

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.03.2021

TOP 5_1

Beratung und Beschlussfassung über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses "Markgräflerland-Breisgau" zwischen den Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch, Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Stadt Müllheim

1 Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.07.2020 den Grundsatzbeschluss zum Beitritt zum Gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim zum 1.7.2021 gefasst.

Mittlerweile liegen alle Grundsatzbeschlussfassungen der 13 zum 01.07.2021 beitretenden Kommunen vor.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Heitersheim mit den Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach beschloss in jeweils öffentlicher Gemeinderatssitzung am (Heitersheim 28.07.2020, Eschbach 23.07.2020) einstimmig den Zuständigkeitswechsel, d.h. Abgabe/Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses gem. § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Heitersheim und Eschbach an die Stadt Müllheim. Dies unter der Voraussetzung und auf Grundlage einer auf Basis von § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO i.V.m. den §§ 1,25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ zwischen den Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch, Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Stadt Müllheim.

In gleicher Sitzung beschlossen die Gemeinderäte der Stadt Heitersheim sowie der Gemeinde Eschbach einstimmig die Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes) als formell nötigen Schritt zur Abgabe/Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses gem. § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Heitersheim und Eschbach über die der Kommunen Eschbach und Heitersheim auf die Stadt Müllheim.

Die neue öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Müllheim wird frühestens am 01.07.2021 rechtswirksam werden, da die Änderung zur Rückübertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses an die Gemeinden planmäßig erst am 01.07.2021 in Kraft tritt und die Voraussetzungen zum Abschluss einer neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung somit erst

zu diesem Zeitpunkt vorliegen. In der vorläufigen Endfassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Stand: 30.12.2020, ist eine entsprechende Regelung in § 12 Abs. 16 vorgesehen.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig. Die Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Details s. Anlage 1 und 2) entsprechen den Inhalten der Grundsatzbeschlussfassungen der Kommunen und der von der Rechtsaufsicht am 20.10.2020 genehmigten und am 01.01.2021 in Kraft getretenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ zwischen den Kommunen Auggen, Badenweiler, Bad Krozingen, Breisach am Rhein, Buggingen, Sulzburg, Staufen und der Stadt Müllheim.

2 Bewertung

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird die Aufgabe der beteiligten abgebenden Gemeinden, Gutachterausschüsse gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) zu bilden, an die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) zur Aufgabenerfüllung übertragen. Dies bedeutet, dass mit dem Wirksamwerden der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Recht und die Pflicht der übrigen Beteiligten zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die übernehmende Körperschaft (Stadt Müllheim) übergeht. Damit erlischt zugleich die Kompetenz der Stadt Heitersheim einen Gutachterausschuss zu bilden.

Zusammenfassend sind somit die Grundvoraussetzungen geschaffen, dass der Gemeinderat auf Grundlage einer auf Basis von § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO i.V.m. den §§ 1,25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ zwischen den Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch, Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Stadt Müllheim Beschluss fassen kann.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ zwischen den Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch, Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Stadt Müllheim zu.**
- 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die vorliegende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ zwischen den Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch, Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Stadt Müllheim nach zeitlicher Maßgabe der Stadt Müllheim und in Abstimmung mit der Rechtsaufsicht zu unterzeichnen.**

Anlagen:

5_2 Anl. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ (Stand: 30.12.2020)

5_3 Anl. Zusammenstellung der häufigsten Fragen und Antworten zum Projekt Gemeinsamer Gutachterausschuss
„Markgräflerland-Breisgau“ (FAQ-Liste, Stand: 30.12.2020)

Sibylle Maas, Georg Späth, Telefon: 07634/402-22, -18
Az.: 022.31; 030.00; 032.1; 625.21

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses
„Markgräflerland-Breisgau“**

zwischen

der Stadt Müllheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Löffler
(im Folgenden: „übernehmende Gemeinde“)

und

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Becker

der Gemeinde Bötzingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dieter Schneckenburger

der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Bruder

der Gemeinde Eschbach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Mario Schlafke

der Gemeinde Gottenheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Christian Riesterer

der Stadt Heitersheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph Zachow

der Gemeinde Ihringen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benedikt Eckerle

der Gemeinde March

vertreten durch Herrn Bürgermeister Helmut Mursa

der **Gemeinde Merdingen**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Rupp

der **Gemeinde Münstertal**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Rüdiger Ahlers

der **Stadt Neuenburg am Rhein**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Joachim Schuster

der **Gemeinde Umkirch**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Walter Laub

und der **Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Bohn

(im Folgenden: „abgebende Städte/Gemeinden“)

Stand: 30.12.2020 (Entwurf)

AZ: 625.21:0001/3/4

Vorbemerkung:

Die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) und die Städte/Gemeinden Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch und Vogtsburg im Kaiserstuhl (abgebende Städte/Gemeinden) schließen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ 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) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

§ 1: Gegenstand der Vereinbarung:

- (1) Die abgebenden Städte/Gemeinden übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO auf die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*).
- (2) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) erfüllt anstelle der abgebenden Städte/Gemeinden die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses, in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die übertragenen Aufgaben uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
- (3) Die abgebenden Städte/Gemeinden verpflichten sich, ihre jeweiligen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die maßgeblichen Ziffern des Gebührenverzeichnisses der jeweiligen Verwaltungsgebührensatzung zum 01.07.2021 aufzuheben. Der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist ein Protokollauszug der entsprechenden Gremiumssitzung zu übersenden.
- (4) Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Städte/Gemeinden erweitert werden, soweit die Städte/Gemeinden im selben Landkreis liegen und benachbart sind (§ 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO). Ein Beitritt weiterer Städte/Gemeinden bedarf der Zustimmung der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) sowie der jeweils abgebenden Stadt/Gemeinde.

§ 2: Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

- (1) Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ein Gutachterausschuss gebildet. Dieser trägt die Bezeichnung
**„Gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“
bei der Stadt Müllheim“**
(nachstehend "gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt).
- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Maßgabe von § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene Personen, die vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) zu ehrenamtlichen Gutachter*innen bestellt werden. Die Anzahl der Mitglieder*innen (Gutachter*innen) des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) in Abstimmung mit den abgebenden Städten/Gemeinden bzw. ggf. weiteren abgebenden Städten/Gemeinden festgelegt. Die Benennung erfolgt in der Weise, dass die Beteiligten, d.h. abgebende Städte/Gemeinden und die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), berechtigt sind, pro angefangene 5.000 Einwohner je eine/n Gutachter*in vorzuschlagen. Für die

Ermittlung der Einwohnerzahl findet § 143 Gemeindeordnung (GemO) entsprechend Anwendung.

- (3) Wächst eine Stadt/Gemeinde und erreicht innerhalb der Amtsperiode die nächsthöhere Größenklasse, so stellt sie trotzdem erst in der darauffolgenden Amtsperiode eine/n Gutachter*in mehr. Schrumpft eine Stadt/Gemeinde und fällt innerhalb der Amtsperiode in die nächstniedrigere Größenklasse, so stellt sie trotzdem erst in der darauffolgenden Amtsperiode eine/n Gutachter*in weniger.
- (4) Der/die Vorsitzende, seine/ihre zwei Stellvertreter*innen sollen vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode auf Basis eines rollierenden Systems bestellt werden:

Legislaturperiode 1 (1.1.2021 – 31.12.2024)
Vorsitz: Vorschlagsrecht Bad Krozingen
1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein
2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim

Legislaturperiode 2 (1.1.2025 – 31.12.2028)
Vorsitz: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein
1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim
2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

Legislaturperiode 3 (1.1.2029 – 31.12.2032)
Vorsitz: Vorschlagsrecht Müllheim
1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen
2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

Nach Ablauf Legislaturperiode 3 beginnt das rollierende System wieder wie oben beschrieben von vorne (Beginn bei Legislaturperiode 1 über 2 und 3 in einer „Endlosschleife“).

- (5) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) gewährleistet, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses.
- (6) Das Vorschlagsrecht für die als ehrenamtliche Gutachter*innen zu bestellenden Vertreter*innen des Finanzamtes und dessen/deren Stellvertreter*innen obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Absatz 2 GuAVO).

§ 3: Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

(1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) eingerichtet (§ 8 Absatz 1 GuAVO). Diese trägt die Bezeichnung

**„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
„Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim“**

(nachstehend „Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses“ genannt).

(2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des/der Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.

(3) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1a GuAVO). Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Müllheim. Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und der Gutachter*innen sicherzustellen.

§ 4: Übergang der Aufträge

(1) Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der abgebenden Städte/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler) beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über. Auf § 6 Absatz 7 dieser Vereinbarung wird verwiesen.

§ 5 Mitwirkung der abgebenden Städte/Gemeinden bei der Erfüllung der Aufgabe

(1) Die abgebenden Städte/Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren Geodatenbestand, wenn möglich in digitaler Form, zur Erfüllung der Aufgabe kostenfrei zur Verfügung. Hierzu gehören unter anderem:

- Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS),
- Daten über Altlasten,
- Bodenrichtwertkarten,
- Flächennutzungsplan,
- Daten zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser...),
- Höhenlinien,
- Orthofotos,
- Schutzgebiete,
- Karten und Lagepläne zu kommunalen Satzungen, insbesondere Bebauungspläne (zeichnerischer Teil), alte Ortsbaupläne, Sanierungsgebiete,
- Bauakten,
- Baulasten,

- Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
 - Daten zum Denkmalschutz,
 - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlagungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
 - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren.
- (2) Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den abgebenden Städten/Gemeinden aktualisiert werden, übergeben diese das entsprechende Update / den aktualisierten Datenbestand spätestens zwei Wochen nach dem Update an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.
- (3) Die abgebenden Städte/Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den jeweiligen amtlichen Straßenschlüssel in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format) zur Verfügung.
- (4) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermöglichen den Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses kostenfrei Zugriff auf alle bei ihr vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten. Hierzu gehören unter anderem die
- Bauakten,
 - Baulasten,
 - Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
 - Daten zum Denkmalschutz,
 - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlagungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
 - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren,
 - Einwohnermeldedaten.
- (5) Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses eine/n ständige/n Ansprechpartner*in, welche/r die Unterlagen bei der jeweiligen abgebenden Stadt/Gemeinde erhebt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen nach Anforderung übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die jeweilige abgebende Stadt/Gemeinde zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.
- (6) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die Grundstücke im Gebiet der jeweiligen abgebenden Stadt/Gemeinde zuzugreifen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist. Entsprechende Anträge zum automatisierten Abrufverfahren aus den maschinell geführten Grundbüchern der abgebenden Städte/Gemeinden und der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) bei der Grundbuchdatenzentrale Baden-Württemberg werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses gestellt.

- (7) Die abgebenden Städte/Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Daten bei Dritten zu erheben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.
- (8) Die bei den abgebenden Städten/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch) eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von den abgebenden Städten/Gemeinden spätestens innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.
- (9) Die abgebenden Städte/Gemeinden tragen dafür Sorge, dass mit Ablauf des auf das Wirksamwerden dieser Vereinbarung vorangegangenen Tages die Dienststempel der jeweiligen Gutachterausschüsse entwertet werden. Die Bestellung von ehrenamtlichen Gutachter*innen durch die abgebenden Städte/Gemeinden ist mit dem Wirksamwerden dieser Vereinbarung durch den/die jeweilige/n Bürgermeister*in zu widerrufen (§ 4 Absatz 1 GuAVO). Der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist ein durch den/die jeweilige/n Bürgermeister*in bestätigter Nachweis zu § 5 Absatz 9 Satz 1 und 2 zu übersenden.

§ 6: Gebührenerhebung, Kostenbeteiligung

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten; dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.
- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden beteiligen sich an den nicht durch Gebühren und Auslagen nach Absatz 1 gedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), die durch die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Ausschusses und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Ausschusses entstehen, entsprechend den nach § 6 Abs. 6 dieser Vereinbarung festgelegten Kostenverteilungsschlüsseln.
- (3) Da zur Einnahme der Arbeitsbereitschaft unstreitig eine Vorbereitungsphase nötig ist, für die noch keine Daten als Grundlage für die Berechnung der Kostenverteilungsschlüssel vorliegen, ist es vorgesehen, dass den beteiligten Städten/Gemeinden – d.h. neben den diese öffentlich-rechtlich Vereinbarung zu Beginn schließenden Städten/Gemeinden (die Beteiligten) auch weitere beitriftswillige Städte/Gemeinden in den jeweiligen Erweiterungsphasen - im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung am Projektende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“).
 - a. Die beteiligten Städte/Gemeinden vereinbaren im Vorgriff auf die vorgenannte Spitzabrechnung eine Anschubfinanzierung als pauschale Einmalzahlung i.H.v. 2 € pro Einwohner*in. Mit dieser Anschubfinanzierung ist gleichzeitig der Aufwand für die rückwirkende Erfassung und Auswertung der Kauffälle auf dem Gebiet der

abgebenden Städte/Gemeinden ab sechs Monate vor Inkrafttreten der Vereinbarung abgegolten. Die Anschubfinanzierung wird vier Wochen nach Vertragsschluss fällig, Verzug ist in § 286 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.

- b. Die Einwohnerzahl richtet sich dabei nach den zuletzt vor Vertragsschluss vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamtes (Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus).
- c. Am Projektende kann es so zu Rückzahlungen oder Nachforderungen der tatsächlich angefallenen Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung an die beteiligten Städte/Gemeinden kommen. Projektende ist hierbei die Einnahme der Zielgliederung unter Herstellung deren Arbeitsbereitschaft.
- d. Ein klarer zeitlicher Schnitt zwischen den notwendigen Vorarbeiten in den jeweiligen Erweiterungsphasen und dem operativen Betrieb ist hierbei zwingend notwendig und wird aus Transparenzgründen klar kommuniziert sowie laufend durch die buchhalterische Erfassung „operativer Betrieb“/„Anschubfinanzierung“ sichergestellt. Für den Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) geeignete Kostennachweise zu führen. Anstelle eines Einzelnachweises können Personal- und Sachkosten auch mit Pauschalwerten angesetzt werden, die gemäß den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden.
- e. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der Anschubfinanzierung und die hierfür anfallenden Finanzierungsbeiträge nach aktueller Rechtslage der gesetzlichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen, soweit sie dem privatwirtschaftlichen Bereich zuzurechnen sind.

(4) Alle anfallenden Aufwendungen und Erträge des gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, sowohl in der Vorbereitungsphase (Anschubfinanzierung) als auch im operativen Betrieb, werden von der Stadt Müllheim wie folgt gebucht:

(i) Hoheitlicher Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Hierzu gehören alle mit

- der Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 BauGB),
- der Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 BauGB) sowie
- der Erteilung von Auskünften jeglicher Art

einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

(ii) Privatwirtschaftlicher Bereich („Betrieb gewerblicher Art“):

Hierzu gehören alle mit

- der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Gutachterausschussgebühren- und Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

(5) Der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben (Abmangel) wird für den hoheitlichen Bereich („Hoheitsbetrieb“) und den privatwirtschaftlichen Bereich („Betrieb gewerblicher Art“) jeweils getrennt ermittelt. Es findet aus Gründen der Umsatzbesteuerung des privatwirtschaftlichen Bereichs („Betrieb gewerblicher Art“) keine Verrechnung untereinander statt.

(6) Für die Weiterberechnung des Abmangels (Saldo aus Einnahmen und Ausgaben) werden zur Kostenverteilung folgende zwei Kostenverteilungsschlüssel vereinbart:

(i) Für den hoheitlichen Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Das Verhältnis der Kauffälle eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erfassten Kauffälle eines Jahrgangs.

(ii) Für den privatwirtschaftlichen Bereich („Betrieb gewerblicher Art“):

Das Verhältnis der Anzahl der Gutachten eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erstatteten Gutachten eines Jahrgangs.

Als Kauffall im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle Flurstücke bzw. Flurstücksanteile (Miteigentumsanteile), die in Verträgen behandelt werden, die dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB übersandt werden.

Als Gutachten im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle in einem Jahrgang bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragten Gutachten im Sinne des § 193 Absatz 1 BauGB, die unter einem Jahrgang geführt werden, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Fertigstellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten und die Finanzierungsbeiträge des privatwirtschaftlichen Bereichs („Betrieb gewerblicher Art“) und die hierfür anfallenden Finanzierungsbeiträge nach aktueller Rechtslage der gesetzlichen Umsatzsteuerpflicht unterliegen.

(7) Hinsichtlich der Gebühren für Verkehrswertgutachten, die bis zum Inkrafttreten dieser Vereinbarung bei den abgebenden Städten/Gemeinden bzw. ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler) beantragt wurden, vereinbarten die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) und die abgebenden Städte/Gemeinden im Innenverhältnis, dass der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) die eingenommenen Gebühren auf der Grundlage der Gutachterausschussgebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses zustehen. Auf § 4 Absatz 1 dieser Vereinbarung wird verwiesen.

(8) Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das Haushaltsjahr. Grundlage für die Ermittlung der Personal- und Sachaufwendungen nach den vorgenannten Absätzen bilden dabei insbesondere:

- die tatsächlichen Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten und Beamten,

- die zu zahlenden Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter gemäß § 14 GuAVO,
- die Kosten für die dienstlich notwendigen Fortbildungen,
- die sich bei sparsamer und wirtschaftlicher Haushaltsführung aus dem notwendigen Personaleinsatz ergebenden Sachkosten aller Arbeitsplätze des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie der gemeinsamen Geschäftsstelle, ermittelt auf Grundlage der Personal- und Versorgungsaufwendungen im Gutachterausschusswesen des abzurechnenden Jahres unter Berücksichtigung der anteiligen Verwaltungsgemeinkosten nach den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der KGSt,
- die notwendigen Lizenzgebühren für spezielle EDV-Programme im Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung, Wertermittlungsprogramm).

Für den Nachweis der Personal- und Sachaufwendungen hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) geeignete Kostennachweise zu führen. Anstelle eines Einzelnachweises können Personal- und Sachkosten auch mit Pauschalwerten angesetzt werden, die gemäß den anerkannten Grundsätzen „Kosten eines Arbeitsplatzes“ der KGSt in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden.

- (9) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist berechtigt, Vorauszahlungen je in der Mitte eines Kalendervierteljahres (15.02./15.05./15.08. und 15.11.) in Höhe eines Viertels des sich nach dem Haushaltsplan ergebenden Umlagebedarfs von den Beteiligten zu erheben.
- (10) Bis zum 30. September des Folgejahres erstellt die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) eine Abrechnung der im vorausgegangenen Haushaltsjahr im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung angefallenen Aufwendungen nach § 6 dieser Vereinbarung und der geltend gemachten Gebühren und Auslagen. Die Erstattung des sich nach Abzug der Gebühren und Auslagen aus der Abrechnung ergebenden Betrages erfolgt durch die beteiligten Städte/Gemeinden nach Zugang der Abrechnung nach Satz 1, Verzug ist in § 286 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.
- (11) Im Falle von Zahlungsrückständen sind rückständige Beträge nach den für Gebühren geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften zu verzinsen bzw. Säumniszuschläge zu entrichten.

§ 7: Verpflichtungen der beteiligten Städte/Gemeinden

- (1) Den beteiligten Städten/Gemeinden obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Städte/Gemeinden jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die beteiligten Städte/Gemeinden verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.

- (3) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) ist verpflichtet, den abgebenden Städten/Gemeinden jederzeit (soweit zulässig) Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.
- (4) Die beteiligten Städte/Gemeinden werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.
- (5) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) benennt den abgebenden Städten/Gemeinden eine/n ständigen Ansprechpartner*in für die Erfüllung der Aufgabe.

§ 8: Datenschutz

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) stellt durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicher, dass die Belange des Datenschutzes berücksichtigt werden. Hierzu gehören unter anderem (vgl. 26. Tätigkeitsbericht des Landesbeauftragten für den Datenschutz in Baden-Württemberg, Landtagsdrucksacke 13/4910 S. 59 ff.), dass
 - erkennbar an den gemeinsamen Gutachterausschuss gerichtete Schreiben von der zentralen Poststelle der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*), der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ungeöffnet vorgelegt werden;
 - die Gutachter*innen darauf hingewiesen werden, dass sie die personenbezogenen Daten, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit erlangt haben, auch nach dem Ende ihrer Tätigkeit geheim zu halten haben;
 - Gutachten nicht vom/von der Vorsitzenden oder anderen Personen zu Hause gefertigt werden, ohne dass geeignete Maßnahmen getroffen wurden, die eine Kenntnisnahme und Nutzung der Daten durch Mitbewohner*innen oder Besucher*innen ausschließt;
 - beim Transport personenbezogener Unterlagen zwischen Behörde und häuslichem Arbeitsplatz oder zwischen Behörden untereinander verschlossene Behältnisse zur Aufbewahrung verwendet werden;
 - die in der Registratur der erfüllenden Körperschaft aufbewahrten Gutachten (Bürofertigungen), Urkunden und Akten nur dem gemeinsamen Gutachterausschuss und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses zugänglich sind;
 - Abschriften von Gutachten nicht bei den Gutachter*innen aufbewahrt werden;
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht telefonisch erteilt werden und
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt werden.

§ 9: Haftung

- (1) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) verpflichtet sich, die ihr zur Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.

- (2) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) haftet für die von ihr eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 10: Kündigung

- (1) Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung ist nicht befristet.
- (2) Die abgebenden Städte/Gemeinden haben das Recht, diese Vereinbarung schriftlich zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 24 Monate zum Jahresende (31.12.) vereinbart (§ 25 Absatz 4 Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)).
- (3) Die Kündigung erfolgt durch Schriftform.
- (4) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 11: Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Müllheim. Gerichtsstand ist das zuständige Verwaltungsgericht.

§ 12: Wirksamkeit, in Kraft treten

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (2) Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (3) Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (4) Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbach hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (5) Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (6) Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (7) Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.

- (8) Der Gemeinderat der Gemeinde March hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (9) Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (10) Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (11) Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (12) Der Gemeinderat der Gemeinde Umkirch hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (13) Der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (14) Der Gemeinderat der Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) hat dieser Vereinbarung am **XX.YY.20ZZ** zugestimmt.
- (15) Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Absatz 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
- (16) Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Städten und Gemeinden öffentlich bekanntzumachen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung, frühestens jedoch am 01.07.2021, rechtswirksam.
- (17) Die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*) teilt der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

§ 13: Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die beteiligten Städte/Gemeinden werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Für die Stadt Müllheim (*übernehmende Gemeinde*)

[Ort, **XX.YY.20ZZ**]

Martin Löffler, Bürgermeister

Für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Gemeinde Bötzingen,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Patrick Becker, Bürgermeister

Dieter Schneckenburger, Bürgermeister

Für die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Gemeinde Eschbach,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Michael Bruder, Bürgermeister

Mario Schlafke, Bürgermeister

Für die Gemeinde Gottenheim,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Stadt Heitersheim,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Christian Riesterer, Bürgermeister

Christoph Zachow, Bürgermeister

Für die Gemeinde Ihringen,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Gemeinde March,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Benedikt Eckerle, Bürgermeister

Helmut Mursa, Bürgermeister

Für die Gemeinde Merdingen,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Gemeinde Münstertal,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Martin Rupp, Bürgermeister

Rüdiger Ahlers, Bürgermeister

Für die Stadt Neuenburg am Rhein,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Für die Gemeinde Umkirch,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Joachim Schuster, Bürgermeister

Walter Laub, Bürgermeister

Für die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl,

[Ort, XX.YY.20ZZ]

Benjamin Bohn, Bürgermeister

- Ausfertigung Nr. 1: Stadt Müllheim
- Ausfertigung Nr. 2: Stadt Müllheim
- Ausfertigung Nr. 3: Gemeinde Ballrechten-Dottingen
- Ausfertigung Nr. 4: Gemeinde Bötzingen
- Ausfertigung Nr. 5: Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl
- Ausfertigung Nr. 6: Gemeinde Eschbach
- Ausfertigung Nr. 7: Gemeinde Gottenheim
- Ausfertigung Nr. 8: Stadt Heitersheim
- Ausfertigung Nr. 9: Gemeinde Ihringen
- Ausfertigung Nr. 10: Gemeinde March
- Ausfertigung Nr. 11: Gemeinde Merdingen
- Ausfertigung Nr. 12: Gemeinde Münstertal
- Ausfertigung Nr. 13: Stadt Neuenburg am Rhein
- Ausfertigung Nr. 14: Gemeinde Umkirch
- Ausfertigung Nr. 15: Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl
- Ausfertigung Nr. 16: Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Zusammenstellung der häufigsten Fragen und Antworten zum Projekt gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ (FAQ-Liste)

Stand: 30.12.2020

Hinweis:

Beide Schreibweisen sind richtig: „gemeinsamer Gutachterausschuss“/„Gemeinsamer Gutachterausschuss“.

I. Allgemeines

1. Wie ist die vorliegende öffentlich-rechtliche Vereinbarung entstanden?
Die vorliegende öffentlich-rechtliche Vereinbarung basiert auf dem Muster des Gemeindetages und Muster bereits bestehender, genehmigter Vereinbarungen. Inhaltlich sind darüber hinaus Ergebnisse aus fachlichen und politischen Abstimmungsprozessen eingeflossen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat die öffentlich-rechtliche Vereinbarung am 20.10.2020 genehmigt.
2. Warum übernimmt der Landkreis nicht diese Aufgabe?
Das ist rechtlich nicht möglich. Im Gesetz ist explizit geregelt, dass die Aufgaben des Gutachterausschusses - auch im Falle von interkommunalen Zusammenschlüssen - bei den Kommunen verbleiben. Gemeindetag und Städtetag haben dies explizit gefordert.
3. Gibt es im Landkreis oder in den Nachbarlandkreisen auch Zusammenschlüsse zu gemeinsamen Gutachterausschüssen?
*Ja, die Gemeinde Kirchzarten strebt mit den Kommunen des Hochschwarzwaldes einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Breisgau Nord – Hochschwarzwald“ für den östlichen Teil des Landkreises an.
Im nördlichen Nachbarlandkreis Emmendingen startete der gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen zum 01.01.2020 mit allen 24 Kommunen des Landkreises unter Federführung der Großen Kreisstadt Emmendingen. Im südlichen Nachbarlandkreis Lörrach sollen aus 30 Gutachterausschüssen zukünftig drei werden (übernehmende Gemeinden Lörrach, Rheinfelden, Weil am Rhein). Die Stadtverwaltung Müllheim steht im Erfahrungsaustausch und der Netzwerkarbeit mit den handelnden Personen.*
4. Was passiert, wenn Kommune X dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nicht beiträgt?
Dann erledigt Kommune X wie bisher die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses in eigener Zuständigkeit. Kernproblem für alle Kommunen sind die ausreichenden auswertbaren Kauffälle (Datenbasis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten). Eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen wird empfohlen. Diese werden bei einer

Richtgröße von ca. 70.000 - 80.000 Einwohnern erreicht. Im Falle eines Nicht-Zusammenschlusses riskiert die jeweilige Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind. Ab 1.1.2025 ist das neue Grundsteuermodell (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) anzuwenden.

5. Kann die Kommune X wieder aus dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ austreten?

Ja, die Kündigung ist in § 10 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

6. Für Kommune X ist das Finanzamt Müllheim zuständig, für Kommune Y das Finanzamt Freiburg-Land. Wie wird das gelöst?

Beide Finanzämter wurden und werden bei der Aufstellung des gemeinsamen Gutachterausschusses beteiligt und haben je einen ehrenamtlichen Gutachter als feste Ansprechpartner zur Projektbegleitung benannt.

II. Kosten/Nutzen der interkommunalen Zusammenarbeit

7. Was kostet die Kommune der Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“, was sind die laufenden Kosten?

Die Kostenbeteiligung ist in § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

Hinsichtlich der Kosten für die rechtskonforme Erledigung der Aufgabe im operativen Betrieb kann zunächst nur die Richtgröße des Städtetages in Höhe von EUR 3,60/Einwohner pro Jahr genannt werden. Durch interne Kalkulation wurde dieser Richtwert bestätigt.

Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Gemeinden im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim am Jahresende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“). Umlegungsmaßstab sollen die in der Gemeinde tatsächlich angefallenen Kauffälle sowie die beim gemeinsamen Gutachterausschuss beauftragten Einzelgutachten im jeweiligen Jahr darstellen.

Zu einer Anschubfinanzierung ist angedacht, dass die von der Stadt Müllheim für die gemeinsame Aufgabenbewältigung notwendigen Kosten, die vor dem offiziellen Übergang der Aufgabe angefallen sind (z.B. im Vorfeld eingestelltes Personal, Ausstattung oder Raumkosten) von allen eintretenden Gemeinden anteilig in Form einer Pauschale als „Eintrittsgeld“ zu übernehmen sind:

4 € pro Jahr pro Einwohner pro Jahr pro beitriftwilliger Kommune anteilig für 6 Monate, d.h. einfach ausgedrückt 2 € pro Einwohner.

Die Einwohnerzahl richtet sich dabei nach den zuletzt vor Vertragsschluss vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamtes (Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus).

Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Kommunen – d.h. neben den Mittelzentren zu Beginn auch weiteren beitriftwilligen Kommunen in den jeweiligen Erweiterungsphasen - im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung am Projektende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“). D.h. die Anschubfinanzierung pro Kommune i.H.v. 2 € pro Einwohner wird einem „Kassensturz“ unterzogen. Am Projektende kann es so zu Rückzahlungen oder Nachforderungen der „Eintrittsgelder“ an die beteiligten Kommunen kommen. Die Verwaltung geht mit heutigem Stand klar davon aus, dass die Anschubfinanzierung auskömmlich ist. Die Höhe der Rückzahlungen oder Nachforderungen hängt im Wesentlichen von der Zahl der am Ende teilnehmenden Kommunen ab. Ein klarer zeitlicher Schnitt zwischen den notwendigen Vorarbeiten in den jeweiligen

Erweiterungsphasen und dem operativen Betrieb ist hierbei zwingend notwendig und wird aus Transparenzgründen klar kommuniziert und laufend durch die buchhalterische Erfassung „operativer Betrieb“/„Anschubfinanzierung“ sichergestellt. Projektende ist hierbei die Einnahme der Zielgliederung, mit derzeitigem Stand Ende 2022.

8. Welchen Nutzen hat die Kommune X von einem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“?

Die vermehrten landesweiten Zusammenschlüsse von mehreren Kommunen zu größeren „Gutachterausschuss-Einheiten“ in Baden-Württemberg erfolgen vor dem Hintergrund der anstehenden Grundsteuerreform, die bis zum 31.12.2019 vom Bundesgesetzgeber zu regeln war. Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg sind hierbei gezwungen, ihre gesetzlichen Aufgaben vollständig zu erfüllen. Dies umso mehr, nachdem sich der Bund und die Bundesländer auf ein Grundsteuermodell geeinigt haben, in dem die jeweiligen Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB eine entscheidende Rolle spielen. In Baden-Württemberg wird es nach heutigem Stand ein modifiziertes Bodenwertmodell mit den Komponenten Grundstücksfläche, Bodenrichtwert (Ermittlung durch die Gutachterausschüsse) sowie Hebesätze der Kommunen geben.

Im Endergebnis wird durch die professionelle Aufgabenerledigung (notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten) damit das Risiko der jeweiligen Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind, minimiert. Dies findet Niederschlag in einer noch professionelleren Wertermittlung mit deutlich ausgeweiteter Dienstleistung als Basis für die zukünftige Erhebung der Grundsteuer.

9. „Es geht um die Kosten. Nach dem Vertrag werden auch die laufenden Kosten spitz abgerechnet und zwar im Verhältnis der Kauffälle und Gutachten zur Anzahl der gesamten Kauffälle und der gesamten Gutachten. Welche Rolle spielen die vom Städtetag berechneten 3,60 €/Einwohner?“

Die Kostenbeteiligung ist in § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt und von Ihnen treffend zusammengefasst. Eine Spitzabrechnung ist immer erst rückwirkend möglich. Stand heute liegen ja noch keine Daten und Erfahrungswerte vor. Die 3,60 € pro Einwohner als Empfehlung des Städtetages sehen wir als realistischen Richtwert, den die beteiligten Kommunen und auch wir in Müllheim für die Haushaltsplanungen benötigen, vor allem im ersten Jahr. Im Laufe der Zeit liegen dann konkrete Erfahrungswerte vor und die Kosten für die rechtskonforme Erledigung der Aufgabe im operativen Betrieb werden sich auf einem bestimmten Niveau einpendeln. Hat Kommune X z.B. in Jahr 1 viele Vorgänge so bezahlt sie für den echten Aufwand mehr, hat sie in Jahr 2 z.B. wenig Vorgänge, so bezahlt sie weniger.

10. „Eine Gemeinderätin war sich unsicher, ob durch die Anzahl der Kauffälle auch die Bodenrichtwerte von Kommune X in die Höhe gehen. Mit saloppem Beispiel: ob wir durch diesen Verband Grundstückspreise (Bodenrichtwerte) bekommen wie z.B. in Freiburg.“

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf Basis der Auswertung der Kaufpreissammlung nach den Grundsätzen der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie des Baugesetzbuches (BauGB). Eine gewisse Datenbasis ist für eine (statistische) Auswertung einfach notwendig. § 196 BauGB definiert das anschaulich: „...Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.“

Die beispielhaften Kommunen Kommune X und z.B. Freiburg unterscheiden sich. Es werden verschiedene Richtwertzonen gebildet werden müssen. Das wird Niederschlag in den

Bodenrichtwerten finden. Die Befürchtung der Gemeinderätin sehen wir nicht. Im Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler haben wir z.B. in Auggen auch nicht Müllheimer Preise. In Freiburg gibt es auch große Abstufungen zwischen ländlichem Bereich und Zentrum/Filetstückchen. Das legt der Markt mit Angebot und Nachfrage ein Stück weit auch fest.

Dass die Bodenrichtwerte steigen, möchten wir – ohne die Werte in Kommune X zu kennen, geschweige denn näher untersucht zu haben - nicht ausschließen. Wir werden im GEMEINSAMEN Austausch da eine Lösung finden. Erhöhungen und Absenkungen kann es geben, diese müssen dann aber für jedermann nachvollziehbar und transparent sein:

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der sonstigen zur Wertermittlung relevanten Daten sowie bei der Herausgabe des jährlichen Berichts über den Grundstücksmarkt wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem/der Vorsitzenden oder seinem/ihrer Stellvertreter*in und mindestens drei seiner ehrenamtlichen weiteren Gutachter*innen nach den Grundsätzen der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) tätig. Die Stadt Müllheim gewährleistet, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass Erkenntnisse der ortkundigen, ehrenamtlichen Gutachter*innen einfließen. Zudem müssen die Finanzämter Müllheim und Freiburg-Land als Vertreter der Finanzbehörde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte vertreten sein.

Abschließend kann versichert werden, dass sich die Stadt Müllheim der Tragweite der Verantwortung und der Vielzahl an Erwartungshaltungen bewusst ist. Wir sehen dieser spannenden Aufgabe mit dem nötigen Respekt entgegen. Den gewährten Vertrauensvorschuss werden wir mit harter Arbeit und Dienstleistung zurückzahlen und dabei alle Beteiligten mitnehmen!

11. Kann der gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ garantieren, dass zukünftig die Bodenrichtwerte als Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer rechtssicher ermittelt werden? Ab wann ist mit rechtssicheren Bodenrichtwerten zu rechnen? (siehe auch Abschnitt VIII)

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Mit der Einnahme der Endgliederung Ende 2022 wird erreicht, dass der gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2024 (maßgebliches Zeitfenster 1.1.2023 bis 31.12.2024) für das Gesamtgebiet in vollem Umfang und nach den gesetzlichen Vorgaben ermittelt und veröffentlicht.

Diese Bodenrichtwerte zum 31.12.2024 werden dann für das neue Grundsteuermodell ab 1.1.2025 (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) nach unserem heutigen Kenntnisstand in den Grundsteuerbescheiden der Kommunen Anwendung finden. Die Voraussetzung für die Umsetzung der Reform und Einhaltung des Zeitplans ist, dass die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 ermittelt werden und im Laufe des ersten Halbjahrs 2022 zur Verfügung stehen. Damit steht fest, dass die Bodenrichtwerte neben dem Zeitpunkt 31.12.2020 und 31.12.2022 auch außerplanmäßig zum 31.12.2021 durch den dann zuständigen gemeinsamen Gutachterausschuss ermittelt werden müssen. Für dieses Szenario liegt bereits eine interne Vorplanung vor.

12. Wo kann ich die Gutachterausschussgebührensatzung einsehen?

Die Satzung ist wie alle aktuellen Satzungen im Ortsrecht auf der Homepage der Stadt Müllheim zu finden.

III. Aufgaben/Personal/Ansprechpartner

13. Was sind die Aufgaben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“?

Die Stadt Müllheim erfüllt anstelle der abgebenden Städte/Gemeinden die nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) übertragenen Aufgaben des Gutachterausschusses, in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die übertragenen Aufgaben uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen. Die wesentlichen Aufgaben sind:

- *Erstellung von Verkehrswertgutachten [§ 194 BauGB]*
- *Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten sowie Auskunft über die Bodenrichtwerte [§ 196 BauGB]*
- *Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, dazu gehören Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze); Sachwertfaktoren; Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktor bzw. Ertragsfaktor)*
- *Gutachten über die Höhe von Entschädigungen im Zusammenhang mit Rechtsverlusten (Enteignung oder sonstige Vermögensnachteile)*

14. Wieviel Personal wird eingesetzt?

Der vom Städtetag empfohlene und in der Praxis bewährte Personalschlüssel liegt bei 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner.

Zum Start (im Jahr 2020/2021) wird die Geschäftsstelle mit 4 Vollzeitstellen (Leitung Geschäftsstelle, 2x gehobene Sachbearbeitung, 1x Sachbearbeitung) besetzt sein, in Phase 2 (zum 1.7.2021) Aufwuchs auf ca. 7 Vollzeitstellen (1x Leitung, 4x gehobene Sachbearbeitung, 2x Sachbearbeitung), in Phase 3 (zum 1.4.2022) Aufwuchs auf ca. 9 Vollzeitstellen (Leitung, 6x gehobene Sachbearbeitung, 3x Sachbearbeitung davon in der Endgliederung die Besetzung einer Sekretariatsstelle in Teilzeit). In der Endgliederung wird die Geschäftsstelle für bis zu 32 Kommunen mit bis zu rd. 186.000 Einwohnern zuständig sein und dafür ca. 9 Vollzeitstellen mit rund 10-12 Mitarbeitenden (je nach Anteil Teilzeitkräfte) haben.

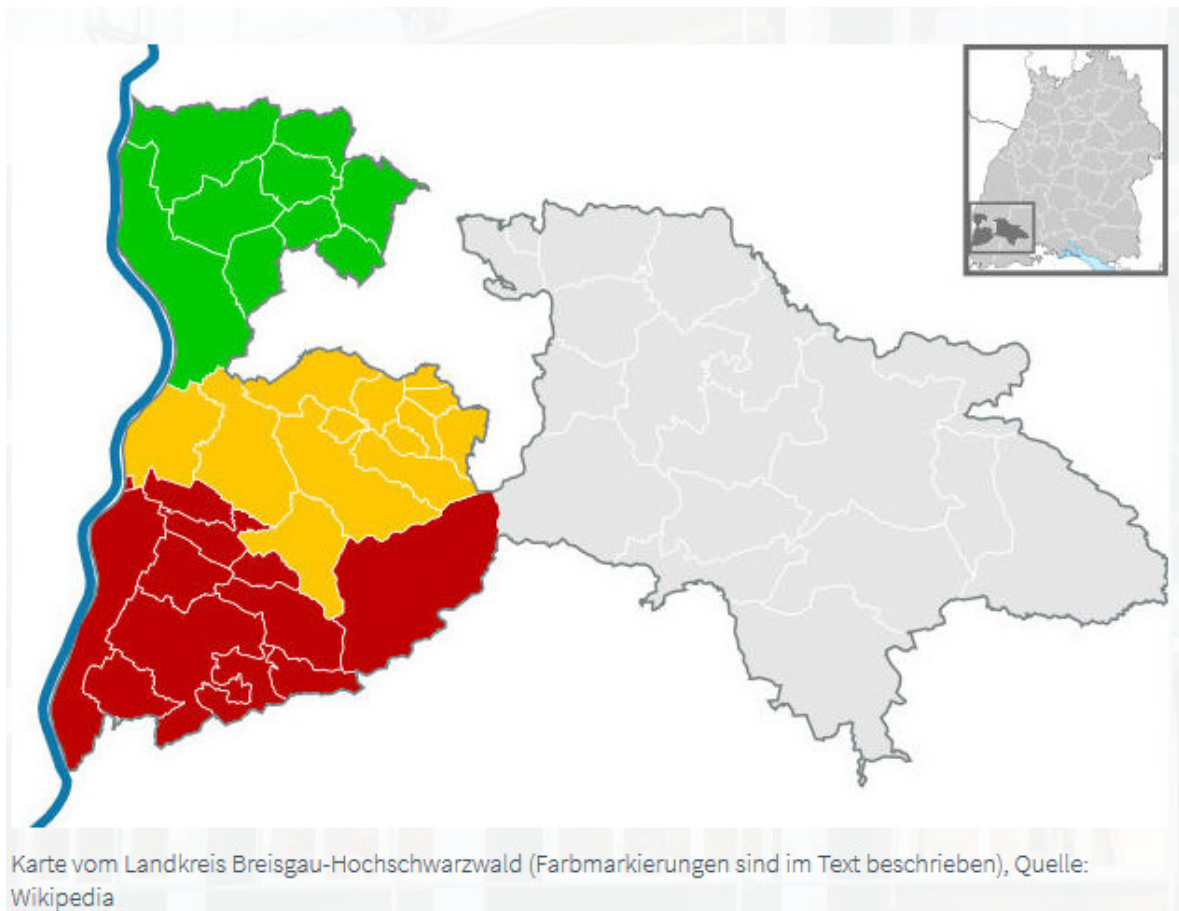
15. Welche Kommune entscheidet über die Stellenbesetzung?

*Die Stadt Müllheim verpflichtet sich nach § 3 Abs. 3 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1a GuAVO). Die Stadt Müllheim besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Müllheim. Die Stadt Müllheim verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und der Gutachter*innen sicherzustellen.*

16. Wird es zukünftig feste Ansprechpartner für jede Kommune geben?

Ja, durch die vorgesehene Einteilung des Zuständigkeitsgebiets in die drei Regionen „Markgräflerland“/„Kaiserstuhl“/„Breisgau-Hexental“ besteht die Möglichkeit, diesen

Regionen feste Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln:



Markgräflerland (Auggen, Badenweiler, Ballrechten-Dottingen, Buggingen, Eschbach, Heitersheim, Müllheim, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Sulzburg): rd. 62.000 Einwohner

Kaiserstuhl (Breisach am Rhein, Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim, Ihringen, March, Merdingen, Umkirch, Vogtsburg): rd. 58.000 Einwohner

Breisgau-Hexental (Au, Bad Krozingen, Bollschweil, Ebringen, Ehrenkirchen, Hartheim, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden, Staufen, Wittnau): rd. 66.000 Einwohner

17. Wer ist derzeit bei der Stadt Müllheim mein Ansprechpartner?

Bei fachlichen Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses (Hacher Straße 7, 79379 Müllheim, Tel. 07631-801-650, Fax 07631-801-669; gutachterausschuss@muellheim.de) mit ihrem Geschäftsstellenleiter, Herrn Bernd Moll, zur Verfügung.

Bei Fragen zum Gesamtprojekt steht Ihnen unser Haupt- und Ordnungsdezernent, Herr Stadtoberverwaltungsrat Dominik Fröhlin (E-Mail: dfroehlin@muellheim.de; Tel.: +49(0)7631 801-101) als Gesamtprojektverantwortlicher gerne zur Verfügung.

18. „Warum sind keine Stellvertretungen für die ehrenamtlichen Gutachter*innen vorgesehen?“

Das wurde fachlich intensiv behandelt und verworfen. So startete z.B. der gem. Gutachterausschuss in Bühl zunächst mit mind. zwei Gutachtern pro Gemeinde. Das hat sich in der Praxis nicht bewährt. Dort gibt es nun 1 Gutachter pro 4.000 Einwohner. Auf erneute Nachfrage hat der Geschäftsstellenleiter des gem. Gutachterausschusses in Bühl bestätigt, dass es mit dieser Regelung in der Praxis keine Probleme gebe.

Plant man Stellvertretungen mit ein, so wird das Gremium zu groß, der Aus- und Weiterbildungsbedarf mit entsprechenden Kosten - der unabhängig von aktivem Mandat oder Stellvertretung fällig wird - ist zu hoch, die Netzwerkpflege (auf dem Laufenden halten) ist zu umfangreich.

In anderen Gremien wie z.B. Gemeinderat, Aufsichtsrat, etc. gibt es auch keine Stellvertretung für das Mandat.

Die Wertermittlungen sind in der Regel mehrstufige Prozesse, z.T. mit Vorbesprechungen ähnlich den Fraktionssitzungen im Gemeinderat. Sollte in der Praxis tatsächlich der Fall eintreten, dass der einzige Gutachter der Gemeinde X z.B. krankheitsbedingt länger verhindert ist, so kann z.B. auch ein Mitarbeiter des örtlichen Bauamtes oder ein Gutachter aus der Nachbarkommune herangezogen werden, um die Ortskenntnis in den Entscheidungsprozess hineinzubringen. Unsere Raumschaft ist kleingliedrig, in der Regel kennt man den Markt in der Nachbarkommune. Wichtig ist uns der Grundsatz, dass die betroffene Kommune eingebunden wird, wir reden miteinander!

IV. Aufwuchs des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“

19. Wann ist der Beitritt der Kommune X zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ vorgesehen?

Aus organisatorischen Gründen ist der Aufwuchs des gemeinsamen Gutachterausschusses in drei Phasen vorgesehen:

1. Zum 1.1.2021:

Auggen, Badenweiler, Bad Krozingen, Breisach am Rhein, Buggingen, Müllheim, Staufen, Sulzburg

2. Zum 1.7.2021:

Ballrechten-Dottingen, Eschbach, Heitersheim, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim, Ihringen, March, Merdingen, Umkirch, Vogtsburg

3. Zum 1.4.2022:

Au, Bollschweil, Ebringen, Ehrenkirchen, Hartheim, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden, Wittnau

Mit Stand 16.12.2020 liegen der Stadtverwaltung Müllheim 31 von 32 Grundsatzbeschlüsse der Gemeinderäte zum Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim vor (noch offen bei Hartheim).

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat mit Schreiben vom 3.12.2020 sein Interesse zum Beitritt angezeigt. Dies wird derzeit geprüft.

20. Kann die Kommune X auch früher als o. g. beitreten?

Aus organisatorischen Gründen ist ein früherer Beitritt leider nicht möglich.

21. Kann die Kommune X auch zunächst die weitere Entwicklung beobachten und nach 2022 noch dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ beitreten?
Ein späterer Eintritt ist möglich. Allerdings ist zu beachten, dass zu wenig Kauffälle/Jahr keine ausreichende Datenbasis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten liefern. Damit besteht das Risiko der jeweiligen Kommune weiterhin, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind.

V. Dienstsitz in Müllheim

22. Warum ist der Dienstsitz in Müllheim?
*Im Zuge der fachlichen und politischen Abstimmungen wurden auch die jeweiligen Möglichkeiten der beteiligten Städte erörtert, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierbei hat sich herauskristallisiert, dass die Stadt Müllheim sich vorstellen könnte, einen solchen gemeinsamen Gutachterausschuss in Müllheim einzurichten, was dann auch so umgesetzt wurde und dieser zum 1.1.2021 seine operative Arbeit aufnehmen wird.
Im Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler, für den die Stadt Müllheim „erfüllende“ Gemeinde ist, werden bereits jetzt für die Gemeinden Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg die Aufgaben des Gutachterausschusses übernommen, sodass ein solcher interkommunaler Ansatz bereits seit 1974 besteht und hierzu große Erfahrungen für diese Aufgabenbewältigung vorliegen. Durch die breite Streuung von vorliegenden Informationen zu z.B. landwirtschaftlicher Nutzung, Weinbaunutzung und Forstnutzung in unterschiedlichsten Lagen und Gemarkungen liegen hier fundierte Sachkenntnisse bei den handelnden Personen vor. Gleiches gilt für die vorliegenden Informationen zu verschiedensten Wohnbebauungen im dörflichen Umfeld, in einem Mittelzentrum aber auch in einem staatlich anerkannten Heilbad. Zudem sind die Rahmenbedingungen der Stadt Müllheim für diese Aufgabe (insb. Personalressourcen usw.) vorteilhafter als die der anderen Mittelzentren.
Davon abgesehen kann aber insbesondere festgestellt werden, dass die Belange und Interessen einer Stadt mit der Größe Müllheims im Einklang stehen mit den Belangen und Interessen der kleineren Verbandsmitglieder Auggen, Badenweiler, Buggingen und Sulzburg mit ihren jeweiligen Besonderheiten. Das ist auch ein wesentlicher Leitgedanke bei dem interkommunalen Großprojekt.*
23. Wo in Müllheim ist der Dienstsitz, und wie ist die Erreichbarkeit?
Der Dienstsitz der Geschäftsstelle ist in der Hacher Str. 7 im Müllheimer Industriegebiet, westlich der Bundesstraße 3. Der Dienstsitz ist von Norden und Süden über die A5 – B 378 – B3 bequem und rasch zu erreichen. Gleiches gilt via Radverkehrswege, die parallel zum Klemmbach vom Bahnhof in die Innenstadt verlaufen. Der Bahnhof Müllheim mit Zugang zum ÖPNV befindet sich fußläufig 3 min entfernt.
24. Kann in Kommune X eine Außenstelle der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet werden?
Nein, rechtlich besteht keine Möglichkeit, Außenstellen des Gutachterausschusses o. ä. bei der Kommune X/den verbleibenden Kommunen zu bilden. Eine solche Form der Zusammenarbeit ist rechtlich nicht vorgesehen und wird auch von der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) nicht genehmigt.

25. Die Fahrt nach Müllheim ist weit. Wie komme ich zu den benötigten Informationen, ohne nach Müllheim fahren zu müssen?

*Der Gutachterausschuss ist grundsätzlich postalisch, per E-Mail und per Telefon zu erreichen. Wesentliche Informationen sollen zukünftig transparent und einfach via Homepage der Stadt Müllheim abgerufen werden können (Digitalisierung). Die Bürger*innen können Ihre Anliegen gerne auf diesem Wege an die Geschäftsstelle richten und sind daher nicht gezwungen, nach Müllheim zu fahren. Insgesamt geht die Stadtverwaltung Müllheim davon aus, dass die Dienstleistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht publikumsintensiv sind.*

26. Wie ist die technische Ausstattung?

Der Dienstsitz ist via Richtfunk an die technische Infrastruktur der Stadtverwaltung Müllheim angebunden. D. h. die Server-,Hardware- und Softwareumgebung ermöglichen ein Arbeiten wie im Müllheimer Rathaus. Ebenso ist der Fachbereich mit Fachsoftware, wie z.B. WIN AKPS ausgestattet. Die Hardwareausstattung entspricht dem neuesten technischen Stand, wobei eine Ausrüstung mit Laptops sowie vereinzelt mit Mobiltelefonen zur mobilen Arbeit sowie bei Ortsterminen vorgesehen ist. Eine Telekommunikationsanlage wurde ebenfalls installiert. Insgesamt wird die technische Landschaft auf das digitale Arbeiten und das papierarme Büro ausgerichtet.

VI. Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

27. Warum hat unsere Kommune nun weniger Sitze im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ als zuvor?

*Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die Stafflung der Gutachterausschussmitglieder nach Einwohnergröße in dem gemeinsamen Gutachterausschuss ist das Ergebnis aus den fachlichen und politischen Abstimmungsgesprächen. Die Beteiligten, d.h. abgebende Städte/Gemeinden und die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) sind berechtigt, pro angefangene 5.000 Einwohner je eine/n Gutachter*in vorzuschlagen. Es ist angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Kommune X auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Stadt Müllheim gewährleistet, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses, die noch zu erstellen ist.*

28. Warum wechselt der Vorsitz zwischen Breisach am Rhein, Bad Krozingen und Müllheim?

*Die Bestellung des/der Vorsitzenden und seiner/ihrer zwei Stellvertreter*innen des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 Abs. 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Der/die Vorsitzende, seine/ihre zwei Stellvertreter*innen sollen vom Gemeinderat der Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode auf Basis eines rotlierenden Systems bestellt werden:*

Legislaturperiode 1 (01.01.2021-31.12.2024)

Vorsitz: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim

Legislaturperiode 2 Vorsitz: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Müllheim

2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

Legislaturperiode 3 Vorsitz: Vorschlagsrecht Müllheim

1. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Bad Krozingen

2. Stellvertretung: Vorschlagsrecht Breisach am Rhein

Nach Ablauf der Legislaturperiode 3 beginnt das rollierende System wieder wie oben beschrieben von vorne (Beginn bei Legislaturperiode 1 über 2 und 3 in einer „Endlosschleife“). Das ist das Ergebnis aus den fachlichen und politischen Abstimmungsgesprächen.

29. Die Amtszeiten der bislang zuständigen ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X laufen vor Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ ab. Wie gehen wir damit um?

Bitte Rücksprache im Einzelfall mit unserem Haupt- und Ordnungsdezernenten, Herrn Dominik Fröhlin (E-Mail: dfroehlin@muellheim.de; Tel.: +49(0)7631 801-101).

30. Die ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X wurden erst kürzlich neu bestellt. Wie gehen wir damit um?

*Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird die Aufgabe der beteiligten abgebenden Gemeinden, Gutachterausschüsse gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO zu bilden, an die Stadt Müllheim zur Aufgabenerfüllung übertragen. Dies bedeutet, dass mit dem Wirksamwerden der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Recht und die Pflicht der übrigen Beteiligten zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die übernehmende Körperschaft (Stadt Müllheim) übergeht. Damit erlischt zugleich die Kompetenz der Kommune X, einen Gutachterausschuss zu bilden. Die Amtszeit der ehrenamtlichen Gutachter*innen im Gutachterausschuss der Kommune X endet damit Kraft Gesetz. Die Stadtverwaltung Müllheim wird den Kommunen entsprechende Muster(an)schreiben an die ehrenamtlichen Gutachter*innen zur Verfügung stellen.*

31. Wer entscheidet über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses mit den ehrenamtlichen Gutachtern?

*Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung ist in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die abgebenden Städte/Gemeinden benennen in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Maßgabe von § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung und sonstigen Wertermittlungen erfahrene Personen, die vom Gemeinderat der Stadt Müllheim zu ehrenamtlichen Gutachter*innen bestellt werden. D.h. die Ausschussmitglieder der Gemeinde/Stadt X werden weiterhin vom Gemeinderat der Gemeinde/Stadt X vorgeschlagen.*

VII. Arbeitsweise des Gutachterausschusses

32. Sind die ehrenamtlichen Gutachter*innen versichert? Haftungsfragen?

Ja. Eine gesteigerte Haftung besteht für Kommunen im Vergleich zu anderen Wirtschaftssubjekten bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht. Die Haftung richtet sich allgemein nach § 839a BGB. Die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Gutachterausschusses ist über die gesetzliche Haftpflicht der Stadt Müllheim aus der Wahrnehmung der ihr als übernehmende Kommune obliegenden Aufgaben bei der BGV-Versicherung mitversichert. Ebenfalls vom Versicherungsschutz umfasst gilt dabei die

persönliche gesetzliche Haftpflicht der von der Stadt Müllheim bestellten ehrenamtlichen Ausschussmitglieder für Schäden, die sie im Zuge ihrer dienstlichen Verrichtungen Dritten gegenüber verursachen (also auch für den Fall, dass ein fremdes Gebäude/Grundstück falsch eingeschätzt wird). Die Versicherungssummen sind unbegrenzt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Kein Versicherungsschutz besteht jedoch für vorsätzlich herbeigeführte Schäden, für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen des Gutachterausschusses gegen die Stadt Müllheim und umgekehrt, ferner für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen untereinander im Rahmen der übertragenden Aufgaben/Gestattung.

33. Was ist mein Beitrag als ehrenamtliche/r Gutachter*in im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“, die Ortskenntnis kommt vom Bauamt der Gemeindeverwaltung?

*Es ist erstens angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Kommune X auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Einzelheiten sind in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Zweitens sollen für gefertigte Einzelgutachten in der Gemarkung der Kommune X die von der Kommune X ernannten Gutachter*innen hierzu einbezogen werden. Damit bleibt die Fachkompetenz vor Ort weiterhin aufrechterhalten.*

*Durch den Aufbau einer Abteilung dieser Größe entstehen drittens zudem interessante Möglichkeiten der fachlichen Aus- und Weiterbildung für die Mitglieder des Gutachterausschusses und des gegenseitigen Austausches. Davon profitieren alle Beteiligten. Durch die Einteilung des Zuständigkeitsgebiets in die drei Regionen „Markgräflerland“/“Kaiserstuhl“/“Breisgau-Hexental“ besteht viertens die Möglichkeit, diesen Regionen feste Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln. Das verlangt „Sparringspartner“ sowohl in der Verwaltung der Kommune X als auch bei den ehrenamtliche/r Gutachter*in der Kommune X.*

34. Für die Gutachter, die an den Verkehrswertgutachten mitarbeiten, ist die Teilnahme an den Sitzungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sinnvoll, was ist mein Beitrag als ehrenamtlicher Gutachter?

Auf die Antwort der vorherigen Frage wird verwiesen.

35. Wie sieht die Zukunft der ehrenamtlichen Gutachter*innen aus, die Verkehrswertgutachten für die Gutachterausschüsse erstellen? Werden die überhaupt noch benötigt, wenn die Geschäftsstelle zukünftig Verkehrswertgutachten erstellen soll?

Ja, mehr denn je! Die Stadtverwaltung Müllheim geht von 0,6 Verkehrswertgutachten pro 1.000 Einwohnern im Jahr aus. Das sind in der Endgliederung rund 118 Verkehrswertgutachten jährlich. Damit ist genug Arbeit für alle vorhanden. Das bietet darüber hinaus die Möglichkeit eines guten fachlichen Austauschs und Netzwerks. Ggfs. entsteht so eine gewisse Spezialisierung und zusätzliches Expertenwissen.

36. Wie fließt die Ortskenntnis in die Verkehrswertgutachten ein?

*Verkehrswertgutachten können aus Sicht der Stadtverwaltung Müllheim nicht im „stillen Kämmerlein“ erstellt werden. Ein Ortstermin zur Inaugenscheinnahme ist notwendig. Die Ortskenntnis ist eine wertvolle Bereicherung und hilfreich! Die Stadt Müllheim gewährleistet in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, dass bei Belangen der beteiligten Städte/Gemeinden (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachten etc.) vorrangig die bestellten Gutachter*innen*

der Wohnsitzkommune herangezogen werden. Näheres regelt die Geschäftsordnung des gemeinsamen Gutachterausschusses, die noch zu erstellen ist.

VIII. Grundsteuerreform, Landesgrundsteuergesetz (Informationen des Städtetags, Az 965.00 - R 34620/2020 vom 15.12.2020)

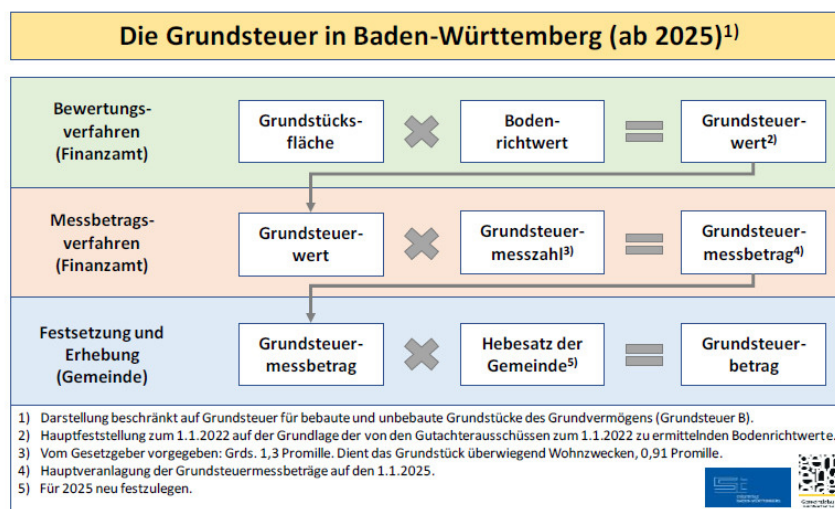
37. Warum überhaupt eine Reform der Grundsteuer?

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1.1.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. In einer Übergangszeit bis 2024 darf das bisherige Recht noch angewendet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

38. Ab wann wirkt sich die Grundsteuerreform auf die Grundsteuer aus?

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer B (letztlich für alle bebauten und unbebauten Grundstücke, sofern nicht der Grundsteuer A für Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen) nach dem so genannten „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Dieses basiert im Wesentlichen auf zwei Werten, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert. Dieser Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also 0,91 Promille. Der Steuermessbetrag wird, wie auch bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde/Stadt multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt:



39. Wie hoch wird die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen wird es geben?

*Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird! Dazu müssen erst die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt werden; diese werden voraussichtlich im Sommer 2022 vorliegen. Im Laufe des Jahres 2022 werden die Grundstückseigentümer*innen von der Finanzverwaltung zur Abgabe einer elektronischen Steuererklärung aufgefordert. Anschließend erlässt das Finanzamt die Grundsteuermessbescheide. Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Gemeinde/Stadt erst ermitteln, wenn sie aus den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden/Städten voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen. Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform. Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.*

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.03.2021

TOP 6_1

Bestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen

1 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 28.07.2020 hat der Gemeinderat der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim und dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt. Die Kommunen Ballrechten-Dottingen, Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eschbach, Gottenheim, Heitersheim, Ihringen, March, Merdingen, Münstertal, Neuenburg am Rhein, Umkirch und Vogtsburg übertragen die Aufgaben des Gutachterausschusses zum 01.07.2021 auf die Stadt Müllheim. Der Gemeinsame Gutachterausschuss wird bis Ende 2022 seine Endgliederung einnehmen und dann für bis zu 32 Kommunen des westlichen Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald mit bis zu 186.000 Einwohnern zuständig sein. Die Erweiterungen sollen aus organisatorischen Gründen in zwei Phasen erfolgen, zum 01.07.2021 und zum 01.04.2022.

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. Die Finanzämter Müllheim und Freiburg-Land haben je einen ehrenamtlichen Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsandt.

Nach § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung benennen die abgebenden Kommunen 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 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. D. h. Heitersheim