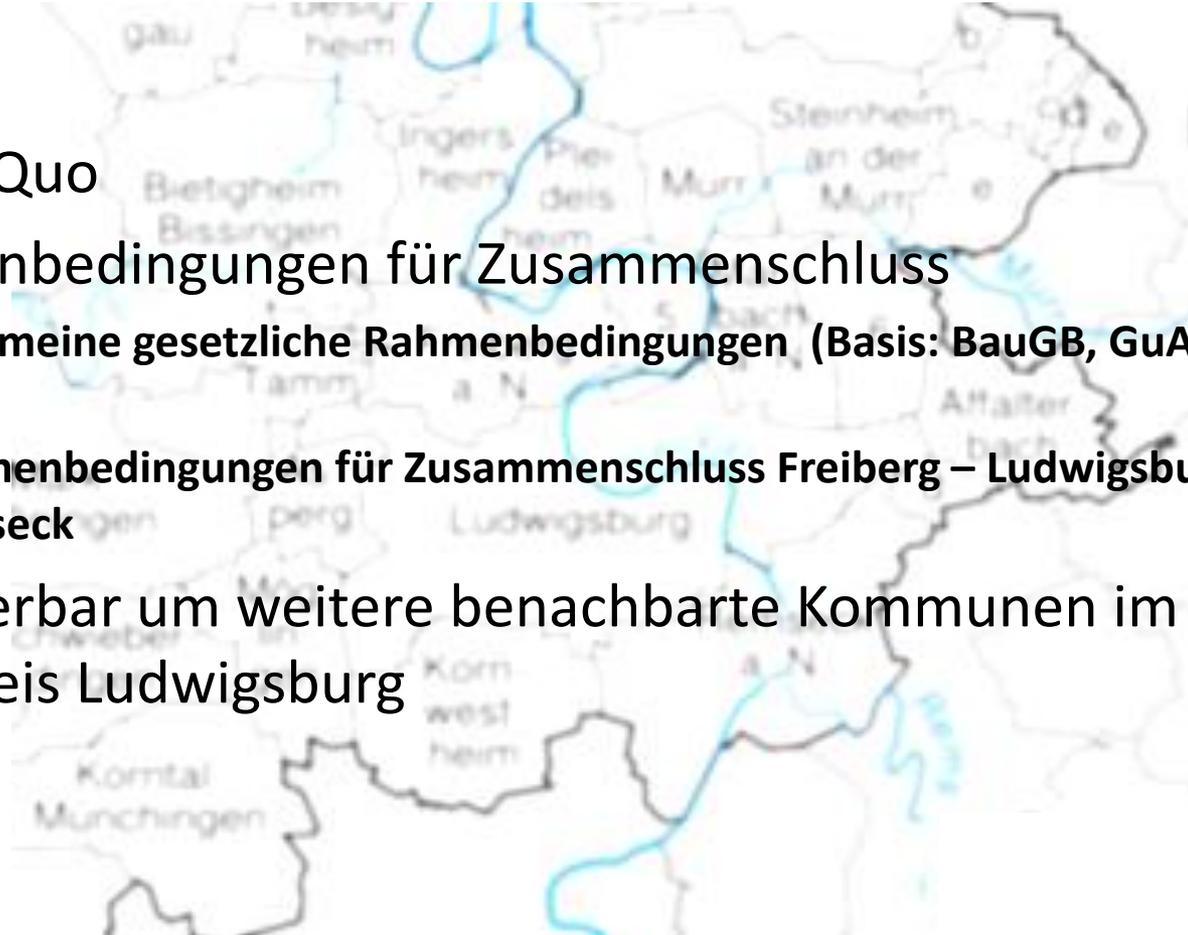
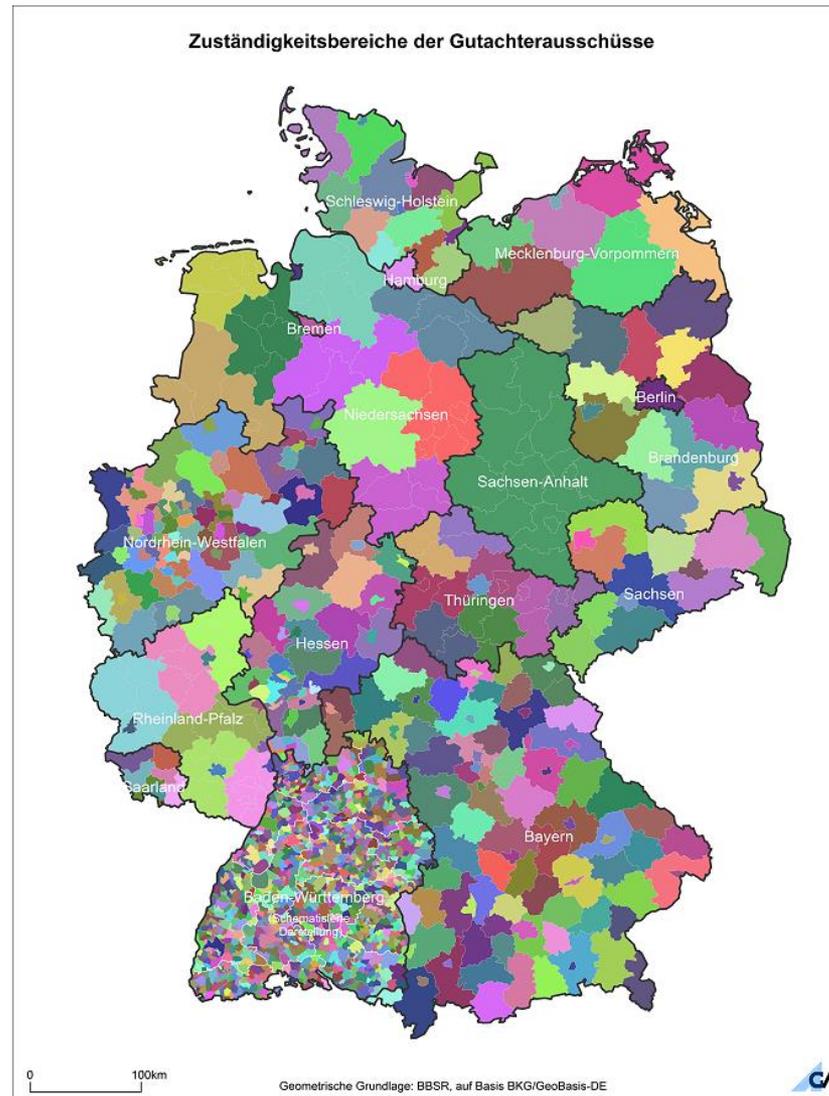


Zusammenlegung Gutachterausschüsse inkl. Geschäftsstellen gemäß neuer Gutachterausschussverordnung (GuAVO)

- Status Quo
- Rahmenbedingungen für Zusammenschluss
 - **Allgemeine gesetzliche Rahmenbedingungen (Basis: BauGB, GuAVO und GKZ)**
 - **Rahmenbedingungen für Zusammenschluss Freiberg – Ludwigsburg – Remseck**
- Erweiterbar um weitere benachbarte Kommunen im Landkreis Ludwigsburg

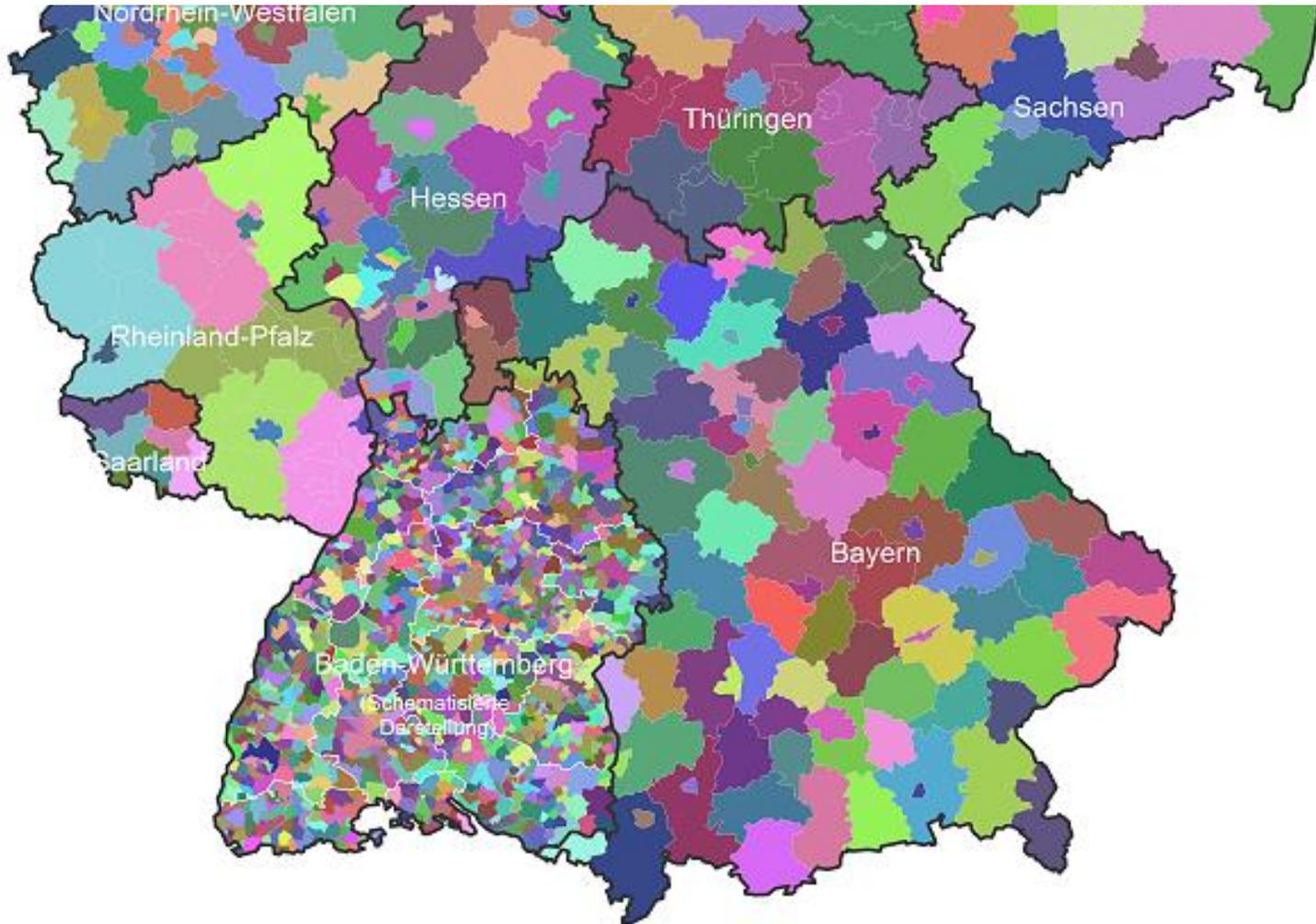


Status Quo





Status Quo



0 100km

Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE



Status Quo

Alte Gutachterausschussverordnung

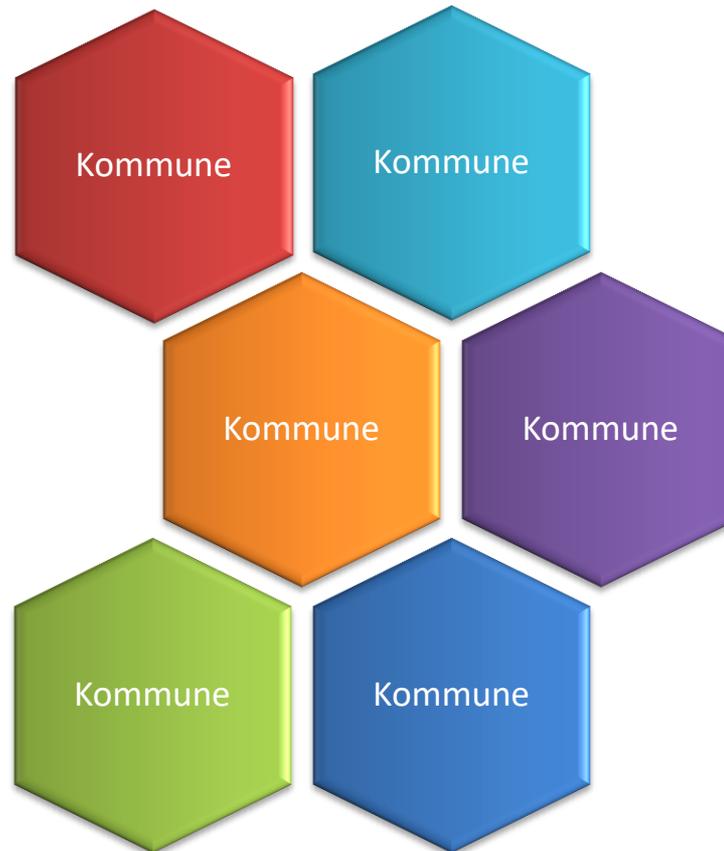
Aufgaben:

- **Kaufpreissammlung**
- **Auswertungen**
- **Bodenrichtwerte**
- **Zur Wertermittlung erforderliche Daten (Faktoren, Zinssätze usw.)**
- **Gutachten**

Bisherige **Hintertür** bei Bodenrichtwerten:

„Bodenrichtwerte sind ... zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind.“

Haftung bei der Kommune bzw. (Ober-)Bürgermeister



Status Quo

Novellierte Gutachterausschussverordnung

In Kraft seit November
2017:

Hintertür wird
geschlossen.

Ableitung der
Bodenrichtwerte wird
zur Pflichtaufgabe,
unabhängig von der
Anzahl der Verkaufsfälle
(§ 12 GuAVO neu). Plus
Sachwertfaktoren und
Liegenschaftszinssätze
usw.

Haftung bei der
Kommune bzw. (Ober-)
Bürgermeister



Status Quo

Grundsteuerreform

Weiterer Druck für die
Gutachterausschüsse
bzw. Kommunen:

Bodenrichtwerte als
Grundlage für die
kommunale
Grundsteuer?!

Zeitplan (Angaben
Bund):

Erstmalige
Hauptfeststellung:
01.01.2022

Ab 2017 Aufbau EDV
Infrastruktur
(Schnittstellen FA und
Gem.)



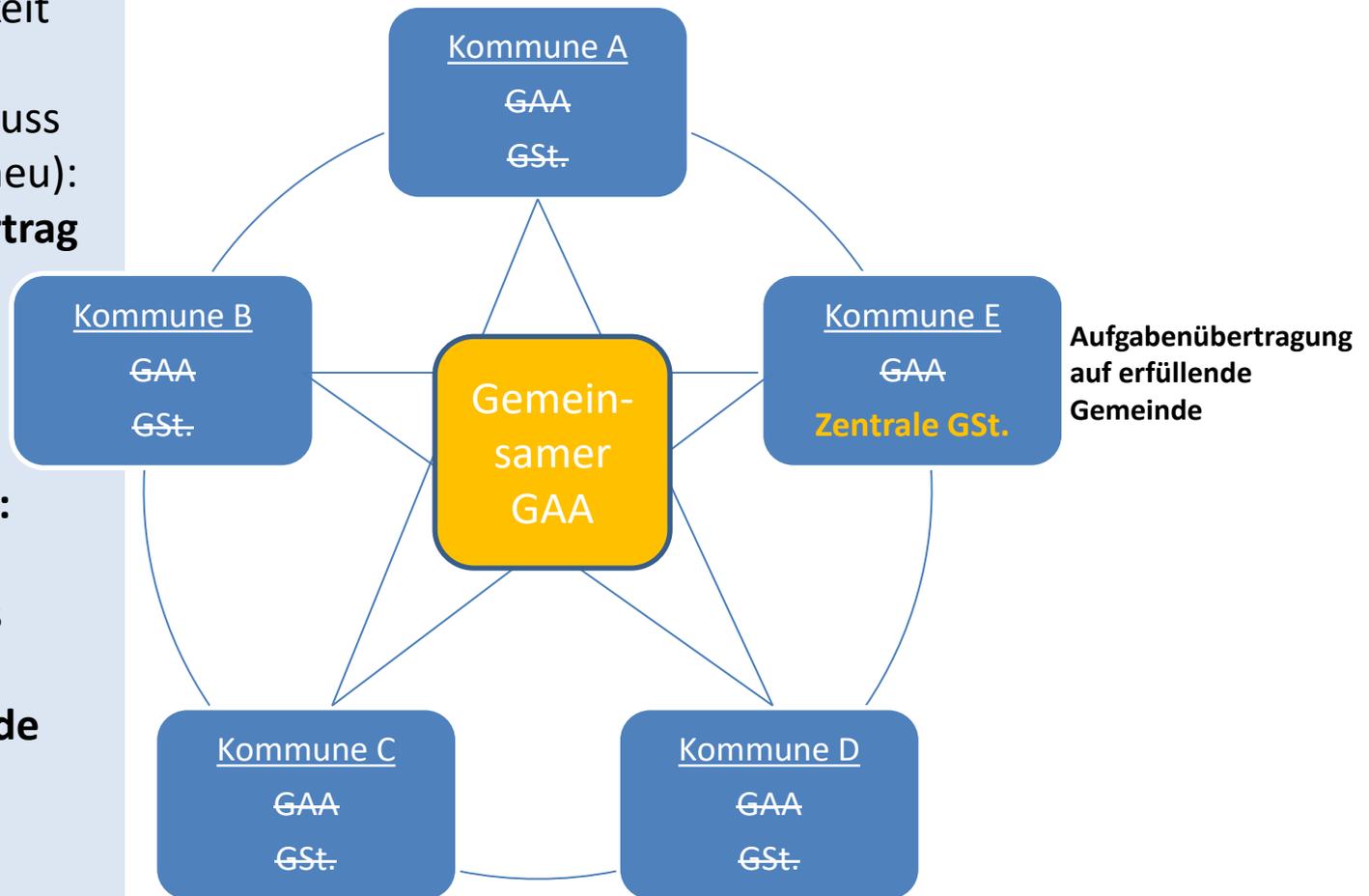
Zusammenlegung Gutachterausschüsse inkl. Geschäftsstellen

Allgemeine gesetzliche Rahmenbedingungen BauGB, GuAVO, GKZ

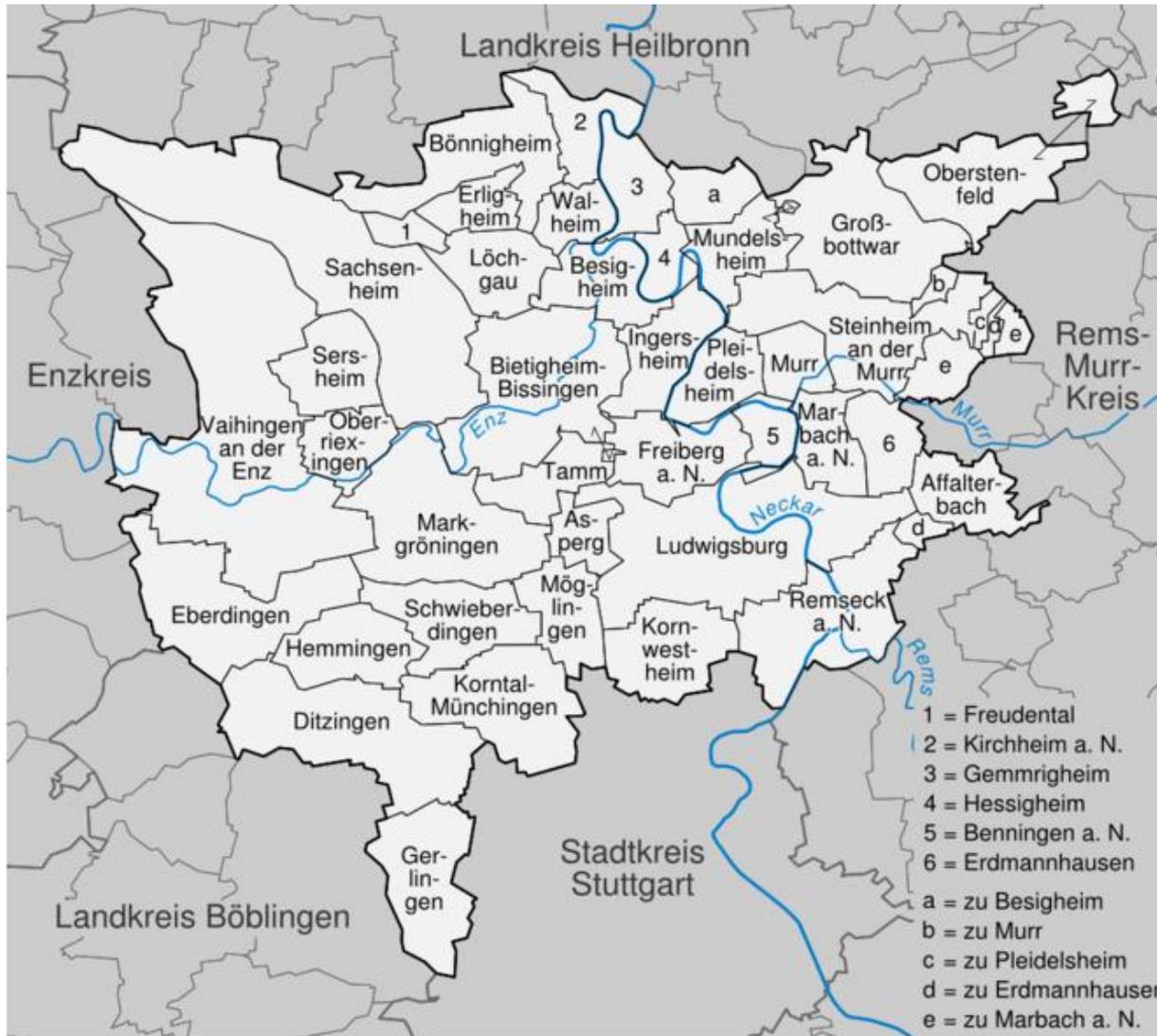
Neue Möglichkeit
zum
Zusammenschluss
(§ 1 a GuAVO neu):
Öff.-rechtl. Vertrag

Voraussetzung:

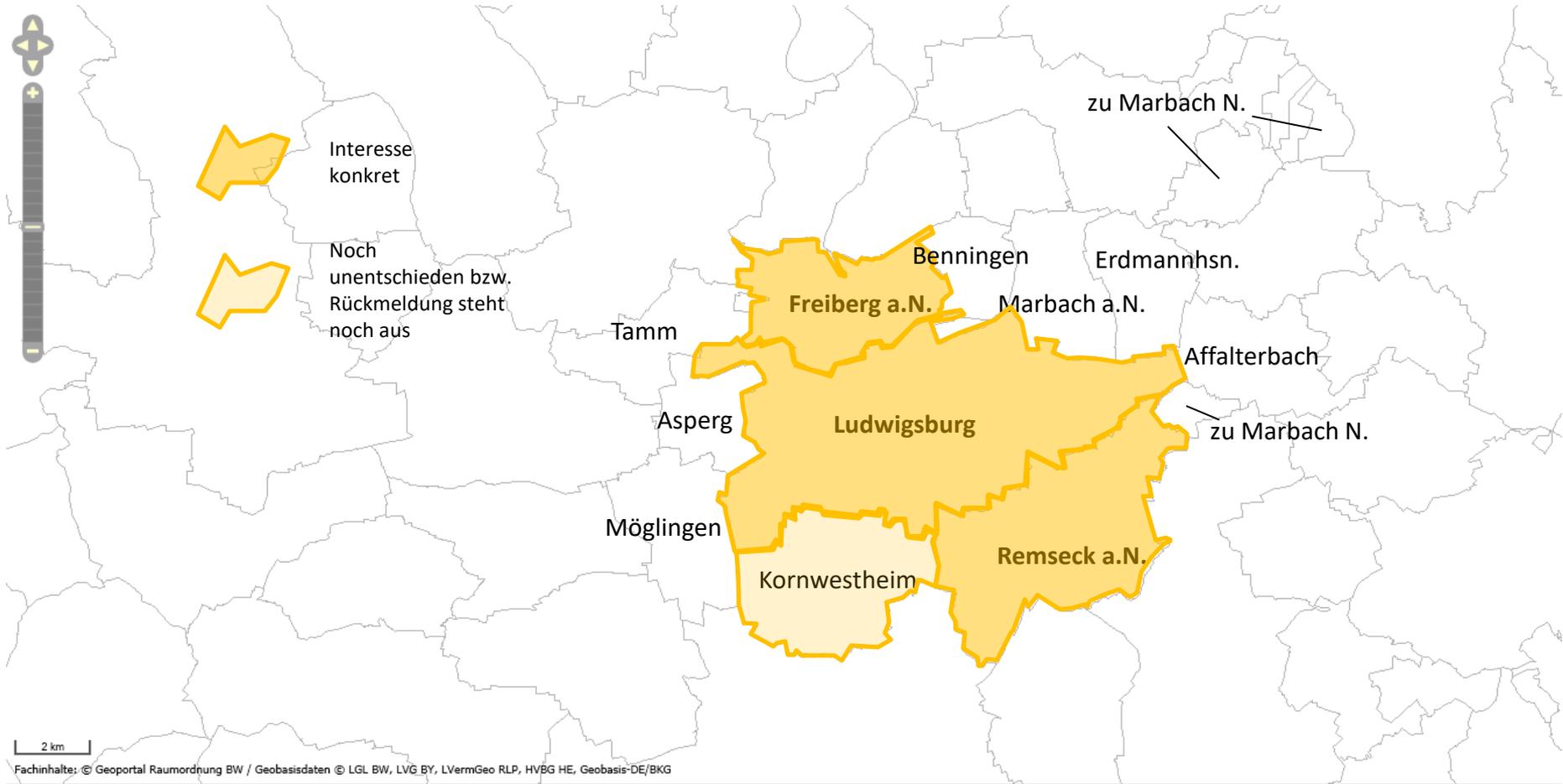
- Innerh. 1 Landkreises
- Nachbar
- Ausreichende Zahl von Kauffällen



Landkreis Ludwigsburg



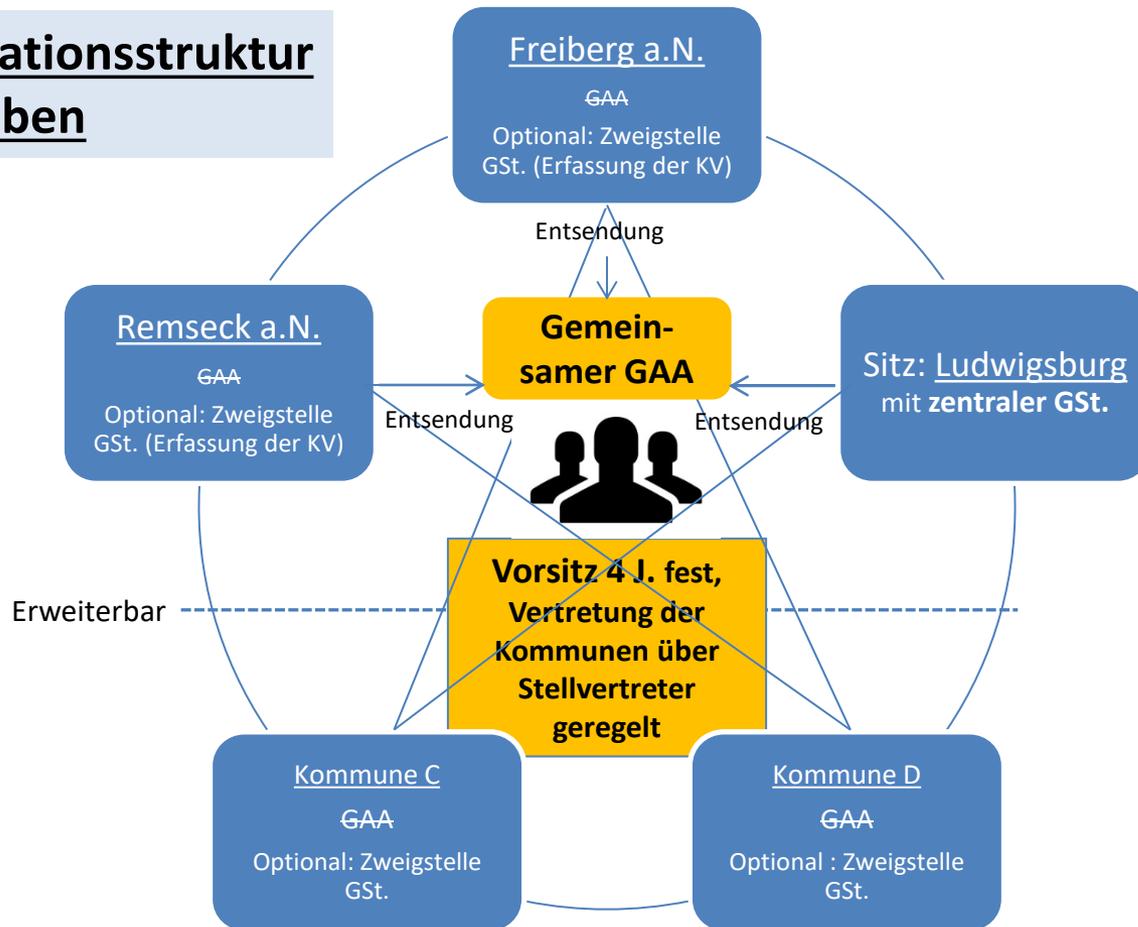
Zusammenschluss Gutachterausschüsse



Zusammenlegung Gutachterausschüsse inkl. Geschäftsstellen

Rahmenbedingungen Freiberg – Ludwigsburg - Remseck

1. Organisationsstruktur und Aufgaben



Sanfter

Zusammenschluss:

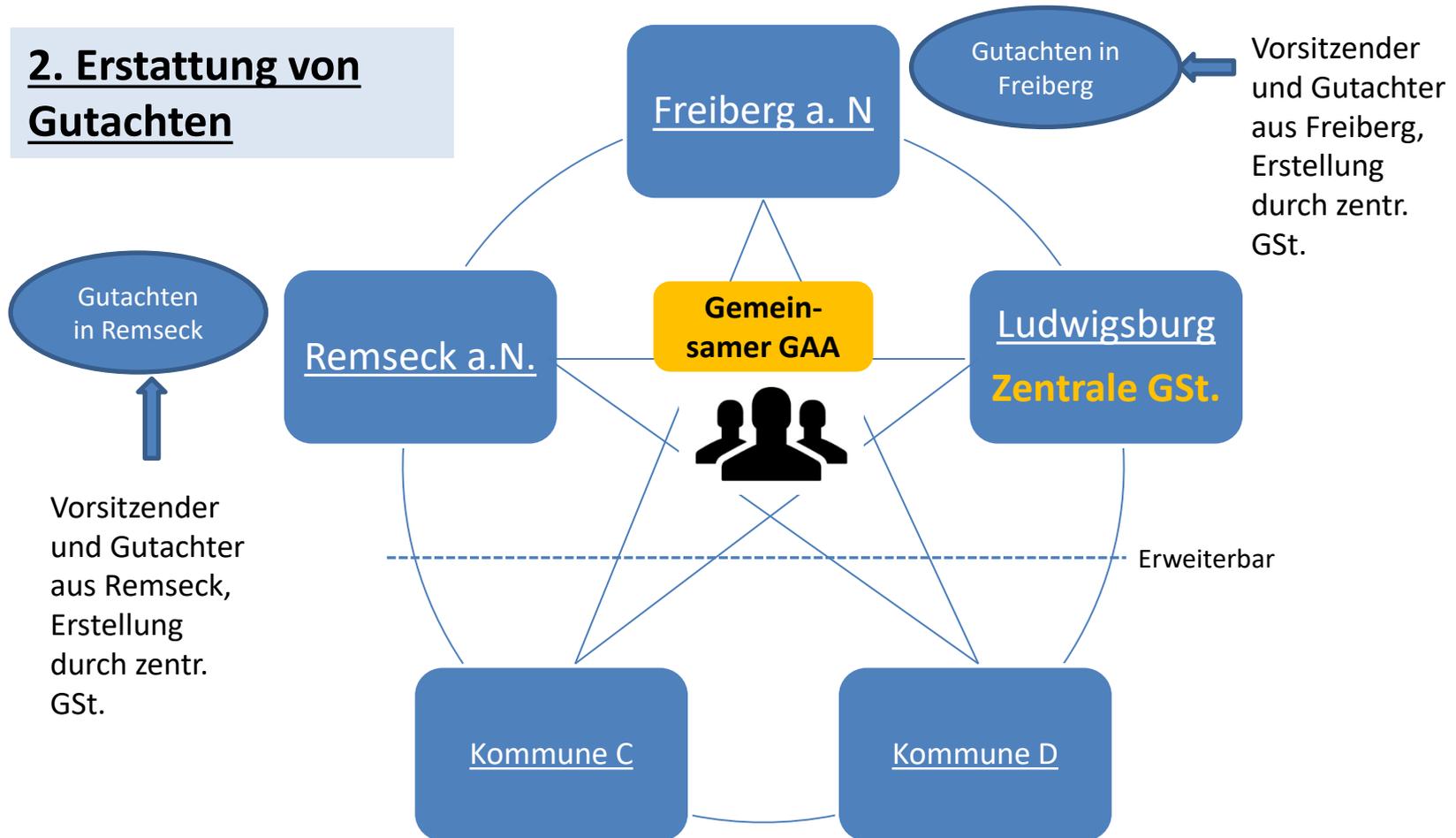
Gemeinsamer GAA, der sich vorerst aus allen Gutachtern der Kommunen zusammensetzt. Im zweiten Schritt Verschlankung durch Kontingente

Zentrale Geschäftsstelle:

- Koordinierungsfunktion
- Zentraler Ansprechpartner
- Zentr. Kaufpreissammlung
- Marktbericht
- Bodenrichtwerte
- Auswertungen, Faktoren, Zinssätze
- Erstellung von Gutachten in Koop. mit Zweigstellen in Kommunen
- Ersatz Aufwendungen der zentr. Gesch.stelle

Zusammenlegung Gutachterausschüsse inkl. Geschäftsstellen Rahmenbedingungen Freiberg – Ludwigsburg - Remseck

2. Erstattung von Gutachten



Zusammenlegung Gutachterausschüsse inkl. Geschäftsstellen

Rahmenbedingungen Freiberg – Ludwigsburg – Remseck

Eckpunkte für öffentlich-rechtlichen Vertrag

Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses durch öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) und § 25 Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ):
Übertragung der Aufgabenerfüllung „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“;

Wesentliche Inhalte:

- Name des gemeinsamen Gutachterausschusses (GAA)
- Startzeitpunkt
- Regelung der Bestellung bzw. Entsendung von ehrenamtlichen Gutachtern durch die Gemeinden
 - 1. Schritt: Bestellung bzw. Entsendung der aktuellen Mitglieder, die Ersten Vorsitzenden der übertragenden Gemeinden werden stellvertretende Vorsitzende im gemeinsamen GAA
 - 2. Schritt: Harmonisierung der Amtszeiten (gemeinsamer Endzeitpunkt der Amtszeiten) und Verschlankung Gutachterausschusses ab nächster Amtszeit (Entsendungsschlüssel für die Anzahl der Gutachter)
- Kostenersatz für die Aufgabenerfüllung (Kaufpreissammlung + Gutachten), Basis: KGSt-Modell
 - Komplette Übertragung: 3,50 €/Einwohner jährlich
 - Erfassung KV dezentral 2,65 €/Einwohner jährlich
- Erarbeitung einer neuen gemeinsamen Gebührensatzung
- Aufteilung der Einnahmen aus Gutachtengebühren nach Zugehörigkeit der Objekte (z.B. Gutachten in Freiberg: Gebühren stehen Freiberg zu, abzüglich ehrenamtliche Entschädigungen), jährliche Abrechnung
- Evaluierung des Kostenaufwands nach 3 Jahren und ggf. Anpassung der Pauschalen



Fahrplan zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

- Gespräche mit Kommunen zur Vereinbarung der Rahmenbedingungen ✓
- Letter Of Intent mit den gemeinsamen Rahmenbedingungen ✓
- Vorlagen für die Gremien (Basis ist LOI)
- Beschluss der Rahmenbedingungen für Zusammenschluss
- Ausarbeitung des öff.-rechtl. Vertrags
- Unterzeichnung des öff.-rechtl. Vertrags
- Genehmigung durch Regierungspräsidium
- Meldung an Zentr. Gesch.stelle Land (auch nach 31.03. möglich)
- Entsendung der ehrenamtlichen Gutachter durch Mitgliedskommunen
- Bildung einer interkommunalen PG zur Ausarbeitung der Prozesse
- Einrichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle (z.B. Personen, Räume, Software, Datenaustausch)
- Institutionalisierte Sitzung des gem. GAA
- Start Geschäftsstelle und gem. GAA

