



Sachbearbeitung	Vermessung		
Datum	11.03.2010		
Geschäftszeichen	VG/ME-Mi/Bi	* 30	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.04.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 130/10

Betreff: Bestellung der Gutachter des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlung gem. § 192 BauGB für die Amtsperiode vom 01.07.2010 bis 30.06.2014

Anlagen:

Antrag:

Die in der Sachdarstellung genannten Personen werden als Gutachter im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm bestellt.

Feig

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden in Baden-Württemberg bei den Gemeinden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Gemäß § 2 (1) der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989 (GAusschV, GBl. S. 541) werden der Vorsitzende, die Stellvertreter des Vorsitzenden sowie weitere ehrenamtliche Gutachter von der Gemeinde auf 4 Jahre bestellt.

Am 30. Juni 2010 läuft die Amtsperiode des derzeitigen Gutachterausschusses ab. Die Neubestellung hat deshalb auf 1. Juli 2010 zu erfolgen.

Der Gutachterausschuss ist ein auf der Grundlage des Baugesetzbuches gebildetes, selbständiges und unabhängiges, weisungsfreies Kollegialorgan. Gemäß § 192 BauGB sollen die Gutachter sachkundig und erfahren sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist zusätzlich ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter mit heranzuziehen.

Personen mit folgender Tätigkeit kommen insbesondere in Betracht:

- Architekten und Bauingenieure
- Vermessungsingenieure
- Immobilienmakler
- Sachverständige für Wertermittlungen
- Kaufleute der Immobilien-, Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft
- Fachleute im Haus- und Grundbesitzerverein
- Fachleute im Mieterverein
- Fachleute in Wirtschaftsprüfungsunternehmen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Wesentlich ist, dass die Personen mit entsprechender örtlicher Marktkenntnis in der Wertermittlung von Immobilien erfahren sind.

In Anlehnung an die Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer Ulm wurden folgende Punkte bei der Bestellung der Gutachter des Gutachterausschusses ebenfalls berücksichtigt:

- Fortbildungspflicht und Erfahrungsaustausch der ehrenamtlichen Gutachter
- Altersgrenze

Die Bestellung obliegt nach § 2 Gutachterausschussverordnung in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Ulm dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm.

Der Gutachterausschuss selbst ist kein beschließender oder beratender Ausschuss des Gemeinderats i.S.d. GO, sondern eine auf Gemeindeebene gebildete Fachbehörde, mit von der Gemeinde zu bestellenden ehrenamtlichen und besonders fachkundigen Mitgliedern (Kollegialorgan).

Auf Grundlagen der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (Änderung vom 15.02.2005) in Verbindung mit JVEG vom 01.07.2009 wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 30,00 €/Std gewährt.

Für die Bestellung als ehrenamtliche Gutachter/-innen werden folgende Personen vorgeschlagen:

Vorsitzender:	Kiel, Leonard, Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Verwaltungsdirektor a.D.
Stellvertreter:	Kohn, Gerhard, Dipl.-Ing. (FH), Architekt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung
Stellvertreter:	Neis, Christoph, Dipl.-Ing., Architekt, Vorstandsmitglied der Ulmer Heimstätte eG
Stellvertreter:	Bernstein, Gerrit, Dipl. Ing. -vorbehaltlich seiner Wahl zum neuen Leiter der Abteilung Vermessung in der Hauptabteilung VGV

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Aubele, Günther	Fachwirt GWW (IHK)
Barner, Rolf	Betriebswirt (VWA)
Brachmann, Hermann	Dipl. Geograph
Gröner, Gerhard	Dipl.-Ing., Architekt
Hirschmann, Otmar	Dipl.-Ing., Architekt, Geschäftsführer der Casa Nova GmbH
Hoyer, Julia	Immobilienwirtin (Dipl. DIA), Leiterin des Immobiliencent. der Sparkasse Ulm
Maurer, Siegfried	Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt BdA (Erstbestellung)
Mundorff, Carmen	Dipl.-Ing., Architektin
Nothhelfer, Erik	Dipl.-Sachverständiger (DIA), zertifizierter Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Immobilienmakler
Penschke, Werner	Dipl.-Betriebswirt (FH) Geschäftsführer der Immobilien GmbH Ulm
Rivoir, Martin	Dipl.-Ing., Vorsitzender des Mietervereins
Veith, Reiner	Rechtsanwalt (Fachanwalt für MietR und WEG, Vorsitzender des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e.V. Ulm

als Bedienstete der Finanzbehörde:

N.N.	Finanzamt Ulm (noch nicht benannt)
N.N.	Finanzamt Ulm (noch nicht benannt)

Es scheiden aus:

Rudhard, Werner	Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Krusche, Wolfgang	Dipl.-Finanzwirt (FH), Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Schmidt, Helmut	Dipl.-Ing., Architekt

Aufgaben des Gutachterausschusses

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss auf Antrag (gebührenpflichtige) Gutachten. Antragsteller können sein: Behörden, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Auf der gesetzlichen Grundlage von BauGB und Wertermittlungsverordnung obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken zu erstatten (ca. 20 Sitzungen / Jahr mit je ca. 2-3 Bewertungsobjekten)

- Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte) zu ermitteln und zu veröffentlichen (Bodenrichtwerte werden im Zweijahreszyklus ermittelt)
- Besondere Werte in Sanierungs- und Umlegungsgebieten zu ermitteln und zu veröffentlichen
- Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke)
- Die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten

Produkte des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktbericht (gebührenpflichtig):

Der Gutachterausschuss legt jährlich einen Grundstücksmarktbericht vor, um die Öffentlichkeit über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung der Grundstückspreise in Teilbereichen. Er trägt deshalb zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte sind wichtige Informationsquellen für den Gutachterausschuss, für Banken, Makler, für sonstige Sachverständige, für das Finanzamt und für Bürgerinnen und Bürger.

Bodenrichtwertkarte (gebührenpflichtig):

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** werden durch den Gutachterausschuss turnusgemäß auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres **Bodenrichtwerte** ermittelt. Rechtsgrundlage: § 196 (1) BauGB, § 12 (3) GAusschV

"Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre."

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.