



# Öffentliche Bekanntmachung

GR 02/2019 öffentlich  
29. Januar 2019

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nächste Gemeinderatssitzung findet am **Dienstag, den 29. Januar 2019 um 18:30 Uhr** im Bürgersaal, Rathaus Bad Rippoldsau-Schapbach, statt, zu der ich Sie hiermit einlade.  
Es ist folgende öffentliche Tagesordnung vorgesehen:

1. Bürgerfrageviertelstunde
2. Änderung der Gutachterausschussverordnung; Grundsatzbeschluss BvGR 01/2019
3. Maschinen- und Materialsätze Bauhof; Beratung und Beschlussfassung BvGR 02/2019
4. Haushaltsplan 2019; Beratung und Beschlussfassung
5. Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse
6. Bekanntgabe der Verwaltung
7. Anfragen aus dem Gemeinderat

Die Sitzungsunterlagen können im Internet unter:  
[www.bad-rippoldsau-schapbach.de/Aktuelles/Gemeinderat](http://www.bad-rippoldsau-schapbach.de/Aktuelles/Gemeinderat)  
eingesehen und ausgedruckt werden.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Waidele  
Bürgermeister



# Beschlussvorlage

## Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr. : 01/2019  
Sachbearbeiter : Herr Walter  
Sitzungsdatum : 29.01.2019  
Tagesordnung : Öffentlich  
Genehmigt:

  
Bürgermeister

### 1. Tagesordnungspunkt

Änderung der Gutachterausschussverordnung; Grundsatzbeschluss

### 2. Vorschlag der Verwaltung

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach stimmt der Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Bereich des westlichen Landkreises Freudenstadt und auf Basis einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, wie im Sachverhalt dargestellt weiter vorzugehen und zu gegebener Zeit erneut im Gemeinderat zu berichten.

### 3. Finanzierung

--

### 4. Begründung

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Neben der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (vgl. § 193 Abs. 1 BauGB) führt der Gutachterausschuss auch eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (vgl.

§ 193 Abs. 5 BauGB).

In den vergangenen Jahren wurde seitens des Landes Baden-Württemberg zunehmend in Frage gestellt, ob die Gutachterausschüsse in den Gemeinden ihre gesetzlichen Aufgaben vollständig und in der erforderlichen Qualität erfüllen können. Dies betrifft insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich, da in vielen Fällen die Anzahl der Kauffälle schlicht zu gering ist, um hierdurch eine sachgerechte Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten bilden zu können. Weiter waren bzw. sind aus Sicht des Landes die Gutachterausschüsse unterschiedlich ausgestattet, eine Fachsoftware (automatisierte Kaufpreissammlung) wird nicht in allen Geschäftsstellen verwendet und es sind auch nicht alle Gemeinden in der Lage, in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die notwendigen Stellenanteile für Personal mit dem dafür erforderlichen Sachverstand bereitzustellen. Folge daraus ist eine nicht flächendeckend den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land.

Dies war Grund dafür, dass eine Änderung der Gutachterausschussverordnung in die Wege geleitet wurde. Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) plante dabei ursprünglich eine Bündelung der kommunalen Gutachterausschüsse in der Weise, dass jeder Gutachterausschuss eine Mindestzahl von 1.000 Kauffällen pro Jahr nachweisen müsse. Damit sei dann auch die notwendige Erfahrung und Qualifikation bei der Aufgabenerfüllung gewährleistet.

In diesem Verfahren haben sich die kommunalen Spitzenverbände dafür eingesetzt, dass die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne des § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auch weiterhin kommunale Aufgabe bleiben. Im Zusammenwirken von Städtetag und Landkreistag konnte das Land letztlich davon überzeugt werden, dass die vom Land gewünschte Qualitätsverbesserung auch durch interkommunale Kooperationen erreicht werden kann.

Die novellierte Gutachterausschussverordnung ist am 11.10.2017 in Kraft getreten.

§ 1 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung sieht vor, dass innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden Kooperationen eingehen können.

Um eine Transparenz des Grundstücksmarkts auch auf Kreisebene herstellen und die dafür notwendige Datenbündelung vornehmen zu können, müssen für den Fall, dass es innerhalb eines Landkreises mehr als ein Gutachterausschuss geben sollte, diese Gutachterausschüsse zusammenwirken (Grundlage hierfür: § 1 Abs. 1 Satz 3 Gutachterausschussverordnung).

Bei einem Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern des Städtetags und des MLR Ende November 2017 wurden folgende Punkte festgehalten:

- es ist nicht zulässig, dass mehrere selbständige Gutachterausschüsse sich (nur) einer gemeinsamen Geschäftsstelle (Auswertestelle) bedienen
- eine Aufgabenübertragung an Dritte (freie Sachverständige, Institute etc.) ist nicht zulässig
- das Gutachterausschusswesen ist kein Aufgabenfeld der Landratsämter, d. h. die Landratsämter dürfen bei fehlenden Zusammenschlüssen (Kooperationen) die Aufgabenerledigung nicht übernehmen
- die Regierungspräsidien werden im Rahmen ihrer Dienstaufsicht das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben im Bereich des Gutachterausschusswesens künftig stärker prüfen
- das Gutachterausschusswesen ist, mit Ausnahme von Baden-Württemberg, bundesweit auf die Landkreisebene bezogen
- langfristiges Ziel ist, dass auch in Baden-Württemberg die Immobilienmarktdaten landkreisweit vorliegen, so dass sie im Immobilienmarktbericht Deutschland veröffentlicht werden können
- im Hinblick auf die bevorstehende Grundsteuerreform sind nachvollziehbar abgeleitete Bodenrichtwerte flächendeckend in einem Bodenrichtwertinformationssystem zwingend notwendig.

Bei einer Informationsveranstaltung des Städtetags Anfang Februar 2018 wurden diese Punkte nochmals besprochen und auch bestätigt. Insbesondere wurde erläutert, dass es sich bei der Neueinrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses um eine Aufgabenübertragung zur Erfüllung handelt, für die auch die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich ist. Zuständig für die Aufgabe ist und bleibt die kommunale Ebene. Eine sinnvolle und vor allem auch praktikable Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit wird in Form einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gesehen.

Im Ergebnis sind damit zwei Ebenen der Kooperation erforderlich. Zum einen eine Kooperation auf Ebene der Kommunen, wobei in der Zielsetzung eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr anzustreben ist, um eine verlässliche und aussagekräftige Datengrundlage zu erhalten.

Zum anderen ist eine Kooperation der Gutachterausschüsse auf Landkreisebene für den Fall erforderlich, dass im Landkreis mehr als ein (gemeinsamer) Gutachterausschuss gebildet ist.

Hierbei sind dann Regelungen dieser Gutachterausschüsse untereinander erforderlich zur Art und Weise der Zusammenarbeit und insbesondere zur Bündelung, Aufarbeitung und Weiterleitung von Daten, damit in der Zielsetzung letztlich landkreisweit zusammengeführte Daten vorliegen.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob die Zuständigkeit und Verantwortlichkeit der Kommunen sich auch auf die landkreisweite Zusammenführung von Daten bezieht. Bei der Informationsveranstaltung Anfang Februar 2018 waren die Vertreter der Kommunen und des Städtetags hierzu anderer Auffassung als die Vertreter des MLR, diese sehen eine Zuständigkeit der Kommunen auch hierfür. Weitere Abstimmung zwischen Städtetag und MLR war zugesagt. Ggf. wird sich hier bei einer bereits terminierten Informationsveranstaltung Mitte Februar 2019 ein neuer Kenntnisstand ergeben.

Auf kommunaler Ebene muss damit zunächst geklärt werden, inwieweit innerhalb eines Landkreises zuständige Stellen zur Aufgabenerledigung gebildet werden können, konkret also, ob interkommunale Lösungen für gemeinsame Gutachterausschüsse mit eigener Geschäftsstelle möglich sind.

Nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen gehen die Stadt Horb und die Gemeinden Empfingen und Eutingen als Verwaltungsgemeinschaft davon aus, dass bezogen auf den Landkreis Freudenstadt zwei gemeinsame Gutachterausschüsse zur Abdeckung in etwa vergleichbarer Fallzahlen eingerichtet werden, einen für den östlichen und einen für den westlichen Teil des Landkreises. Im Wesentlichen dürfte dies aber davon abhängig sein, wie sich die einzelnen Kommunen im räumlichen Zuständigkeitsbereich des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten

hinsichtlich eines gemeinsamen Gutachterausschusses positionieren.

Für den westlichen Bereich des Landkreises Freudenstadt hat Anfang August 2018 ein erstes gemeinsames Abstimmungsgespräch stattgefunden. Vertreter des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten sowie der Städte und Gemeinden Alpirsbach, Bad Rippoldsau-Schapbach, Baiersbronn, Loßburg und Seewald haben hieran teilgenommen.

Aus diesem Gespräch ergibt sich nicht nur die Bereitschaft, sondern im Hinblick auf den o. g. Richtwert von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr auch die Notwendigkeit, zu einer interkommunalen Kooperation auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Vereinbart war unter den Gesprächsteilnehmern, dass zunächst eine Beschlussfassung im Gemeinderat zur grundsätzlichen Bereitschaft, an der Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den westlichen Bereich des Landkreises Freudenstadt mitwirken zu wollen, erfolgen soll.

Anschließend erfolgt verwaltungsinterne weitere Abstimmung mit der Zielsetzung, wesentliche inhaltliche Eckpunkte für eine erforderliche öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemeinsam festzulegen. Zum Beispiel besteht Einvernehmen der Gesprächsteilnehmer, dass auch in einem gemeinsamen Gutachterausschuss Gutachter mit örtlicher Kenntnis vertreten sein sollten. Umgekehrt ergibt sich daraus die Problematik, dass die Gesamtgröße eines solchen gemeinsamen Gutachterausschusses dessen praktische Handlungsfähigkeit nicht einschränken darf.

Nach Verständigung auf die wesentlichen inhaltlichen Punkte muss dann die Ausarbeitung eines Entwurfstextes einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beauftragt werden. Eine fachanwaltliche Ausarbeitung ist erforderlich, denn hierbei sind auch Fragen der Kostentragung, des Gebühren-, Steuer- und Satzungsrechts relevant.

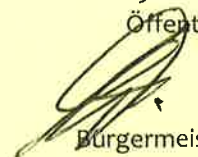
## 5. Anlagen

--



# Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr. : 02/2019  
Sachbearbeiter : Herr Walter  
Sitzungsdatum : 29.01.2019  
Tagesordnung : Öffentlich  
Genehmigt:

  
Bürgermeister

## 1. Tagesordnungspunkt

Maschinen- und Materialsätze Bauhof; Beratung und Beschlussfassung

## 2. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die Maschinen- und Materialsätze des Bauhofes anzupassen.

## 3. Finanzierung

Die Maschinen- und Materialsätze werden bei der Kostenstelle Bauhof als Erträge vereinnahmt und erhöhen sich entsprechend der Anpassung.

## 4. Begründung

Im Rahmen der überörtlichen Prüfung des Landratsamtes der Jahre 2011-2015 wurden eine Aktualisierung der Maschinen- und Materialsätze angeregt (Prüfungsbemerkung A23). Die Verwaltung hat daraufhin mit dem Bauhof die neuen Sätze angepasst.

## 5. Anlagen

- Maschinen- und Stundensätze Bauhof Stand 2019
- Auszug Bericht überörtliche Prüfung-

A 23 Benutzung von Fahrzeugen, Maschinen und Geräte

Sowohl den Mitarbeitern des Hilfsbetriebs, als auch den übrigen Bediensteten der Gemeinde sowie den Vereinen und Dritten ist es gestattet, größere Fahrzeuge, Maschinen und Geräte des Bauhofs gegen Entgelt anzumieten. Die letzte Anpassung der Mieten erfolgte am 23.03.2010.

Die Überlassung gemeindeeigener Maschinen und Gerätschaften an Dritte (auch Verwaltungsangehörige) widerspricht grundsätzlich gemeindefinanziellen Vorgaben (§§ 92, 77 Abs. 2 GemO) und ist nur ausnahmsweise, in untergeordnetem Umfang (z.B. gemessen an den Betriebsstunden), gegen Kostenersatz und auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses zulässig. Die rechtlichen Vorgaben verlangen in der Regel vollen Kostenersatz.

Die Kostenersätze werden zum überwiegenden Teil im VwH bei UA 1.3600 (Naturschutz- und Landschaftspflege) eingenommen. Die Kostenersätze für Fahrzeuge und Maschinen gegenüber Dritten sind beim UA 1.7710 (Bauhof) einzunehmen.

## Maschinen- und Materialsätze 2019

Bauhof Bad Rippoldsau-Schapbach

<b>A. Arbeitszeit</b>	
Arbeiter	45,00 €/Std.
<b>B. Fahrzeuge</b>	
Unimog Fahrzeug	40,50 €/Std.
Unimog Streuer	8,00 €/Std.
Unimog Pflug	3,00 €/Std.
LKW klein	25,00 €/Std.
Lindner	25,00 €/Std.
Lindner Ladewagen	10,00 €/Std.
Holder incl. Vorbaugeräte	35,00 €/Std.
PKW	0,50 €/Std.
Mähwender Grundpreis	35,00 €/Std.
Mähwender Bereitstellungspauschale	11,50 €/Std.
Radlader	20,00 €/Std.
Tieflader	10,00 €/Std.
<b>C. Maschinen</b>	
Balkenmäher Grundpreis	15,00 €/Std.
Balkenmäher Bereitstellungskosten	12,00/Std.
Kompressor	20,00 €/h
Rüttelwalze	15,00 €/h
Rüttelplatte	15,00 €/h
Grabenstampfer	15,00 €/h
Gabelstapler	15,00 €/h
Notstromaggregat	10,00 €/h
Steinsäge Grundpreis	20,00 €
Steinsäge Abnutzung	4,00 €/lfm
Asphaltsäge	20,00 €
Asphaltsäge Abnutzung	4,00 €/lfm
Flex	10,00 €/Tag
Freischneider/Heckenschere Grundpreis	10,00 €/Std.
Freischneider/Heckenschere Bereitstellungspauschale	4,50 €/Std.
Betonmischer	15,00 €/Tag
Dampfstrahler	35,00 €/Tag
Standrohr	3,00 €/Tag
Bauwasserzähler	10,00 €/Einsatz

Stand: 17.01.2019