



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 625.21

Vorlage Nr. : GR 2019/008

Datum : 06.08.2019

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Entwurf der öffentlich-rechtlichen
Vereinbarung

Thema:

Gutachterausschuss der Stadt Furtwangen;
Abgabe des Gutachterausschusses an die Stadt
Donaueschingen zum 01.01.2020

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.09.2019

1. Der Gutachterausschuss der Stadt Furtwangen soll zum 01.01.2020 an den noch neu zu bildenden gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Donaueschingen abgegeben werden.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses, orientierend an dem dieser Vorlage beigefügten Entwurf, abzuschließen.
3. Folgende Gutachter sollen seitens der Stadt Furtwangen in den neuen Gutachterausschuss entsendet werden:
 - a) Herrn Norbert Heyting (Dipl.-Ing. i.R.), Katzensteigstraße 18, 78120 Furtwangen
 - b) Herrn Alexander Mack (Immobilien Gutachter), Ilbenstraße 40, 78120 Furtwangen
 - c) Herrn Jürgen Maute (Architekt), Am Bodenwald 25, 78120 Furtwangen

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die gesetzlichen Neuerungen der Gutachterausschussverordnung BW ermöglichen Kooperationen benachbarter Städte für einen gemeinsamen Gutachterausschuss. Hierbei übernimmt eine Kommune die Aufgaben des Gutachterausschusses für andere Kommunen. Dies wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

Ziel der überarbeiteten Verordnung ist das Aufbrechen der sehr kleinteiligen Strukturen im Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg, um eine erhebliche Verbesserung der Datenqualität und Markttransparenz im Land erreichen zu können. Durch die höhere Anzahl an auswertbaren Kauffällen eines zusammengeschlossenen Gutachterausschusses wird es ermöglicht, die Ableitung aller Marktdaten und Faktoren, welche für die Verkehrswertermittlung von Immobilien benötigt werden, zu erstellen.

Insbesondere durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur künftigen Grundsteuerfestsetzung wird dem Gutachterausschuss eine enorme Bedeutung zukommen. Für die zukünftige grundsteuerliche Bewertung ist der Gesetzgeber verpflichtet, bis 31.12.2019 eine Neuregelung zu schaffen. Bis 31.12.2024 muss ein neues Bewertungs- und Grundsteuersystem eingeführt sein, bei welchem die Finanzämter detaillierte Bodenrichtwerte und Wertermittlungsfaktoren von den Gutachterausschüssen benötigen. Die bestehenden Gutachterausschüsse bei den kleineren Städten und Gemeinden, können dieser Aufgabe aus personellen Gründen und mangels anfallender Kauffälle, nicht mehr nachkommen.

Einen einzigen Gutachterausschuss für den gesamten Schwarzwald-Baar-Kreis einzurichten, erscheint schwierig. Hierbei müsste insbesondere eine Kommune auch komplett die Federführung für das über 200.000 Einwohner umfassende Kreisgebiet übernehmen.

In gemeinsamen Gesprächen konnten sich die beiden größten Städte des Landkreises Schwarzwald-Baar, Villingen-Schwenningen und Donaueschingen darauf verständigen, dass es denkbar wäre, die verbleibenden 18 Gemeinden des Schwarzwald-Baar-Kreises entsprechend aufzuteilen. Demnach könnte ein Gutachterausschuss „südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis“ und „nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis“ gebildet werden.

Die Stadt Furtwangen und das restliche obere Bregtal werden künftig dem Gutachterausschuss des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises angehören, welcher durch die Stadt Donaueschingen verwaltet wird.

Die übernehmenden Gemeinden und die abgebenden Gemeinden müssen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen. Der mit den Betroffenen abgestimmte Entwurf einer solchen Vereinbarung, ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Um rechtlichen Problemen, insbesondere bei der Grundsteuererhebung aus dem Weg zu gehen, wird eine Abgabe des Gutachterausschusses der Stadt Furtwangen, aus Sicht der Verwaltung, als notwendig erachtet.

Gemäß § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung hat die Stadt Furtwangen drei Gutachter zu entsenden. Die unter Punkt 3 des Beschlussvorschlags aufgenommenen Personen erklärten gegenüber der Stadt Furtwangen ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im neuen gemeinsamen Gutachterausschuss.

Stand der Vorberatungen

In öffentlicher Sitzung vom 09.04.2019 (Drucksache GR 438/2019) wurde die Neubestellung des Gutachterausschusses der Stadt Furtwangen vorgenommen.

In nicht-öffentlicher Sitzung vom 04.06.2019 wurde die Abgabe des Gutachterausschusses vorberaten.

Kosten und Finanzierung

Soweit die Kosten nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 GemO (siehe § 5 der öffentl. rechtl. Vereinbarung). Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses stellt die entstandenen Kosten entsprechend zusammen und stellt diese Berechnungen den abgebenden Gemeinden zur Verfügung. Diese Form der Abrechnung war für die beiden aufnehmenden Kommunen Voraussetzung zur Einrichtung der gemeinsamen Gutachterausschüsse.

Im Haushalt der Stadt Furtwangen sind für das nächste Haushaltsjahr entsprechende Mittel einzustellen. Die in den letzten Jahren eingestellten Haushaltsmittel in Höhe von 500,-€ – 1.000,-€ werden künftig nicht mehr ausreichend sein. Die Stadt Donaueschingen hat einen groben Orientierungswert von 3,81 €/Einwohner ermittelt. Dies würde für die Stadt Furtwangen jährliche Ausgaben in Höhe von rund 34.600,-€ bedeuten. Dieser Wert stellt allerdings einen Richtwert dar und wird sich je nach anfallenden Personalkosten und Einnahmen des Gutachterausschusses, verändern.