Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 28.11.2023		
Beratungspunkt	**Gemeinsamer Gutachterausschuss für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis / Bestellung Mitglieder Gutachterausschuss 2024 bis 2027 und Sachstandsbericht**		
Anlagen	-		
Kontierung	-		
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-032/20	Sitzung GR-Ö	Datum 28.07.2020

Erläuterungen:

1. Sachstandsbericht

Seit dem 01.01.2020 gibt es den Zusammenschluss der elf südwestlichen Gemeinden des Schwarzwald-Baar-Kreises (Schonach, Triberg, Schönwald, Gütenbach, Furtwangen, Vöhrenbach, Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen, Bad Dürrheim und Blumberg) zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss. Die Geschäftsstelle ist bei der Stadt Donaueschingen.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind über das Baugesetzbuch geregelt. Dabei führt der Gutachterausschuss die Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Darüber hinaus erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die Kaufpreissammlung umfasst für das Jahr 2021 insgesamt 1.284 Verträge mit einem Gesamtvolumen von 255,07 Millionen Euro. Im Jahr 2022 waren es insgesamt 1.073 Verträge mit einem Gesamtvolumen 273,46 Millionen Euro. Für das Jahr 2023 ist aktuell ein Einbruch der Kaufverträge um ca. 30 % erkennbar.

Nachfolgend dargestellt – als Beispiel – die Auswertung der Verträge für das Jahr 2022 nach Nutzungsarten (Auszug aus Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 31):

2022	Anzahl	Fläche in m²	Betrag	in Prozent
bebaut*	748	407.560	235.315.316 €	69,7%
unbebaut	185	183.059	25.878.561 €	17,2%
landwirtschaftliche Fläche	105	1.374.831	10.970.871 €	9,8%
Wald	24	432.311	1.541.017 €	2,2%
Sonstiges	11	338.721	1.133.577 €	1,0%
Gesamt	**1073**	**2.736.253**	**273.463.018 €**	**100,0%**

*davon 413 Wohnungseigentum

Zu den gesetzlichen Stichtagen wurden in den letzten vier Jahren drei Bodenrichtwertkarten für alle elf Mitgliedsgemeinden erstellt bzw. fortgeschrieben.

- Stichtag 31.12.2020; reguläre Fortschreibung im 2-Jahres-Turnus
- Stichtag 01.01.2022; Sonderstichtag im Zuge der Grundsteuerreform
- Stichtag 01.01.2023; reguläre Fortschreibung im 2-Jahres-Turnus

Der nächste Stichtag ist der 01.01.2025.

Ebenfalls wurden zwei Grundstücksmarktberichte erstellt.

- Stichtag 31.12.2020; Erster Grundstücksmarktbericht
- Stichtag 01.01.2023; reguläre Fortschreibung im 2-Jahres-Turnus

Der nächste Stichtag ist der 01.01.2025.

In der Sitzung wird zu den Tätigkeiten des Gemeinsamen Gutachterausschusses und zu aktuellen Themen berichtet.

2. Neubesetzung Mitglieder für Donaueschingen

Die Details des Zusammenschlusses zum Gemeinsamen Gutachterausschuss für den südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis sind in einer öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt. Diese sieht einen Verteilerschlüssel für die zu bestellenden Gutachter pro Gemeinde - orientiert an der Einwohnerzahl - vor.

Nachfolgende Tabelle zeigt die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung festgelegten Mitglieder:

Stadt / Gemeinde	**zu bestellende Mitglieder**	**Einwohner zum 31.12.2017 ***
Donaueschingen	5 Mitglieder	22.485
Bad Dürrheim	4 Mitglieder	13.174
Bräunlingen	3 Mitglieder	5.783
Hüfingen	3 Mitglieder	7.703
Blumberg	4 Mitglieder	10.100
Furtwangen	3 Mitglieder	9.079
Gütenbach	2 Mitglieder	1.162
Schonach	2 Mitglieder	4.009
Schönwald	2 Mitglieder	2.415
Triberg	2 Mitglieder	4.771
Vöhrenbach	2 Mitglieder	3.825
Gesamt	**32 Mitglieder**	*Quelle: Statistisches Landesamt

Für Donaueschingen sind fünf Gutachter vorgesehen.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist der Gutachterausschuss kein Gremium in Sinne der Vorschriften der Gemeindeordnung. Er arbeitet vielmehr selbständig und unabhängig, also ohne entsprechende Vorgaben der Stadt. Der Gutachterausschuss ist alle **vier Jahre** neu zu bilden. Die Bestellung der aktuellen Gutachter läuft zum 31.12.2023 aus. Für den nächsten Vierjahreszeitraum **01.01.2024 bis 31.12.2027** sind die Gutachter daher neu zu bestellen.

Für Donaueschingen gehören dem Gutachterausschuss aktuell folgende sachverständige Mitglieder an:

1. Gottfried Vetter (Vorsitzender)
2. Franz Wild (stellvertretender Vorsitzender)
3. Uwe Kaminski
4. Hermann Widmann
5. Dipl. Ing. Margit Zeller

Sachverständige im Gutachterausschuss sollten in der Lage sein, den Marktwert der einzelnen Objekte objektiv einzuschätzen und bei Begehungen der Objekte mögliche bauliche Mängel (z.B. Schimmel- und Rissbildungen) erkennen zu können. Hierfür sind einschlägige fachliche Erfahrungen und umfangreiche rechtliche Kenntnisse notwendig.

Aufgrund der erfolgreichen und guten Zusammenarbeit in den letzten Jahren hat die Geschäftsstelle die bestehenden Gutachter angefragt, ob auch Interesse an der künftigen Mitwirkung im Gemeinsamen Gutachterausschuss besteht; die Resonanz war sehr positiv.

Lediglich Herr Franz Wild bittet darum, aus dem Gutachterausschuss auszuscheiden. Die Geschäftsstelle bedauert diese Entscheidung, bedankt sich aber herzlich bei Herrn Wild für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit und das Engagement in den letzten Jahren.

Als Nachrücker wird Herr Martin Auer vorgeschlagen. Herr Auer hat, durch lange berufliche Tätigkeit als Bankberater im Bereich der Baufinanzierung, Erfahrungen im Immobiliensektor gesammelt und verfügt daher über geeignete Kenntnisse für die Aufgaben im Gutachterausschusswesen.

Die Geschäftsstelle empfiehlt somit dem Gemeinderat, folgende Gutachter für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2027 zu bestellen.

1. Gottfried Vetter (Vorsitzender)
2. Martin Auer (stellvertretender Vorsitzender)
3. Uwe Kaminski
4. Hermann Widmann
5. Dipl. Ing. Margit Zeller

Vorsorglich weist die Verwaltung darauf hin, dass es dem Gemeinderat freisteht, auch andere Gutachter für den Gemeinsamen Gutachterausschuss vorzuschlagen, bzw. zu wählen.

3. Neubesetzungen aus den Mitgliedsgemeinden

Die Mitgliedsgemeinden sind aufgefordert, Vorschläge für Mitglieder aus ihrer jeweiligen Kommune zu machen. Diese sind dann ebenfalls vom Gemeinderat der Stadt Donaueschingen - als übernehmende Gemeinde - zu bestellen. Zum aktuellen Stand liegen noch nicht alle Rückmeldungen der Mitgliedsgemeinden vor. In der heutigen Sitzung sollen daher die Gutachter bestellt werden, zu denen bereits eine Rückmeldung der Gemeinden vorliegt. Die restlichen Gutachter sollen im Frühjahr 2024 bestellt werden.

Aus den nachfolgenden Mitgliedsgemeinden wurden Mitglieder dem Gemeinsamen Gutachterausschusses vorgeschlagen. Die Geschäftsstelle empfiehlt, die Gutachter in den Gemeinsamen Ausschuss für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2027 zu bestellen.

Furtwangen
Marzahn, Christian (stv. Vorsitzender)
(Laule, Johannes als Vertreter für Herrn Marzahn)
Heyting, Norbert
Mack, Alexander

Schönwald
Göppert, Johannes (stv. Vorsitzender)
Herdner, Andreas

Zusätzlich ist ein **Vertreter der zuständigen Finanzbehörde** in den gemeinsamen Gutachterausschuss zu bestellen. Dieser ist bei Sitzungen zur Bestimmung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung relevanten Daten hinzuzuziehen. Der Vertreter der Finanzbehörde wird vom Finanzamt Villingen-Schwenningen benannt. Aktuell handelt es sich um Frau Sabine Zeller-Engesser.

1 7 BM IN OB

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat bestellt die genannten Gutachter, den Vorsitzenden und die Stellvertreter für den Zeitraum 2024 bis 2027 in den Gemeinsamen Gutachterausschuss.

2. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Beratung: