

Beschlussvorlage

Vorlage: 122/2026

Bereich: Amt für Finanzen und Liegenschaften
Verfasser: Göhrig, Claus

1. Änderungsvereinbarung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis" bei der Stadt Weinheim

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	22.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Ausgangslage (Phase 1)

Die beteiligten Kommunen haben zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen und den Gemeinsamen Gutachterausschuss „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Weinheim gebildet. Diese Vereinbarung trat mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft.

Dieser Zusammenschluss war ein wichtiger und erfolgreicher erster Meilenstein: Er hat die vorherige Kleinteiligkeit aufgehoben, die Datenlage in der Region nachhaltig verbessert und eine verlässliche, flächendeckende Datenbasis geschaffen. Das bisherige Benennungsverfahren über einen einwohnerabhängigen Verteilerschlüssel hat eine verlässliche, lokale und politisch gut verankerte Arbeit garantiert. Auf diesem Fundament setzt der Ausschuss nun seinen Modernisierungskurs fort.

Strategische Phase 2: Anpassung an den modernen Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt und die rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen an die Wertermittlung haben sich in den letzten Jahren rasant verändert und sind hochkomplex geworden. Ein Gutachterausschuss bildet das Rückgrat der Markttransparenz; seine Wertfeststellungen sind die Basis für wichtige wirtschaftliche Entscheidungen u.a. von Bürgern, Investoren, Banken und Behörden.

Um dieser großen Verantwortung angesichts verschärfter gesetzlicher Vorgaben auch in Zukunft gerecht zu werden, folgt nun die strategische Phase zwei. Das bewährte Modell wird an moderne Qualitätsstandards angepasst. Ziel ist es nicht, Bewährtes zu ersetzen, sondern die Arbeit noch effizienter, fokussierter und zukunftssicherer zu gestalten.

Wesentlicher Inhalt der Änderung (§ 3): Bündelung von Expertenwissen

Mit der anliegenden 1. Änderungsvereinbarung wird die personelle Struktur des Gutachterausschusses zielgerichtet gestrafft und spezialisiert:

Fokus auf Fachdisziplinen: Um den strategischen Wissensaustausch zu vertiefen, soll das Gremium künftig noch gezielter nach Fachbereichen besetzt werden. Über offene Bewerbungsverfahren sollen neben Sachverständigen und Architekten verstärkt auch Experten aus dem Bankwesen, Immobilienverwalter, Makler, Projektentwickler sowie Spezialisten wie Statistiker, Vermesser und Landwirte integriert werden.

Pauschalierung und lokale Verankerung: Der alte, einwohnerabhängige Verteilerschlüssel entfällt. Jede beteiligte Kommune und die Stadt Weinheim schlagen zukünftig fest 2 Gutachter vor. Damit bleibt die wichtige lokale Verankerung jeder einzelnen Gemeinde im Gremium vollumfänglich gewahrt.

Gremienverkleinerung: Durch die Reduzierung schrumpft das bisherige, sehr breit aufgestellte Gremium von über 70 auf etwas über 30 Gutachter. Jedes Mitglied bringt hochkarätiges, nachgewiesenes Fachwissen ein.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Da es sich um die Änderung einer bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung handelt, ist gemäß der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ein gleichlautender, zustimmender Beschluss aller beteiligten Kommunen sowie der Erfüllungsstadt Weinheim erforderlich sowie nach Unterzeichnung durch alle Bürgermeister die anschließende öffentliche Bekanntmachung in jeder Kommune.

Vorteile der Neuregelung

Zukunftssichere Markttransparenz: Durch die gezielte Einbindung verschiedener

Expertenberufe (wie Bankenvertreter, Makler oder Vermesser) werden neutrale, rechtssichere Marktdaten auf höchstem Niveau erfasst und abgeleitet.

Höhere Agilität und Handlungsfähigkeit: Ein kompakteres Gremium von etwas über 30 Mitgliedern ermöglicht deutlich fokussiertere, zeiteffizientere Sitzungen und eine spürbar flexiblere Entscheidungsfindung als das bisherige Großgremium mit über 70 Personen.

Wahrung der interkommunalen Balance: Trotz der notwendigen Verkleinerung bleibt das bewährte Prinzip der regionalen Vertretung gewahrt. Jede beteiligte Kommune bleibt partnerschaftlich mit einer festen, verlässlichen Präsenz im Ausschuss verankert, sodass lokales Wissen aus allen Gemeindegebieten weiterhin direkt in die Arbeit einfließt.

Alternativen:

Beibehaltung der bisherigen Struktur (Status quo)

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird in der Fassung vom 01.01.2023 unverändert fortgeführt. Die Anzahl der Gutachter bestimmt sich weiterhin nach der Einwohnerzahl der einzelnen Kommunen.

Bewertung der Alternative:

Die Beibehaltung des Status quo wird nicht empfohlen. Zwar würde die gewohnte, proportional nach Einwohnerstärke gestaffelte Sitzverteilung der Gemeinden bestehen bleiben. Allerdings ließen sich die rasant gestiegenen fachlichen und gesetzlichen Anforderungen an eine moderne, rechtssichere Grundstückswertermittlung so nicht optimal bewältigen.

Ohne die geplante Verkleinerung und die gezielte, disziplinübergreifende Spezialisierung des Gremiums bleibt der Ausschuss mit über 70 Mitgliedern organisatorisch schwerfällig. Sitzungen sind weiterhin mit hohem administrativem und finanziellem Aufwand verbunden. Zudem würde die Chance verpasst, durch kompaktere Strukturen flexibler am Markt zu agieren und die kommunalen Haushalte bei den Sitzungsgeldern und Verwaltungskosten nachhaltig zu entlasten.

Finanzielle Auswirkungen

Schonung kommunaler Ressourcen

Die Weiterentwicklung optimiert die Aufwands- und Kostenstrukturen für die beteiligten Gemeinden.

Das bisherige Großgremium erzeugte naturgemäß einen sehr hohen Koordinations-, Einladungs- und Sitzungsgeldaufwand.

Die künftige Straffung reduziert den administrativen Aufwand in der Geschäftsstelle erheblich und senkt die Ausgaben für Entschädigungen. Dies wirkt sich langfristig dämpfend und stabilisierend auf die von den Kommunen zu tragende Umlage aus – es wird wirtschaftlicher für die Kommunen und ihre Bürger gearbeitet.

Bisher lagen die tatsächlichen Kosten für Gutachterentschädigungen in Jahren mit Bodenrichtwertermittlungen (bisher alle 2 Jahre) bei durchschnittlich 35.000 € pro Jahr. Ca. 15-20% dieser Kosten entfallen auf Entschädigungen im Rahmen von Verkehrswertgutachten. Dieser Kostenanteil ist von der Änderung der Vereinbarung nicht betroffen, da unabhängig von der Gesamtzahl der Gutachter im Ausschuss im Einzelfall die Besetzung bei Gutachten immer 3 ist.

Anders verhält es sich bei Bodenrichtwertsitzungen, deren Kostenanteil mit 80-85% bei ca. 29.000 € liegt. Hier finden 2 große Sitzungen mit dem gesamten Gremium und 14 kleine Sitzungen mit den Gutachtern der jeweiligen Kommune statt.

Durch die neue Struktur wird nicht nur die Anzahl der Bodenrichtwertsitzungen reduziert, sondern auch die Anzahl der teilnehmenden Personen und ggf. auch die Dauer. Es wird entsprechend der Verringerung der Gutachterzahl um ca. 55% auch von einer Reduzierung der Kosten im gleichen Umfang ausgegangen, um ca. 16.000 €.

Die Kostentragung der am Gutachterausschuss beteiligten Kommunen erfolgt nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen. Ausgehend vom Bevölkerungsstand am 30.06.2025 hat Edingen-Neckarhausen einen Anteil von 9,09 % zu tragen. Das entspricht einem Anteil an den Einsparungen von ca. 1.450 €

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der 1. Änderungsvereinbarung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Weinheim in der vorgelegten Fassung zu.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die 1. Änderungsvereinbarung für die Gemeinde zu unterzeichnen.

Anlagen

1. Änderungsvereinbarung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung Gemeinsamer Gutachterausschuss
Synopsis zur Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung Gemeinsamer Gutachterausschuss