



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Herr Fröhlin, Leiter des Haupt- und Ordnungsdezernates der Stadt Müllheim i. M.

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
17.10.2024

TOP 4:

Bestellung des ehrenamtlichen Mitglieds des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim im Markgräflerland zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen in der Amtsperiode 01.01.2025 bis 31.12.2028,
- **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. Die Gemeinde Au übertrug die Aufgaben des Gutachterausschusses nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB), im Jahr 2021 auf die Stadt Müllheim im Markgräflerland. Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist für 32 Kommunen des westlichen Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald mit bis zu 190.000 Einwohnern zuständig.

Die Gutachterausschüsse bestehen 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 Ausschuss als Fachgremium besteht aus 55 ehrenamtlichen Gutachtern (ohne Vertreter Finanzbehörde). Die derzeitige Besetzung ist der Auflistung auf der [Homepage der Stadt Müllheim im Markgräflerland](#) zu entnehmen.

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 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene (Sachkunde und Erfahrung) Personen, die vom zuständigen Gemeinderat der Stadt Müllheim i. M. 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 i. M., 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
- Mitarbeitende von Wohnungsbauunternehmen, Bauträgern
- (WEG-) Hausverwalter
- Immobilienmakler
- Mitarbeitende von Banken (Immobilienfinanzierungen)
- Steuerberater (Besteuerung von Immobilienvermögen/Einkünfte aus Vermietung + Verpachtung)
- Landwirte (Erfahrungen mit landwirtschaftlichen Grundstücken)

Aus fachlicher Sicht der Geschäftsstelle würden insbesondere diese vorgenannten Berufsgruppe den seit 2021 existierenden Gemeinsamen Gutachterausschuss bereichern. Entsprechende namentliche Vorschläge wurden den jeweiligen Städten/Gemeinden von der Geschäftsstelle des gem. Gutachterausschusses unterbreitet.

In den Anmerkungen zur Gutachterausschussverordnung wird darauf hingewiesen, dass die Bestellungsvoraussetzungen 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 Gemeindeordnung (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.

Es 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 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 2025f der Stadt Müllheim i. M. Mittel zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat benennt dem zuständigen Gemeinderat der Stadt Müllheim im Markgräflerland für die Amtsperiode 01.01.2025 bis 31.12.2028 des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim im Markgräflerland folgenden ehrenamtlichen Gutachter:

- Bauer, Dieter; Hochbautechniker