



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 022/24

**Sachbearbeitung:**

Dienelt, Olaf

**Datum:**

22.01.2024

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

Bauausschuss  
Gemeinderat

22.02.2024  
28.02.2024

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bestellung der Mitglieder des gemeinsamen "Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung" gemäß öffentl.-rechtl. Vertrag

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

**Anlagen:** Vorschlag zur Besetzung des Gutachterausschusses

**Beschlussvorschlag:**

Entsprechend dem Antrag der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 22.01.2024 werden die in der Anlage aufgeführten Personen als hauptamtlicher Vorsitzender und die ehrenamtlichen weiteren 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 01.03.2024 bestellt.

**Sachverhalt/Begründung:**Zusammenschluss:

Die Gutachterausschüsse Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar haben sich auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zum 01.01.2020 zusammengeschlossen.

Darin hat die Stadt Ludwigsburg die Aufgabe des Gutachterausschusses von Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar übernommen.

Dadurch ist es formell und rechtlich (§ 2 Gutachterausschussverordnung) notwendig, die/den Vorsitzende/n und die ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachter (einschließlich Stellvertreter) durch den Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg zu bestellen, wobei die Gemeinderatsgremien von Remseck und Freiberg gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag die jeweiligen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter für Remseck und Freiberg vorschlagen.

Gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag ist mit der jetzigen Neubestellung ein Besetzungsschlüssel – im Verhältnis zu den jeweiligen Einwohnerzahlen – anzuwenden. Danach sind es insgesamt 1 Vorsitzende/r und 30 ehrenamtliche weitere Gutachterinnen oder Gutachter zuzüglich 2 Vertreterinnen oder Vertreter des Finanzamts (diese werden vom Finanzamt benannt). Derzeit ist der Gutachterausschuss mit insgesamt 35 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter besetzt. Von den ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachtern werden zur Gewährleistung der Aufgabenerfüllung und zur Sicherung der Unabhängigkeit des Gutachterausschusses (zum Beispiel Vorsitz durch nichtstädtische/n Vorsitzende/n bei Gutachten, die die Kommune beantragt) mehrere Stellvertreterinnen und Stellvertreter bestellt.

Der Besetzungsschlüssel ergibt somit:

- 1 hauptamtlicher Vorsitzende/r
- 20 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für Ludwigsburg
- 6 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für Remseck am Neckar und
- 4 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für Freiberg am Neckar
- 2 Bedienstete des Finanzamts

Des ergibt insgesamt eine Reduzierung von derzeit 35 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter (zuzüglich 1 Vorsitzender und 2 Bedienstete des Finanzamts) auf 30 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (zuzüglich 1 Vorsitzender und 2 Bedienstete des Finanzamts). Für Ludwigsburg bedeutet es eine Reduzierung um 2 Personen, für Remseck um 1 Person und für Freiberg um 2 Personen.

#### 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 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 eigene Behörde bzw. Institution.

Die/der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachter des Gutachterausschusses sind gemäß § 192 Baugesetzbuch i. V. mit § 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg von der zuständigen Stelle (hier: Ludwigsburg) zu bestellen. Sie werden auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

Sie sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Hinsichtlich der Rechtssicherheit der Gutachten, der abgeleiteten Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten rückt dies seitens der Antragsteller (der Gutachten), der Rechtsprechung (u.a. Grundsteuerreform) und der Gesetzgeber (z.B. geplante Novellierung der Gutachterausschussverordnung) immer mehr in den Fokus. Gerade der gegenwärtige dynamische Immobilienmarkt und die rasanten Veränderungen der Gesetzeslagen und Digitalisierung zeigen, dass gute und aktuelle Kenntnis der Rechtslage, aktuelle Marktkenntnis sowie fundiertes Wissen über bauliche und energetische Zustände der Objekte sowie über Geoinformationssysteme immens wichtig für die ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung sind.

Die vorgeschlagenen Gutachterinnen und Gutachter wurden grundsätzlich nach diesen Kriterien ausgewählt und repräsentieren möglichst alle einschlägigen wirtschaftlichen Bereiche und Berufe (Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Immobilienmakler, Finanzwirtschaft, Gärtnereien, Landwirtschaft, Grundbesitzerverein, Mieterbund, Geoinformation, Vermessungswesen usw.). Soweit in der Vorschlagsliste neben dem Vorsitzenden und Leiter der Geschäftsstelle noch weitere Mitarbeiter der beteiligten Städte benannt sind, hat das seine Bewandnis darin, dass dies neben der nachgewiesenen fachlichen Qualifikation eine ständige Leistungserfüllung gewährleistet und zu einer zusätzlichen Sicherstellung von Terminen, im Krankheitsfall eines beteiligten Gutachters, führt.

Ungeachtet der Anzahl bestellter Gutachterinnen und Gutachter für den Gutachterausschuss werden für ein einzelnes Verkehrswertgutachten gemäß § 5 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung die/der Vorsitzende bzw. Stellvertreter/in und zwei weitere Gutachter/innen benötigt. Für die Festlegung der Bodenrichtwerte sind neben der/dem Vorsitzenden bzw. Stellvertreter/in noch 3 Gutachterinnen oder Gutachter und ein/e Vertreter/in der Finanzverwaltung erforderlich.

### **Unterschriften:**

**Dienelt**

**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	

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<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"/>
--	-	0	+	++
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  
D I, D II, D III  
FB Organisation und Personal  
FB Finanzen  
FB Liegenschaften



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN