



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 245/23

**Sachbearbeitung:**

Dienelt, Olaf

**Datum:**

06.09.2023

**Beratungsfolge****Sitzungsdatum****Sitzungsart**

Wirtschaftsausschuss  
Gemeinderat

19.09.2023  
27.09.2023

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bestellung einer/s hauptamtlichen Vorsitzenden des Gutachterausschusses  
Ludwigsburg und Umgebung

**Bezug SEK:****Bezug:**

**Anlagen:** Nähere Erläuterungen

**Beschlussvorschlag:**

Herr Olaf Dienelt wird als hauptamtlicher Vorsitzender des Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen im Sinne von §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 und 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) bestellt.

**Sachverhalt/Begründung:**

Gemäß § 2 GuAVO bestellt die zuständige Stelle (hier: Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg) die/den Vorsitzende/n und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter.

Der derzeitige ehrenamtliche Vorsitzende, Herr Hans Schmid, stellt sein Amt als Vorsitzender aus Zeitgründen zur Verfügung.

Die Aufgaben der/des Vorsitzenden ergeben sich aus § 7 GuAVO:

- Vorsitzende/r verantwortet die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- Vorsitzende/r vertritt den Gutachterausschuss rechtlich nach außen:
- Vorsitz bei den Gutachten (Vorsitzende/r entscheidet über die Wahl der Gutachter bei den einzelnen Gutachten und Sitzungen; er trifft die letzte Entscheidung bei Gutachten und Sitzungen)

- Leitung der Sitzungen (Bodenrichtwerte, Bildung Bodenrichtwertzonen, Marktanpassungsfaktoren)
- Unterzeichnung/Verantwortung der Gutachten
- Erläuterung / Verteidigung der Gutachten gegenüber Antragstellenden/Antragsgegner/innen, Behörden und Gerichte
- Vertretung vor Gericht,
- Beantwortung von Anfragen von Presse und Politik

Die Aufgaben und Tätigkeiten der/des Vorsitzenden sind zwischenzeitlich mit sehr hohem Aufwand an Zeit, Energie und Verantwortung verbunden; im Ehrenamt ist dies kaum noch zu stemmen. Nähere Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen, Hintergründen und Gründen sind der Anlage zu entnehmen,

Die Gründe hierfür ergeben sich u.a. aus dem Zusammenschluss zum gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung seit 01.01.2020, was eine Zunahme an Zeitaufwand für Gutachten und Sitzungen bedeutet. Zudem wurde die Wertermittlung durch die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21 und die zugehörigen Neuen Anwendungshinweise der ImmoWertA. 23 deutlich komplexer und aufwändiger. Ein weiterer Faktor ist nicht zuletzt der gestiegene Aufwand und das sehr große, öffentliche Interesse für die Bodenrichtwertermittlung durch die Grundsteuerreform.

Auch andere ehrenamtliche Mitglieder nehmen aufgrund dessen Abstand von der ehrenamtlichen Übernahme des Amtes.

Den beschriebenen Umständen haben alle anderen Bundesländer in Deutschland Rechnung getragen, indem sie hauptamtliche Vorsitzende per Landesverordnung installieren. Baden-Württemberg ist das einzige Bundesland, das offen lässt, ob der Vorsitz im Hauptamt oder Ehrenamt besetzt ist. Aber auch in Baden-Württemberg eine Entwicklung in Richtung Hauptamt deutlich erkennbar.

Beispiele von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg mit hauptamtlichem Vorsitz in Personalunion mit der Geschäftsstellenleitung (zur Orientierung: beim gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung gehen seit dem Zusammenschluss jährlich ca. 1.200 bis 1.600 Kaufverträge ein):

- Mannheim (2.800 bis 3.000 KV/Jahr)
- Pforzheim (1.100 bis 1.600 KV/Jahr)
- Strohgau, gemeinsamer GAA (Ditzingen u.a., Zahl KV unbekannt)
- Bottwartal und Umgebung, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Bietigheim-Bissingen, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Karlsruhe (2.000 bis 2.600 KV/Jahr)
- Offenburg, gemeinsamer GAA (900 bis 1.100 KV/Jahr)
- Lörrach, gemeinsamer GAA (1.000 bis 1.300 KV/Jahr)
- Bühl, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Geislingen an der Steige, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Usw.

Oft werden die Funktionen des Vorsitzes mit der Geschäftsstellenleitung vereint bzw. in Personalunion übernommen, da deren Tätigkeiten und Aufgaben immer mehr miteinander verschmelzen. Bestandteil

---

Bestellung einer/s hauptamtlichen Vorsitzenden des Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung

der Stelle der Geschäftsstellenleitung ist es sowieso, fachlich immer auf dem Stand der Zeit und der Gesetze zu sein. In den letzten Jahren ist dies aufgrund der Fülle an Veränderungen eine große Herausforderung geworden (vgl. Anlage „Gründe für Zunahme und Komplexität der Aufgaben des Vorsitzes“) und bringt eine Menge an Weiterbildungs-/Fortbildungsbedarf, Besprechungen, Aufwand für die Einarbeitung in die neuen Materien und Erläuterungen nach außen usw. mit sich. Mit einher geht die gestiegene Verantwortung des Vorsitzes. Da dies immer weniger im Ehrenamt zu leisten ist, übernimmt die Geschäftsstellenleitung schon heute de facto immer mehr die Funktion des Vorsitzes.

Um die Leistungsfähigkeit des Gutachterausschusses zu erhalten und gleichzeitig in die Zukunftsfähigkeit zu investieren, wird vorgeschlagen, dass auch der Vorsitz des Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung hauptamtlich in Personalunion mit der Geschäftsstellenleitung stellenneutral installiert wird.

### Unterschriften:

### Fazekas

| Finanzielle Auswirkungen?   |                                          |                                              |                                    |         |
|-----------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |                                              | Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR |         |
| Ebene: Haushaltsplan        |                                          |                                              |                                    |         |
| Teilhaushalt                |                                          | Produktgruppe                                |                                    |         |
| ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart |                                          |                                              |                                    |         |
| FinHH: Ein-/Auszahlungsart  |                                          |                                              |                                    |         |
| Investitionsmaßnahmen       |                                          |                                              |                                    |         |
| Deckung                     |                                          | <input type="checkbox"/> Ja                  |                                    |         |
|                             |                                          | <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch |                                    |         |
| Ebene: Kontierung (intern)  |                                          |                                              |                                    |         |
| Konsumtiv                   |                                          |                                              | Investiv                           |         |
| Kostenstelle                | Kostenart                                | Auftrag                                      | Sachkonto                          | Auftrag |
|                             |                                          |                                              |                                    |         |

| Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?                                  |                          |                                     |                          |                             |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr. |                          |                                     |                          |                             |
| <input type="checkbox"/>                                                  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| --                                                                        | -                        | O                                   | +                        | ++                          |
| Stark negative Klimawirkung                                               | Negative Klimawirkung    | Keine oder geringe Klimawirkung     | Positive Klimawirkung    | Stark positive Klimawirkung |
| Begründung:                                                               |                          |                                     |                          |                             |

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         |
| Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): |
|                                                                         |

**Verteiler:**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung  
D I, D II, D III, D IV



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN