur, wenn der Zweckverband Weisungsaufgaben erfüllen soll. In diesem Fall liegt die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 GKZ im Ermessen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 GKZ entsteht der Zweckverband, wenn die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde und die Verbandssatzung bekannt gemacht sind. Der so (wirksam) gebildete Zweckverband ist gemäß § 3 Satz 1 GKZ eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Haushaltsrechtliche Beurteilung

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Aufwendungen von 670.000 € und Investitionszahlungen von 150.000 € des neugegründeten Zweckverbands ergibt sich für das Jahr 2021 eine voraussichtliche Kostenbeteiligung der Gemeinde Malsch von 20.000 €. Dieser Betrag ist in den Haushalt 2021 einzustellen.

Anmerkung des Regierungspräsidiums

Der Entwurf der Zweckverbandssatzung wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 14, vorab zur Durchsicht und Prüfung vorgelegt. Von dort wurden Anmerkungen zur Zweckverbandssatzung getroffen. Der Entwurf der Zweckverbandssatzung wurde daraufhin in der Fassung vom 12.05.2020 angepasst.

Beschlussvorschlag:

In Abhängigkeit von der Fassung entsprechender, künftiger Beschlüsse hinsichtlich der nachfolgenden Punkte 1 und 2 seitens der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg (GVV), ergeht folgender Beschlussvorschlag der Verwaltung an den Gemeinderat der Gemeinde Malsch:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch stimmt der Gründung des **„Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“** und der Übertragung nachfolgend benannter Aufgaben nach der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO i.V.m. dem Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) auf den „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ zu:

§ 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO: Bildung der Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB, so dass dieser die Aufgaben nach § 193 BauGB nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften, insbesondere nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), der GuAVO sowie die entsprechenden Richtlinien wahrnehmen kann.

§ 1 Abs. 1 Satz 4 GuAVO: Mitteilung der Bildung eines Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Abs. 3 GuAVO und den getroffenen Vereinbarungen nach § 1 Abs. 1 Satz 3 GuAVO an die Zentrale Geschäftsstelle.

§ 1 Abs. 1a GuAVO: Zurverfügungstellung einer geeigneten Personal- und Sachmittelausstattung für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses.

§ 2 Abs. 1 GuAVO: Bestellung des Vorsitzenden und der ehrenamtlichen weiteren Gutachter des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 BauGB.

§ 4 Abs. 1 GuAVO: Abberufung eines Gutachters, wenn die Bestellungs Voraussetzungen entfallen sind oder ein Ausschlussgrund vorliegt.

§ 8 Abs. 1 GuAVO: Einrichtung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt den Beitritt der Gemeinde zum „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ und beauftragt die Bürgermeisterin, die dieser Beschlussvorlage beigelegte Satzung für den „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in der vorliegenden Fassung vom 12.05.2020 mit den weiteren Gründungsmitgliedern durch Unterzeichnung zu vereinbaren.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch erteilt den Vertretern der Gemeinde Malsch in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg (GVV) das Beratungs- und Abstimmungsmandat im Rahmen der Erörterung und Beschlussfassung zur beratungsgegenständlichen Thematik im Sinne der vorstehenden Punkte 1 und 2.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Als Anlage sind beigelegt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

- Entwurf der Satzung für den „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in der Fassung vom 12.05.2020

Handzeichen Sachbearbeiter: FH	Datum: 12.05.2020
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:	Datum: 12.05.2020
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen	Datum: 12.05.2020