



Beschlussvorlage

Amt: 622 Köchel	Datum: 03.02.2020	Az.: 62/622 GS GAA	Drucksache Nr.: 24/2020
--------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	17.02.2020	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 2020 auf 4 Jahre nachstehende Personen bestellt:

Vorsitzender:

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

Stellvertretender Vorsitzender:

- Helmut Scherr, Dipl. Ing. (FH), öbuv Sachverständiger f. Grundstücksbewertung, Beethovenstraße 33, 79100 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, Langsdorfstraße 1, 77933 Lahr;
- Stefan Frick, Dipl. Ing. (FH), freier Architekt und Dipl.-Sachverständiger (DIA), Im oberen Garten 11, 77933 Lahr;
- Peter Winkels, Dipl. Ing. (TU), Abteilungsleiter Flächenmanagement, Stadt Offenburg, Kleinfeldelweg 6, 77933 Lahr;
- Susanne Steiert, Dipl. Sachverständige (DIA), Finanzassistentin, Hansjakobstraße 51, 77933 Lahr;
- Michael Vergin, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Hinter dem Rathaus 24, 77948 Friesenheim;
- Miriam Köchel, Dipl. Verwaltungswirtin (FH), Geschäftsstellenleiterin GAA, Am Kapf 18, 77978 Schuttertal;
- Hermann Zucker, Landwirt, Schlehenweg 50, 77933 Lahr;
- Christoph Schmieder, Dipl. Agrar Ing. (FH), Landwirt, Geretstalstr. 3, 77933 Lahr;

Vertreter des Finanzamtes:

- Manfred Vetter, Steueramtsrat;
- Hans-Joachim Höpfner, Steueramtmann (Stellvertreter).

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.			

Sachdarstellung:

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 (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) maßgebend.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Ermittlung von Bodenrichtwerten.
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten).
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken.
- Gutachten über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Gutachten über Miet- und Pachtwerte.
- 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 sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen.

Die zu bestellenden Gutachter müssen entsprechend den Vorgaben des § 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.

Darüber hinaus ist für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

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 die Funktion des Ausschusses in Verhinderungsfällen von Mitgliedern zu gewährleisten, war es bei der Stadt Lahr bisher üblich, zu den ständigen Mitgliedern im Gutachterausschuss zusätzliche Ersatzmitglieder für den Gutachterausschuss zu bestellen. Die Ersatzmitglieder sollten nur dann zur Beratung und Beschlussfassung im Gutachterausschuss zugezogen werden, wenn der Gutachterausschuss von der Anzahl der Mitglieder her nicht beschlussfähig gewesen wäre. Die Praxis der vergangenen Jahre hat nun aber gezeigt, dass die vorgegebene Mindestanzahl (Vorsitzender mit zwei weiteren Gutachterausschussmitgliedern) mit den ständigen Gutachterausschussmitgliedern immer erreicht wurde und auf die Ersatzmitglieder nicht zurückgegriffen werden musste. Lediglich zur Bodenrichtwertsitzung alle zwei Jahre wurden auch die Ersatzmitglieder hinzugezogen. Es wird daher empfohlen, künftig grundsätzlich von der Bestellung von Ersatzmitgliedern abzusehen.

Im Hinblick auf die bevorstehende Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit benachbarten Gemeinden (siehe Beschlussvorlagen vom Februar 2019, Drucksache Nr. 41/2019 und vom September 2019, Drucksache Nr. 223/2019) wäre eine Anpassung der Anzahl der Mitglieder des Gutachterausschusses bei der Stadt Lahr bereits mit der jetzigen Neubestellung an die Vorgaben der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sinnvoll. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung sieht vor, die Anzahl der zu bestellenden Mitglieder im künftigen gemeinsamen Gutachterausschuss an die jeweilige Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden zu koppeln. Demnach können zwei Mitglieder für die ersten 5.000 Einwohner und darüber hinaus für jede weiteren angefangenen 5.000 Einwohner ein weiteres Mitglied in den gemeinsamen Gutachterausschuss vorschlagen und bestellt werden (der Einwohnerschlüssel wurde nachträglich von 6.000 auf 5.000 Einwohner angepasst, um mehr Spielraum bei der Anzahl der ständigen Mitglieder zu gewinnen). Demnach wird die Stadt Lahr in den künftigen gemeinsamen Gutachterausschuss 11 Mitglieder entsenden.

Der bisherige Gutachterausschuss setzt sich aus sehr erfahrenen und langjährig tätigen Mitgliedern zusammen. Die zur Bestellung vorgeschlagenen Mitglieder des Gutachterausschusses haben sich umfangreiche Erfahrungen in vielschichtigen Bewertungsaufgaben angeeignet. Die Verwaltung empfiehlt daher, die oben aufgeführten Personen als Mitglieder des Gutachterausschuss bei der Stadt Lahr zu bestellen.

Markus Ibert

Friederike Ohnemus

Tilman Petters