Gemeinsamer Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

AUT Lörrach 06.02.2020

GR Lörrach 18.02.2020

GR Inzlingen 03.03.2020

Gemeinsamer Ausschuss 11.03.2020

Thomas Welz

Vorsitzender des Gutachterausschusses der
Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

Lörrach

Aufgaben eines Gutachterausschusses

- **Bewertung**
  - Kommunale Bewertungsstelle
  - Hoheitliche Bewertungsstelle (z.B. Erstellung von Marktwertgutachten)
- **Marktdaten**
  - Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
    - Bodenrichtwerte
    - Marktberichte (alle zwei Jahre)
    - Auskünfte
    - etc.

Der Gutachterausschuss ist unabhängig und nicht weisungsgebunden.

Lörrach

Warum ist dieses Thema aktuell?

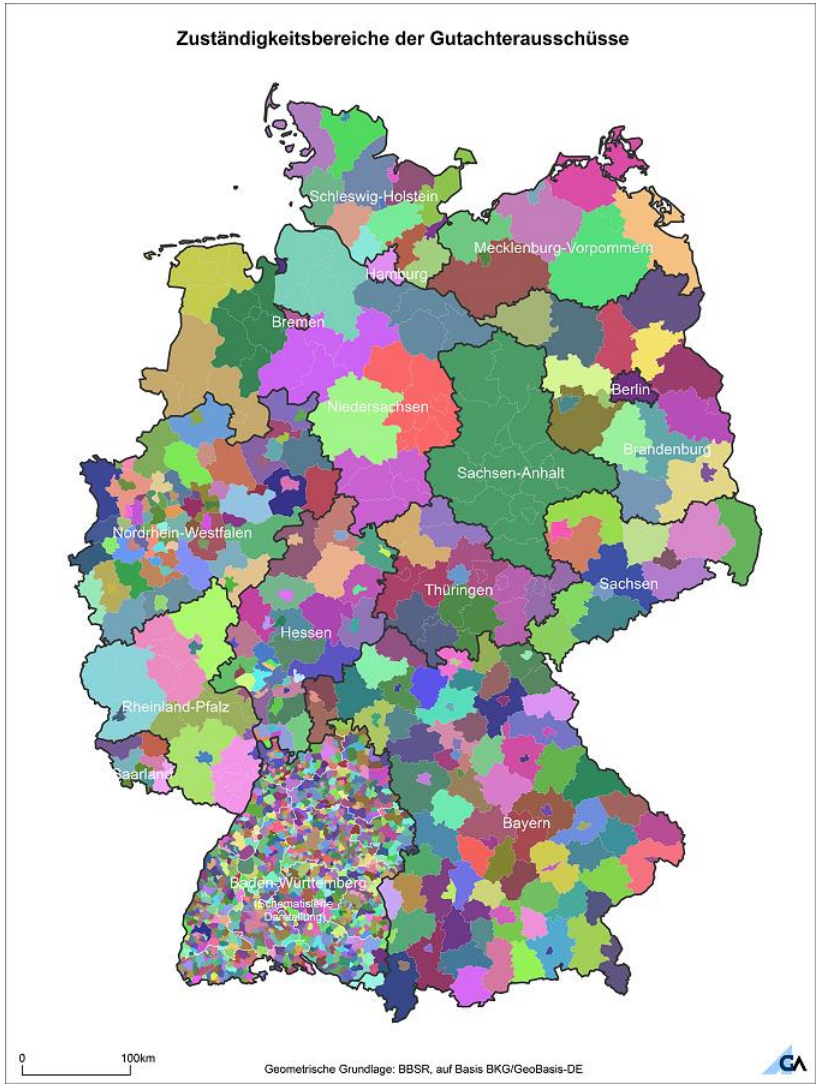
- Grundsteuer-Reformgesetz (**Bodenrichtwerte sind eine wichtige Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer**)

- neue Gutachterausschuss-Verordnung für Baden-Württemberg

- Erfüllen der gesetzlichen Anforderungen

Lörrach

Aktuelle Situation in Baden-Württemberg



Baden-Württemberg

- Nichterfüllung der gesetzlichen Aufgaben nach dem BauGB
- fehlende Transparenz auf dem Grundstücksmarkt
- zu wenig Kauffälle pro Gutachterausschuss

Lörrach

Änderung der Gutachterausschussverordnung in Baden-Württemberg

§1

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von §192 Abs. 1 BauGB sind bei den **Gemeinden** zu bilden.

Innerhalb eines Landkreises können **benachbarte Gemeinden** die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit übertragen.

Lörrach

Zusammenschlüsse in anderen Landkreisen

- in anderen Landkreises gibt es bereits Zusammenschlüsse (z.B. Bühl, Emmendingen Offenburg, Weinheim etc.)
- Landkreis Waldshut – beabsichtigt sind zwei gemeinsame Gutachterausschüsse (Waldshut, Bad Säckingen)
- Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald - beabsichtigt sind zwei gemeinsame Gutachterausschüsse (Müllheim, Kirchzarten)

Lörrach

Situation der Gutachterausschüsse im Landkreis Lörrach

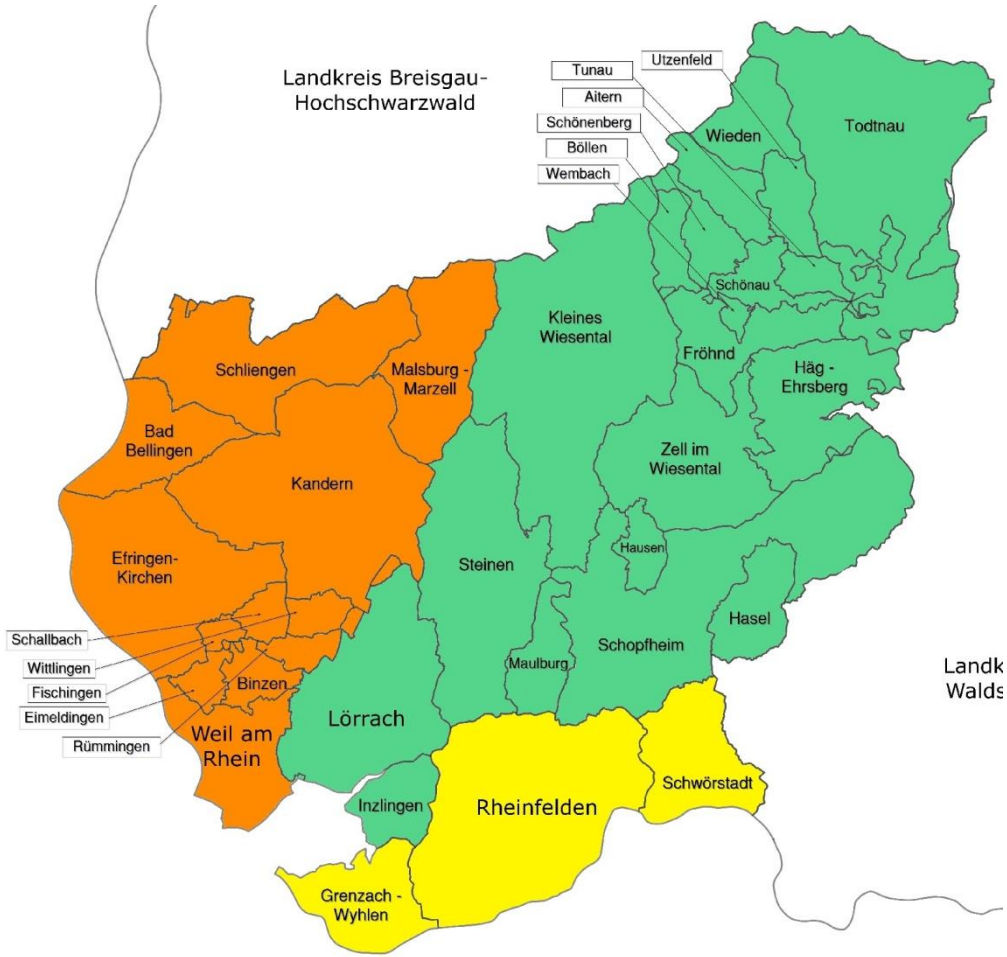
Ist-Zustand

- 30 Gutachterausschüsse (GAA) im Landkreis Lörrach
- zum Vergleich – im Bundesland Sachsen gibt es 12 GAA



Lörrach

Ausblick der Gutachterausschüsse im Landkreis Lörrach



möglicher potentieller Zuschnitt der GAA:

- drei Gutachterausschüsse (GAA) im Landkreis Lörrach
- Weil am Rhein, Rheinfelden, Lörrach

Lörrach

Anforderungen an einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

- qualifizierte Mitglieder (in der Wertermittlung) im Gutachterausschuss
- Gutachten werden immer unter Beteiligung der/des jeweiligen Gutachters aus der Gemeinde erstellt, sofern keine Befangenheit vorliegt
- Qualifiziertes Fachpersonal in der Geschäftsstelle → 0,5 Personalstellen pro 10.000 Einwohner → gemeinsamer GAA „Lörrach/Wiesental = ca. 5,5 Stellen
- 3,50 € bis 4,13 € pro Einwohner (Abrechnung nach den tatsächlichen Kosten)

Lörrach

Anforderungen an einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

- Erhebung der Grundlagendaten, z.B. Liegenschaftsdaten, Orthophotos, Denkmalkataster, Umweltinformationen etc.

- Zuständige Stelle hält das Personal (dienstlicher Vorgesetzter), Vorsitzender des GAA (fachlicher Vorgesetzter)

⇩

Ziel:
Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung für den GAA „Lörrach-Wiesental“

Lörrach

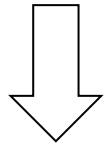
Vorbereitungen für einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

- Besprechungen mit den Gemeinden Schönau, Schopfheim, Steinen und Lörrach
- Gründung einer Arbeitsgruppe bestehend aus den obigen Kommunen unter Federführung der Stadt Lörrach
- Umfangreiche Umfrage wird gestartet (Bestandsaufnahme)

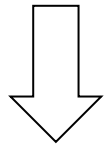
Lörrach

Weitere Vorgehensweise

Grundsatzbeschlüsse in den Gemeinden für einen Gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach/Wiesental“ (bis 03/2020)



Vorbereitung einer „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ für einen GAA „Lörrach/Wiesental durch die Geschäftsstelle des GAA der VG Lörrach-Inzlingen (bis 09/2020)



Lörrach

Weitere Vorgehensweise

Erörterung des Entwurfes der „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ mit den Bürgermeistern (10/2020)

⇩

Stellungnahmen zum Entwurf (11/2020)

⇩

Erörterung des zweiten Entwurfes der „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ mit den Bürgermeistern und dem RP Freiburg (01/2021)

Lörrach

Weitere Vorgehensweise

Beschluss der „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ in den Gemeinden (bis 04/2021)

⇩

Genehmigung der „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ durch das **RP Freiburg** (bis 07/2021)

⇩

Sukzessive „Eingliederung“ der Gemeinden in den Gemeinsamen Gutachterausschuss (bis 01/2023)

Lörrach

Weitere Vorgehensweise

Der Zeitplan ist sehr ambitioniert. Dieser ist abhängig von

- den Verhandlungen mit dem Gemeinden (ein Vertrag)
- Einstellung und Einarbeitung von Fachpersonal
- Bestellung der Gutachterausschüsse in den Gemeinden
- …

Lörrach

Inhalte einer „Öffentlich-rechtliche Vereinbarung“

- Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter
- Sitz der Geschäftsstelle (Stadt Lörrach), personelle Ausstattung, Sachmittelausstattung
- Gebührenerhebung, Gebührensatzung, Ausdehnung der Satzungsbefugnis
- Kosten und Kostenerstattung
- Überlassung der erforderlichen Daten

Lörrach

Mögliche Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses

Kommune	Einwohner zum 30.09.2019	mögliche Mitglieder im gemeinsamen GAA
Aitern	537	
Böllen	96	
Fröhnd	473	
Schönau im Schwarzwald	2.431	
Schönenberg	341	2
Tunau	188	
Utzenfeld	613	
Wembach	333	
Wieden	543	
Häg-Ehrsberg	839	1
Hasel	1.106	1
Hausen im Wiesental	2.384	1
Inzlingen	2.506	1
Kleines Wiesental	2.866	1
Lörrach	49.382	10
Maulburg	4.265	1
Schopfheim	19.628	4
Steinen	10.005	3
Todtnau	4.857	1
Zell im Wiesental	6.301	2
Summe	109.694	28

- je angefangene 5.000 Einwohner je ein Mitglied im GAA
- bis 5.000 Einwohner je ein Mitglied
- Besonderheit: 2 Mitglieder für die Gemeinden des GVV Schönau

Lörrach

Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

- Auflösung des bestehenden Gutachterausschusses

- Rückübertragung des Gutachterausschusses auf die jeweiligen Kommunen

- Anpassung der Verwaltungsvereinbarung

- Übertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses auf den gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

Voraussetzungen:
Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung

Alle Aufgaben müssen gleichzeitig beschlossen werden

Lörrach

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Thomas Welz

Vorsitzender des Gutachterausschusses der
Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

07621/415-544

t.welz@loerrach.de

Lörrach