
Vorlage Nr. 2015/135

GESCHÄFTSSTELLE GUTACHTERAUSSCHUSS

Dst. 30/ Ste
Balingen, 01.06.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 17.06.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.06.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Balingen für die Amtsperiode 01.07.2015 bis 30.06.2019

Anlagen

Beschlussantrag:

Die Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Balingen werden gemäß § 192 Baugesetzbuch entsprechend der Vorschlagsliste gewählt. Die Bestellung erfolgt durch den Oberbürgermeister.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen besteht derzeit aus 18 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Die 4-jährige Amtszeit endet zum 30.06.2015.

Der Gutachterausschuss ist kein ‚Ausschuss des Gemeinderates‘, sondern ein selbstständiges und unabhängiges Gremium. Es erfolgt keine Bestellung ‚aus der Mitte‘ der Ortschaftsrats- oder Gemeinderatsgremien. Auch der Parteienproporz ist nicht maßgeblich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Stadtverwaltung innerhalb des Baudezernates angesiedelt.

Aufgaben

Die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle umfassen die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Führung der Kaufpreissammlung (ca. 600 Kauffälle pro Jahr) und die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten. Auch die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Marktangepassungsfaktoren gehört zum Aufgabengebiet der Gutachterausschüsse.

Im Gutachterausschuss der Stadt Balingen werden durchschnittlich bis zu 50 Verkehrswertgutachten pro Jahr erstellt und beraten. Im 2-jährigen Turnus werden in nicht-öffentlicher Sitzung die Bodenrichtwerte der Stadt Balingen festgesetzt. Aktuell hat der Gutachterausschuss am 28. Mai die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 festgesetzt. Bodenrichtwerte 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 Balingen werden nach der bisherigen Praxis pro Sitzung zwei bis vier Gutachter eingeladen.

Die Bodenrichtwertkarte sowie weitergehende Informationen zum Gutachterausschuss der Stadt Balingen finden Sie im Internet unter www.balingen.de ‚Planen, Bauen und Wohnen‘ - ‚Gutachterausschuss‘.

Ausscheidende Mitglieder

4 Mitglieder stehen auf eigenen Wunsch für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung. Die langjährigen Gutachter Frau Frauke Brenner, Balingen sowie die Herren Hans Haag, Endingen, Klemens Armborst, Engstlatt und Kurt Schneider, Zillhausen beenden ihre ehrenamtliche Tätigkeit mit Ablauf der Amtsperiode zum 30. Juni 2015.

Nach über 20-jähriger ehrenamtlicher Tätigkeit als Vorsitzender des Gutachterausschusses stellt sich auch Herr Baudezernent Ernst Steidle nicht erneut zur Wahl.

Neubestellung 01.07.2015 bis 30.06.2019

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig und nicht weisungsgebunden. Es besteht grundsätzlich keine Bindung an Gemeinde- oder Ortschaftsratsmandate.

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 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Gutachterausschussverordnung (GAV) erfolgt die Auswahl durch den Gemeinderat nach Sachkunde bei der Ermittlung von Grundstückswerten, Eignung und Erfahrung. Gutachterausschüsse bestehen mindestens aus dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

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 Gutachtenerstattung orientieren. Zur besonderen Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird in Balingen aus jedem Stadtteil in der Regel mindestens ein ehrenamtlicher Gutachter bestellt.

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

Vorschlagsliste 01.07.2015 bis 30.06.2019

Nach der neuen Vorschlagsliste setzt sich der Gutachterausschuss der Stadt Balingen aus 17 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen.

12 Gutachter/innen 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 Frieder Theurer vorgeschlagen. Als Dipl. Ing. (FH), Architekt und Leiter des städtischen Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft ist er besonders geeignet für diese Aufgabe. Das umfangreiche Spezial- und Fachwissen hat Herr Theurer inzwischen durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen erworben.

Für die ausscheidenden Mitglieder in Endingen, Engstlatt und Zillhausen wurde von den zuständigen Ortschaftsräten für die Wahlperiode 01.07.2015 bis 30.06.2019 jeweils ein Nachfolger vorgeschlagen.

Das Finanzamt hat für die angefragte Wahlperiode einen neuen Vertreter, Herrn Alfred Groß, sowie einen Stellvertreter, Herr Frank Keller, benannt.

Vorsitzender des Gutachterausschusses		
Frieder Theurer	Architekt Amtsleiter Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft	Stellvertreter: Karl – Heinz Haug
Balingen		
Sabine Klaiber	Stadtplanerin	Elzweg 6 72336 Balingen
Hans-Eugen Steinle	Architekt	Ölbergstr. 11 72336 Balingen
Joachim Schneider	Bauingenieur	Erzingen Martin-Luther-Str. 23 72336 Balingen
Endingen		
Florian Molsen	Ingenieur Holzbau / Ausbau	Endingen Steinstr. 4 72336 Balingen
Engstlatt		
Talih Moutzi	Tiefbaufacharbeiter / Straßenbau	Engstlatt Schwalbenstr. 2 72336 Balingen
Erzingen		
Manfred Sautter	Vermessungsingenieur Ortsvorsteher	Erzingen Auf der Breite 7 72336 Balingen
Frommern, Dürr- wangen, Stocken- hausen		
Rolf Ulrich	Elektromeister	Frommern Hegastr. 2 72336 Balingen
Rudi Werner	Mechaniker	Dürrwangen Bruckwiesenstr. 18 72336 Balingen
Friedrich Merz	Müller und Landwirt	Stockenhausen Schalksbachstr. 38 72336 Balingen
Heselwangen		
Inge Braungardt	Kfm. Angestellte	Heselwangen Streichener Str. 1 72336 Balingen

Ostdorf		
Erwin Fahrner	Architekt	Ostdorf Albblick 15 72336 Balingen
Streichen		
Heinz Jenter	Ortsvorsteher	Streichen Finkenstr. 16 72336 Balingen
Weilstetten		
Karl – Heinz Haug	Vermessungsingenieur	Weilstetten Gstangen 16 72336 Balingen
Rolf Stengel	Forstpflanzenzüchter	Weilstetten Oberes Ried 49 72336 Balingen
Zillhausen		
Dieter Schneider	Architekt	Zillhausen Bitzestraße 16 72336 Balingen
Vertreter der Finanzbehörde (Bestellung für Sonderfunktion)		
Alfred Groß	Finanzbeamter Finanzamt Balingen	Stellvertreter Frank Keller Finanzbeamter

Verfahren

Zuständig für die Neubestellung ist der Gemeinderat.

In der Vergangenheit ist es im Zuge einer einvernehmlichen Abstimmung mit der Geschäftsstelle immer gelungen, dem Gemeinderat einen Besetzungsvorschlag vorzulegen, der dann bestätigt wurde. Eine Anhörung der Ortschaftsräte im Rahmen der>Listenerstellung wurde vorab in der Sitzungsrunde Mai 2015 durchgeführt. Alle Ortschaftsräte haben zugestimmt.

Bei Einigkeit über den Besetzungsvorschlag und über die Zusammensetzung kann eine einheitliche Abstimmung erfolgen. Sofern keine Einigkeit besteht oder mehrere Bewerber vorgeschlagen werden, ist die Wahl jedes einzelne Mitglieds (§ 37 Absatz 7 Gemeindeordnung) erforderlich.

Sabine Stengel
 Leiterin der Geschäftsstelle Gutachterausschuss