

Sitzungsvorlage 2023/133

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Herbet Sonntag

Stand: 31.05.2023

Beteiligung:

Az.

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	12.06.2023	öffentlich
Gemeinderat	26.06.2023	öffentlich

**Neuorganisation Gutachterausschusswesen im westlichen Landkreis Ravensburg
- Gutachterbestellung**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 aufgeführten Personen werden für die Zeit vom 01.07.2023 bis 30.06.2027 als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter für den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg bestellt.

1. Vorgang

Zum 01.07.2023 übernimmt die Stadt Ravensburg die Aufgaben des Gutachterausschusses nach den §§ 192 ff. BauGB für insgesamt 23 Gemeinden im westlichen Landkreis Ravensburg. Es wird der Gemeinsame Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg gebildet. Der Gemeinderat hat dem Abschluss der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in seiner Sitzung am 27.03.2023 zugestimmt. Nachdem sämtliche Gemeinderäte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt haben, wurde die Vereinbarung Ende April/Anfang Mai von sämtlichen Oberbürgermeistern und Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern unterzeichnet.

Damit der Gemeinsame Gutachterausschuss seine Arbeit aufnehmen kann, sind die Gutachterinnen und Gutachter durch den Gemeinderat der Stadt Ravensburg zu bestellen

2. Vorgaben und Bestellungsvoraussetzungen

Die rechtlichen Vorgaben für die Bestellung der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter finden sich in § 192 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung. Demnach bestehen die Gutachterausschüsse aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Diese Vorgaben wurden in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses konkretisiert. Demnach soll der Gemeinsame Gutachterausschuss aus maximal 40 ehrenamtlichen Gutachter*innen zuzüglich der von den Finanzbehörden zu bestimmenden Gutachter*innen bestehen. Insgesamt steht den teilnehmenden Gemeinden ein Vorschlagsrecht für insgesamt 37 Gutachter*innen zu. Das Vorschlagsrecht richtet sich dabei nach der Einwohnerzahl. Da dies zur Folge hätte, dass kleinen Gemeinden kein Vorschlagsrecht zusteht, werden zur Ausübung des Vorschlagsrechts 3 Bezirke gebildet, so dass den kleinen Gemeinden zumindest ein Mitspracherecht eingeräumt werden kann.

Es werden folgende 3 Bezirke gebildet, die ihr Vorschlagsrecht gemeinsam nach Absprache unter den jeweiligen Gemeinden des Bezirks ausüben:

Bezirk 1: Gemeindeverband Mittleres Schussental:

Städte Ravensburg und Weingarten, Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg

Insgesamt stehen dem GMS 22 Vorschlagsrechte zu. Intern wurde besprochen, dass hiervon 10 Vorschlagsrechte auf die Stadt Ravensburg, 6 Vorschlagsrechte auf die Stadt Weingarten und jeweils 2 Vorschlagsrechte auf die Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg entfallen sollen.

Bezirk 2 /Bezirk Nord):

Städte Bad Waldsee und Aulendorf, Gemeinden Bergatreute und Ebersbach-Musbach.

Insgesamt stehen dem Bezirk Nord 8 Vorschlagsrechte zu.

Bezirk 3 (Bezirk West):

Gemeinden Altshausen, Boms, Ebenweiler, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf und Wolpertswende.

Insgesamt stehen dem Bezirk West 7 Vorschlagsrechte zu.

Die Vorschläge der einzelnen Bezirke wurden durch die Geschäftsstelle hinsichtlich der Bestimmungsvoraussetzungen und fachlichen Qualifikation in enger Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden geprüft. Die in der Anlage 1 aufgeführten Personen erfüllen die Voraussetzungen zur Mitwirkung im Gemeinsamen Gutachterausschuss und werden deshalb zur Bestellung vorgeschlagen.

3. Gutachter*innen für die Bewertung von Spezialobjekten

Neben den unter Ziffer 2 dargelegten Vorschlagsrechten stehen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3 weitere Vorschlagsrechte für Gutachter*innen zur Bewertung von Spezialobjekten zu.

Als Gutachter für gewerbliche Objekte wird Herr Bernhard Schnetz vorgeschlagen. Herr Schnetz ist Dipl.-Sachverständiger (DIA) und zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. In seiner Funktion als Leiter der Immobilienbewertung bei der Kreissparkasse Ravensburg bringt er nicht nur die erforderliche Kenntnis für das Gebiet des westlichen Landkreises mit sondern verfügt durch seine tägliche Arbeit auch über die ausreichende und tiefgreifende Erfahrung hinsichtlich der Bewertung von gewerblichen Objekten und sonstigen Spezialobjekten.

Als Gutachter für den Bereich Landwirtschaft wird vom Landwirtschaftsamt Herr Tobias Loup vorgeschlagen. Herr Loup war bereits im GMS als Gutachter für landwirtschaftliche Objekte bestellt.

Für den Bereich der Forstwirtschaft konnte als ehrenamtlicher Gutachter Herr Forstdirektor Marijan Gogic gewonnen werden. Herr Gogic ist der Leiter des Forstamtes beim Landratsamt Ravensburg. Da er sämtliche Kaufverträge im Bereich der Forstwirtschaft zur Prüfung zugeleitet bekommt, verfügt er über die erforderliche Kenntnis des forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkts im Landkreis Ravensburg und kann die erforderlichen Bewertungen von Boden und Bewuchs der jeweiligen Grundstücke durchführen.

Die Gutachter der Finanzverwaltung wurden durch die zuständigen Finanzämter Ravensburg und Sigmaringen vorgeschlagen.

4. Vorsitzender und stellvertretende Vorsitzende

§ 5 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung regelt, dass der Gemeinsame Gutachterausschuss aus dem/der Vorsitzenden, drei stellvertretenden Vorsitzenden und den weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen besteht. Das Vorschlagsrecht für den/die Vorsitzende/n steht der Stadt Ravensburg als übernehmender Gemeinde zu. Jedem Bezirk steht das Vorschlagsrecht eines/einer stellvertretenden Vorsitzenden zu.

Die Verwaltung schlägt als Vorsitzenden den bisherigen Vorsitzenden des Gutachterausschusses im GMS, Herrn Jörg Gschwender, vor. Durch den Vorschlag soll eine gewisse Kontinuität im Gremium auch nach dem Übergang der Aufgaben auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss erreicht werden. Durch seine Tätigkeit als Vorsitzender des Gutachterausschusses im GMS verfügt Herr Gschwender bereits über die erforderliche Erfahrung im Zusammenhang mit einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich des Gutachterausschusswesens.

Als Stellvertreter für den Bezirk 1 wird Herr Michael Obert vorgeschlagen. Herr Obert ist Dipl.-Sachverständiger (DIA) und verfügt durch seine jahrzehntelange Berufserfahrung im Bereich Immobilien und Immobilienbewertung bei der Kreissparkasse Ravensburg über herausragende Fach- und Ortskenntnisse. Herr Obert war im Gutachterausschuss des GMS sowie davor im Gutachterausschuss der Stadt Ravensburg jahrelang als stellvertretender Vorsitzender tätig.

Für den Bezirk Nord wird von den dortigen Städten und Gemeinden Herr Alois Burkhardt vorgeschlagen. Herr Burkhardt war seit 2018 stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Bad Waldsee und verfügt durch sein breites Fachwissen als Schreinermeister, Landwirt und Bauverständiger über die erforderliche Eignung als Stellvertreter.

Für den Bezirk West wird von den dortigen Gemeinden Herr Wilhelm Längle als Stellvertreter vorgeschlagen. Er verfügt durch seine berufliche Qualifikation (Klempnermeister, Abteilungsleiter "Dach und Wand" bei einem mittelständischen Unternehmen) nicht nur über das erforderliche Fachwissen; durch seine bisherige Funktion als Vorsitzender des Gutachterausschusses Horgenzell verfügt er auch über die erforderliche Erfahrung in der Tätigkeit des Gutachterausschusses.

5. Bestellungszeitraum

Nach § 2 (1) der Gutachterausschussverordnung werden die Mitglieder des Gutachterausschusses auf vier Jahre bestellt. Die Amtsperiode der jetzt zu bestellenden Gutachter beginnt daher mit Übergang der Aufgabe des Gutachterausschusses auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg zum 01.07.2023 und endet zum 30.06.2027. Änderungen der Einwohnerzahlen, nach denen sich die Besetzung des Ausschusses bestimmt, werden während der jeweiligen regulären Amtsperiode des Gutachterausschusses nicht berücksichtigt. Hierdurch wird die Kontinuität der Arbeit während einer Amtsperiode gewährleistet.

Kosten und Finanzierung:

keine finanziellen Auswirkungen

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Bei der Bestellung der Gutachter*innen für den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg handelt es sich um eine organisatorische Entscheidung, die keine Auswirkung auf das Klima nach sich zieht.

Anlage/n:

Anlage 1: Vorschlagsliste für die Mitglieder im Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg