

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: GGA	Drucksache Nr.: 261/2023
Sachbearbeitung: Köchel	Az.: 625.21-5

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	29.01.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Bestellung von ehrenamtlichen Gutachtern für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr

Beschlussvorschlag:

Für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne des § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden ab dem 01.03.2024 auf 4 Jahre, somit bis zum 29.02.2028, nachstehende Personen bestellt:

Vorsitzender, stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:	
Bernd Haller	Vorsitzender, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Helmut Scherr	Stellvertreter Vorsitzender, Dipl.-Ing (FH), von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Karl Stiegeler	Stellvertretender Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA), Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)
Weitere ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:	
Für die Stadt Lahr	
Stefan Frick	Dipl.-Ing. (FH), Architekt und Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Georg Heer	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt u. Stadtplaner, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Miriam Köchel	Dipl.-Sachverständige (DIA), Leiterin der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr
Peter Lehre	Dipl.-Ing. (FH), freier Architekt
Christoph Schmieder	Dipl.-Agrar Ing. (FH), Landwirt
Susanne Steiert	Dipl.-Sachverständige (DIA), Betriebswirtin VWA
Michael Vergin	Dipl.-Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler

Peter Winkels	Dipl.-Ing. Vermessungswesen, Bauamtsleiter, Gemeinde Neuried
Markus Wörle	Dipl.- Ing. (FH) Weinbau und Oenologie
Für die Stadt Ettenheim	
Bernd Billharz	Dipl. Ing., Freier Architekt
Rainer Gruninger	Dipl. Verwaltungswirt (FH) und Finanzwirt
Michaela Schöfel	Dipl. Ing. (FH), Architektur
Für die Gemeinde Friesenheim	
Julius Haas	Forstwirtschaftsmeister, ÖbvS vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet Baumpflege und Landwirtschaft
Roland Herzog	Selbstständiger Zimmerermeister
Eckhard Schreiber	Dipl. Ing (FH), Architekt
Michael Vergin	Dipl. Sachverständiger (DIA), zertifizierter Immobilienmakler
Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen	
Martin Häfele	Dipl. Bankbetriebswirt, Immobilienwertermittler
Heidi Uhl	Bauzeichnerin
Mathias Walther	Dipl. Betriebswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA), Makler
Für die Gemeinde Kippenheim	
Frank Degenhart	Dipl. Ing (FH), Vermessung, Leiter Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg und Kinzigtal
Rainer Kary	Dipl. Ing. (FH), Architekt, Stadtbaumeister a.D.
Friedbert Kern	Gewerbetreibender, Landwirt
Für die Stadt Mahlberg	
Wolfgang Ehret-Weber	Dipl. Betriebswirt (FH), Freier Sachverständiger und immobilienbewerter, Dip.-Sachverständiger (DIA)
Manfred Steiner	Dipl. Ing. (FH)
Marion Zehnle	Dipl. Ing. Bauingenieurin, Geschäftsführerin
Für die Gemeinde Meißenheim	
Christian Maurer	Verwaltungsfachangestellter, Nebenerwerbslandwirt
Max Schnebel	Staatl. anerkannter Betriebswirt des Handwerks, Bauleiter, Fliesen-, Platten-, Mosaiklegermeister
Für die Gemeinde Neuried	
Franca Biegert	Verwaltungsfachangestellte
Ulrike Jäger-Schnebel	Sparkassenbetriebswirtin, Sparkassenfachwirtin für Immobilienberatung
Anne Walter	Diplom-Immobilienwirtin (DIA) und Gebäudebewerterin (DIA)
Thomas Eble	Landwirt

Für die Gemeinde Ringsheim	
Manfred Weber	Zentralheizungsbauer
Wolfgang Weber	Dipl. Bauing. (FH), selbständiger Bauunternehmer
Für die Gemeinde Rust	
Dr. Karl-Heinz Debacher	Rektor GMS i. R.
Günter Erny	Dipl. Ing. (FH), Freier Architekt
Für die Gemeinde Schuttertal	
Herr Eugen Göppert	Land- und Forstwirt, selbständiger Unternehmer
Herr Peter Klimsch	Staatl. gepr. Bautechniker, Sachverständiger Energieeffizienz
Für die Gemeinde Schwanau	
Karl-Rainer Kopf	Schornsteinfegermeister, ÖbuV Sachverständiger für das Schornsteinfegerhandwerk
Michael Lutz	Bautechniker, selbständig
Michael Oberle	Fachbauleiter, Sachverständiger für Bau- und Versicherungsschäden
Für die Gemeinde Seelbach	
Michael Baumann	Selbstständiger Maurermeister und Bautechniker
Roni Bucher	Selbstständiger Metallbaumeister
Gesetzliche Vertreter des Finanzamtes Lahr	
Hans Joachim Höpfner	Steueramtsrat
Franziska Kuhner (Stellvertreterin)	Steueramtsfrau

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 im Zuständigkeitsgebiet.

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.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung sieht vor, die Anzahl der zu bestellenden Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr 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 durch die jeweiligen Gemeinden in den Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorschlagen und vom Gemeinderat Lahr bestellt werden.

Die zur Bestellung vorgeschlagenen Mitglieder des Gutachterausschusses haben sich umfangreiche Erfahrungen in vielschichtigen Bewertungsaufgaben angeeignet. Für die Stadt Lahr haben sich die langjährigen ehrenamtlichen Gutachter im Gutachterausschuss, Stefan Frick, Georg Heer, Miriam Köchel, Peter Lehre, Christoph Schmieder, Susanne Steiert, Michael Vergin und Peter Winkels bereit erklärt, für die kommenden vier Jahre weiterhin im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr mitzuwirken.

Darüber hinaus würden auch der bisherige Vorsitzende des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr, Bernd Haller und der bisherige stellvertretende Vorsitzende, Helmut Scherr weiterhin im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr mitwirken. Der langjährige ehrenamtliche Gutachter im landwirtschaftlichen Bereich, Hermann Zucker steht für die anstehende Bestellung nicht mehr zur Verfügung. Für diesen Bereich wird empfohlen, Herrn Markus Wöhrle aus Lahr zu bestellen.

Vom Gemeinderat **Ettenheim** wurden am 24.10.2023 (Beschlussvorlage BV-283/2023) Bernd Billharz, Rainer Gruninger, Michaela Schöffel und Karl Stiegler als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen. Darüber hinaus wurde Herr Karl Stiegler als stellvertretender Vorsitzender im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Seelbach** wurden am 16.10.2023 (Beschlussvorlage 85/2023) Michael Baumann und Roni Bucher als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Friesenheim** wurden am 13.11.2023 (Beschlussvorlage 119/2023) Roland Herzog, Eckhard Schreiber, Michael Vergin und Julius Haas als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Schuttertal** wurden am 17.10.2023 (Beschlussvorlage DS 23/82) Eugen Göppert und Peter Klimsch als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Kappel-Grafenhausen** wurden am 23.10.2023 (Beschlussvorlage 118/2023) Heidi Uhl, Martin Häfele und Mathias Walther als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Kippenheim** wurden am 25.10.2023 (Beschlussvorlage 19/2020 3. Ergänzung) Rainer Kary, Frank Degenhart und Friedbert Kern als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Mahlberg** wurden am 06.11.2023 (Beschlussvorlage 187/2023) Marion Zehnle, Wolfgang Ehret-Weber und Manfred Steiner als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Meißenheim** wurden am 23.10.2023 (Beschlussvorlage 176/23) Christian Maurer und Max Schnebel als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

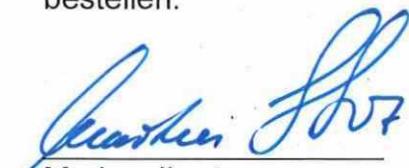
Vom Gemeinderat **Neuried** wurden am 15.11.2023 (Beschlussvorlage 167/2023) Anne Walter, Ulrike Jäger-Schnebel, Franca Biegert und Thomas Eble als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Ringsheim** wurden am 10.10.2023 (Beschlussvorlage 2023/145) Manfred Weber und Wolfgang Weber als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Rust** wurden am 09.10.2023 (Beschlussvorlage Nr. 151/2023) Günter Erny, Dr. Karl-Heinz Debacher und Ewald Scherer als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

Vom Gemeinderat **Schwanau** wurden am 16.10.2023 (Beschlussvorlage 126/2023) Michael Oberle, Michael Lutz und Karl-Rainer Kopf als Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr vorgeschlagen.

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 Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr zu bestellen.


Markus Ibert


Friederike Ohnemus


Tilmann Petters

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen.

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.