

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 24.04.2018		
Beratungspunkt	Gutachterausschuss / Neubesetzung		
Anlagen	-		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 10-062/09 4-120/14	Sitzung GR-Ö GR-Ö	Datum 06.10.2009 07.10.2014

Erläuterungen:**1. Neubesetzung**

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.

Bisher haben dem Gutachterausschuss folgende Personen aus dem Gemeinderat angehört:

- Karlheinz Bäurer (Vorsitzender)
- Franz Wild (stellvertretender Vorsitzender)
- Christian Kaiser
- Gottfried Vetter
- Achim Durler

Als weitere sachverständige Mitglieder haben dem Gutachterausschuss angehört:

- Dipl. Ing. Margit Zeller
- Architekt Alexander Schmid

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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der städtischen Liegenschaftsverwaltung angesiedelt. Für den Gutachterausschuss werden von dort nach erfolgter Objektbesichtigung sowie interner Abstimmung aller relevanter Eckdaten zur Berechnung der Werte (bebaute und unbebaute Grundstücke) die Gutachten ausgefertigt und unterschriftsreif vorbereitet.

Der bisherige Vorsitzende Herr Karlheinz Bäurer bittet aus persönlichen Gründen darum, aus dem Gutachterausschuss auszutreten. Als Nachfolger schlägt die CDU-Fraktion Herrn Hermann Widmann vor.

Die restlichen Mitglieder (Gemeinderat und Sachverständige) sind zur weiteren Mitarbeit im Gutachterausschuss bereit.

Dem Gemeinderat steht es frei, auch weitere Mitglieder vorzuschlagen.
Durch das Ausscheiden von Herrn Bäurer ist auch der Vorsitz neu zu vergeben.

2. Information zu gesetzlichen Änderungen

Ausgangssituation:

In Baden-Württemberg gibt es aktuell rund 900 Gutachterausschüsse. Dies ist die kleinstgegliederte Gutachterausschuss-Struktur in Deutschland. Die anderen Bundesländer haben im Durchschnitt 30 Gutachterausschüsse. Wobei Niedersachsen mit 9 die wenigsten und Bayern mit 96 die zweitgrößte Anzahl hat. Diese kleingegliederte Struktur erschwert bereits heute eine vollumfassende Aufgabenerfüllung. Im Grundstücksmarktbericht Deutschland ist das Bundesland Baden-Württemberg daher bislang lediglich als „weißer Fleck“ dargestellt.

Des Weiteren wird im Sommer 2018 das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes erwartet, wonach zukünftig die Grundsteuer auf Grundlage der Bodenrichtwerte festgesetzt werden soll. Die zu erwartenden Auswirkungen sind, dass dem Finanzamt zukünftig elektronisch Bodenrichtwerte zur Verfügung gestellt werden müssen und auch darüber hinaus weitere Marktgrößen (z.B. Liegenschaftszinssätze, etc.) ermittelt und weitergegeben werden müssen. Das Ministerium für ländlichen Raum (MLR) geht hierfür von einer Umsetzungsfrist von ca. 3 Jahren aus.

Zur gesetzeskonformen Erfüllung der steigenden Anforderungen an das Gutachterausschusswesen wird mit einem Personalaufwand von 0,4 - 0,5 Personalstellen pro 10.000 Einwohner gerechnet. Das Personal sollten Sachverständige oder Ingenieure sein.

Neuerungen:

Um diese zukünftige gesetzeskonforme Datenauswertung zu gewährleisten, insbesondere in Bezug auf den Grundstücksmarktbericht, als auch auf die neue Grundlage der Grundsteuerfestsetzung hat die Novellierung der Gutachterausschussverordnung, welche seit Oktober 2017 in Kraft ist, neue Möglichkeiten der Kooperation benachbarter Städte eröffnet.

Das MLR empfiehlt, dass benachbarte Kommunen innerhalb eines Landkreises sich zusammenschließen und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Aufgabe gemeinsam regeln. Hierbei würde eine Stadt die Aufgabe übernehmen und eine gemeinsame Geschäftsstelle mit dem entsprechenden Personal und Ausstattung einrichten. In den gemeinsamen Gutachterausschuss würden dann von allen Mitglieds-gemeinden Gutachter berufen werden. Die Übertragung der Aufgaben an private Gutachter ist nicht mehr möglich, da es sich anteilig um hoheitliche Aufgaben handelt. Gebildete Zusammenschlüsse sollten mindesten 1.000 Kauffälle pro Jahr umfassen. Donaueschingen liegt bei 200 bis 300 Kauffällen pro Jahr.

Weitergehend schreibt die Gutachterausschussverordnung vor, dass jährlich pro Landkreis einheitliche Landkreisdaten an die zentrale Geschäftsstelle (angesiedelt beim MLR) übermittelt werden müssen. Verschiedene Gutachterausschüsse innerhalb eines Landkreises müssten sich daher abstimmen, wer die Daten bündelt und weiterleitet. Idealerweise würde ein gemeinsamer Gutachterausschuss für den gesamten Landkreis eingerichtet werden, der sämtliche Aufgaben wahrnimmt. Dies wäre auch eine entsprechende Anpassung an die anderen Bundesländer. Bei diesem System gäbe es entsprechend der Anzahl der Landkreise lediglich 35 Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (zzgl. Stadtkreise).

Bei einer Bürgermeisterversammlung Anfang des Jahres konnte das Thema Kooperation bereits einmal angesprochen werden. Hier zeigten sich 19 Kommunen des Schwarzwald-Baar-Kreises gegenüber einer Kooperation aufgeschlossen.

1 5 7 BM

Beschlussvorschlag:

1. Als Mitglieder des Gutachterausschusses werden gewählt:

Als Vertreter des Gemeinderates:

- Herr Hermann Widmann
- Herr Franz Wild
- Herr Christian Kaiser
- Herr Gottfried Vetter
- Herr Achim Durler

Als externe Mitglieder

- Frau Dipl. Ing. Margit Zeller
- Herr Architekt Alexander Schmid

2. Als Vorsitzender wird

a)

und als Stellvertreter

b)

gewählt.

3. Der Informationsbericht wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten einer Kooperation mehrerer Kommunen weiter zu verfolgen und den Gemeinderat hierüber wieder zu informieren.

Beratung: