



Vorlage an

Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung
- nicht öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Neubestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten nach § 192 Baugesetzbuch und § 1 der Gutachterausschussverordnung

Anlagen:

- Anlage 1 (Auszug aus dem Baugesetzbuch § 192 ff)
- Anlage 2 (Auszug aus der Gutachterausschussverordnung § 1 ff)

Beschlussantrag:

Die nachstehenden Personen werden auf die Dauer von 4 Jahren beginnend am 18.04.2007, zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt:

Als Vorsitzender:

Müller, Hans, Dipl.Ing.
Obervermessungsrat i.R.
Rostocker Straße 12, 73529 Schwäbisch Gmünd
geboren am 24.11.1939



Als stellvertretende Vorsitzende:

Maier, Bernd, Dipl.Ing. (FH)
Brandschutzsachverständiger der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Erlenweg 8, 73568 Durlangen
geboren am 30.05.1961

Weiß, Jürgen, Dipl.Ing. (FH)
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Anemonenweg 10, 73557 Mutlangen
geboren am 05.03.1972

**Als Gutachter nach § 2 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung:
(ehrenamtliche Gutachter)**

Bauer, Jürgen
Freier Architekt, selbstständig
Weidenackerstraße 5, 73529 Schwäbisch Gmünd
geboren am 11.04.1952

Fichtner, Burkhard
Geschäftsführer der VGW
Ziegelbergstraße 31, 73527 Schwäbisch Gmünd
geboren am 05.09.1944

Fischer, Peter
Kaufmann der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft, Siedlungswerk
Konrad-Adenauer-Straße 103, 73529 Schwäbisch Gmünd
geboren am 05.07.1951

Häussler, Simon
Freier Architekt, selbstständig
Eichenweg 30, 73525 Schwäbisch Gmünd
geboren am 09.12.1951

Lang, Thomas
Freier Architekt, selbstständig
Sandweg 13, 73527 Schwäbisch Gmünd
geboren am 06.08.1955

Lappka, Andreas
Freier Architekt, selbstständig
Honiggasse 44, 73525 Schwäbisch Gmünd
geboren am 04.04.1966



Pfitzer, Gerhard, Dipl.Ing. (FH), Bauingenieur
Bauverständiger der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Röntgenstraße 3, 73557 Mutlangen
geboren am 30.10.1955

Piazza, Celestino
Freier Architekt, selbstständig
Hanfweg 16, 73527 Schwäbisch Gmünd
geboren am 25.12.1958

Klaus, Christoph (neu)
Dipl. Sachverständiger (DIA) bei der KSK Ostalb
Paul-Mahringer-Weg 22, 73529 Schwäbisch Gmünd
geboren am 22.07.1979

Müller, Uwe (neu)
Selbstständiger Dipl.- Immobilienwirt (DIA)
Sebaldstraße 7, 73525 Schwäbisch Gmünd
geboren am 14.08.1968

Rabahieh, Raid (neu)
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/AFFM)
Filstalstraße 38, 73529 Schwäbisch Gmünd
geboren am 28.07.1967

**Als Gutachter nach § 2 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung:
(Bedienstete Finanzverwaltung)**

Bauer, Roland, Steueramtsrat
Almenweg 48, 73550 Waldstetten
geboren am 06.08.1949

Stellvertreterin

Heusel, Edelgard, Steueramtsfrau
Hebelstraße 1, 73527 Schwäbisch Gmünd
geboren am 06.03.1945

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Vorbemerkung:

Die bisherigen Mitglieder des Gutachterausschusses wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2003 auf die Dauer von 4 Jahren (§ 2 (1) Gut-



achterausschussverordnung) für die Zeit vom 12.03.2003 bis 11.03.2007 bestellt. Wegen Ablauf der Amtszeit ist der Gutachterausschuss jetzt wieder neu zu bestellen.

➤ **Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse**

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Gutachterausschüsse nach § 1 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung bei den Gemeinden zu bilden.

Die Gutachterausschüsse sind nach dem BauGB gekennzeichnet durch Selbständigkeit, Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit. Sie sind weder ein beschließender noch ein beratender Ausschuss des Gemeinderats.

➤ **Aufgaben des Gutachterausschusses entsprechend § 193 Baugesetzbuch**

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

- a) die für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem Baugesetzbuch
- b) die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
- c) die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist,

oder

- d) Gerichte und Justizbehörden

es beantragen.

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

➤ **Bestellung der Gutachter nach § 2 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung**



Nach § 2 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung werden der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter, unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 des Baugesetzbuches, auf 4 Jahre bestellt. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen. Wiederholte Bestellung ist zulässig.

Der Gemeinderat hat bei der letzten Gutachterbestellung am 12.03.2003 unter anderem folgende Regelungen mit beschlossen:

- die Gutachter dürfen bei der Neuernennung das 68. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- die Bestellung der Gutachter wird auf 3 Amtsperioden begrenzt

Aufgrund dieser Festlegungen ergeben sich folgende Veränderungen:

1. Somit scheiden zum 11.03.2007 aus:

| | |
|---|---------------------------------------|
| Erich Bihlmaier, Architekt | <i>aus Altersgründen</i> |
| Gerhard Schmidt, Vermessungsingenieur | <i>steht nicht mehr zur Verfügung</i> |
| Sabine Oskoui, Sachverständige für Grundstücksbewertung | <i>Wegzug</i> |
| Arnold Haas, Architekt | <i>mehr als 3 Perioden</i> |
| Yvonne Jurkiewicz, Architektin | <i>mehr als 3 Perioden</i> |
| Rudolf Roßmann, Bauingenieur | <i>mehr als 3 Perioden</i> |

2. Für eine Mitarbeit im neuen Gutachterausschuss stehen folgende Personen neu zur Verfügung:

- Raid Rabahieh, Bauingenieur bei der Fa. Visio, Architektur- und Ingenieurbüro in Schwäbisch Gmünd, Sachverständiger für Immobilienbewertung
- Christoph Klaus, Sachverständiger für Immobilienbewertung bei der KSK Ostalb in Schwäbisch Gmünd
- Uwe Müller, selbstständiger Immobilienwirt in Schwäbisch Gmünd

Die vorgenannten Personen erfüllen die gesetzlichen Vorgaben, wonach diese in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen und nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein dürfen.

Aufgrund der beruflichen Qualifikation der vorliegenden Bewerber (Raid Rabahieh, Christoph Klaus und Uwe Müller) sind künftig im neuen Gutachterausschuss 5 Architekten und 5 Immobilienfachleute sowie ein Bauingenieur/Bauverständiger vertreten und damit ein ausgewogenes Verhältnis der Berufsgruppen sichergestellt.



3. Aufgrund der drei Neuaufnahmen und den 6 ausscheidenden Gutachtern wird sich der neue Gutachterausschuss um 3 Mitglieder verringern. Aus Sicht der Verwaltung ist bei 11 ehrenamtlichen Gutachtern weiterhin ein effizienter Sitzungsablauf und eine regelmäßige Sitzungsbeteiligung der einzelnen Gutachter gegeben. Das heißt, jährlich finden ca. 25 Sitzungen des Gutachterausschusses statt, hierbei sind jeweils 2 Gutachter mit anwesend, daraus ergeben sich 4-5 Sitzungen pro Jahr für einen Gutachter.

➤ **Bestellung der Gutachter nach § 2 Abs. 2 Gutachterausschussverordnung**

Für jeden Gutachterausschuss sind ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen.

Diese Gutachter werden vom Finanzamt Schwäbisch Gmünd vorgeschlagen.

Um Zustimmung der Vorgehensweise wird gebeten.