

Sitzungsvorlage		Nr.: 2021/001
TOP	Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses ab 2021 bis zur Inbetriebnahme des GAA „Lörrach-Wiesental“	
Fachbereich	Hauptamt	
Verfasser	J. Lang	
Anlagen	–	

Beratungsfolge

Sitzung / Ausschuss	Form	Status	Datum
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.01.2021

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des GAA „Lörrach-Wiesental“ die bisherige Besetzung der Mitglieder des Gutachterausschusses Maulburg weiterzuführen und bestellt ab 2021 Herrn Willi Haas zum Vorsitzenden, Herrn Manfred Männer zum stellvertretenden Vorsitzenden und als weitere Gutachter die Herren Erwin Puls, Rainer Sänger, Hansjürgen Scheer, Matthias Lang, Horst Leber und Peter Erhardt. Als Vertreter der Finanzbehörde wird zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Finanzamtes, neu die Nachfolge von der bisherigen Vertreterin und unverändert der Stellvertreter (namentlich der Geschäftsstelle bekannt) bestellt.

Begründung / Sachverhalt

Nach §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden.

Die gesetzliche Grundlage für die Bildung der Gutachterausschüsse im Land Baden-Württemberg ist die Gutachterausschussverordnung (GuAVO). Nach dieser bestimmt sich auch die Amtszeit der Mitglieder. Zum 31.12.2020 ist die vierjährige Amtszeit des Gutachterausschusses der Gemeinde Maulburg abgelaufen. Grundsätzlich muss für die Jahre 2021 bis 2024 der Ausschuss wieder neu bestellt werden.

In der Sitzung am 30.03.2020 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses „Lörrach-Wiesental“ gefasst. Es wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Gemeinden Steinen und Schopfheim, des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau (GVV Schönau) und der Stadt Lörrach gebildet die interkommunal die weiteren Schritte für den gemeinsamen Gutachterausschuss vorbereiten, so zum Beispiel der Beschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung für April 2021. Die Vereinbarung muss dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vorgelegt werden. Die „Eingliederung“ der Kommunen soll sukzessive nach der Genehmigung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgen und im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen sein. Die Geschäftsstelle schlägt daher vor, den Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des GAA „Lörrach-Wiesental“ in der bisherigen Besetzung der Mitglieder weiterzuführen. Diese haben die Bereitschaft ihr bisheriges Amt weiterauszuüben bereits gegenüber der Geschäftsstelle signalisiert.

Der Vorsitz und die Gutachter sollen lt. § 192, Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter/eine Bedienstete der Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter/in hinzuzuziehen. Diese werden vom zuständigen Finanzamt benannt. In der vergangenen Amtszeit war der Gutachterausschuss wie folgt besetzt – dem gegenübergestellt die neue Besetzung nach Absprache mit den Mitgliedern, Fraktionen:

- Geschäftsstelle: Hauptamtsleiterin Jessica Lang
- Vorsitzender: Willi Haas
- Stellvertreter: Manfred Männer

- Weitere Gutachter:
 - Scheer, Hansjürgen
 - Puls, Erwin
 - Sängler, Rainer
 - Leber, Horst
 - Lang, Matthias
 - Erhardt, Peter

- Vertreter der Finanzbehörde:
 - Bisher: Tanja Burgert
 - Nachfolge: laut Mitteilung des Finanzamtes folgt die Nachfolge von Frau Burgert voraussichtlich im März 2021 und kann erst zu diesem Zeitpunkt bekanntgegeben werden. Bis dahin wird der Stellvertreter seitens des Finanzamtes an den Sitzungen des Gutachterausschusses teilnehmen.
 - Stellvertretung: unverändert; der Stellvertreter ist der Geschäftsstelle bekannt, möchte aber nicht namentlich in der öffentlichen Sitzung erwähnt werden.

Bezug zum Haushalt

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Produkt/Kostenstelle (ErgHH) oder Investitionsauftrag (investiv):		bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
		2020	2021				Summe
51110000	44210000	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:		0,00 €					
<i>davon</i> geplant oder beschlossen:		5.000 €	4.000 €	1.000 €	1.000 €		6.000 €
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
geschätzte laufende jährliche Folgekosten (falls bekannt):							

In § 14 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 ist die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses wie folgt geregelt:

- Allgemeine Regelung:
Für jede begonnene Stunde 40 % des im Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes für die Bewertung von Immobilien vorgesehenen Sachverständigenhonorars. Nach der neuesten Fassung dieses Entschädigungsgesetzes beträgt der volle Stundensatz 90,00 Euro, so dass sich eine Gutachterentschädigung von **36,00 Euro/Stunde** ergibt.
- Besonderheit Gutachtenausarbeitung:
Für diesen Tätigkeitsbereich besteht die Möglichkeit, eine höhere Entschädigung in Höhe von 70 % des im Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes vorgesehenen Honorars zu gewähren. Dies bedeutet eine Gutachterentschädigung von **63,00 Euro/Stunde**. Als einzige Voraussetzung wird die Zustimmung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses genannt. Diese Zustimmung wurde für den Gutachterausschuss Maulburg in 2016 erteilt. Der höhere Entschädigungssatz ist gerechtfertigt durch die hohen Anforderungen hinsichtlich der Fachkenntnisse bei der Ausarbeitung von Gutachten.

Insoweit berücksichtigt die Geschäftsstelle bei der Abrechnung der Entschädigungsleistungen den erhöhten Stundensatz (63,00 Euro) jeweils für den anteiligen Zeitaufwand zur Ausarbeitung des Gutachtens. Alle übrigen Tätigkeiten werden weiterhin mit dem allgemeinen Entschädigungssatz 36,00 Euro) abgerechnet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt auf Empfehlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor, den Gutachterausschuss bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des GAA „Lörrach-Wiesental“ in der bisherigen Besetzung der Mitglieder weiterzuführen.

Die Mitglieder sollen mit den Aufgaben des Gutachterausschusses beauftragt werden. Dies sind im Wesentlichen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erstellung von Gutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Unterschriften

J. Lang
Hauptamt

J. Multner
Bürgermeister