



Schwäbisch Gmünd, 18.03.2015

Gemeinderatsdrucksache Nr. 065/2015

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss**

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:**

1. Die nachstehenden Personen werden auf die Dauer von 4 Jahren beginnend am 29.04.2015, zu Mitgliedern des Gutachterausschusses der Stadt Schwäbisch Gmünd bestellt:

**Als Vorsitzender:**

Maier, Bernd, Dipl.Ing. (FH) Bauingenieur (53)  
Brandschutzsachverständiger bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Erlenweg 8, 73568 Durlangen



**Als stellvertretende Vorsitzende:**

Pfitzer, Gerhard, Dipl.Ing. (FH) Bauingenieur (59)  
Bauverständiger der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Röntgenstraße 3, 73557 Mutlangen

Weiß, Jürgen, Dipl.Ing. (FH) (43)  
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Sachverständiger für Immobilienbewertungen  
Anemonenweg 10, 73557 Mutlangen

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

Bader, Felix, Bautechniker (32)  
Sachbearbeiter Immobilienbewertung bei der  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Parkstraße 10, 73529 Schwäbisch Gmünd

Bauer, Jürgen (63)  
Freier Architekt, selbstständig  
Weidenackerstraße 5, 73529 Schwäbisch Gmünd

Fichtner, Burkhard (70)  
ehemaliger Geschäftsführer der VGW  
Ziegelbergstraße 31, 73527 Schwäbisch Gmünd

Fischer, Peter (63)  
Kaufmann der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft  
Konrad-Adenauer-Straße 103, 73529 Schwäbisch Gmünd

Häussler, Simon (63)  
Freier Architekt, selbstständig  
Eichenweg 30, 73525 Schwäbisch Gmünd

Lappka, Andreas (45)  
Freier Architekt, selbstständig, Immobiliengutachter HypZert  
Honiggasse 44, 73525 Schwäbisch Gmünd



Piazza, Celestino (56)  
Freier Architekt, selbstständig  
Hanfweg 16, 73527 Schwäbisch Gmünd

Klaus, Christoph (35)  
Dipl. Sachverständiger (DIA) bei der KSK Ostalb  
Paul-Mahringer-Weg 22, 73529 Schwäbisch Gmünd

Müller, Uwe (46)  
Selbstständiger Dipl.- Immobilienwirt (DIA)  
Sebaldstraße 7, 73525 Schwäbisch Gmünd

Rabahieh, Raid (47)  
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/AFFM)  
Filstalstraße 38, 73529 Schwäbisch Gmünd

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

Sünkel, Wolfgang  
Ziegelwiesenstraße 43, 73540 Heubach

Stellvertreter/in

Margret Stärk-Desiro  
73563 Mögglingen

2. Die Altersbegrenzung für die Neubestellung der Gutachter wird aufgehoben.



### Sachverhalt und Antragsbegründung:

#### **Vorbemerkung:**

Die bisherigen Mitglieder des Gutachterausschusses wurden vom Gemeinderat am 23.03.2011 auf die Dauer von 4 Jahren (§ 2 (1) Gutachterausschussverordnung) für die Zeit vom 18.04.2011 bis 17.04.2015 bestellt.

Wegen Ablauf der Amtszeit ist der Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd jetzt wieder neu zu bestellen.

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.

Nach Rücksprache mit den derzeitigen ehrenamtlichen Gutachtern stehen alle bestellten Gutachter des Gutachterausschusses für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Die jetzige Konstellation hat sich in der Praxis sehr gut bewährt.

Das bisher gut ausgewogene Verhältnis zwischen Architekten und Immobilienfachleuten bleibt bestehen. Aus Sicht der Verwaltung ist bei 15 ehrenamtlichen Gutachtern ein effizienter Sitzungsablauf und eine regelmäßige Sitzungsbeteiligung der einzelnen Gutachter bestens gegeben. Bei etwa 25 Sitzungen des Gutachterausschusses ergeben sich 4-5 Sitzungen pro Jahr für einen Gutachter.

Die Gutachter erfüllen die gesetzlichen Vorgaben, wenn sie in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind.

Die Sitzungen des Gutachterausschusses finden in der Regel mit einem Vorsitzenden und 2 ehrenamtlichen Gutachtern statt.

Der Gutachterausschuss muss aus mindestens 3 Personen bestehen um beschlussfähig zu sein.

Die derzeit bestehende Altersbegrenzung (Gutachter dürfen bei der Neubestellung nicht älter als 68 Jahre sein) sollte aus Sicht der Verwaltung aufgehoben werden, um auf die Erfahrungen der Gutachter zurückgreifen zu können. Eine Altersbegrenzung ist auch bei den Nachbarstädten Schorndorf, Göppingen und Aalen nicht vorhanden.



➤ **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 erstellt 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. 2 Gutachterausschussverordnung (von der Finanzverwaltung)**

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.

➤ **Ausblick**

- Herstellung eines aktuellen Grundstücksmarktberichts für Schwäbisch Gmünd bis Mitte 2015
- Ermittlung neuer Bodenrichtwerte bis Mitte 2015

Um Zustimmung der Vorgehensweise wird gebeten.