Gutachterausschuss Oberes Gäu konstituiert sich

Geschäftsstelle bei Stadt Herrenberg angesiedelt

Tobias Eckel leitet die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Gäu, der sich zum 1. Mai konstituiert.

Ursprünglich rund 900 Gutachterausschüsse waren bisher in Baden-Württemberg für die Ermittlung von Grundstücks- und Bodenrichtwerten zuständig. Auf Empfehlung der Landesregierung sollen seit 2017 einzelne der vielen kleinen Ausschüsse zusammengelegt werden. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gutachterausschuss der Stadt Herrenberg mit den Ausschüssen der Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Jettingen, Mötzingen und Nufringen zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Gäu, kurz GuA Gäu, zusammengeschlossen. Dieser nimmt nun zum 1. Mai 2020 seine Arbeit auf.

Zuvor hatte das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde den Zusammenschluss genehmigt. Als unabhängiges Sachverständigengremium ist der Gutachterausschuss Oberes Gäu für die Ermittlung von Grundstücks- und Bodenrichtwerten in Herrenberg und den anderen beteiligten Gemeinden zuständig. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Oberes Gäu unter der Leitung von Tobias Eckel ist bei der Stadt Herrenberg angesiedelt; das Einzugsgebiet umfasst rund 80.000 Einwohner und voraussichtlich etwa 1.300 Kauffälle im Jahr. „Mit rund 1.300 Kauffällen im Jahr kann der Gutachterausschuss Oberes Gäu zu einer qualifizierten Marktbewertung kommen und rechtssichere Bodenrichtwerte ableiten“, beschreibt Tobias Eckel einen der Vorteile des interkommunalen Gremiums. Bisher standen oft nicht genügend Kauffälle zur Verfügung, um die gesetzlich geforderten Daten qualifiziert ableiten zu können.

Aufgaben der Geschäftsstelle

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses Oberes Gäu, die die Geschäftsstelle für alle beteiligten Gemeinden übernimmt, gehört die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung. Sie ist unter anderem Grundlage für das Erstellen von Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke. Ebenso ist die Geschäftsstelle für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, also den Werten für einen Quadratmeter unbebauten Bodens, und die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zuständig. Die Daten verwenden zum Beispiel Banken bei der Vergabe von Darlehen, das Finanzamt als Besteuerungsgrundlage oder Sachverständige bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten. Die Bodenrichtwerte und sonstige Daten müssen alle zwei Jahre veröffentlicht werden; außerdem wird die Geschäftsstelle Grundstücksmarktberichte publizieren. Auch bei der bevorstehenden Grundsteuerreform werden die Bodenrichtwerte wahrscheinlich eine zentrale Rolle spielen: „Für die Bestimmung der Grundsteuer müssen die Bodenrichtwerte flächendeckend ermittelt werden“, erläutert Tobias Eckel.
Zudem muss die Geschäftsstelle quartalsweise die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen an das Statistische Bundesamt in Wiesbaden sowie an Eurostat in Brüssel übermitteln. Dazu werden im Laufe dieses Jahres Fragebögen an die Käuferinnen und Käufer von Grundstücken und Immobilien im gesamten Gebiet des neuen Gutachterausschusses versendet. Schließlich gehören verschiedene weitere Verwaltungsaufgaben, wie die Organisation der Sitzungen des Gutachterausschusses, zu den Aufgaben der Geschäftsstelle.

Gutachterausschuss

Dem Gutachterausschuss Oberes Gäu gehören 28 ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter an. Sie sind auf die Dauer von vier Jahren – bis 31. April 2024 – bestellt. Der Vorsitzende soll noch Anfang Mai aus den Reihen der künftigen Gutachtenden gewählt werden. Der Ausschuss wird in unterschiedlicher Besetzung entsprechend der anstehenden Aufgaben tagen. Wann die erste Sitzung stattfinden kann, ist wegen der aktuellen Situation derzeit noch unklar. Auch wird es aufgrund der Coronakrise bis voraussichtlich 15. Juni keine Besichtigungen von Häusern und Wohnungen durch den Gutachterausschuss geben; bis dahin wird sich der Ausschuss auf die Besichtigung von landwirtschaftlichen Grundstücken konzentrieren. Alle am Gutachterausschuss Oberes Gäu beteiligten Gemeinden sind je nach Einwohnerzahl mit mindestens zwei Gutachtenden im neuen Ausschuss vertreten. „So können Wissen und Erfahrung aus den einzelnen Gemeinden weiterhin in die Arbeit des Gutachterausschusses einfließen“, sagt Tobias Eckel. Die Stadt Herrenberg ist mit acht Mitgliedern vertreten. Jede der beteiligten Gemeinden stellt zudem einen stellvertretenden Vorsitzenden – für die Stadt Herrenberg ist dies Tobias Eckel.

Kontakt zur Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Gäu ist beim Amt für Stadtentwicklung angesiedelt. Das Büro befindet sich in der Marienstraße 21. Zum Team gehören neben dem Leiter Tobias Eckel aktuell drei Mitarbeitende. Zwei weitere Stellen (Teilzeit) sollen zeitnah besetzt werden. Alle, die Fragen rund um die Ermittlung von Grundstücks- und Bodenrichtwerten haben, können sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Oberes Gäu wenden unter Telefon 07032 924-286 oder per E-Mail an: gutachterausschuss@herrenberg.de. Hilfreiche Informationen, wie Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte, gibt es auch auf der Homepage der Stadt Herrenberg unter: www.herrenberg.de/guagäu.