

Sitzungsvorlage DS 2012/031

Stadtplanungsamt
Herbert Sonntag
(Stand: 12.01.2012)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 625-11/625.21

Verwaltungs- und Kulturausschuss

nicht öffentlich am 23.01.2012

Gemeinderat

öffentlich am 30.01.2012

Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 genannten Personen werden für die Zeit vom 16.02.2012 bis 15.02.2016 für den Gutachterausschuss der Stadt Ravensburg bestellt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Amtsperiode der aktuell bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses endet zum 15.02.2012. Der Gemeinderat hat daher die Gutachter zum 16.02.2012 neu auf 4 Jahre zu bestellen. In der abgelaufenen Amtsperiode fanden insgesamt 56 Gutachtersitzungen statt. Dabei sind insgesamt 184 Gutachten erstellt worden. Des Weiteren fanden zwei Sitzungen zur Festlegung der Bodenrichtwerte statt. 2009 und 2011 wurden jeweils Grundstücksmarktberichte für Ravensburg erstellt und herausgegeben. Neben diesen Tätigkeiten wurden gutachterliche Stellungnahmen und Kurzgutachten erstellt.

2. Rechtliche Vorgaben

Maßgeblich für die Bestellung der Gutachter ist § 192 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgendem Wortlaut:

- (1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.
- (2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern.
- (3) 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. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.
- (4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

Sachfremde Gesichtspunkte, wie z.B. Parteienproporz, dürfen bei der Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses keine Rolle spielen. Gemeinderäte dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie über eine entsprechende Sachkunde verfügen. Besonders sachkundig sind in diesem Sinne nur Personen mit erheblichen beruflichen Erfahrungen im Bereich der Immobilien- und Bauwirtschaft bzw. auf dem Grundstücksmarkt.

Überwiegend sind die Gutachterausschüsse mit Architekten, Bauingenieuren, Bau- und Vermessungstechnikern und Immobilienkaufleuten besetzt.

3. Ausscheiden bisheriger Mitglieder

Aus Altersgründen und auf persönlichen Wunsch stehen folgende Mitglieder für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung:

- Vorsitzender Hans Reinhard Rieß (Dipl.-Ing.)
- Stellvertretender Vorsitzender Kurt Dörr
- Gutachter Alfred Auberle
- Gutachter Karl Rothmund
- Gutachter Peter Wagner

Allen ausscheidenden Mitgliedern gilt der Dank und die Anerkennung für die ehrenamtlich geleistete Arbeit im Gutachterausschuss verbunden mit den besten Wünschen für die Zukunft.

4. Neubesetzung des Gutachterausschusses

Nur bei einer regelmäßigen und relativ häufigen Mitwirkung der bestellten Gutachter an der Wertermittlung ist die Qualität der Gutachten gewährleistet. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass aus überwiegend zeitlichen Gründen jeweils nur ein kleinerer Kreis von Gutachtern die angefallenen Gutachten erstellt hat. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, die frei werdenden Stellen im Ausschuss nicht komplett neu zu besetzen und eine Reduzierung von derzeit 15 auf 13 Mitglieder vorzunehmen.

Die in der Anlage 1 aufgeführten Vorschläge berücksichtigen neben den bislang bewährten Mitgliedern des Gutachterausschusses drei Neubesetzungen.

Als neuen Vorsitzenden des Gutachterausschusses schlägt die Verwaltung den bisherigen stellvertretenden Vorsitzenden Peter Behr vor. Herr Behr weist eine langjährige Erfahrung im Gutachterausschuss auf. Seit 2002 fungiert er als stellvertretenden Vorsitzender. In den vergangenen Amtsperioden wirkte er bei der Erstellung einer Vielzahl von Gutachten mit.

Für die kommende Amtsperiode wird vorgeschlagen, lediglich zwei statt bislang drei stellvertretende Vorsitzende zu bestellen. Neben dem langjährigen stellvertretenden Vorsitzenden Hans Harrer schlägt die Verwaltung Herrn Michael Obert vor. Herr Obert verfügt durch seine Tätigkeit bei der Kreissparkasse Ravensburg über sehr gute Marktkenntnisse. Als zertifizierter Sachverständiger DIA (Deutsche Immobilien Akademie) bringt er die erforderliche Qualifikation sowie die erforderliche Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung mit.

Es wird vorgeschlagen, Herrn Ulli Schmidt als neues Mitglied aufzunehmen. Herr Schmidt ist freier Architekt. Sein Aufgabenschwerpunkt liegt in der Gebäudeunterhaltung sowie der energetischen Gebäudesanierung. In Zukunft werden gerade diese Punkte im Bereich der Immobilienbewertung an Bedeutung gewinnen.

Als weiteres Mitglied wird Herr Lothar Reger (Dipl.-Ing.) vorgeschlagen. Herr Reger ist Vorstand des Bau- und Sparvereins und soll als Nachfolger des bisherigen stellvertretenden Vorsitzenden Kurt Dörr als Gutachter bestellt werden. Durch seine Tätigkeit im Bau- und Sparverein verfügt er über wertvolle Erfahrungen im örtlichen Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich des Mietwohnungsmarktes. Durch seine Tätigkeit als Bauingenieur verfügt er über weitere fachliche Qualifikationen.

Auf Vorschlag der CDU-Fraktion wird als drittes neues Mitglied im Gutachterausschuss Herr Walter Blum (Dipl.-Ing.) vorgeschlagen. Herr Blum verfügt durch seine langjährige Tätigkeit als Bauingenieur über die erforderliche fachliche Qualifikationen.

Anlagen:

Anlage 1: Vorschlagliste Besetzung Gutachterausschuss

Anlage 2: Vorschlag Finanzbehörde