



GUTACHTERAUSSCHUSS  
VVG Emmendingen

# „Zukunftswerkstatt Gutachterausschuss“



# Information über die Chancen einer Neuorganisation der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen





## Warum steht das Thema Aktuell so in der Diskussion?

Ruhestand der  
Geschäftsstellenmitarbeiter

Neue Gutachterausschuss-Verordnung  
In Baden-Württemberg

GRUNDSTEUER-REFORM  
2019

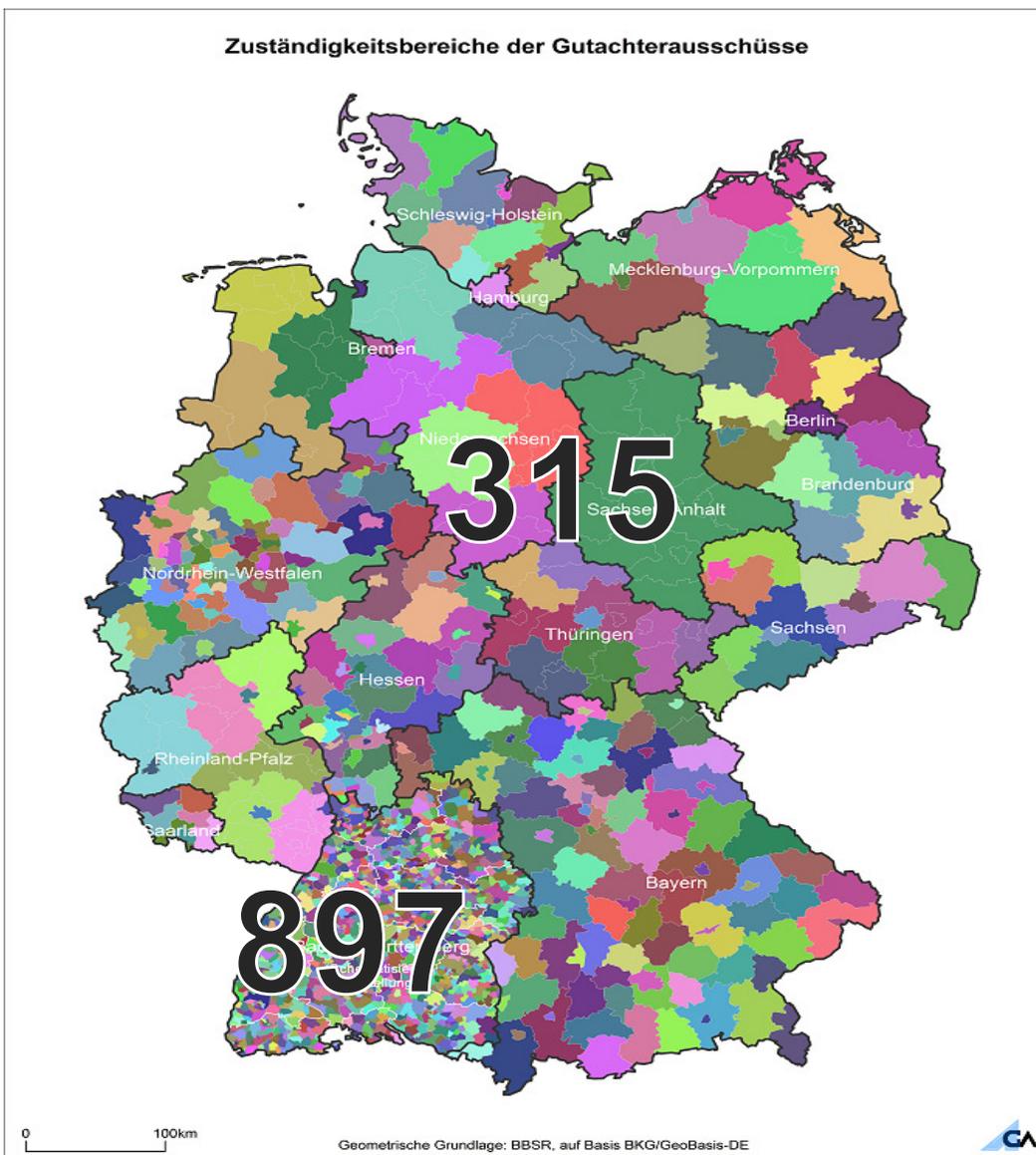
Angst vor einer  
Immobilienblase

Fehlende Datengrundlage

Erbschafts- u. Schenkungssteuer



Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse





Baugesetzbuch  
Drittes Kapitel / 1. Teil  
Wertermittlung

## § 192 Gutachterausschuss

Amtliche Wertermittlung nach BauGB	Pflichtaufgabe der Gemeinde
Gutachterausschuss	Eigenständige Behörde (Landesverwaltungsverfahrensgesetz)
Organisationsform	Außerhalb dem Aufbau der Gemeindeverwaltung



## Schaubild: Aufbau und Gliederung

Die Gemeinde

Organe:

Gemeinderat

Bürgermeister

Verwaltung

Gutachterausschuss

Organe:

Ausschuss  
(Kollegialorgan)

Vorsitzendes  
Mitglied

Geschäftsstelle



## Auswertung einer Erhebung der MLR

### Aufgabenerfüllung:

Bodenrichtwerte in Zonen	58,1 %
Führung der KP durch EDV	72,7 %
(davon mit einer Fach-Software)	26,8 %
Liegenschaftszinssätze	3,5 %
Grundstücksmarktbericht	7,0 %
Fachlicher Austausch	14,4 %

Den Geschäftsstellen Gutachterausschuss stehen im Schnitt insgesamt 21 Minuten / Woche für die Aufgabenerfüllung zur Verfügung

## Änderung der Gutachterausschussverordnung BW zum

### § 1

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden.

Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen.

Die nach Satz 1 und 2 zuständigen Aufgabenträger (zuständige Stellen) können ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreisebene vereinbaren, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen.



## Mögliche Formen der Interkommunalen Zusammenarbeit nach dem GKZ

- Zweckverband

- Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung

- Verwaltungsgemeinschaft (VVG oder GVV)

- Öffentlich rechtlicher Kooperationsvertrag

- GmbH (privatrechtliche Rechtsform)



## Ein Konzept für die Interkommunale Zusammenarbeit von Gemeinden im Landkreis Emmendingen

Teilnehmer nach aktuellem Stand (01. Juli 2018) **Die Teilnehmer wurden mit Stichtag September aktualisiert:**

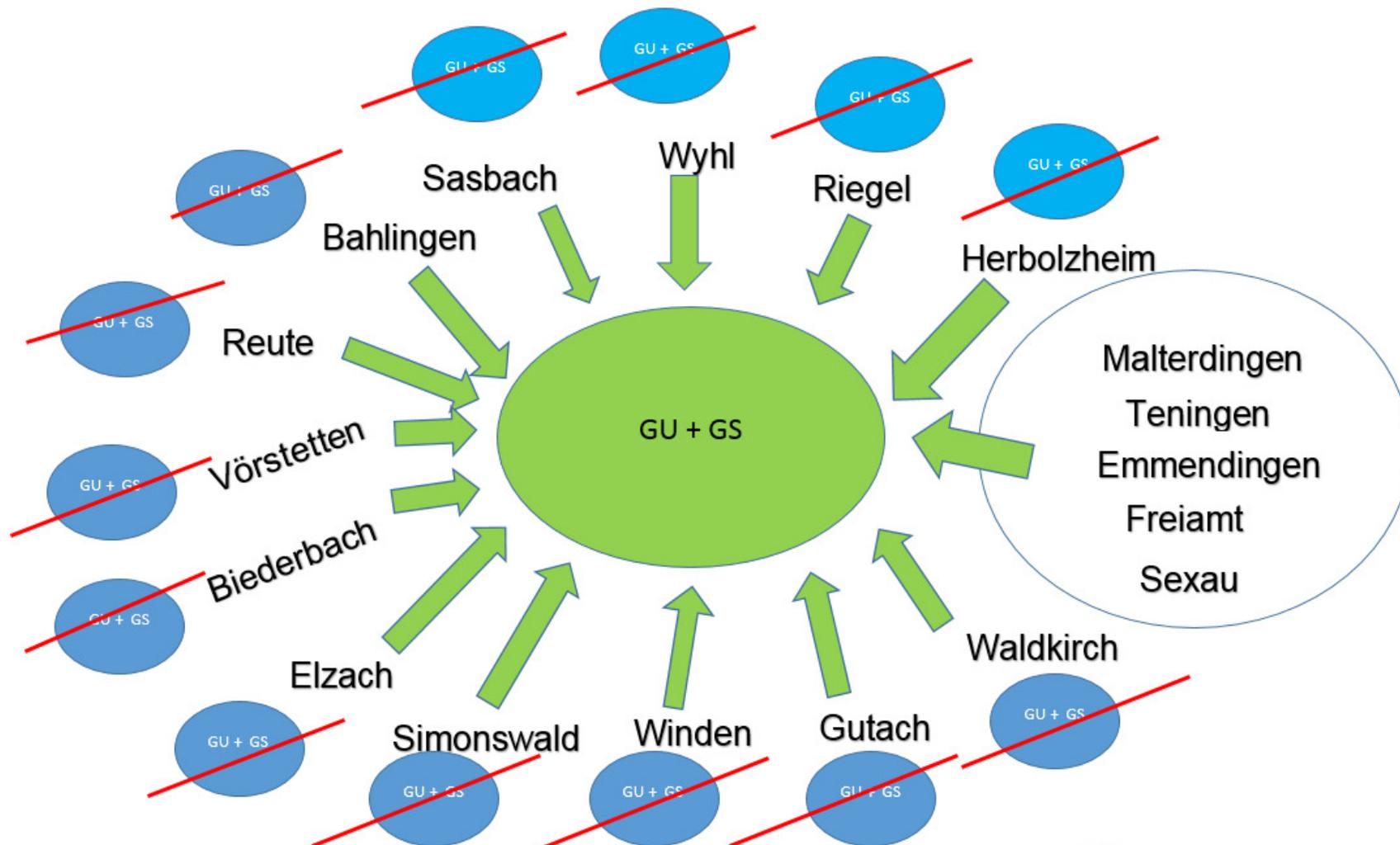
(Ursprüngliches Ergebnis war eine Umfrage im Landkreis Emmendingen / Frühjahr 2018):

Bahlingen – Biederbach – Elzach – Emmendingen - Freiamt - Gutach – Herbolzheim – Malterdingen – Reute  
– Riegel – Sasbach – Sexau - Simonswald – Teningen - Vörstetten – Waldkirch – Winden im Elztal – Wyhl  
**- Kenzingen – Rheinhausen - Weisweil**

Interessierte Gemeinden:	Landkreis Emmendingen	Teilnehmer IKZ	Anteil in Prozent
Gemeinden	24	21	87,5 %
Einwohner	163.184	138.804	85,1 %
Fläche	679,79 km <sup>2</sup>	625,37 km <sup>2</sup>	91,9 %
Kaufverträge	1.986	1.642	82,6 %
Gutachten	60	50	83,3 %



Dazu: Kenzingen – Rheinhausen – Weisweil (Stand 09/2018)





## Bedarfsorientierter Zeitplan:

	GAA	Gemeinde	Bund / Land
2018			
2019	Bodenrichtwerte		Neue Regelung der Grundsteuer
2020			
2021	Bodenrichtwerte	Auflösung GAA Abschluss Vereinbarung Bildung Gem. GAA	Ablauf Übergangsfrist zur Ust.
2022			
2023	Bodenrichtwerte		
2024		Zeit 	Ablauf Übergangsfrist Grundsteuer
2025	Bodenrichtwerte		Grundsteuer nach BRW



## Ein ambitionierter Zeitplan zur Umsetzung:

Wann	Was	Organisation durch
Mitte September 2018	Informationsveranstaltung für die interessierten Gemeinden	Geschäftsstelle GAA VVG EM
10 – 12. 2018	Beratung in den Gemeinden	Die Gemeinden
Januar 2019	Beschlüsse zur Übertragung der Aufgabe Gutachterausschuss	Die Gemeinden
Februar 2019	Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe GAA	Erfüllende Gemeinde
2019	Aufbau der Geschäftsstelle	Erfüllende Gemeinde
	Übergabe der Unterlagen	Die Gemeinden
Mai bis August 2019	Auswahl der Gutachter	Die Gemeinden
September 2019	Bestellung der neuen Gutachter	Gemeinderat der erfüllenden Gemeinde
Oktober 2019	Schulung der Gutachter	Geschäftsstelle GAA
01. Januar 2020	Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen	



## Zielsetzung ..... ? .....

**Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen ab dem**

**01. Januar 2020**

- **Viele der aktuellen Amtsperioden laufen zu diesem Zeitpunkt aus.**
- **Möglicher Start bei minimaler Vorbereitungszeit.**
- **Bodenrichtwerte 2022 und 2024 → Grundsteuer**



## Konzeption Gutachterausschuss NEU

- a) Anzahl der Gutachter: mindestens 2 für jede Gemeinde
  - Verteilung nach der Einwohnerzahl
  - 1 Gutachter / 5.000 Einwohner
  
- b) Auswahl der Gutachter: Jede Gemeinde wählt seine Gutachter aus.
  
- c) Geschäftsstelle GAA: Besetzung der Geschäftsstelle analog der Anforderungen / Kalkulation



Besetzung Gutachterausschuss am vorhanden Fallbeispiel: (21 Gemeinden)

Gemeinde	Einwohner (ca.-gerundet)	Gutachter laut Schlüssel	Gutachter Mindestanzahl
Emmendingen	27.500	6	6
Teningen	12.000	3	3
Freiamt	4.000	1	2
Malterdingen	3.000	1	2
Sexau	3.500	1	2
Waldkirch	22.000	5	5
Gutach	4.500	1	2
<b>Simonswald</b>	<b>3.000</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Winden	3.000	1	2
Elzach	7.000	2	2
Biederbach	2.000	1	2
Vörstetten	3.000	1	2
Reute	3.000	1	2
Bahlingen	4.000	1	2
Sasbach	3.500	1	2
Wyhl	4.000	1	2
Riegel	4.000	1	2
Herbolzheim	11.000	3	3
Kenzingen	10.000	2	2
Rheinhausen	4.000	1	2
Weisweil	2.000	1	2
		<b>36</b>	<b>51</b>



## Konzeption Geschäftsstelle Gutachterausschuss NEU

a) Mitarbeiter: 6 / 7 Personalstellen (nach Bedarf = Größe der Organisation)

- 0,5 Stellen auf 10.000 Einwohner
- Auswahl nach Fach- und Sachkunde

b) Personal: Die „zuständige Stelle“ (Stadt Emmendingen) hält das Personal.

c) Weisungen: Disziplinarisch: Zuständige Stelle (Stadt Emmendingen)

Fachlich: Vorsitzender des Gutachterausschusses



## Kalkulation anhand bisherige Absichtserklärungen

### **Basis-Daten für Berechnung der Varianten:**

Landkreis Emmendingen Gesamtbevölkerung

163.000 Einwohner (Quelle Statistisches Landesamt 2018)

Variante A:            21 Gemeinden = ca. 138.000 Einwohner

Variante B:            24 Gemeinden = ca. 163.000 Einwohner



Stellenbedarf für die Varianten:  
(bei Annahme von 0,5 Stellen auf 10.000 Einwohner)

	Einwohner	Faktor	Stellen
21 Gemeinden	138.804	13,9 x 0,5	6,9
24 Gemeinden	163.184	16,3 x 0,5	8,2



**Modellrechnung der Stunden  
für eine Geschäftsstelle mit 5 / 6 / 7 Personalstellen**

	Beamte		Beschäftigte		Summe
<b>6 Stellen</b>	1	1.697	5	7.835	<b>9.532</b>
<b>7 Stellen</b>	1	1.687	6	9.402	<b>11.099</b>

**Ermittelter Arbeitsaufwand Geschäftsstelle GAA für Variante A:**

**Arbeitsstunden pro Jahr: 9.562 Stunden**



	Modell 6	Modell 7
Gesamtaufwand	570.000 €	652.000 €
Einnahmen	88.900 €	99.300 €
Defizit	481.100 €	552.700 €
Kosten / Einwohner	3,49 €/EW	3,42 €/EW



## Situation für die Gemeinde Simonswald

Die Pflichtaufgabe nach § 192 Baugesetzbuch bleibt weiterhin bestehen !

Übertragung der Aufgabe an einen gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis:

Einwohnerzahl (31.12.2017) = 3.054 EW

Kostenaufwand für GAA =  $3.054 \times 3,50 \text{ €/EW} = 10.689 \text{ Euro}$

**Ergebnis: Aufgabe wird erfüllt.**

**Verzicht auf eine Übertragung der Aufgabe:**

**Vermutlicher Aufwand für die Gemeinde**

Personalkosten (1.000 €) / Kosten für den Arbeitsplatz (400 €) / EDV-Lizenz (2.500 €)  
externe Leistungen (3.000 €) / Sitzungsgeld GAA (200 €)

Kostenaufwand für GAA = **7.100 Euro**

**Ergebnis: Aufgabe wird nicht erfüllt.**



Schritt für Schritt:

1.	Entscheidungsfindung über die Organisation vom Gutachterausschuss in der Stadt / Gemeinde		
2.	Beschluss zur Auflösung des örtlichen Gutachterausschusses	Aufbau der neuen Geschäftsstelle GAA	Erstellung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung
3.	Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung	Bestellung der Gutachter Zusammenführung der Unterlagen	
4.	Beginn der „Gemeinsamer Gutachterausschuss“		

# Alle Chancen liegen in einer Neuorganisation der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen

