



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Franziska Thoma – Bauamt der VG Hexental

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
16. September 2021

TOP 6

Bestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen, hier: Vorschlag des Gemeinderates der Gemeinde Au

Sachverhalt:

Gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16. September 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Au der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim und dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt. Die Kommunen Au, Bollschweil, Ebringen, Ehrenkirchen, Hartheim am Rhein, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden und Wittnau übertragen die Aufgaben des Gutachterausschusses zum 20. Dezember 2021 auf die Stadt Müllheim. Entgegen dem bislang kommunizierten Zeitplan erfolgt die zum 1. April 2022 vorgesehene Erweiterung und Einnahme der Zielgliederung aus Gründen der Rechtssicherheit nun vorzeitig zum 20. Dezember 2021. Der Gemeinsame Gutachterausschuss wird dann für bis zu 32 Kommunen des westlichen Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald mit bis zu 186.000 Einwohnern zuständig sein.

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zudem Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen. Der Gutachterausschuss hat derzeit 41 ehrenamtliche Mitglieder aus den Kommunen, die Finanzämter Müllheim und Freiburg-Land haben je einen ehrenamtlichen Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsandt (Übersicht auf der Homepage der Stadt Müllheim: <https://www.muellheim.de/media/ortsrecht-muellheim-0-1-4.pdf>).

Nach § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung benennen die abgebenden Städte/Gemeinden in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses nach Maßgabe von § 192 Absatz 3 BauGB in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene (Sachkunde und Erfahrung) Personen, die vom zuständigen Gemeinderat der Stadt Müllheim auf Vorschlag der Gemeinderäte der abgebenden Städte/Gemeinden für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode von vier Jahren zu ehrenamtlichen Gutachtern bestellt werden. Die Benennung erfolgt in der Weise, dass die Beteiligten, d.h. abgebende Städte/Gemeinden und die Stadt Müllheim, berechtigt sind, pro angefangene 5.000 Einwohner je einen Gutachter vorzuschlagen. Eine

wiederholte Bestellung ist zulässig. Für die Ermittlung der Einwohnerzahl findet § 143 Gemeindeordnung (GemO) entsprechend Anwendung.

Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist. Ein Gutachter darf auch nicht hauptamtlich mit der Verwaltung von Grundstücken im Bereich der beteiligten Kommunen befasst sein.

In Betracht kommen daher folgende Berufsgruppen (beispielhaft):

- Immobiliensachverständige
- Hoch-/Tiefbauingenieure, Vermessungsingenieure
- Architekten
- Mitarbeiter*innen von Wohnungsbauunternehmen, Bauträgern
- (WEG-) Hausverwalter*innen,
- Immobilienmakler*innen
- Mitarbeiter*innen von Banken (Immobilienfinanzierungen)
- Steuerberater*innen (Besteuerung von Immobilienvermögen/Einkünfte aus Vermietung +Verpachtung)
- Landwirte (Erfahrungen mit landwirtschaftlichen Grundstücken)

Aus fachlicher Sicht der Geschäftsstelle würden insbesondere diese vorgenannten Berufsgruppen den seit 1. Januar 2021 existierenden Gemeinsamen Gutachterausschuss bereichern. Die Erfahrungen aus dem Aufwuchs des Gemeinsamen Gutachterausschusses zeigen, dass die Suche nach geeigneten ehrenamtlichen Gutachtern anspruchsvoll ist. Es wird empfohlen, dass sich die Stadt/Gemeinde frühzeitig entsprechend bemüht, um so eine hohe fachliche Qualität ins Fachgremium zu entsenden.

In den Anmerkungen zur Gutachterausschussverordnung wird darauf hingewiesen, dass die Bestellungs voraussetzungen zu beachten sind. Sachfremde Gesichtspunkte wie z. B. Parteienproporz u. ä. müssen gegenüber den Anforderungen nach § 192 Abs. 3 BauGB zurücktreten. Gemeinderäte dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie über besondere Sachkunde in der Grundstücksbewertung oder auf dem Grundstücksmarkt verfügen. Besonders sachkundig in diesem Sinne sind nur solche Personen, die über erhebliche Berufserfahrung auf dem Grundstücksmarkt verfügen.

Gutachterausschüsse sind Behörden besonderer Art (weisungsunabhängiges Fachgremium), weder beschließende noch beratende Ausschüsse, weshalb bei ihrer Zusammensetzung § 40 GemO (Einigung oder Verhältniswahl) nicht anwendbar ist. Die Bestellung erfolgt daher durch Wahl nach § 37 Abs. 7 GemO. Die Wahl ist Mehrheitswahl, bei der jeweils nur eine Person gewählt wird. Auch wenn gleichartige „Stellen“ zu besetzen sind, können die mehreren Bewerber nicht in einem Wahlgang gewählt werden. Gewählt ist, wer die absolute Mehrheit (= mehr als die Hälfte der anwesenden Stimmberechtigten) erhalten hat. Es muss also über jedes einzelne potentielle Mitglied eine Wahl erfolgen. Wahlen sind geheim mit Stimmzetteln vorzunehmen. Es kann offen gewählt werden, wenn kein Mitglied widerspricht.

In Abstimmung mit den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Beteiligten und deren Vorsitzenden wurde festgelegt, dass die ehrenamtlichen Gutachter als Nachweis für den örtlichen Bezug entweder ihren Wohnsitz oder ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde/Stadt haben müssen, um als ehrenamtlicher Gutachter für eine der Beteiligten vorgeschlagen werden zu können. Kürzlich in Rente/Pension eingetretene Personen mit ehemaligem, langjährigem Arbeitsplatz in der Gemeinde/Stadt können nach Dafürhalten der Verwaltung im begründeten Einzelfall auch noch berücksichtigt werden, auch wenn der Wohnort nicht in der Gemeinde/Stadt ist. Diese Entscheidung obliegt dem vorschlagenden Gemeinderat.

Die ehrenamtlichen Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden nach Absprache mit den Beteiligten dem zuständigen Gemeinderat der Stadt Müllheim zur Bestellung vorgeschlagen. Somit können die einzelnen Beteiligten für den Rest der Amtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024, beginnend ab 20. Dezember 2021, vorgeschlagen werden:

Stadt/Gemeinde [maßgebende Einwohnerzahl nach § 143 GemO, d.h. zum 30.06.2020]	Anzahl ehrenamtliche Gutachter Stadt/Gemeinde
Nachrichtlich: Summe zum 01.07.2021 (ohne Vertreter Finanzbehörde)	41
Au [1.493]	1
Bollschweil [2.319]	1
Ebringen [2.906]	1
Ehrenkirchen [7.595]	2
Hartheim am Rhein [4.867]	1
Horben [1.180]	1
Merzhausen [5.273]	2
Pfaffenweiler [2.611]	2
Schallstadt [6.385]	2
Sölden [1.281]	1
Wittnau [1.515]	1
Summe in der Endgliederung nach Aufnahme aller 32 Kommunen Ende 2021 (ohne Vertreter Finanzbehörde)	56

Die Amtszeit der derzeitigen ehrenamtlichen Mitglieder des für die Gemeinde Au zuständigen Gutachterausschusses endet mit der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim, also mit Ablauf des 19. Dezember 2021. Nach der Aufstellung ist 1 ehrenamtliche Gutachter für die Gemeinde Au vorgesehen.

Das Mitglied, im bisherigen Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Hexental“, Herr Hand Dieter Bauer würde sich auch für den neu gegründeten Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ zur Verfügung stellen. Herr Bauer ist von Beruf Hochbautechniker

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die ehrenamtlichen Gutachter erhalten für ihre Leistung eine Entschädigung nach der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg. Die Entschädigung wird von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses festgesetzt. Dafür werden im Haushaltsplan 2022 der Stadt Müllheim Mittel zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Au benennt dem zuständigen Gemeinderat der Stadt Müllheim für den Rest der Amtsperiode 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024, beginnend ab 20. Dezember 2021, des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim folgenden ehrenamtlichen Gutachter:

Herr Hans Dieter Bauer mit der beruflichen Erfahrung als Hochbautechniker