



Sachbearbeitung	VGV/ME - Vermessung		
Datum	18.01.2018		
Geschäftszeichen	VGV/ME-Bern	* 10	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.04.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 036/18

---

Betreff: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten  
- Bestellung der Gutachter des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten gem. §192 BauGB für die Amtsperiode vom 01.07.2018 bis 30.06.2022 -

Anlagen: -

**Antrag:**

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

Jung

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, OB

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. 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 11.12.1989 (GuAVO, GBl. 1989 S. 541) werden der Vorsitzende, die Stellvertreter des Vorsitzenden sowie weitere ehrenamtliche Gutachter von der Gemeinde auf 4 Jahre bestellt.

Am 30.06.2018 läuft die Amtsperiode des derzeitigen Gutachterausschusses ab. Die Neubestellung hat deshalb auf 1. Juli 2018 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 sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

#### 1.1. Personen mit folgender Tätigkeit kommen insbesondere in Betracht:

- Sachverständige für Wertermittlungen
- Architekten und Bauingenieure
- Vermessungsingenieure
- Immobilienmakler
- 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. Die Mitglieder müssen in der Lage sein, nachvollziehbare Wertgutachten nach dem jeweils aktuellen Stand von Rechtsgrundlagen, Wertermittlungstechnik und Marktverhältnissen zu erstellen bzw. fachlich zu verantworten. Dies ist i.d.R. durch Ausbildung und hauptberufliche Tätigkeit gesichert.

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. Gemeindeordnung, sondern eine auf Gemeindeebene gebildete Fachbehörde, mit von der Gemeinde zu bestellenden ehrenamtlichen und besonders fachkundigen Mitgliedern (Kollegialorgan).

Auf den Grundlagen der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (Änderung vom 15.02.2005) in Verbindung mit dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) vom 01.08.2013 wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 36 €/Std. gewährt.

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

Vorsitzender: Bernstein Gerrit, Dipl.-Ing, Abteilungsleiter VGV/ME  
Stellvertreter: Neis, Christoph, Dipl.-Ing., Architekt, geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied der Ulmer Heimstätte eG  
Stellvertreter: Mayer, Herbert, Geschäftsführer der Volksbank Immobilien Ulm  
Biberach Ravensburg GmbH

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Adler, Katja Rechtsanwältin, Vertreterin des Mietervereins Ulm/Neu-Ulm  
Bäurle, Claus Dipl.-Betriebswirt (BA), Geschäftsführer der BSG Aufbau GmbH  
Hezler, Manfred Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), Bankkaufmann,  
Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)  
Hirschmann, Otmar Dipl.-Ing., Architekt  
Hoyer, Julia Immobilienwirtin (Dipl. DIA), Leiterin des Immobiliencenter der  
Sparkasse Ulm  
Koerner, Jürgen Dipl.-Betriebswirt (FH) Bau, Dipl.-Sachverständiger (DIA),  
kaufmännisches Management bei der Fa. Realgrund AG  
Maurer, Siegfried Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt BdA  
Mundorff, Carmen Dipl.-Ing., Architektin  
Nothhelfer, Erik Dipl.-Sachverständiger (DIA), zertifizierter Sachverständiger für  
Grundstücksbewertung, Immobilienmakler  
Penschke, Werner Dipl.-Betriebswirt (FH), Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Grundstücksbewertung,  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Ullrich, Jeanette Dipl.-Ing. Architektin, Dipl.-Sachverständige für  
Immobilienbewertung (DIA)

Erstbestellung:

Eberhard, Wolfgang Bautechniker, Geschäftsführer Eberhardt Immobilienbau GmbH  
Eberle, Simone Rechtsanwältin, Vorsitzende des Haus- und Grund Eigentümervers  
e.V. Ulm  
Hartberger, Carola Dipl.-Ing., Architektin, Zertifizierte Sachverständige für  
Immobilienbewertung  
Munk, Volker Immobilienkaufmann, Geschäftsführender Gesellschafter der  
Fa. Munk Bauen & Wohnen

als Bedienstete der Finanzbehörde:

Lipp-Echtler, Sigrid Bausachverständige (Gutachterin)

Ender-Paeßler, Ute Sachgebietsleiterin Grundstückswertstelle (Vertreterin)

## 2. Aufgaben des Gutachterausschusses:

Nach § 193 BauGB erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten (gebührenpflichtig). 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. 1-3 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

### 2.1. 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 GuAVO BW 1989.  
"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.