

GEMEINDERATSVORLAGE

zu TOP (5) der öffentlichen	Amt / Zimmer	Hauptamt/22
zu TOP () der nichtöffentlichen	Aktenzeichen:	625.21
Sitzung am: 05. April 2016	Datum:	21. März 2016
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bestellung der Mitglieder für den Gutachterausschuss der Gemeinde		

Die vierjährige Amtszeit der Mitglieder des Gutachterausschusses der Gemeinde Hilzingen endet turnusgemäß mit Ablauf des Monats April 2016.

Aufgabe der von der Gemeinde zu bildenden Gutachterausschüsse ist nach § 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) u.a. die Ermittlung von Grundstückswerten, die sonstigen Wertermittlungen, die Führung einer Kaufpreissammlung sowie die flächendeckende Erstellung der sog. Bodenrichtwertkarte, der durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes.

Gemäß § 193 BauGB führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Insbesondere wegen einer zu geringen Anzahl von Verkaufsfällen in der Gemeinde Hilzingen und den in der Verwaltung begrenzt vorhandenen personellen Ressourcen kann der Gutachterausschuss der Gemeinde den Aufgaben zur Ermittlung weiterer

Daten, wie z.B. der Sachwertfaktoren, der Umrechnungskoeffizienten, der Marktanpassungsfaktoren usw. aktuell nicht nachkommen, was bedeutet, dass diese Faktoren in der Hilzingen nicht vorliegen.

Der Gutachterausschuss, der sich aus dem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammensetzt, ist gemäß § 2 der Gutachterausschussverordnung – BW von der Gemeinde auf die Dauer von vier Jahren zu bestellen. Neben dem Vorsitzenden sind ein oder mehrere weitere Gutachter zu bestellen.

Für den Gutachterausschuss der Gemeinde ist ferner die Bestellung eines Bediensteten, der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter vorzunehmen.

Bei der Erstellung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Der Vorsitzende bzw. der Leiter der Geschäftsstelle in Abstimmung mit dem Vorsitzenden bestimmt die jeweiligen Gutachter, die im Einzelfall tätig werden, wobei es bei der Auswahl der Gutachter die besondere Fachkunde zu berücksichtigen gilt.

Bei den beantragten Wertermittlungen in der Gemeinde hat sich die Besetzung mit insgesamt vier Gutachtern inkl. des Vorsitzenden bzw. des stv. Vorsitzenden mehr als bewährt. Nur in Ausnahmefällen wird von dieser guten Praxis abgewichen.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sollen Personen bestellt werden, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen (vor allem Gebäude- und Objektbewertungen) sachkundig und erfahren sind und hauptamtlich nicht mit der Verwaltung von Grundstücken in der Gebietskörperschaft (= Gemeinde) befasst sind.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Diese Aufgabe ist seit dem 01. März 2002 Hauptamtsleiter Markus Wannenmacher übertragen, der seit dieser Zeit zugleich auch zum Gutachter bestellt ist.

Der noch bis Ende April 2016 bestellte Gutachterausschuss setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzender:	Wieser Andreas
Stellv. Vorsitzender:	Hägele Thomas
Mitglieder:	Oßwald Reinhard
	Bader Horst
	Jordan Martin
	Mohr Heinrich
	Graf Peter
sowie Leiter der Geschäftsstelle	Wannenmacher Markus
Vertreterin der Finanzbehörde:	Bressler Gerhard
Stellvertreter:	Erne Hans

Zunehmend werden diffizile Gebäudebewertungen beantragt, so dass bei der Neu-besetzung des Ausschusses auf diese Entwicklung geachtet werden muss. Aufgrund der Vielzahl der vollzogenen Wertermittlungen z.B. an älteren Gebäuden sollte deswegen z.B. auch ein Handwerker/Baufachmann eingebunden werden. Insgesamt wurden in den Jahren 2012 – 2015 37 Gutachten erstellt. Ferner wurden in jeweils sehr intensiven Sitzungen die beiden Bodenrichtwertkarten (2012 und 2014) umfangreich fortgeschrieben.

Nachdem sich alle bisherigen Mitglieder des Gutachterausschuss wieder dazu bereit erklärt haben, im Falle einer Wiederwahl, die ehrenamtliche Aufgabe auch für die nächsten vier Jahre zu übernehmen, gäbe es nur in der Funktion als stv. Vorsitzender eine Verschiebung. Herr Thomas Hägele würde zukünftig zwar als Gutachter, nicht jedoch als stv. Vorsitzenden zur Verfügung stehen. Diese Aufgabe könnte Herr Martin Jordan übernehmen.

Es bietet sich daher die zukünftige Besetzung des Gutachterausschuss an;

Vorsitzender:	Wieser Andreas
Stellv. Vorsitzender:	Jordan Martin
Mitglieder:	Oßwald Reinhard
	Bader Horst
	Mohr Heinrich
	Graf Peter
	Hägele Thomas
sowie Leiter der Geschäftsstelle	Wannenmacher Markus
Vertreterin der Finanzbehörde:	Bressler Gerhard
Stellvertreter:	Wulff Thomas

Die Entscheidung über die Neu-besetzung des Gutachterausschuss muss durch den Gemeinderat erfolgen, wobei bei der Vertreterin der Finanzbehörde keine Änderungen vorgenommen werden können.

Hauptamt

Wannenmacher, Hauptamtsleiter

Rupert Metzler, Bürgermeister