

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter(in): Thomas Stotz
23.02.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	12.05.2021
Gemeinderat (öffentlich)	19.05.2021

Neubestellung der Gutachter für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottweil für den Zeitraum vom 01. Mai 2021 bis 30. April 2025

Beschlussvorschlag:

- Mit Inkrafttreten der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß § 8 Abs. 3 entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses.
- Die Gutachter des Gutachterausschusses der Stadt Rottweil sind zum 30.04.2021 durch den Gemeinderat abuberufen (§ 4 Abs. 1 GuAVO).
- Die Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottweil werden gemäß § 192 Baugesetzbuch entsprechend der Vorschlagsliste gewählt.
- Die Personen auf der nachfolgend genannten Vorschlagsliste werden für die nächsten 4 Jahre laut §2 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg in den Gutachterausschuss bestellt.

Vorgang:

20.11.2019 Vorlage Nr. 149/2019
Gemeinderat: Zusammenarbeit interkommunaler Gutachterausschuss –
Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines
gemeinsamen Gutachterausschusses

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt den Abschluss des Vertrags.

Begründung:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Stadtverwaltung im Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung bei der Abteilung Bauordnung und Denkmalschutz angesiedelt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rottweil besteht derzeit aus vier ehrenamtlichen Gutachtern. Die vierjährige Amtszeit endet durch den interkommunalen Zusammenschluss vorzeitig zum 30.04.2021.

Gemäß § 192 Baugesetzbuch sind die Gemeinden verpflichtet, zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige und weisungsungebundene Gutachterausschüsse zu bilden.

Die Städte und Gemeinden Aichhalden, Bösing, Deißlingen, Dietingen, Dunningen, Eschbronn, Hardt, Lauterbach, Schenkenzell, Schiltach, Schramberg, Villingendorf, Wellendingen, Zimmern ob Rottweil übertragen die Erfüllung der Aufgaben des Gutachterausschusses auf die Stadt Rottweil. Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Rottweil ein gemeinsamer Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle gebildet. Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt den Namen „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottweil“.

Jede beteiligte Gemeinde kann die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen der Stadt Rottweil und den Gemeinden genannte Anzahl an Gutachtern in den gemeinsamen Gutachterausschuss vorschlagen.

Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die weiteren Gutachter werden nach den Vorschlägen vom Gemeinderat der Stadt Rottweil auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuss ist hierbei kein Ausschuss des Gemeinderats, sondern ein selbständiges und unabhängiges Gremium. Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und nicht weisungsgebunden. Es besteht grundsätzlich keine Bindung an Gemeinde- oder Ortschaftsratsmandate.

Die Aufgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottweil und seiner Geschäftsstelle umfassen die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Führung der Kaufpreissammlung (ca. 1000 Kauffälle pro Jahr) und die Ermittlung von Bodenrichtwerten. Auch die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Marktanpassungsfaktoren gehören zum Aufgabengebiet der Gutachterausschüsse.

Im gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottweil werden durchschnittlich bis zu 40 Verkehrswertgutachten pro Jahr erstellt und beraten. Im zweijährigen Turnus werden zudem die Bodenrichtwerte festgesetzt. Diese dienen der Transparenz des Grundstücksmarkts, sind Ausgangspunkt für Preisvorstellungen beim An- und Verkauf, Grundlage für die Wertermittlung privater Gutachter und für die Ermittlung von Beleihungswerten von Banken und Versicherungen. Sie kommen bei Gebührenfestsetzungen (Notare, Vermesser) zur Anwendung und bilden die Grundlage im Steuerrecht (Finanzamt, insbesondere Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer).

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbesetzung in den einzelnen Sitzungen besteht aus dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern. Die Besetzung im Einzelfall ist die Aufgabe des Vorsitzenden, der dabei insbesondere die Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen hat. In Rottweil werden nach der bisherigen Praxis pro Sitzung zwei bis drei Gutachter eingeladen. Wobei mit Herrn Jürgen Peterwitz und Frau Christine Isselhard zwei städtische Mitarbeiter aus der Abteilung Bauordnung und Denkmalschutz vertreten sind.

Der Gutachterausschuss wird nicht – wie dies in den beschließenden oder beratenden Ausschüssen der Fall ist – aus der Mitte des Gemeinderates bzw. im Verhältnis der Mehrheitsverhältnisse gewählt. Gemäß § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Gutachterausschussverordnung erfolgt die Auswahl nach Sachkunde bei der Ermittlung von Grundstückswerten, Eignung und Erfahrung.

Eine Gesamtzahl ist gesetzlich nicht vorgegeben. Die Zahl der Mitglieder soll sich insbesondere an der Größe des Zuständigkeitsbereichs, den örtlichen Verhältnissen, der Differenzierung des Grundstücksmarkts nach Teilmärkten, der Inanspruchnahme sowie dem Aufwand und Schwierigkeitsgrad der Gutachtenerstellung orientieren.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind zur Ermittlung von Bodenrichtwerten außerdem ein Bediensteter der Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter zu bestellen.

Die bisher bestellten Gutachter mit langjähriger Erfahrung haben sich bereit erklärt, das Ehrenamt auch zukünftig zu übernehmen. Damit bleibt die Kontinuität gewahrt.

Für die Tätigkeit des Vorsitzenden des Gutachterausschusses wird Herr Ingolf von Schulz vorgeschlagen. Als bereits langjähriger Vorsitzender des Gutachterausschusses ist er für diese Aufgabe besonders geeignet.

Vom Finanzamt Rottweil werden für die angefragte Wahlperiode ein Vertreter und ein Stellvertreter benannt.

Finanzierung:

Nein.

Zuständigkeit:

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung

Anlagen:

Vorschlagsliste Gutachter