

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler

Tel. Nr.:  
82-2305

Datum:  
20.03.2018

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	14.05.2018	nicht öffentlich
2. Gemeinderat	18.06.2018	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 - GuAVO“ 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 01.07.2018 bis 30.06.2022.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	82-2305	20.03.2018

---

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

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 07.04.2014 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 2018, 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 – GuAVO“. In Anlage 2 sind die Tätigkeiten des Gutachterausschusses der vergangenen 4 Jahre informativ aufgelistet.

### 2. Bestellungserfordernisse

Die Ausführungsbestimmungen der GuAVO 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.
- Des Weiteren ist nach den Anmerkungen zur GuAVO 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	Tel. Nr.: 82-2305	Datum: 20.03.2018
--	---	----------------------	----------------------

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

- 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 GuAVO 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.

### 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 - 2018 bis 2022 - erforderlich. Zur Sicherung einer Kontinuität in der Arbeitsweise des Gutachterausschusses wird die weitgehende Wiederwahl dieser sachkundigen Gutachterinnen und Gutachter vorgeschlagen. Daneben wird aufgrund der gestiegenen Fallzahlen und zur Entlastung der ehrenamtlichen Gutachter/innen die Bestellung weiterer sachkundiger Personen befürwortet.

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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	82-2305	20.03.2018

---

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

---

Gegenüber der letzten Amtszeit ergeben sich folgende Veränderungen:

Es scheiden aus:

Klaus Burst                      Bereichsdirektor Immobilien Sparkasse Offenburg/Ortenau  
Ruhestand

Gregor Stempel                  Rechtsanwalt  
Berufliche Gründe

Neu hinzukommen:

Thomas Lippold                  Immobilienwertermittlung  
Volksbank in der Ortenau

Andreas Klingbeil              Bereichsdirektion Immobilien  
Sparkasse Offenburg/Ortenau

Andreas Kollefrath            Architekt, Leiter Fachbereich Hochbau, Grünflächen und  
Umweltschutz, Stadt Offenburg

Rainer Lindenmeier            Geschäftsführer Stadtbau/Wohnbau Offenburg GmbH

#### 4. Weitere Entwicklung

Am 11. Oktober 2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung GuAVO, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, in Kraft getreten. Eine wichtige Regelung besagt, dass das Gutachterausschusswesen weiterhin eine kommunale Aufgabe bleibt. Allerdings werden die Anforderungen an die Gutachterausschüsse, die sich aus dem, BauGB ergeben, präzisiert.

Dementsprechend bedarf es zur Bewältigung der Aufgaben jährlich einer Anzahl von ca. 1.000 Kauffällen. Ansonsten ist die Datengrundlage für die statistischen Auswertungen (Ableitung Liegenschaftszinssatz, Ertragswertfaktoren, Bodenrichtwerte, Indexreihen etc.) zu gering. Allerdings erfüllen lediglich 31 von 900 Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg diese Vorgabe. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Offenburg gehört dazu.

Als Konsequenz sind benachbarte Gutachterausschüsse angehalten, jeweils einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit gemeinsamer Geschäftsstelle zu bilden. Derzeit laufen Gespräche innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, ob und unter welchen Voraussetzungen ein solcher Zusammenschluss beim Gutachterausschuss Offenburg möglich ist. Sollte es zu einem Zusammenschluss kommen, so würde der Gutachterausschuss Offenburg um weitere sachkundige Mitglieder aus der abgebenden Gemeinde erweitert. In diesem Fall müsste auch der Offenburger

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	82-2305	20.03.2018

---

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

---

Gemeinderat die Bestellung dieser Gutachter/innen vornehmen. Zur gegebenen Zeit wird die Verwaltung den Gemeinderat über die Ergebnisse der Gespräche informieren.

## **5. 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 01.07.2018 bis 30.06.2022.