

Beschlussvorlage

Nr. GR/139/2014

Aktenzeichen	625.21	Datum: 30.09.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	21.10.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Besetzung des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Vorschlag:

Der Gemeinderat schlägt gemäß § 192 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 Absatz 2 der Gutachterausschussverordnung zur Bestellung durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen die folgenden Vertreter Sinsheims, entsprechend der Auflistung nach Anlage 2, vor.

Sachverhalt:

Die bisherige Besetzung des Gutachterausschusses, die bis zum 31.12.2014 andauert, ist aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlich. Wegen Ablauf der Amtszeit ist der gesamte Gutachterausschuss für eine Amtszeit von 4 Jahren neu zu bestellen. Nach der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 ist hierfür der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen zuständig. Auf Nachfrage haben die derzeitigen Mitglieder mitgeteilt, dass sie bereit wären, die Tätigkeit fortzusetzen. Herr Egon Musselmann hat allerdings aufgrund der 4 jährigen Amtszeit mitgeteilt, dass es ihm recht wäre, wenn jemand anderes bereit wäre, das Amt zu übernehmen. Herr Musselmann war als Landwirt und ehemaliger Stadtrat Mitglied im Gutachterausschuss. Deshalb wurde Herr Wolfgang Maier, Ortsvorsteher, Stadtrat und Landwirt aus Eschelbach angesprochen. Er hat sich zur Übernahme für diese ehrenamtliche Tätigkeit bereiterklärt.

Bei der Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

Das Baugesetzbuch erstrebt eine objektive und zeitnahe Ermittlung des Verkehrswertes, also des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Marktpreises aufgrund allgemein gültiger Erfahrungssätze und gegebener oder auf dem Markt feststellbaren Wertfaktoren. Er legt daher entscheidendes Gewicht auf die Sachkunde, Erfahrung, Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit der Gutachter.

In Betracht für eine Bestellung als Gutachter kommen insbesondere bewertungserfahrene sachkundige Gemeinde- und Kreisräte, Bedienstete der Kommunalverwaltungen, der staatlichen Vermessungs-, Liegenschafts- und Hochbauämter, der Landwirtschaftsverwaltung, der Flurbereinigungsverwaltung, der öffentlichen Sparkassen und der Gebäudeversicherung mit entsprechender beruflicher Vorbildung und Tätigkeit oder Kenntnissen des Baulandmarktes, freie Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertung, Angestellte privater Kreditinstitute und andere Personen, die aufgrund zeitnaher Kenntnisse des Baulandmarktes in der Bewertung von Grundstücken erfahren sind. Je ein Bediensteter des für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzamtes mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung sowie ein Vertreter, sind jeden Gutachterausschuss als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen.

Nachdem sich Herr Volker Bender im Ruhestand befindet wurden vom Finanzamt Sinsheim Frau Angelika Schulz und Frau Gerlinde Richter als Ihre Stellvertreterin benannt.

Nicht als Gutachter dürfen Personen bestellt werden, die hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke befasst sind. Dies gilt insbesondere für Bürgermeister und Beigeordnete, zu deren Geschäftsbereich die Verwaltung der Grundstücke zählt sowie für sonstige Bedienstete, denen, gegebenenfalls auch unter Leitung anderer Bediensteter, die Verwaltung der der Körperschaft gehörenden Grundstücke obliegt. Im Einzelfall ist ein Gutachter wegen vermuteter Befangenheit sowie dann von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er dienstlich oder privat mit der Verwaltung des zu begutachtenden Grundstücks befasst ist.

Auch der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind Gutachter, so dass die genannten Bestimmungsvoraussetzungen und Grundsätze sowie Ausschlussgründe auch für sie gelten. Es empfiehlt sich, den stellvertretenden Vorsitzenden zugleich als Gutachter zu bestellen, damit er in den beiden Eigenschaften herangezogen werden kann.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter zuziehen. In der Praxis ist der Gutachterausschuss bisher in der Regel mit dem Vorsitzenden und drei bis vier weiteren Gutachtern tätig geworden, damit die Beschlussfähigkeit auch bei einer unvorhergesehenen Verhinderung oder Befangenheit eines Mitgliedes noch gewährleistet ist. Bei der Fortschreibung der Bodenrichtwertkarten sind alle Mitglieder des Gutachterausschusses anwesend.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlagen:

1. Aktuelle Liste der Gutachter Stand: 24.09.2014
2. Liste der Gutachter ab 01.01.2015