

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Ettlingen
- Neubestellung der ehrenamtlichen Gutachter**

Beschluss: (einstimmig)

Als ehrenamtliche Gutachter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ettlingen werden folgende Personen auf die Dauer von vier Jahren (vom 25. Juli 2007 bis 24. Juli 2011) durch Wahl nach § 37 Abs. 7 GemO bestellt:

1.	Als Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dipl.-Ing. Franz Gradinger
2.	Als stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Herr Dipl.-Ing. (FH) Hans Dingeldein Herr Dipl.-Ing. (FH) Hermann Komoß
3.	Als ehrenamtliche Gutachter/in	Frau Dipl.-Ing. Alexandra Beer Frau Barbara Koch Frau Anja Lindenberger Herr Dipl.-Ing. (FH) Volker Bühler Herr Dipl.-Ing. Klaus Göckler Herr Dietmar Günter Herr Heinz Habig Herr Walter Klatz Herr Kurt Mai Herr Ralf Mohrhardt Herr Bautechniker Reimund Weiß Herr Dipl.-Ing. (FH) Jochen Piontek
	Als Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und ehrenamtliche Gutachterin	Frau Steuerinspektorin Katja Pfründer
	Als Vertreter des Finanzamtes Ettlingen (Vertreter von Frau Pfründer) und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Steuerhauptsekretär Arno Dannenmaier

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Die Amtszeit des jetzigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ettlingen bzw. der Beststellungszeitraum der ehrenamtlichen Gutachter endet am 24.07.2007. Es ist deshalb eine Neubestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses erforderlich. Zuständig für die Bestellung ist der Gemeinderat, der auf Vorschlag der Verwaltung über die Bestellung der Gutachter beschließt.

Gesetzliche Grundlagen:

Gesetzliche Grundlagen für den Gutachterausschuss bzw. die zu bestellenden ehrenamtlichen Gutachter sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches sowie die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg. Danach sind so genannte selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen einzurichten. In Baden-Württemberg sind nach der Gutachterausschussverordnung die Gutachterausschüsse bei jeder selbständigen Gemeinde zu bilden. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen. Sie dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

Bestellung der Vertreter des Finanzamtes

Für jeden Gutachterausschuss sind nach § 2 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung ein Be-diensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen.

Sie werden von der örtlich zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen.

Das Finanzamt Ettlingen hat mit Schreiben vom 09.05.2007 die zuletzt für den Rest der Amtsperiode neu bestellten Finanzamtsmitarbeiter Frau Steueroberinspektorin Katja Pfründer und als deren Stellvertreter Herr Steuerhauptsekretär Arno Dannenmaier zur Bestellung vorgeschlagen. Die Verwaltung empfiehlt, diese beiden Personen als ehrenamtliche Gutachterin bzw. Gutachter und Vertreter des Finanzamtes Ettlingen zu bestellen.

Bestellung eines Vorsitzenden des Gutachterausschusses

Für den Gutachterausschuss ist ein Vorsitzender zu bestellen, der nach der Gutachterausschussverordnung für den Geschäftsbetrieb verantwortlich ist. Es obliegt ihm insbesondere, den Gutachterausschuss nach außen zu vertreten und über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall zu entscheiden. Er leitet die Sitzungen und erteilt fachliche Weisungen an die Geschäftsstelle.

Herr Dipl.-Ing. Franz Gradinger, der seit 1994 Vorsitzender des Gutachterausschusses ist, hat auf Anfrage erklärt, das Amt des Vorsitzenden weiterzuführen, sofern der Gemeinderat ihm diese Aufgabe wieder überträgt. Es wird daher empfohlen, Herrn Gradinger wieder als Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ettlingen zu bestellen.

Bestellung eines oder mehrerer Stellvertreter des Vorsitzenden des Gutachterausschusses und Anzahl der Gutachter

§ 2 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung schreibt vor, dass für den Vorsitzenden ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen sind. Es wird empfohlen, die bisher bestellten Gutachter des Gutachterausschusses, Dipl.-Ing. (FH) Hans Dingeldein und Dipl.-Ing. (FH) Hermann Komoß, für die nächste Amtszeit als Stellvertreter des Vorsitzenden wieder zu bestellen.

Die Gesamtzahl der Gutachter ist durch die gesetzlichen Bestimmungen nicht vorgegeben. Sie kann von der Gemeinde selbst nach örtlichem Bedarf festgelegt werden. Einschließlich der Vertreterin der örtlichen Finanzbehörde und deren Stellvertreter besteht der Gutachterausschuss derzeit aus 15 Gutachtern.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Hauptaufgabe des Gutachterausschusses ist es, zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beizutragen. Es ist zu unterscheiden zwischen der allgemeinen Markttransparenz, die beispielsweise durch die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erreicht wird, und der einzelfallbezogenen Markttransparenz. Zu letzterer gehört die Erstellung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke.

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten als Teil der Aufgaben des Gutachterausschusses erfolgt auf Antrag.

Antragsberechtigt sind:

- Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (z. B. Enteignungsbehörde)
- Behörden aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften
- Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte
- Gerichte und Justizbehörden

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentümer eines Grundstücks grundsätzlich auch einen privaten Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragen kann. Es ist festzustellen, dass der Gutachterausschuss von Privatpersonen insbesondere dann beauftragt wird, wenn die Antragsteller auf eine Bewertung durch ein Gremium (Bewertung durch mehrere Personen) Wert legen. Dies trifft vor allem auf Erbaueinandersetzungen zu.

Weitere Aufgaben:

- Kaufpreissammlung (Erfassung und Auswertung der beim Gutachterausschuss eingegangenen Kaufverträge)
- Ermittlung der sonstigen für die Grundstückswertermittlung erforderlichen Daten

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 Baugesetzbuch). Die Geschäftsstelle wird nach der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg bei der Gemeinde eingerichtet. Nach Weisung des Vorsitzenden obliegen der Geschäftsstelle insbesondere folgenden Aufgaben:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

Tätigwerden des Gutachterausschusses im Einzelfall

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung des Vorsitzenden oder eines Stellvertreters mit mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig (also insgesamt drei). Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der Gutachterausschuss mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern zu besetzen; hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein. Über die Besetzung im Einzelfall entscheidet der Vorsitzende.

In der Praxis des Gutachterausschusses in Ettlingen wird seit längerer Zeit die Anzahl der beteiligten Gutachter bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten (im Durchschnitt jährlich ca. 15 bis 20 Gutachten in ca. zehn Sitzungen) auf die **Mindestbesetzung (drei)** begrenzt. Im Falle der Bodenrichtwertermittlung (alle zwei Jahre - jeweils zu Ende jeden geraden Kalenderjahres) werden die Beschlüsse unter Beteiligung aller bestellten Gutachter gefasst.

Die Verkehrswertgutachten werden derzeit von der Geschäftsstelle im Entwurf vor- bzw. ausgearbeitet und dem Gutachterausschuss in seiner Sitzung zur Entscheidung vorgelegt. Nach der Besichtigung des jeweiligen Bewertungsobjektes wird i. d. R. direkt im Anschluss in der Sitzung über den Gutachtenentwurf beraten und beschlossen.

Für eine Bestellung in Frage kommende Personen

Für eine Bestellung als ehrenamtliche(r) Gutachter(in) kommen u. a. folgende Berufsgruppen in Betracht:

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Grundstücksbewertung
- Diplomingenieure aus den Bereichen Bau- und Vermessungswesen
- Immobilienmakler
- Bankfachleute, die mit der Finanzierung von Immobilien oder der Immobilienbewertung und Vermittlung beschäftigt sind
- Landwirte für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Bestellungsvoraussetzungen:

Nach der Gutachterausschussverordnung ist Voraussetzung für die Bestellung als ehrenamtliche(r) Gutachter(in) Sachkunde und Erfahrung in der Ermittlung von Grundstückswerten. Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen hauptamtlich nicht mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

Bei den Bestellungsvoraussetzungen sind nach dem Kommentar zur Gutachterausschussverordnung außerdem zu beachten:

Sachfremde Gesichtspunkte, wie z. B. Parteienproporz u. ä. haben gegenüber den Anforderungen nach § 192 (3) BauGB zurückzutreten. § 192 (3) BauGB entspricht sinngemäß den Forderungen der Gutachterausschussverordnung nach Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Gemeinderäte dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie über besondere Sachkunde in der Grundstücksbewertung oder auf dem Grundstücksmarkt verfügen.

Die vorgeschlagenen Personen erfüllen die Voraussetzungen für die Tätigkeit als ehrenamtliche/r Gutachter/in. Sofern es sich um Personen handelt, die nicht direkt beruflich mit der Grundstückswertermittlung beschäftigt sind, sind diese seit längerer Zeit im Gutachterausschuss und verfügen damit über die erforderlichen Kenntnisse für die Mitarbeit im Gutachterausschuss.

Bisherige Besetzung des Gutachterausschusses

Bisher waren folgende Personen als ehrenamtliche Gutachter des Gutachterausschusses bestellt:

Name, Adresse	Funktion	Beruf	Mitglied im GA seit
Herr Dipl.-Ing. Franz Gradinger, Rheinstraße 91, Ettlingen	Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Freier Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	02/1987

Herr Dipl.-Ing. (FH) Hans Dingeldein, Fère-Champenoise-Straße 7, Ettlingen-Bruchhausen	Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Freier Architekt und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	03/1983
Dipl.-Ing. (FH) Hermann Komoß, Am Hägle 3, Ettlingen-Schluttenbach	Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Freier Architekt und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	07/1995
Frau Dipl.-Ing. Alexandra Beer, Linienring 1, Ettlingen-Spessart	Ehrenamtliche Gutachterin	Freie Architektin und Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	07/2003
Herr Dipl.-Ing. (FH) Volker Bühler, Karl-Hofer-Straße 1, Ettlingen-Ettlingenweier	Ehrenamtlicher Gutachter	Freier Architekt und Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	07/1995
Herr Dipl.-Ing. Klaus Göckler, Friedensstraße 9, Ettlingen	Ehrenamtlicher Gutachter	Vermessungsingenieur beim Landratsamt KA (Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung)	07/1999
Herr Dietmar Günter, Dobelblick 4, Ettlingen-Spessart	Ehrenamtlicher Gutachter	Techn. Angestellter im Ruhestand	1972
Herr Heinz Habig, Hauptstraße 13, Ettlingen-Spessart	Ehrenamtlicher Gutachter	Angestellter im Ruhestand	07/1999

Name, Adresse	Funktion	Beruf	Mitglied im GA seit
Herr Walter Klatz, Durlacher Straße 36, Ettlingen	Ehrenamtlicher Gutachter	Landwirtschaftsmeister	03/1983
Herr Dipl.-Volksw. Robert Lindenberg, Titiseeweg 1, Ettlingen-Bruchhausen	Ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	07/1995
Herr Kurt Mai, Rathausstraße 16, Ettlingen-Bruchhausen	Ehrenamtlicher Gutachter	Techn. Bahnbeamter im Ruhestand	03/1983
Herr Dipl.-Ing. (FH) Jochen Piontek, Pforzheimer Straße 55, Ettlingen	Ehrenamtlicher Gutachter	Bauingenieur	03/1991
Herr Bautechniker Reimund Weiß, Steinäckerstraße 27, Ettlingen-Spessart	Ehrenamtlicher Gutachter	Bautechniker und von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	07/1995

Außerdem wurden zuletzt als Vertreter des örtlichen Finanzamtes auf Vorschlag des Finanzamtes Ettlingen in den Gutachterausschuss bestellt:

Frau Steuerinspektorin Katja Pfründer, Finanzamt Ettlingen	Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und ehrenamtliche Gutachterin	Finanzbeamtin
Herr Steuerhauptsekretär Arno Dannenmaier, Finanzamt Ettlingen	Vertreter des Finanzamtes Ettlingen und ehrenamtlicher Gutachter (Vertreter von Frau Pfründer)	Finanzbeamter

Von den vorgenannten Personen haben bis auf Herrn Dipl.-Volkswirt Robert Lindenberg erklärt, im Falle der Wahl durch den Gemeinderat, das Amt des ehrenamtlichen Gutachters bzw. der ehrenamtlichen Gutachterin zu übernehmen. Herr Lindenberg hat schriftlich mitgeteilt, dass er aus Altersgründen auf eine nochmalige Kandidatur als Gutachter verzichtet.

Zusätzliche Bewerber/innen:

Für die Bestellung als ehrenamtlich/er Gutachter/in haben sich bei der Stadt Ettlingen beworben oder sind wegen der Bereitschaft zur Mitwirkung im Gutachterausschuss befragt worden:

Frau Barbara Koch, Fleckensteinstraße 19, Ettlingen-Oberweier		Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmaklerin und Wertermittlerin für Grundstücke und Immobilien (IHK)
Frau Anja Lindenberger, Merkurweg 10, Ettlingen-Bruchhausen		Bankkauffrau und Immobilienmaklerin (Deutsche Immobilienakademie)
Herr Ralf Mohrhardt, Frühlingsstr. 10, Ettlingen-Bruchhausen		Bankkaufmann, Sparkassenfachwirt und Sparkassenbetriebswirt und Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Ettlingen

Die Verwaltung schlägt vor, auch diese Personen als Gutachter zu bestellen.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Im Gutachterausschuss sollten neben den Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung auch zumindest ein Landwirt für den landwirtschaftlichen Bereich und auch ein Immobilienmakler vertreten sein.

Der Benennung weiterer Personen steht nichts im Wege. Die Bestellungs Voraussetzungen sollten jedoch beachtet werden. Außerdem sollten die vorzuschlagenden Personen wegen ihrer Bereitschaft zur Übernahme des Amtes als ehrenamtlicher Gutachter bzw. Gutachterin befragt worden sein.

Verfahren der Bestellung

Gutachterausschüsse sind Behörden besonderer Art, weder beschließende noch beratende Ausschüsse, weshalb bei ihrer Zusammensetzung § 40 GemO (Einigung oder Verhältniswahl) nicht anwendbar ist. Die Bestellung erfolgt daher durch Wahl nach § 37 Abs. 7 GemO. Die Wahl ist Mehrheitswahl, bei der jeweils nur eine Person gewählt wird. Auch wenn gleichartige „Stellen“ zu besetzen sind, können die mehreren Bewerber nicht in einem Wahlgang gewählt werden. Gewählt ist, wer die absolute Mehrheit (= mehr als die Hälfte der anwesenden Stimmberechtigten) erhalten hat. Es muss also über jedes einzelne potentielle Mitglied eine Wahl erfolgen. Wahlen sind geheim mit Stimmzetteln vorzunehmen. Es kann offen gewählt werden, wenn kein Mitglied widerspricht. Sofern der Verwaltungsausschuss im Rahmen der Vorberatung nicht offen wählen möchte, schlägt die Verwaltung vor, die geheime Wahl wegen des erheblichen zeitlichen Aufwands in der Sitzung des Gemeinderats durchzuführen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 12. Juni 2007 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Stemmer stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass sich diese Personen ehrenamtlich zur Verfügung stellen würden.

Stadtrat Deckers stimmt dem Beschlussvorschlag zu und bedankt sich bei dem ausscheidenden Mitglied für die geleistete Arbeit. Er ergänzt, dass er hoffe, dass Gutachten schnell bearbeitet werden können und schlägt vor, dass sich der Gutachterausschuss selbst Gedanken über die künftige Besetzung machen solle.

Stadtrat Hadasch stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu und bedankt sich für das ehrenamtliche Engagement.

Stadträtin Saebel stimmt der Verwaltungsvorlage zu.

Stadträtin Lumpp bedankt sich bei dem ausgeschiedenen Mitglied für die geleistete Arbeit und stimmt der Vorlage zu.

Stadtrat Dr. Böhne stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

Bürgermeisterin Petzold-Schick bedankt sich seitens der Stadtverwaltung beim Gutachterausschuss für die verantwortungsvolle Tätigkeit.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -