



Beschlussvorlage

Amt: 10/62 Herr Haller	Datum: 02.02.2016	Az.: 023.14	Drucksache Nr.: 39/2016
---------------------------	-------------------	-------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	29.02.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bestellung von ehrenamtlichen Gutachtern für den Gutachterausschuss bei der Stadt Lahr

Beschlussvorschlag:

Für den Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Stadt Lahr werden ab dem 01. März 2016 auf 4 Jahre nachstehende Personen bestellt:

Vorsitzender:

Bernd Haller, Dipl. -Sachverständiger (DIA), Geschäftsstellenleiter GAA, Untere Mühle 8, 77933 Lahr;

Stellvertretender Vorsitzender:

Helmut Scherr, Dipl. Ing. (FH), öbuv Sachverständiger f. Grundstücksbewertung, Sickingenstr. 3a, 79117 Freiburg;

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Georg Heer, Dipl. Ing. (FH), freier Architekt u. Stadtplaner, Dipl. Sachverständiger (DIA), Im Blumert 12, 77933 Lahr;

Peter Lehre, Dipl. Ing. (FH), freier Architekt, Langsdorffstraße 1, 77933 Lahr;

Stefan Frick, Dipl. Ing. (FH), freier Architekt und Dipl.-Sachverständiger (DIA), Altfelixstraße 24, 77933 Lahr;

Peter Winkels, Dipl. Ing. (TU), Produktverantwortlicher f. Landmanagement u. Quartiersentwicklung, Kleinfeldelweg 6, 77933 Lahr;

Hermann Zucker, Landwirt, Schlehenweg 50, 77933 Lahr;

Christoph Schmieder, Dipl. Agrar Ing. (FH), Landwirt, Geretstalstr. 3, 77933 Lahr

Vertreter des Finanzamtes:

Manfred Vetter, Steueramtsrat.

Norbert Schienle, Steueramtmann (Stellvertreter).

Ersatzmitglieder:

Roswitha Fröhlich, öbuv Sachverständige für Grundstücksbewertung, Bolzhurststr. 31, 77731 Willstätt.

Michael Vergin, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Hinter dem Rathaus 34, 77948 Friesenheim.

Bertram Bliss, Dipl.Ing., freier Architekt, Fichtestraße 58, 77933 Lahr.

Ralf Betz, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Schlehenweg 6, 77933 Lahr.

Susanne Steiert, Dipl. Sachverständige (DIA), Finanzassistentin, Hansjakobstraße 51, 77933 Lahr

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch – GutachterausschussVO (Baden-Württemberg) maßgebend.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- a) Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- b) Ermittlung von Bodenrichtwerten.
- c) Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten).
- d) Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken.
- e) Gutachten über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.
- f) Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.
- g) Gutachten über Miet- und Pachtwerte.
- h) Erstellung von Berichten über die Situation des Grundstücksmarktes in der Stadt Lahr.

Besetzung des Gutachterausschusses:

Nach § 2 der Gutachterausschussverordnung sind der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter auf 4 Jahre zu bestellen. Für den Vorsitzenden ist ein Stellvertreter zu bestellen. Die Gutachter müssen nach § 192 Abs. 3 BauGB in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.

Im Einzelfall kann ein Gutachter wegen Befangenheit von der Mitwirkung ausgeschlossen werden, wenn er z.B. dienstlich oder privat mit der Planung und Verwaltung des zu begutachtenden Grundstücks befasst ist (vergl. Erlass des Innenministeriums über die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch und zur Einführung der Gutachterausschussverordnung vom 07. Juni 1978 Nr. V 2072.1/101).

Der Gutachterausschuss setzt sich bisher überwiegend aus sehr erfahrenen, langjährig tätigen Mitgliedern zusammen.

Die zur Bestellung vorgeschlagenen Mitglieder des Gutachterausschusses haben sich umfangreiche Erfahrungen in vielschichtigen Bewertungsaufgaben angeeignet.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses soll in der Regel der Körperschaft angehören, bei der der Ausschuss gebildet ist (Gutachterausschussverordnung). Diese Empfehlung kommt in vielen Städten in Baden-Württemberg zur Anwendung.

Um jedoch die Funktion des Ausschusses in Verhinderungsfällen von Mitgliedern zu gewährleisten, wird empfohlen, Ersatzmitglieder für den Gutachterausschuss zu bestellen. Die Ersatzmitglieder werden nur dann zur Beratung und Beschlussfassung im Gutachterausschuss zugezogen, wenn der Gutachterausschuss von der Anzahl der Mitglieder her nicht beschlussfähig wäre. Damit ist die Beschlussfähigkeit des Gutachterausschusses grundsätzlich sichergestellt.

Nach § 5 Gutachterausschussverordnung wird der Gutachterausschuss bei der Erstattung von Gutachten und zur sonstigen Wertermittlung in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und **mindestens** zwei weiteren Gutachtern tätig. Um im Verhinderungsfalle (z.B. Krankheit, Urlaub, berufliche Termine) die Beschlussfähigkeit des Gutachterausschusses zu gewährleisten, wird empfohlen, die obengenannten sach- und fachkundigen Bürger zu ehrenamtlichen Gutachtern zu bestellen.

Dr. Wolfgang G. Müller

Friederike Ohnemus

Tilman Petters