

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:  
82-2305

Datum:  
21.02.2014

1. **Betreff:** Bestellung von ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg nach §§ 192 BauGB ff

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	31.03.2014	nicht öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Entsprechend der „Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch-GutachterausschussVO“ werden die in der nachstehenden Vorschlagsliste (Anlage 1) aufgeführten Personen als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg bestellt. Die Bestellung erstreckt sich auf den Zeitraum vom 01.07.2014 bis 30.06.2018.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:  
82-2305

Datum:  
21.02.2014

Betreff: Bestellung von ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg nach §§ 192 BauGB ff

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 10.05.2010 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg die Mitglieder des Gutachterausschusses als „ehrenamtliche Gutachter/innen für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg“ auf die Dauer von 4 Jahren bestellt. Die Amtszeit endet am 30. Juni 2014, so dass eine Neubestellung vorzunehmen ist. Grundlagen hierfür sind die §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die hierzu erlassene „Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch-GutachterausschussVO“. In Anlage 2 sind die Tätigkeiten des Gutachterausschusses der vergangenen 4 Jahre informativ aufgelistet.

### 2. Bestellungserfordernisse

- Die Ausführungsbestimmungen der GutachterausschussVO zur Besetzung des Gutachterausschusses sind nachfolgend aufgeführt. Sie sind bei der Bestellung der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter zu beachten.
- Der Gutachterausschuss ist nach dem Baugesetzbuch gekennzeichnet durch Selbständigkeit, Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit. Er ist eine Behörde besonderer Art, d.h. weder ein beschließender noch ein beratender Ausschuss des Gemeinderates.
- Bestellung und Abberufung der Mitglieder ist der Gemeinde übertragen. Sie ist kein Geschäft der laufenden Verwaltung, sondern obliegt dem Gemeinderat.
- Der Vorsitzende und die weiteren Gutachterinnen und Gutachter müssen nach § 192 BauGB in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Werten sachkundig und erfahren sein und dürfen hauptamtlich nicht mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Nicht berücksichtigt werden dürfen dementsprechend insbesondere Bürgermeister und Beigeordnete, zu deren Geschäftsbereich die Verwaltung der Gemeindegrundstücke zählt und sonstige Bedienstete, denen - ggf. auch unter der Leitung anderer Bediensteter - die Verwaltung der der Körperschaft gehörenden Grundstücke obliegt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:  
82-2305

Datum:  
21.02.2014

Betreff: Bestellung von ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg nach §§ 192 BauGB ff

- Des Weiteren ist nach den Anmerkungen zur GutachterausschussVO als Bestellungs voraussetzung zu beachten, dass „sachfremde Gesichtspunkte, wie z.B.: Parteienproporz u.ä. gegenüber den Anforderungen nach § 192 BauGB zurücktreten müssen“. Gemeinderätinnen und Gemeinderäte dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie über besondere Sachkunde in der Grundstücksbewertung oder auf dem Grundstücksmarkt verfügen; § 40 GO ist somit nicht anzuwenden.
- Die Fachkommission „Städtebau“ der „Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU)“ hat ein Organisationsmodell für die Einrichtung und Arbeitsweise der Gutachterausschüsse beraten. Danach erfordert die Komplexität der Grundstückswertermittlung einerseits und die Heterogenität der Grundstücksmärkte andererseits zwingend eine interdisziplinäre Besetzung der Gutachterausschüsse.
- Als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter kommen insbesondere in Frage:
  - ↗ Angehörige der Kommunalverwaltung
  - ↗ Angehörige der Staatlichen Vermessungs-, Liegenschafts- und Hochbauämter
  - ↗ Angehörige der Justizverwaltung
  - ↗ Angehörige der öffentlichen Sparkassen
  - ↗ Architekten, Bau- und Vermessungsingenieure, Baufachleute
  - ↗ Sachverständige für Bewertungsangelegenheiten
  - ↗ land- und forstwirtschaftliche Sachverständige
- Die Gesamtzahl der zu bestellenden ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter ist durch die GutachterausschussVO nicht vorgegeben. Die Anzahl der Ausschussmitglieder sollte so gewählt werden, dass sich die Arbeitsbelastung in vertretbarem Rahmen hält und den regionalen Besonderheiten im Zuständigkeitsbereich (Bezirksgröße, Auftragslage, etc.) Rechnung getragen wird. Sie kann von der Gemeinde im Benehmen mit dem bisherigen oder zukünftigen Vorsitzenden nach dem örtlichen Bedarf festgelegt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

034/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:  
82-2305

Datum:  
21.02.2014

---

Betreff: Bestellung von ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg nach §§ 192 BauGB ff

---

### **3. Zusammenstellung der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter**

Nachdem die Amtszeit des derzeitigen Gutachterausschusses wie eingangs erwähnt nunmehr ausläuft, ist eine Neubesetzung auf die Dauer von weiteren 4 Jahren - 2014 bis 2018 - erforderlich. Vom derzeitigen Gutachterausschuss haben sich alle Gutachterinnen und Gutachter bereit erklärt, ihr Ehrenamt fortzusetzen. Zur Sicherung einer Kontinuität in der Arbeitsweise des Gutachterausschusses wird die Wiederwahl dieser sachkundigen Gutachterinnen und Gutachter vorgeschlagen.

Die Nennung der gesetzlich vorgeschriebenen Gutachter von Seiten der Finanzverwaltung liegt bei der Erstellung der Vorlage noch nicht vor. Die Namen der Kandidaten werden bis zur Sitzung nachgereicht.

Die bisherige Höchstaltersgrenze, die eine Sachverständigentätigkeit nach Vollendung des 71. Lebensjahres untersagte, hat das Bundesverwaltungsgericht am 01.02.2012 gekippt. Damit stehen Altersgründe einer Bestellung nicht entgegen.

### **4. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt, die in der Vorschlagsliste aufgeführten Personen (Anlage 1) als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg zu bestellen. Die Bestellung erstreckt sich auf den Zeitraum vom 01.07.2014 bis 30.06.2018.