

## Beschluss-Vorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates  
am 29. Juni 2022

---

Betreff: Neuabschluss der Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlichen Rhein-Neckar-Kreis“ aufgrund des Beitritts der Gemeinde Edingen-Neckarhausen

Vorgänge: 65/19

Anlagen: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (neu)

Verteiler: TV, FV, HV

Bearbeiter/-in: BM

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zwischen der Stadt Weinheim und den Städten Hemsbach, Ladenburg, Schönau und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenschbach und Wilhelmsfeld zur Übertragung der Aufgabe zur Bildung des Gutachterausschusses gemäß § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung zu. Die Zustimmung gilt auch für Änderungen, die sich gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium ergeben, solange diese nicht die Grundzüge der Vereinbarung betreffen.

### **Sachverhalt:**

Der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten kommt nicht zuletzt wegen der aktuell laufenden Grundsteuerreform eine immer größere Bedeutung zu. Um die gesetzlichen Aufgaben besser erfüllen zu können, hatten sich die Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis daher bereits seit 2015 mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses befasst. Ende 2017 eröffnete der Gesetzgeber mit der Novellierung der Gutachterausschussverordnung auch rechtlich die Möglichkeit dazu. Dabei wird die Aufgabe der Bildung eines Gutachterausschusses auf eine der beteiligten Gemeinden übertragen.

Mit Beschluss vom 20.11.2019 stimmte der Gemeinderat der Stadt Ladenburg der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit den Städten Hemsbach, Weinheim, Schönau und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudendach und Wilhelmsfeld zu. Mit Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Bürgermeister der beteiligten Gemeinden wurde im Februar 2020 der gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis auf den Weg gebracht, der zum 01.01.2021 seine Arbeit aufnahm.

Allerdings hatten sich nur 13 der ursprünglich 14 Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis für den Zusammenschluss entschieden. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen wollte zunächst ihren eigenen Gutachterausschuss behalten. Mit Schreiben vom 20.07.2021 hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen nun aber doch die Aufnahme in den gemeinsamen Gutachterausschuss offiziell bei der Stadt Weinheim beantragt.

Aus fachlicher Sicht ist dieser Schritt sehr begrüßenswert. Allerdings haben Recherchen beim für die Genehmigung zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe ergeben, dass ein einfacher Beitritt zur bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht möglich ist, sondern ein neuer gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden muss, für den auch alle rechtlichen Schritte nochmals durchlaufen werden müssen.

Dies sind im Einzelnen:

- Abstimmung des Entwurfs einer neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium und den beteiligten Gemeinden
- Zustimmung der Gemeinderäte in allen beteiligten Gemeinden zum Abschluss der neuen Vereinbarung
- Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Bürgermeister
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe

- Veröffentlichung der Vereinbarung und der Genehmigung in den Amtsblättern der beteiligten Gemeinden
- Benennung der Gutachterinnen und Gutachter durch die Gemeinden
- Bestellung der Gutachterinnen und Gutachter durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim auf Grundlage der Vorschläge
- Beschluss der Gebührensatzung durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim

Aus den Erfahrungen des letzten Genehmigungsverfahrens ergibt sich der 01.01.2023 als frühestmöglicher Termin für die Bildung des neuen Ausschusses. Dies wurde so auch der Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit Schreiben vom 11.08.2021 mitgeteilt.

Zunächst wurden die Bürgermeister der bisher am Ausschuss beteiligten Gemeinden um Stellungnahme zum Antrag von Edingen-Neckarhausen gebeten. In ihrer Sitzung am 24.11.2021 haben die Bürgermeister dem Antrag zugestimmt und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses damit beauftragt, die Bildung des neuen gemeinsamen Ausschusses zum 01.01.2023 vorzubereiten.

Bisher wurde wie geplant ein Entwurf der neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erstellt und mit dem Regierungspräsidium und den bisher beteiligten Gemeinden abgestimmt. Daraufhin wurde die Gemeinde Edingen-Neckarhausen aufgefordert, über den Entwurf der Vereinbarung verbindlich zu entscheiden. Der dortige Gemeinderat hat am 18.05.2022 mit 17 Ja-, einer Nein-Stimme und 3 Enthaltungen zugestimmt.

Die nächsten Schritte sind jetzt die Beschlüsse in den bisher bereits beteiligten Gemeinden bis zur Sommerpause. Dazu werden alle Gemeinden Beschlussvorlagen wie diese auf den Weg bringen. Danach wird das Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium durchlaufen und in der zweiten Jahreshälfte erfolgt neben der Veröffentlichung der Vereinbarung auch die Bestellung der Gutachter und die notwendige Änderung der Gebührensatzung.

#### Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung:

Der genehmigungsfähige Entwurf der Vereinbarung ist als Anlage 2 angehängt.

Die Grundzüge der bisherigen Vereinbarung bleiben erhalten. Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Festlegungen bezüglich des Übergangs vom alten zum neuen Ausschuss und sind farblich gekennzeichnet.

#### § 1 Gegenstand der Vereinbarung:

Auf Hinweis des Regierungspräsidiums wurde der Gegenstand der Vereinbarung an die korrekte Formulierung in der Gutachterausschussverordnung angepasst.

#### § 8 Laufzeit und Kündigung:

Da der Ausschuss neu gebildet wird, war eine Anpassung notwendig.

#### § 9 Übergangsbestimmungen:

Hier wird der Übergang der bisherigen Geschäftsstelle auf den neuen Gutachterausschuss geregelt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass die Gemeinde Edingen-Neckarhausen die anfallenden Kosten für die Bildung des neuen Ausschusses übernimmt.

#### § 11 Inkrafttreten

Der Paragraph enthält die Regelung, wann die neue öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Kraft tritt und die alte aufgehoben wird.

#### **Alternativen:**

Die Aufnahme von Edingen-Neckarhausen in den gemeinsamen Gutachterausschuss kann abgelehnt werden. Der alte Ausschuss würde in diesem Fall weiterbestehen. Allerdings hat auch die Kommunalaufsicht des Rhein-Neckar-Kreises dringend darum gebeten, Edingen-Neckarhausen schnellstmöglich in den gemeinsamen Gutachterausschuss aufzunehmen. Eine stichhaltige Begründung, warum dies nicht möglich sein soll, gibt es nicht, zumal auch nach jetzigem Stand keine finanziellen Nachteile für die Stadt Ladenburg entstehen. Im Gegenteil: durch die Erweiterung des Ausschusses wird die für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderliche Datenbasis erweitert und damit die Arbeitsgrundlage verbessert.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen verpflichtet sich in der neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, alle mit ihrem Beitritt verbundenen Kosten zu tragen. Darüber hinaus ist nach jetzigem Stand keine personelle Verstärkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich, so dass durch den Verteilschlüssel über die Einwohnerzahl sogar mit einer leichten finanziellen Verbesserung für die Stadt Ladenburg rechnen ist.