

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	25.07.2019	Beschlussfassung	öffentlich

<b>Kämmerei</b>  Bearbeiter: Fischer, Jürgen Aktenzeichen: 625.20	Datum: 01.07.2019 Kostenstelle: 51100000 Sachkonto:
--	--

**Betreff:** ***Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Sitz in Donaueschingen***

**Anlagen:** Öffentlich-rechtliche Vereinbarung  
 Kalkulation mit VwV-Kostenfestlegung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses südlicher Schwarzwald-Baar-Kreis und damit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Donaueschingen mit Wirkung vom 01.01.2020 und einer Laufzeit von 4 Jahren wird zugestimmt.
2. Bürgermeister Keller wird beauftragt, in weiteren Verhandlungen darauf hinzuwirken, dass die Personalausstattung nur sukzessive und orientierend am nachgewiesenen Bedarf aufgebaut wird und bei der Kostenermittlung die in der VwV-Kostenfestlegung vorgesehenen Beträge für Hilfspersonal und Leitung nicht angesetzt werden.

## **Begründung:**

### Sachverhalt:

Bei den Gemeinden sind Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstücks-  
werten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB zu bil-  
den (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Gutachterausschussverordnung - GuAVO). Innerhalb eines  
Landkreises können benachbarte Gemeinde die Aufgaben nach den Vorschriften der  
Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen  
(§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO). Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg haben  
gem. § 193 BauGB eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und für  
die Wertermittlung erforderliche Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfak-  
toren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren) zu ermitteln.

Die Kommunen in Baden-Württemberg sind insbesondere im Zusammenhang mit  
der aktuellen Entwicklung der Grundsteuer, basierend auf dem Urteil des BVerfG zur  
Verfassungswidrigkeit der Erhebungsgrundlage zur Grundsteuer gehalten, die ermit-  
telten Bodenrichtwerte der Finanzverwaltung zu übermitteln.

Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeig-  
nete Personal- und Sachmittelausstattung, sowie für eine qualitative Datenauswer-  
tung der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl an Kauffällen erforderlich.  
Das Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) gibt eine Min-  
destanzahl der Kauffälle von 1.000 pro Jahr vor.

Die Gemeinden im Schwarzwald-Baar-Kreis haben Gutachterausschüsse mit einem  
kleinen Zuständigkeitsbereich. Sie können die gesetzlichen Aufgaben nicht vollstän-  
dig und nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu ge-  
ring ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsda-  
ten vorliegt. Unabhängig davon sind die Anforderungen der Gutachterausschüsse  
stetig gestiegen.

Aus diesen Gründen verfolgen die Bürgermeister im Schwarzwald-Baar-Kreis das Ziel,  
gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Es ist vorgesehen, zwei Gutachteraus-  
schüsse im Schwarzwald-Baar-Kreis einzurichten. Der Gutachterausschuss des nördli-  
chen Schwarzwald-Baar-Kreises soll dabei bei der Stadt Villingen-Schwenningen und  
der des südlichen Schwarzwald-Baar-Kreises bei der Stadt Donaueschingen gebildet  
werden.

Die übernehmenden Gemeinden und die abgebenden Gemeinden müssen zur Bil-  
dung eines gemeinsamen Gutachterausschusses eine öffentlich-rechtliche Vereinba-  
rung abschließen. Basierend auf der Amtszeit der Mitglieder des Gutachterausschus-  
ses wird eine Laufzeit der Vereinbarung von vier Jahren vorgeschlagen (31.12.2023).  
Der Entwurf einer solchen Vereinbarung ist als Anlage beigefügt (Anlage 1).

Entsprechend § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist vorgesehen, dass zur  
Erfüllung der Aufgabe ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet und mit Mit-  
gliedern der beteiligten Gemeinde entsprechend ihrer Einwohnerzahl nach einem  
festgelegten Verteilerschlüssel besetzt wird. Für Blumberg werden somit vier Mitglie-

der in den Ausschuss entsandt. Davon wird ein Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt.

### Finanzielle Auswirkungen

Soweit die Kosten nicht durch Gebühren (z.B. für die Erstellung von Gutachten) oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 GemO.

Das Abrechnungsschema sieht vor, dass die tatsächlichen Personalkosten ergänzt um Zuschläge nach der VwV-Kostenfestlegung des Landes zum Ansatz kommen (Anlage 2). Nach erster überschlägiger Ermittlung ist - bei einer vollständigen Besetzung der anvisierten Stellenzahl - mit Kosten von knapp vier Euro je Einwohner zu rechnen. Demnach würde sich für die Stadt ein jährlicher Aufwand in Höhe von rund 40.000 € ergeben.

Die Verwaltung sieht allerdings noch Verhandlungsbedarf dahingehend, dass die in der VwV-Kostenfestlegung enthaltenen Kostenbestandteile für Hilfspersonal und Leitung in diesem Falle angesichts der von der allgemeinen Verwaltung abweichenden besonderen Stellung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht angesetzt waren. Im Übrigen muss darauf hingewirkt werden, dass Personal des gemeinsamen Gutachterausschusses sukzessive aufgebaut werden.

Bisher beschränkte sich der Aufwand für den Gutachterausschuss im Wesentlichen auf die Entschädigung für die ehrenamtlichen Gutachter sowie einen gewissen Geschäftsaufwand. Die Personalaufwendungen verteilten sich mit geringen Stellenanteile auf verschiedene Personalstellen.