



Sachbearbeitung	VGV/ME - Vermessung		
Datum	05.04.2022		
Geschäftszeichen	VGV/ME-Bern *57		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.05.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.05.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 148/22

Betreff: Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Wertermittlung
- Bestellung der Gutachter des Gutachterausschusses -

Anlagen:

Antrag:

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

Jung

Zur Mitzeichnung an:	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. 12. 1989 (GuAVO, GBl. 1989 S. 541) werden der oder die Vorsitzende, die Stellvertreter*innen sowie weitere ehrenamtliche Gutachter*innen von der Gemeinde auf 4 Jahre bestellt.

Am 30.06.2022 läuft die Amtsperiode des derzeitigen Gutachterausschusses ab. Die Neubestellung hat deshalb auf 01.07.2022 zu erfolgen.

Der Gutachterausschuss ist ein auf der Grundlage des Baugesetzbuches gebildetes, selbständiges und unabhängiges, weisungsfreies Kollegialorgan. Gemäß § 192 BauGB sollen die Gutachter*innen sachkundig und erfahren sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter oder eine Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter*in hinzuzuziehen.

Personen mit folgender Tätigkeit kommen insbesondere in Betracht:

- Sachverständige für Wertermittlungen
- Architektinnen und Architekten
- Bauingenieurinnen und -ingenieure
- Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure
- Immobilienmaklerinnen und -makler
- 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.

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 in Verbindung mit dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) vom 01.07.2004 / 25.06.2021 wird eine Aufwandsentschädigung gewährt.

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

Vorsitzender: Bernstein, Gerrit, Dipl.-Ing., Vermessungsingenieur
Stellvertreter: Neis, Christoph, Dipl.-Ing., Architekt
Stellvertreter: Hartberger, Carola, Dipl.-Ing., Architektin
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

Weitere ehrenamtliche Gutachter*innen:

Adler, Katja Rechtsanwältin (Mieterverein Ulm/Neu-Ulm)
Bäurle, Claus Dipl.-Betriebswirt (BA)
Eberhard, Wolfgang Bautechniker
Eberle, Simone Rechtsanwältin (Haus- und Grund, 1. Vorsitzende)
Hezler, Manfred Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), Bankkaufmann,
Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)
Hirschmann, Otmar Dipl.-Ing., Architekt
Hoyer, Julia Immobilienwirtin (Dipl. DIA),
Koerner, Jürgen Dipl.-Betriebswirt (FH) Bau, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Maurer, Siegfried Dipl.-Ing. (FH), Freier Architekt BdA
Mundorff, Carmen Dipl.-Ing., Architektin
Munk, Volker Immobilienkaufmann
Nothelfer, Erik Dipl.-Sachverständiger (DIA) für Immobilienbewertung,
zertifizierter Immobilienmakler (DIA),
Immobilienwirt Diplom VWA
Penschke, Werner Dipl.-Betriebswirt (FH),
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Grundstücksbewertung, zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (DIA)
Ullrich, Jeanette Dipl.-Ing. Architektin
Dipl.-Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA)

Erstbestellung:

Eckert, Björn Marcel Dipl.-Betriebswirt (FH) - Immobilienwirtschaft
Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Bedienstete der Finanzbehörde:

Bauhofer, Michaela
Preuß, René

Aufgaben des Gutachterausschusses:

Nach § 193 BauGB erstattet 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

Produkte des Gutachterausschusses

Immobilienmarkt/Grundstücksmarktbericht

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. Der Immobilienmarktbericht ist über ulm.de kostenfrei zu beziehen.

Bodenrichtwertkarte

Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden durch den Gutachterausschuss turnusgemäß auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. 06. des folgenden Jahres Bodenrichtwerte ermittelt. Laut § 196 (1) BauGB, § 12 GuAVO BW 1989 gilt: "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. Die Bodenrichtwerte sind online über BORIS-BW (www.gutachterausschuesse-bw.de) abrufbar. Auch die Integration in die internen städtischen Geodatenportale ist erfolgt.