



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 532/19

**Sachbearbeitung:**

Dienelt, Olaf

**Datum:**

17.12.2019

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	06.02.2020	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	19.02.2020	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bestellung der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses "Ludwigsburg und Umgebung" gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag

**Bezug SEK:** Gutachterausschuss

**Bezug:** Vorl. Nr. 310/19, 459/18 und 397/18

**Anlagen:** Besetzungsvorschlag

### **Beschlussvorschlag:**

Entsprechend dem Antrag der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 17.12.2019 werden die in der Anlage aufgeführten Personen als Vorsitzender, stellvertretende Vorsitzende und weitere Gutachter zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen für den gemeinsamen Gutachterausschuss „Ludwigsburg und Umgebung“ gemäß § 192 Baugesetzbuch i. V m. § 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg mit Wirkung zum Beginn des gemeinsamen Gutachterausschusses bestellt (einschließlich Vorsitzender und Stellvertreter).

### **Sachverhalt/Begründung:**

Zusammenschluss:

Der jeweilige Gemeinderat der Städte Ludwigsburg (25.09.2019), Remseck am Neckar (22.10.2019) und Freiberg am Neckar (26.11.2019) haben den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse auf der Basis des öffentlich-rechtlichen Vertrags (vgl. Anlage zu Vorl. Nr. 310/19) beschlossen.

Durch den Zusammenschluss ist es formell und rechtlich notwendig, die ehrenamtlichen Gutachter (einschließlich Vorsitzender und Stellvertreter) zu bestellen.

Da die Stadt Ludwigsburg gemäß o.g. Vertrags die Aufgabe des Gutachterausschusses von Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar übernimmt und erledigt, bestellt Ludwigsburg bzw. der Gemeinderat Ludwigsburg die Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses.

---

Bestellung der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses "Ludwigsburg und Umgebung" gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag

Gemäß o.g. öffentlich-rechtlichem Vertrag sollen für die erste Amtszeit des gemeinsamen Gutachterausschusses die bisher bestellten Gutachter neu bestellt und sozusagen somit „übernommen“ werden. Die Städte Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar haben vertragsgemäß ein Benennungsrecht für deren ehrenamtliche Gutachter, die in die Bestellung durch den Gemeinderat Ludwigsburg aufgenommen werden.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht unterzeichnet. Er befindet sich derzeit zur Gegenzeichnung in Remseck am Neckar bzw. Freiberg am Neckar. Nach vollständiger Unterzeichnung ist der Vertrag durch das Regierungspräsidium Stuttgart als Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen. Danach muss als weitere Voraussetzung zum Inkrafttreten des gemeinsamen Gutachterausschusses der öffentlich-rechtliche Vertrag und der Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums öffentlich bekanntgemacht werden. Diese Schritte erfolgen parallel zu der Bestellung der Gutachter.

#### Allgemeine Erläuterungen und Voraussetzungen zur Bestellung als Gutachter:

Die Aufgaben und die Zuständigkeit des Gutachterausschusses richten sich nach §§ 192 ff BauGB i.V. mit der Gutachterausschussverordnung (GuAVO). Die GuAVO wurde im Oktober 2017 novelliert und erhöht nochmals die grundsätzlich steigenden Anforderungen an die Gutachterausschüsse. Die Aufgaben umfassen insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Kaufpreiskarte,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Marktanpassungsfaktoren
- die Ermittlung von Kapitalisierungszinssätzen und Umrechnungskoeffizienten
- die Ermittlung von Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss ist eine selbständige, unabhängige und nicht weisungsgebundene Behörde bzw. Institution, der bereits durch seine Besetzung diese Unabhängigkeit ausdrücken soll.

Die Gutachter des Gutachterausschusses sind gemäß § 192 Baugesetzbuch i. V. mit § 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg von der zuständigen Stelle zu bestellen. Die Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Sie werden auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

Die vorgeschlagenen Gutachter repräsentieren die verschiedenen Teilmärkte (Wohnen, Gewerbe, Geschäftslage, Gärtnereien, Landwirtschaft usw.). Soweit in der Vorschlagsliste neben dem Leiter der Geschäftsstelle noch weitere Mitarbeiter der beteiligten Städte benannt sind, hat das seine Notwendigkeit darin, dass neben der nachgewiesenen fachlichen Qualifikation, dies eine ständige Leistungserfüllung gewährleisten und zu einer zusätzlichen Sicherstellung von Terminen, im Krankheitsfall eines beteiligten Gutachters, führt. Der Leiter der Geschäftsstelle und seine Mitarbeiterinnen können dadurch flexibler, auch auf Terminwünsche, reagieren.

Ungeachtet der Anzahl bestellter Gutachter für den Gutachterausschuss werden für ein einzelnes Verkehrswertgutachten der Vorsitzende bzw. Stellvertreter und zwei weitere Gutachter benötigt. Für die Festlegung der Bodenrichtwerte sind neben dem Vorsitzenden bzw. Stellvertreter noch 3 Gutachter und ein Vertreter der Finanzverwaltung erforderlich.

**Unterschriften:**

**Nießen**

**Dienelt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		33.650 EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt 60		Produktgruppe 5111-060		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (33.650 EUR)		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
60205000				

**Verteiler:**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
 DI, DII, DIII  
 FB Organisation und Personal  
 FB Finanzen  
 FB Liegenschaften



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN