

# 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

## **Gerold Hain**

Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft  
Lörrach-Inzlingen



**Lörrach**

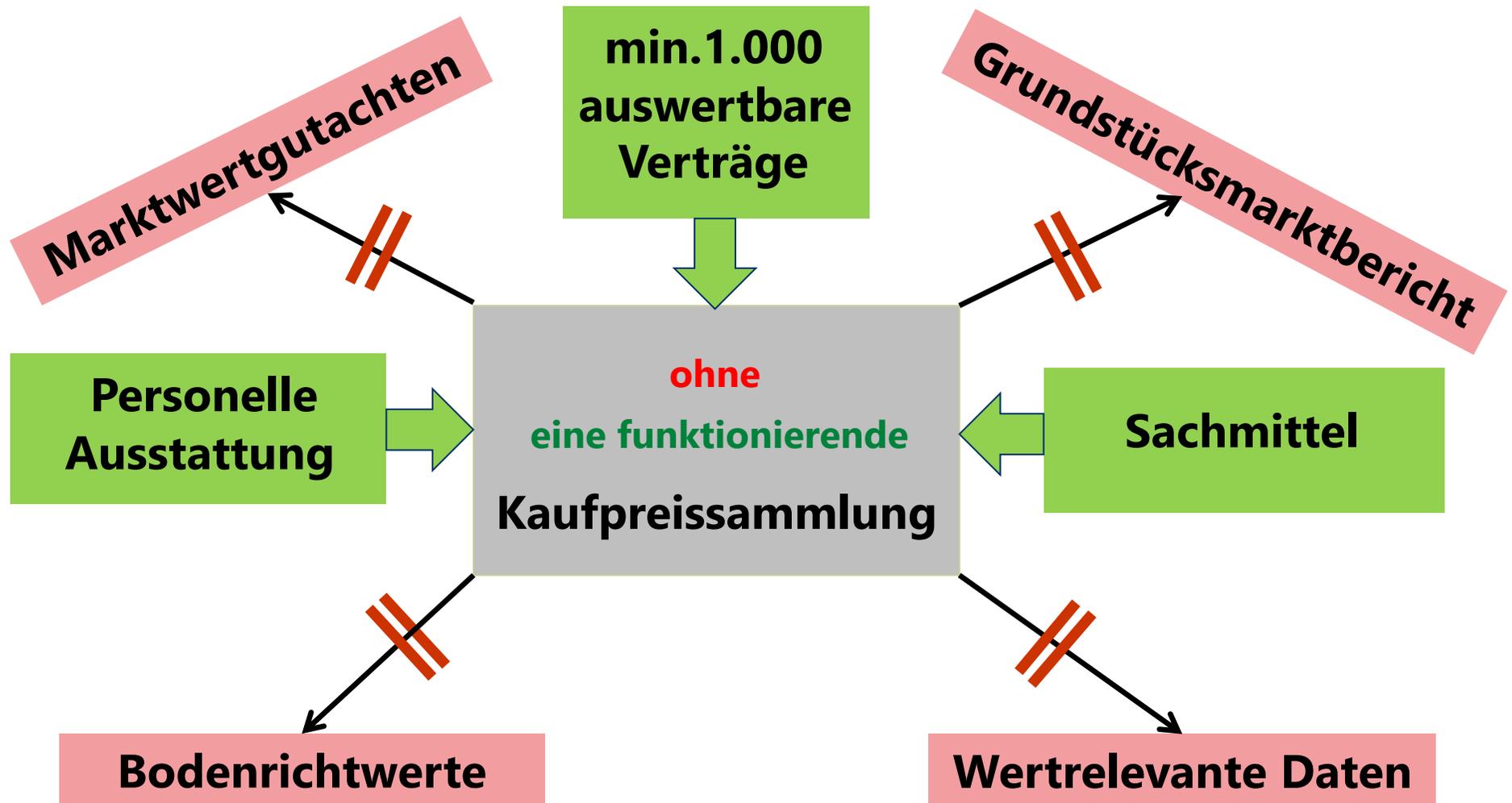
# Aufgaben eines Gutachterausschusses

- **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.**



# Aufgaben eines Gutachterausschusses

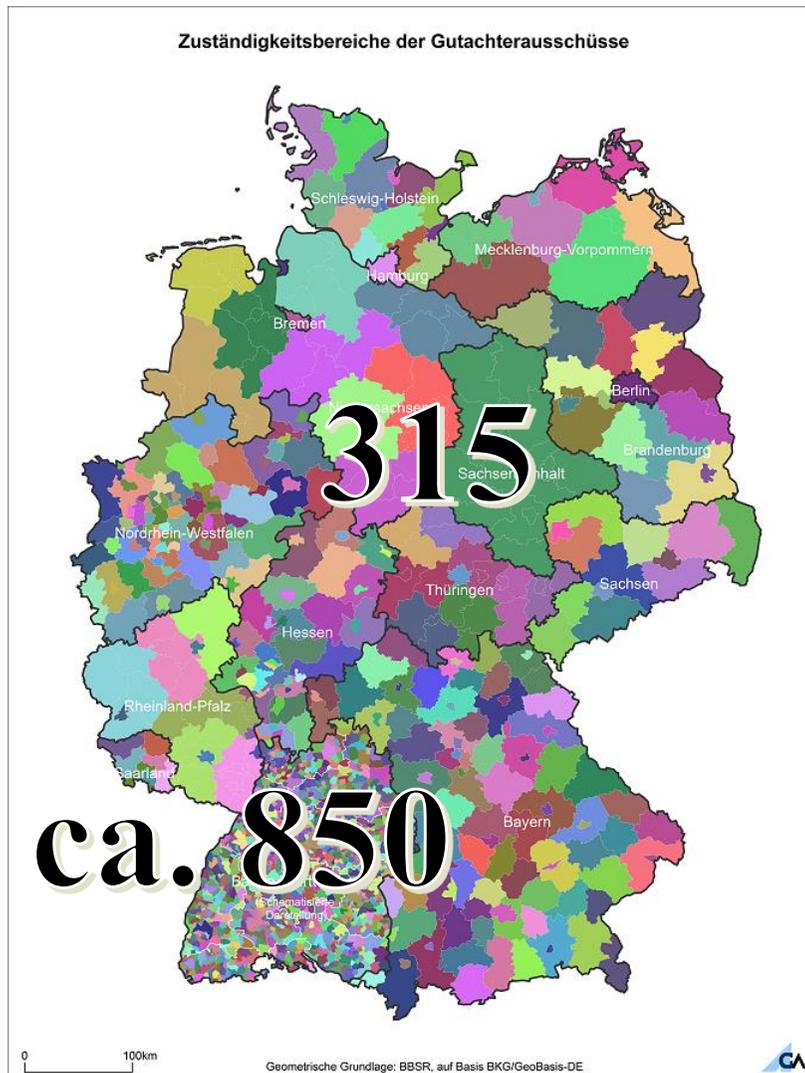


# Warum ist dieses Thema aktuell?

- Grundsteuer-Reformgesetz (**Bodenrichtwerte sind eine wichtige Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer**)
- neue Gutachterausschuss-Verordnung für Baden-Württemberg
- Erfüllen der gesetzlichen Anforderungen



# Aktuelle Situation in Baden-Württemberg



## Baden-Württemberg

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



# 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.



# 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)



# Situation der Gutachterausschüsse im Landkreis Lörrach

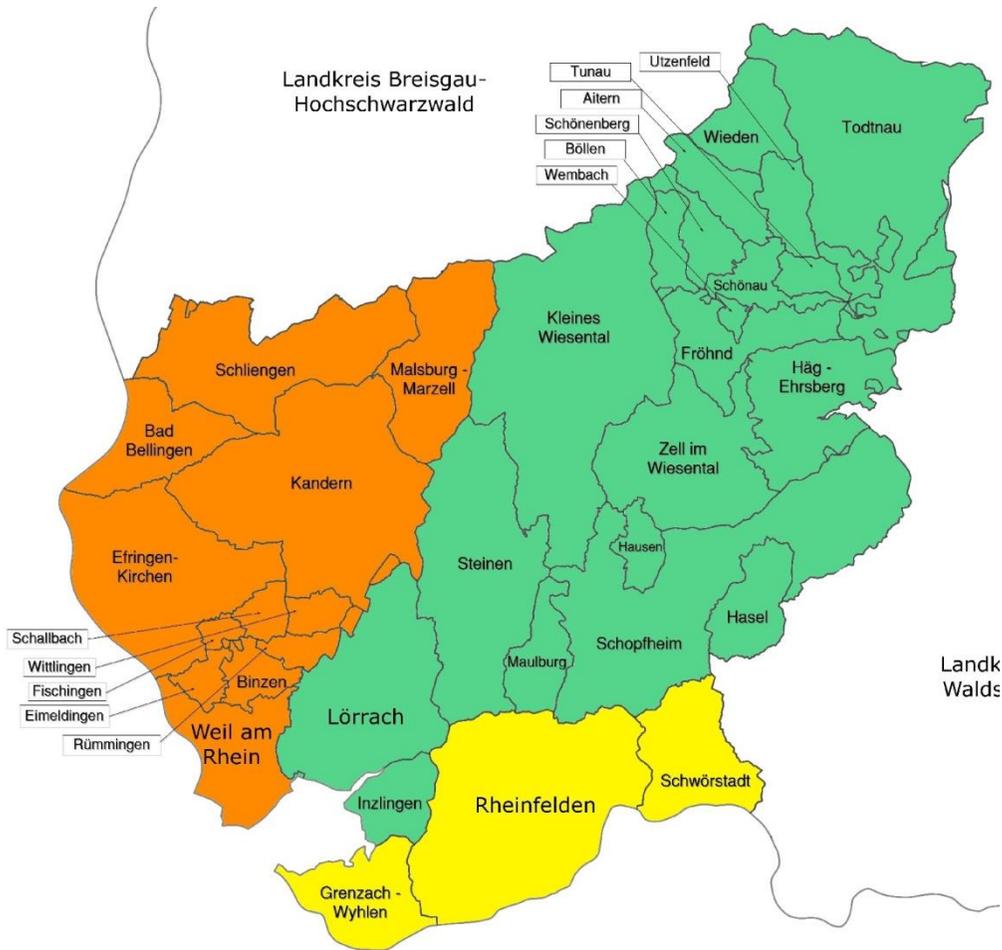
## Ist-Zustand

- 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**

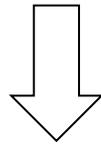
# Anforderungen an einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

- 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)



# 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**

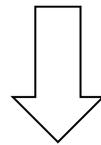
# Vorbereitungen für einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“

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

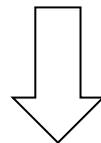


# Weitere Vorgehensweise

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

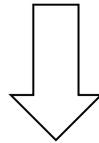


**Vorbereitung** einer „Öffentlich-Rechtlichen  
Vereinbarung“ für einen GAA „Lörrach/Wiesental“  
durch die Geschäftsstelle des GAA der VG Lörrach-  
Inzlingen (bis 09/2020)

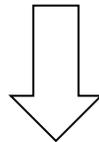


# Weitere Vorgehensweise

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



**Stellungnahmen** zum Entwurf (11/2020)

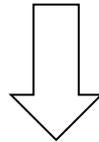


Erörterung des zweiten Entwurfes der „Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung“ mit den Bürgermeisterinnen  
und dem RP Freiburg (01/2021)

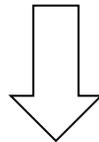


# Weitere Vorgehensweise

**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)



# 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
- ...



# 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



# 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



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Thomas Welz**

Vorsitzender des Gutachterausschusses  
der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-  
Inzlingen

07621/415-544

t.welz@loerrach.de

**Gerold Hain**

Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft  
Lörrach-Inzlingen

07621/415-500

g.hain@loerrach.de



**Lörrach**