

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 68/2016/1**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Gemeinderat	öffentlich	09.05.2016	Beschlussfassung

### Neubestellung Gutachterausschuss

#### I. Beschlussantrag

1. Nachstehende Personen werden in ihrer aufgeführten Funktion erneut als Gutachter bestellt:

<u>Name</u>	<u>Beruf</u>	<u>Funktion</u>
Rainer Voitun	Architekt	Vorsitzender
Roland Zoller	Architekt	Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Jans	Architekt	Gutachter
Rüdiger Nestle	Volkswirt	Gutachter
Manja Peter	Architektin	Gutachterin
Simone Singer	Architektin	Gutachterin

Als Vertreter des Finanzamts wurden bestellt:

Oberamtsrat Gerd Kehm

Amtsärztin Martina Luxenburger (Stellvertreterin)

2. Im Jahr 2016 werden folgende drei Personen als Gutachter neu bestellt:

<u>Name</u>		<u>Funktion</u>
Markus Brill	Geschäftsführer HAHN+KELLER Immobilien	Gutachter
Klaus Zell	Geschäftsführer Volksbank Immobilien Ulm Biberach Ravensburg GmbH	Gutachter
Christoph Hettich	Sparkasse Immobilien BC GmbH	Gutachter

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorgehensweise bei der Bestellung der Gutachter zu überarbeiten und dem Gemeinderat im Jahr 2016 vorzulegen.

## **II. Begründung**

### **1. Ausgangssituation**

Der Gutachterausschuss ist nach dem Baugesetzbuch gekennzeichnet durch Selbständigkeit, Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit. Er ist eine Behörde besonderer Art, d. h. weder ein beschließender noch beratender Ausschuss des Gemeinderates. Er wird in einem rechtlich geregelten Verfahren hoheitlich tätig und nimmt hoheitliche Aufgaben wahr. Lediglich die Bestellung und Abberufung der Gutachter ist den Gemeinden übertragen.

Die Vorberatung im Hauptausschuss hat ergeben, dass die Rahmenbedingungen für die Neubesetzung der Gutachter ab dem Jahr 2020 neu geregelt werden sollen. Die Verwaltung wird daher beauftragt, die bisherige Vorgehensweise zu überprüfen und dem Gemeinderat im Jahr 2016 Änderungsvorschläge zu unterbreiten. Die Vorlage wurde um einen entsprechenden Beschlussantrag ergänzt.

Die Amtszeit der Mitglieder des Gutachterausschusses läuft zum 25. April 2016 ab. Es ist deshalb erforderlich, den Gutachterausschuss neu zu bestellen. Die Amtszeit der Gutachter beträgt nach der Gutachterausschussverordnung 4 Jahre und beginnt ab der Bestellung der Gutachter durch die Stadt.

Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig und erhalten nach § 14 Gutachterausschussverordnung eine Entschädigung je begonnene Stunde i. H. v. 40 % des im Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes für die Bewertung von Immobilien vorgesehenen Sachverständigenhonorars von derzeit 90 €/Stunde, also 36 € je angefangene Stunde ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist kraft Gesetzes der Leiter des für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzamts zu bestellen. Die Stadt hat hierbei kein Wahlrecht. Die Bestellung dieses Mitglieds des Gutachterausschusses erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Seit Herbst 2012 hat es im Bereich Gutachterausschuss umfangreiche Rechtsänderungen gegeben. Mit der in 2012 in Kraft getretenen neuen Sachwertrichtlinie wird das bisher gewohnte Bewertungsverfahren durch ein neues, sehr komplexes und bundesweit einheitliches Verfahren ersetzt. Hinzu kam im Jahr 2015 eine Aktualisierung der Ertragswertrichtlinie. Daraus haben sich völlig neue Anforderungen an die Arbeit der Gutachterausschüsse ergeben.

### **2. Zusammensetzung und Arbeitsweise des Gutachterausschusses**

Bei der letzten Bestellung der Gutachter im Jahr 2012 wurden im Hauptausschuss folgende Änderungsvorschläge diskutiert (vgl. Drucksache Nr. 33/2012, Anlage 2: Niederschrift über die Sitzung des Hauptausschusses und Gemeinderates):

- Neben Architekten, sollen auch andere Fachrichtungen, z. B. Handwerker als Gutachter bestellt werden.
- Es soll bei der Besetzung des Gutachterausschusses ein rollierendes System mit längeren Fristen eingeführt werden.
- Bei der Neubestellung von Gutachtern sollen sich diese im Gremium vorstellen.
- Die Arbeit des Gutachterausschusses soll in regelmäßigen Abständen dem Gremium vorgestellt werden.

-

Diese wurden in 2012 seitens des Gemeinderates zur Bedingung für die Zustimmung zur Bestellung der damals vorgeschlagenen Gutachter gemacht.

Nach Prüfung der Änderungsvorschläge und aufgrund der Erfahrungen der letzten vier Jahre, schlägt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses – teilweise abweichend von den dargestellten Bedingungen - für die Zukunft folgende Vorgehensweise vor:

Der Gutachterausschuss tagt ca. 12 Mal im Jahr und erstellt rund 45 Wertgutachten jährlich (s. Anlage 1). Durch die geringe Fluktuation und langjährige Tätigkeit der meisten Mitglieder des Gutachterausschusses ist die Arbeitsteilung eingespielt und die Bearbeitung der Gutachten sehr effektiv. Würde die Amtszeit auf maximal drei Amtsperioden, d. h. 12 Jahre beschränkt und ein rollierendes System eingeführt– wie im Jahr 2012 beschlossen– müssten jetzt vier Gutachter mit langjähriger Erfahrung ersetzt werden (Herren Woitun, Jans und Nestle, Frau Singer). Einerseits würde dies die Arbeit aufgrund der Einarbeitungsphase neuer Gutachter erschweren, andererseits ist es schwierig überhaupt geeignete Fachleute zu finden, die bereit sind, als Gutachter tätig zu werden. Aus diesem Grund soll die Amtszeit der Gutachter nicht begrenzt, sondern die Erfahrung der aktuell tätigen Gutachter im Hinblick auf eine zügige und sachkundige Bearbeitung der Gutachten weiterhin genutzt werden.

Um neue Gutachter zu gewinnen und eine fachliche Diversifizierung in der Zusammensetzung des Gutachterausschusses zu erreichen, soll der Gutachterpool in 2016 um drei Gutachter erweitert werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, neue Gutachter einzuarbeiten und auf das Ausscheiden langjähriger Gutachter flexibel reagieren zu können. Für die Stadt entstehen dadurch keine höheren Kosten, da die Wertgutachten von maximal drei Gutachtern erstellt werden. Eine kurze Vorstellung der neuen Gutachter erfolgt im Rahmen der Hauptausschusssitzung.

Die gesetzlichen Bestimmungen bei der Wertermittlung z. B. im Sachwertverfahren erfordern bei der Wägung der Gebäudestandards über alle Gewerke eine sachverständige Einstufung. Aufgabe ist es, das Gebäude in seiner Gesamtheit zu bewerten.

Die aufgeführten Gutachter sind mit einer erneuten Bestellung in den angeführten Positionen einverstanden.

Es ist vorgesehen, ab diesem Jahr alle zwei Jahre im Hauptausschuss über die Arbeit des Gutachterausschusses zu berichten. Grundlage für die Information ist der Grundstücksmarktbericht und die aktualisierte Bodenrichtwertkarte.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Im Juni 2016 wird die Geschäftsstelle dem Gemeinderat den Grundstücksmarktbericht 2015 vorstellen.

Josef Kreutle