



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/147/2019/1																			
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																		
25.11.2019	Gemeinderat	N	Entscheidung																		
02.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung																		
TOP: 9 Neuausrichtung Gutachterausschuss und Bestellung von Gutachtern																					
<p>Ausgangssituation: Der Gutachterausschuss der Stadt Aulendorf wurde zuletzt in der Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2014 für 4 Jahre bis zum 31.12.2018 bestellt.</p> <p>Eine Neubestellung ist seither nicht erfolgt. Die Aufgaben werden von den bisherigen Mitgliedern weiterhin wahrgenommen. Im Gutachterausschuss sind derzeit folgende Personen vertreten.</p> <table> <tr> <td>Hans-Peter Beilharz</td> <td>Vorsitzender</td> </tr> <tr> <td>Dieter Gruber</td> <td>Stellv. Vorsitzender</td> </tr> <tr> <td>Gerhard Reich</td> <td>Mitglied</td> </tr> <tr> <td>Hartmut Holder</td> <td>Mitglied</td> </tr> <tr> <td>Martin Epple</td> <td>Mitglied</td> </tr> <tr> <td>Michael Haga</td> <td>Mitglied</td> </tr> <tr> <td>Günter Spähn</td> <td>Mitglied</td> </tr> <tr> <td>Andreas Sulzer</td> <td>Mitglied, Finanzamt</td> </tr> <tr> <td>Andreas Held</td> <td>Mitglied, Finanzamt</td> </tr> </table> <p>Gemäß § 2 der Gutachterausschuss-Verordnung sind der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von 4 Jahren jeweils zu bestellen.</p> <p>Rechtliche Grundlagen Die gesetzlichen Regelungen über die Gutachterausschüsse sind in den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gutachterausschuss-Verordnung des Landes Baden-Württemberg geregelt.</p> <p>Nach § 192 BauGB werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Nach Ausführung der Anmerkung zur GutachterausschussVO sind die Gutachterausschüsse Behörden besonderer Art, d.h. weder ein beschließender noch ein beratender Ausschuss des Gemeinderates.</p> <p>Die Gesamtzahl der zu bestellenden Gutachter ist durch die GutachterausschussVO nicht vorgegeben. Eine wiederholte Bestellung der Mitglieder ist gem. § 2 Abs. 1 der GutachterausschussVO zulässig. Als Gutachter darf nach § 2 Abs. 3 nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist.</p> <p>Aufgaben des Gutachterausschusses Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken • Führung der Kaufpreissammlung • Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten 				Hans-Peter Beilharz	Vorsitzender	Dieter Gruber	Stellv. Vorsitzender	Gerhard Reich	Mitglied	Hartmut Holder	Mitglied	Martin Epple	Mitglied	Michael Haga	Mitglied	Günter Spähn	Mitglied	Andreas Sulzer	Mitglied, Finanzamt	Andreas Held	Mitglied, Finanzamt
Hans-Peter Beilharz	Vorsitzender																				
Dieter Gruber	Stellv. Vorsitzender																				
Gerhard Reich	Mitglied																				
Hartmut Holder	Mitglied																				
Martin Epple	Mitglied																				
Michael Haga	Mitglied																				
Günter Spähn	Mitglied																				
Andreas Sulzer	Mitglied, Finanzamt																				
Andreas Held	Mitglied, Finanzamt																				

Zur Unterstützung des Gutachterausschusses wird derzeit die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung durch das Beratungs- und Bewertungsbüro von Herrn Hans-Peter Beilharz durchgeführt.

Für die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Marktberichts werden die vom Beratungs- und Bewertungsbüro Beilharz erfassten Daten der Kaufpreissammlung an das Büro Weiß/Werttax GmbH übermittelt. Das Büro Weiß/Werttax konvertiert die Daten und erstellt daraus die gesetzlich geforderten Unterlagen für die Bodenrichtwerte und Marktberichte.

Diese Praxis hat sich in den letzten Jahren sehr gut bewährt. Die Erledigung der umfangreichen und zeitintensiven Aufgaben kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Bauamtes zeitlich und inhaltlich nicht geleistet werden. Bei 27 umliegenden Kommunen wird das Gutachterwesen auf diesem Weg durch die Büros Beratungs- und Bewertungsbüro Beilharz und Weiß/Werttax bearbeitet.

Neue Gutachterausschussverordnung

Zum 11.10.2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung (GutachterausschussVO) in Kraft getreten.

Hintergrund für die Änderung der GutachterausschussVO war die Auffassung des Landes Baden-Württemberg, dass eine zeitgemäße Aufgabenerledigung der Gutachterausschüsse u.a. folgende Punkte umfassen muss:

- Einsatz von Fachsoftware für Führung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Wertermittlungsdaten und Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Schaffung der Voraussetzungen für die automatisierte Datenübermittlung an datenerhebende Stellen bei Land, Bund und EU
- Teilnahme am Immobilienmarktbericht Deutschland
- Bereitstellen der Bodenrichtwerte im BORIS des jeweiligen Landes
- Schaffung von Markttransparenz durch regelmäßige Herausgabe von Immobilienmarktberichten
- Präsentation der Daten zum jeweiligen Immobilienmarkt im Internet
- Fortbildung der Gutachter und Mitarbeiter der Geschäftsstelle, v.a. zu den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes

Ziel der Neuordnung des Gutachterwesens ist die Schaffung von homogenen sachlichen und räumlichen Teilmärkten und der Abgleich von Wertermittlungsmethoden und der Abgleich der Inhalte der Kaufpreissammlung.

Zum Stand 2017 gab es in Baden-Württemberg 900 Gutachterausschüsse. Im gesamten weiteren Bundesgebiet gab es 312 Gutachterausschüsse. Die Anzahl der Gutachterausschüsse schwankt von einem Ausschuss in Hamburg, Berlin und Sachsen-Anhalt bis 96 in Bayern.

Mit der Änderung der GutachterausschussVO verbleibt die Aufgabenstellung grundsätzlich bei den Gemeinden. Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten zur sachgerechten Aufgabenerfüllung und die Möglichkeit zur interkommunalen Zusammenarbeit eröffnet. Landkreisübergreifende Lösungen sind nicht möglich. Eine Übertragung zur Erledigung an eine andere Kommune ist ebenfalls nicht möglich.

Die wesentlichste Änderung ergibt sich aus der Begründung zur GutachterausschussVO. Das Land Baden-Württemberg sieht als Richtgröße 1.000 Kaufpreisfälle für einen Gutachterausschuss vor. In der Stadt Aulendorf werden durchschnittlich ca. 150 Kaufpreisfälle aufgenommen.

Mit dieser Regelung soll ein größerer Zuständigkeitsbereich mit zusammenhängenden Markt- und Verwaltungsstruktur sowie eine belastbare Datenlage geschaffen werden.

Insbesondere vor der Umsetzung der Grundsteuerreform ist eine rechtssichere und rechtzeitige, flächendeckende und fachlich qualifizierte Ermittlung von Bodenrichtwerten und

Wertermittlungsfaktoren wichtig.

Situation im Landkreis Ravensburg

In den vergangenen 12 Monaten fanden Gespräche zwischen den Kommunen über die zukünftige Neuausrichtung des Gutachterwesens statt.

Im Landkreis Ravensburg soll es zukünftig zwei Gutachterausschüsse geben. Der Bereich Allgäu wird von der Stadt Wangen versorgt und das Schussental mit dem westlichen Landkreis von der Stadt Ravensburg oder der Stadt Weingarten.

Voraussetzung für diese angedachte Lösung ist, dass der Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental, dem diese Aufgabe von den Mitgliedsgemeinden übertragen worden ist, dieser Lösung zustimmt und noch die erforderlichen Beschlussfassungen herbeiführt. Mit einer Beschlussfassung ist voraussichtlich im Sommer 2020 zu rechnen.

Die Aufgabenübertragung soll zum 01.01.2023 erfolgen, da die Umstellung von den Städten Wangen bzw. Ravensburg/Weingarten nicht früher geleistet werden kann und auch die Zeiträume für die Grundstücksmarktberichte beachtet werden müssen.

Bestellung von ehrenamtlichen Gutachtern:

Vor diesem Hintergrund wird von der Verwaltung vorgeschlagen die Amtszeit des jetzigen Gutachterausschusses bis zum 31.12.2022 zu verlängern. Im Vorfeld wurde mit den bestellten Gutachtern Kontakt aufgenommen.

Herr Gerhard Reich steht als Gutachter im Gutachterausschuss nicht mehr zur Verfügung. Die weiteren Mitglieder stehen für eine Verlängerung der Bestellung zur Verfügung.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat bestellt folgende Personen für die Zeit bis zum 31.12.2022 als Mitglieder des Gutachterausschusses:

- Hans-Peter Beilharz
- Dieter Gruber
- Hartmut Holder
- Martin Epple
- Michael Haga
- Andreas Sulzer, Finanzamt Ravensburg
- Andreas Held, Finanzamt Ravensburg

Anlagen:

-0-

Beschlussauszüge für

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt |
| | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 21.02.2020