

Datum: 04.11.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 625.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für die Zeit vom 01.02.2016 bis 31.01.2020**

**Gemeinderat 17.11.2015 öffentlich beschließend**

**Anlagen:**

**Kommunikation:**  
 Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

**Beschlussvorschlag:**

- Für den Gutachterausschuss der Gemeinde Reichenbach an der Fils werden als ehrenamtliche Gutachter auf die Dauer von vier Jahren (01.02.2016 bis 31.01.2020) folgende Personen bestellt:

Herr Uwe Cerny	Vorsitzender
Frau Angelika Hollatz	stellvertretende Vorsitzende
Herr Manfred Bittner	Gutachter
Herr Rainer Borkowski	Gutachter

Herr Volker Hypa	Gutachter
Herr Walter Bidmon	Gutachter
Herr Hans-Peter Horeth	Gutachter

2. Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden als Vertreter der örtlich zuständigen Finanzbehörde bzw. als Stellvertreter folgende Personen bestellt:

Herr Wilfried Merk	Gutachter
Frau Ute Thuma	stellvertretender Gutachter

### **Sachdarstellung:**

Für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen ist ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden (§ 192 BauGB).

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren 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 ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

Im Hinblick auf das Ende der Amtszeit des derzeitigen Gutachterausschusses auf den 31.01.2016 ist die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für die neue 4-jährige Amtszeit vom 01.02.2016 bis 31.01.2020 notwendig.

Die Gemeinde kann die Zahl der Gutachter selbst festlegen. Dabei ist u.a. die Größe des Zuständigkeitsbereichs, die Inanspruchnahme des Gutachterausschusses und der Aufwand bzw. der Schwierigkeitsgrad bei der Erstellung von Gutachten zu berücksichtigen.

Der gesamte Gutachterausschuss ermittelt alle zwei Jahre in einer Sitzung die aktuellen Bodenrichtwerte.

Auf Antrag erstellt der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken. Der aus drei Mitgliedern bestehende Gutachterausschuss sind der Vorsitzende, die stellvertretende Vorsitzende und der Reihe nach ein weiterer Gutachter. In den Jahren 2012 bis einschließlich 2015 waren dies jährlich je zwei Sitzungen.

Mit dem Ende der Amtszeit des derzeitigen Gutachterausschusses bietet sich die Chance, dem Gutachterausschuss eine neue Struktur zu geben, um den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Gleichzeitig wird die Anzahl der Mitglieder des Gutachterausschusses auf Grund der geringen Inanspruchnahme reduziert.

Aufgrund des Alters von zwei bisher dem Gutachterausschuss angehörenden Gutachtern schlagen wir vor, den Vorsitzenden Herrn Albrecht Klenk und den Gutachter Herrn Hermann Schwarz nicht für eine weitere Amtszeit zu bestellen.

Herr Albrecht Klenk und Herr Hermann Schwarz waren viele Jahre ehrenamtlich für den Gutachterausschuss tätig.

Seit 01.07.2010 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Sie wird für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte angewendet.

Nachdem die ImmoWertV in Kraft getreten ist sollen die Wertermittlungsrichtlinien 2006 an die Regelungen angepasst werden. Dies wird wegen des großen Umfangs nach und nach geschehen. Die Bodenrichtwertlinie ist im Jahr 2011 in Kraft getreten. Eine neue Sachwertrichtlinie gibt es seit 2012. Außerdem werden noch die Vergleichswert-, Ertragswert- und die Richtlinie zur Bewertung von Rechten angepasst.

Da keine Übergangsregelungen getroffen worden sind, werden sich mit der Umsetzung der ImmoWertV und der Sachwertrichtlinie Probleme ergeben.

Um diesen gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden soll der Vorsitz des Gutachterausschuss neu besetzt werden. Mit Herrn Dipl.Ing.(FH) Uwe Cerny konnte ein geprüfter Gutachter für Immobilienbewertung und geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien gefunden werden, der bereit ist, dieses Amt zu übernehmen. Da Herr Cerny auch in Hochdorf Vorsitzender des Gutachterausschusses ist kennt er die örtlichen Gegebenheiten.

Folgende Personen sind im Moment Mitglied im Gutachterausschuss:

Herr Albrecht Klenk	Vorsitzender
Frau Angelika Hollatz	stellvertretende Vorsitzende
Herr Manfred Bittner	Gutachter
Herr Rainer Borkowski	Gutachter
Herr Hermann Schwarz	Gutachter
Herr Volker Hypa	Gutachter
Herr Walter Bidmon	Gutachter
Herr Hans-Peter Horeth	Gutachter

Als Vertreter des Finanzamtes Esslingen:

Herr Wilfried Merk	Gutachter
Frau Ute Thuma	stellvertretender Gutachter

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, folgende Personen für die neue Amtszeit zu bestellen:

Herr Uwe Cerny	Vorsitzender
Frau Angelika Hollatz	stellvertretende Vorsitzende
Herr Manfred Bittner	Gutachter
Herr Rainer Borkowski	Gutachter
Herr Volker Hypa	Gutachter
Herr Walter Bidmon	Gutachter
Herr Hans-Peter Horeth	Gutachter

Als Vertreter des Finanzamtes Esslingen:

Herr Wilfried Merk	Gutachter
Frau Ute Thuma	stellvertretender Gutachter