

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 05.06.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 05.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	<b>öffentlich</b>	am 06.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Engstlatt	<b>öffentlich</b>	am 13.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	<b>öffentlich</b>	am 18.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Streichen	<b>öffentlich</b>	am 21.06.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 24.06.2019	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.06.2019	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

## **Neubestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Balingen für die Amtsperiode 01.07.2019 bis 30.06.2023**

### **Anlagen:**

keine

### **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

## **Sachverhalt:**

### **Gutachterausschuss der Stadt Balingen**

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

Die Bildung von vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften mehrerer Gemeinden oder von Zweckverbänden ist grundsätzlich möglich und notwendig, um die gesetzlich vorgegebene Anzahl an notariellen Kauffällen zu erreichen. Aktuell finden hierzu Gespräche statt.

In den Gutachterausschuss der Stadt Balingen wurden im Juli 2015 18 Mitglieder/innen bestellt. Aktuell besteht der Gutachterausschuss noch aus 15 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern unter dem Vorsitz von Herrn Frieder Theurer. Die 4-jährige Amtszeit endet zum 30.06.2019.

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.

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Stadtverwaltung – Baudezernat, Amt für Stadtplanung und Bauservice 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 Marktanpassungsfaktoren gehört zum Aufgabengebiet der Gutachterausschüsse.

Im Gutachterausschuss der Stadt Balingen werden bis zu 50 Verkehrswertgutachten pro Jahr erstellt und beraten.

Im 2-jährigen Turnus werden in nicht-öffentlicher Sitzung die Bodenrichtwerte der Stadt Balingen 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 aktuelle Bodenrichtwertkarte sowie weitere Informationen finden Sie auf der Homepage unter [https://www.balingen.de/Startseite/Planen +Bauen+ +Wohnen/Gutachterausschuss.html](https://www.balingen.de/Startseite/Planen+Bauen+Wohnen/Gutachterausschuss.html)

### **Neubestellung 01.07.2019 bis 30.06.2023**

Entsprechend der Vorschlagsliste soll sich der Gutachterausschuss der Stadt Balingen zukünftig aus 17 Gutachtern zusammensetzen.

Gesetzlich ist keine Gesamtzahl vorgegeben. Diese orientiert sich insbesondere an der Größe des Zuständigkeitsbereichs, den örtlichen Verhältnissen, der Differenzierung des Grundstücksmarkts nach Teilmärkten, der Inanspruchnahme sowie dem Aufwand und Schwierigkeitsgrad der Gutachtererstellung. Zur besonderen Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird in Balingen in der Regel aus jedem Stadtteil mindestens ein ehrenamtlicher Gutachter bestellt.

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig und nicht weisungsgebunden.

Für die Tätigkeit des Vorsitzenden des Gutachterausschusses wird wieder 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.

Als Stellvertreter wird Herr Joachim Schneider vorgeschlagen. Herr Schneider ist seit 1987 Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Balingen und wird aufgrund seiner beruflichen Fachkenntnis und seiner langjährigen Erfahrung für diese Aufgabe vorgeschlagen.

10 Gutachter/innen mit langjähriger Erfahrung haben sich grundsätzlich bereit erklärt, das Ehrenamt auch zukünftig zu übernehmen. Damit kann die Kontinuität gewahrt bleiben.

Das Finanzamt hat für die angefragte Wahlperiode zwei neue Vertreter benannt.

Für Balingen bzw. die Gesamtstadt sowie für die Stadtteile Erzingen, Heselwangen, Ostdorf und Weilstetten/Roßwangen werden unter Beachtung der Vorgaben des § 192 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Gutachterausschussverordnung (GAV) neue Mitglieder vorgeschlagen.

Bei den Neubesetzungsvorschlägen der Ortschaften und der Verwaltung wurden die Sachkunde bei der Ermittlung von Grundstückswerten, die Eignung und Erfahrung bei der Wertermittlung von Immobilien, z.B. Marktkenntnis und spezielle Fachkenntnis berücksichtigt.

### Vorschlagsliste

<b>Gutachterausschuss der Stadt Balingen Ehrenamtliche Gutachter/innen 01.07.2019 bis 30.06.2023</b>		
1.	Theurer, Frieder (Vorsitzender) Leiter Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft	
<b>Balingen, Gesamtstadt</b>		
2.	Schneider, Joachim (Stellvertreter) Bauingenieur	
3.	Klaiber, Sabine Stadtplanerin	
4.	Steinle, Hans-Eugen Architekt	
5.	Wahl-Saueressig, Karin Architektin, Sachverständige für Immobilienwesen	NEU
<b>Endingen</b>		
6.	Molsen, Florian Zimmermeister	

	<b>Engstlatt</b>	
7.	Moumtzi, Talih Berufskraftfahrer	
	<b>Erzingen</b>	
8.	Weinmann, Albrecht Vermessungstechniker	NEU
	<b>Frommern, Dürrwangen, Stockenhausen</b>	
9.	Ulrich, Rolf Elektromeister	
	<b>Heselwangen</b>	
10.	Braungardt, Dieter Kfm. Angestellter	NEU
	<b>Ostdorf</b>	
11.	Hölle, Ute Architektin	NEU
	<b>Streichen</b>	
12.	Jenter, Heinz Ortsvorsteher	
	<b>Weilstetten, Roßwangen</b>	
13.	Widmann-Hauser, Adele Architektin	NEU
14.	Stengel, Rolf Forstpflanzenzüchter	
	<b>Zillhausen</b>	
15.	Schneider, Dieter Architekt	
	<b>Finanzamt</b>	
16.	Keller, Frank Amtsinspektor	NEU - Vorschlag FA
17.	Haug, Sigrid (Stellvertreterin) Oberamtsrätin	NEU - Vorschlag FA

### Weiteres Verfahren

Zuständig für die Neubestellung des Gutachterausschusses der Stadt Balingen ist der Gemeinderat.

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.

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

Sabine Stengel