



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/044

12.03.2019

Federführend: Stadtplanungsamt
Thomas Krug

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar
Bestellung der Gutachter für die Amtsperiode 2019 - 2023**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.04.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung: -

Beschlussantrag:

1. Die in Anlage 1 aufgeführten Personen werden mit den dort genannten Funktionen als Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar für die Amtsperiode vom 01.05.2019 bis 30.04.2023 bestellt.
2. Die in Anlage 2 aufgeführten Personen werden mit den dort genannten Funktionen als Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar nachbestellt. Die Bestellung erfolgt mit Wirkung zum 15.09.2019, frühestens jedoch mit dem in Kraft treten der „öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde **Neustetten** auf die Stadt Rottenburg am Neckar“. Die Amtszeit der nachbestellten Gutachter endet am 30.04.2023.
3. Die in Anlage 3 aufgeführte Person wird mit der dort genannten Funktion als Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar nachbestellt. Die Bestellung erfolgt mit Wirkung zum 15.09.2019, frühestens jedoch mit dem in Kraft treten der „öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde **Starzach** auf die Stadt Rottenburg am Neckar“. Die Amtszeit des nachbestellten Gutachters endet am 30.04.2023.

Anlagen:

1. Kandidatenliste 1 für die Bestellung zum Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar, abgestimmt mit der Gemeinde Ammerbuch.
2. Kandidatenliste 2 für die Nachbestellung zum Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar (Vorschläge der Gemeinde Neustetten).
3. Kandidatenliste 3 für die Nachbestellung zum Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar (Vorschläge der Gemeinde Starzach).

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: keine

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein	Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung:

Für die Bestellung der Gutachter eines Gutachterausschusses gelten folgende formale und fachliche Kriterien:

1. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden auf die Dauer von vier Jahren bestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GuAVO).

Die Amtsperiode des derzeitigen (ersten) gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar endet am 30.04.2019. Die neue Amtsperiode umfasst vier Jahre und damit den Zeitraum vom 01.05.2019 bis zum 30.04.2023. Die Bestellung der Gutachter wird von der Verwaltung, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar, durch die Aushändigung einer Bestellungsurkunde vollzogen.

Sind während der Amtsperiode des Gutachterausschusses weitere Gutachter zu bestellen, so werden diese nur für den Rest der Amtsperiode bestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 4 GuAVO).

Die Nachbestellung wird durch die zum 15.09.2019 vorgesehene Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses um die Gemeinden Neustetten und Starzach erforderlich.

2. Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein (§ 192 Abs. 3 Hs 1 BauGB).

Sachkunde und Erfahrung in zumindest einem oder mehreren Bereichen der Wertermittlung sind zwingende Voraussetzungen für die Mitgliedschaft im Gutachterausschuss. Der Begriff „Wertermittlung“ ist in diesem Zusammenhang weit zu fassen. Die Fähigkeiten des einzelnen Mitglieds des Gutachterausschusses sind nicht an den Bestellungs Voraussetzungen für die öffentliche Bestellung oder an den Zertifizierungsvoraussetzungen der Sachverständigen für Immobilienbewertung zu messen. Vielmehr muss der Gutachterausschuss in seiner jeweiligen Einzelfallbesetzung in der Lage sein, qualifizierte, d.h. für Antragsteller oder Betroffene verständliche und für den Wertermittlungsfachmann nachvollziehbare Wertgutachten nach dem jeweils aktuellen Stand von Rechtsgrundlagen, Wertermittlungstechnik und Marktverhältnissen zu erstellen bzw. fachlich zu verantworten. In der jeweiligen Zusammensetzung ergänzen sich die Sachkunde und Erfahrung des Vorsitzenden und der weiteren Gutachter. Sachkunde und Erfahrung werden i.d.R. durch Ausbildung und hauptberufliche Tätigkeit erworben und gesichert. Ob die Tätigkeit selbstständig oder unselbstständig ausgeübt wird, ist dabei ohne Belang. Aber auch die Zusammenarbeit und die ständige Auseinandersetzung mit den Marktverhältnissen, Wertermittlungsverfahren und Rechtsgrundlagen im Gutachterausschuss erhöhen beim einzelnen Mitglied die einschlägige Sachkunde und Erfahrung. Wesentlich ist allein, dass die Personen mit entsprechender örtlicher Marktkennntnis in der Wertermittlung von Immobilien erfahren sind. Anforderungen sind an das einzelne Mitglied in dem Umfang zu stellen, wie es für die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gutachterausschusses erforderlich ist. Der Vorsitzende muss in jedem Wertermittlungsfall auf eine geeignete Anzahl von Mitgliedern zurückgreifen können (vgl. Brügelmann, Kommentare zum BauGB, § 192 Rd. Nr. 20 und 29).

Durch die unterschiedlichen Berufsgruppen der zur Bestellung vorgeschlagenen Personen (Architekten, Ingenieure, Immobiliensachverständige, Landwirte, Handwerksmeister,...) werden die Anforderungen an die Sachkunde und Erfahrung für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar gewährleistet.

3. Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft befasst sein, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist (§ 192 Abs. 3 Hs 2 BauGB).

Zum Begriff der Grundstücksverwaltung im Sinne dieser Vorschrift gehören auch das Verhandeln mit anderen Grundstückseigentümern, mit Mietern und Pächtern sowie der Abschluss von Verträgen über Grundstücke oder Miet- und Pachtverhältnisse. Betroffen sind also nicht nur die reine Liegenschaftsverwaltung, sondern auch weitere Bereiche der Stadtverwaltung wie z.B. die Wirtschaftsförderung, die Baulandumlegung oder die städtebauliche Sanierung. Somit dürfen folgende Personen(kreise) nicht zu Gutachtern bestellt werden: Der Oberbürgermeister, die Beigeordneten, die Ortsvorsteher und ihre Stellvertreter sowie die Mitarbeiter*innen der Verwaltung mit Zuständigkeit für die Verwaltung von Grundstücken im oben genannten Sinn, also Liegenschaftsverwaltung, Wirtschaftsförderung, Baulandumlegung oder städtebauliche Sanierung (vgl. Brügelmann, Kommentare zum BauGB, § 192 Rd. Nr. 32).

Diese Vorgaben wurden bei der Erstellung der Vorschlagsliste berücksichtigt.

4. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GuAVO).

Durch den Einsatz der Stellvertreter kann der Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses zeitlich entlastet werden. Strategische Entscheidungen können im Team aus Vorsitzendem und seinen Stellvertretern vorberaten und bedarfsgerecht getroffen werden. Die Bestellung von vier Stellvertretern für den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses hat sich in Rottenburg am Neckar im letzten Jahr bewährt und soll daher beibehalten werden.

5. Die wiederholte Bestellung von Gutachtern ist zulässig (§ 2 Abs. 1 Satz 3 GuAVO).

Von der Möglichkeit der wiederholten Bestellung wird für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar Gebrauch gemacht. Für die kommende Amtsperiode werden jedoch auch neue Gutachter in den Ausschuss berufen, um das Fachwissen des Ausschusses zu ergänzen und um eine zukunftsgerichtete Altersstruktur zu erhalten. Auf diese Weise können neu bestellte Gutachter vom Erfahrungsschatz langjähriger Gutachter profitieren.

6. Für jeden Gutachterausschuss sind ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen (§ 2 Abs. 2 GuAVO).

Mit Schreiben vom 19.12.2018 hat das Finanzamt Tübingen den Vertreter und die Stellvertreterin des Finanzamtes im gemeinsamen Gutachterausschuss vorgeschlagen. Beide Gutachter sind uns bereits aus der vergangenen Amtsperiode bekannt.

7. Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist (§ 2 Abs. 3 GuAVO).

Vom Amt des ehrenamtlichen Richters sind gem. § 21 Abs. 1 VwGO ausgeschlossen:

1. Personen, die infolge Richterspruchs die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht besitzen oder wegen einer vorsätzlichen Tat zu einer Freiheitsstrafe von mehr als sechs Monaten verurteilt worden sind.
2. Personen, gegen die Anklage wegen einer Tat erhoben ist, die den Verlust der Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter zur Folge haben kann.
3. Personen, die nicht das Wahlrecht zu den gesetzgebenden Körperschaften des Landes besitzen.

Darüber hinaus sollen Personen, die in Vermögensverfall geraten sind, nicht zu ehrenamtlichen Richtern berufen werden (§ 21 Abs. 2 VwGO).

Die zur Bestellung vorgeschlagenen Personen haben die Einhaltung der Kriterien nach Ziff. 7 durch Vorlage einer eidesstattlichen Versicherung bestätigt.

Für den Gutachterausschuss gelten im Übrigen die Befangenheitsregeln der Gemeindeordnung.

Für die Bestellung der Gutachter des (zweiten) gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar sind darüber hinaus folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

Beschlussantrag 1 (Anlage 1):

Mit der Amtsperiode des gemeinsamen Gutachterausschusses 2019 - 2023 wird der in den letzten vier Jahren vorbereitete Generationenwechsel an der Spitze des gemeinsamen Gutachterausschusses vollzogen (vgl. Vorlage 2015/003). Der bisherige Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses, Herr Klaus Osterried, beendet seine Tätigkeit als Vorsitzender des Gremiums und wechselt auf einen der Stellvertreterposten. Auf diese Weise bleibt uns seine Erfahrung in der kommenden Periode noch erhalten. Sein bisheriger Stellvertreter, Herr Harald Kreuzberger, übernimmt dafür die Aufgaben des Vorsitzenden. Dieser Wechsel ist mit beiden Beteiligten und auch mit der Gemeinde Ammerbuch abgestimmt.

Der (erste) gemeinsame Gutachterausschuss (01.07.2018 - 30.04.2019) entstand durch die 1:1 Fusion der bisher eigenständigen Gutachterausschüsse aus Ammerbuch und Rottenburg. Mit der jetzt anstehenden Neubestellung wird das Gremium von bisher 27 Personen auf zunächst 22 Mitglieder verkleinert. Diese Verkleinerung war bereits beim Zusammenschluss der Gutachterausschüsse angekündigt und wird nun verwaltungstechnisch umgesetzt. Die Anzahl der Gutachter und die Kandidatenliste (Anlage 1) wurde mit der Gemeinde Ammerbuch am 05.02.2019 abgestimmt. Diese Abstimmung ist in § 6 Ziff. 2 und 3 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Ammerbuch auf die Stadt Rottenburg am Neckar vom 16.05.2018 vorgesehen. Auf diese Weise entstand die Vorschlagsliste (Anlage 1) für den Beschlussantrag 1.

Beschlussanträge 2 und 3 (Anlagen 2 und 3):

Die geplante Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar um die Gemeinden Neustetten und Starzach (vgl. Vorlage 2019/042) wirkt sich auch auf die Bestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses aus.

Mit der Übertragung der Aufgabe „amtliche Wertermittlung“ von den Gemeinden Neustetten und Starzach auf die Stadt Rottenburg am Neckar entfällt bei den Gemeinden Neustetten und Starzach jeweils die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses. Die Gemeinden Neustetten und Starzach haben sich daher in § 6 Ziff. 7 der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen dazu verpflichtet, ihre bisherigen Gutachter mit Wirkung zum 15.09.2019 abzurufen. Im Gegenzug hat sich die Stadt Rottenburg in § 6 Ziff. 7 der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen verpflichtet, die mit den Gemeinden Neustetten und Starzach abgestimmten Gutachter für den Zeitraum vom 15.09.2019 bis zum 30.04.2023, dem Ende der Amtszeit des (zweiten) gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar, nachzubestellen. Diese Nachbestellung erfolgt mit den Beschlussanträgen 2 und 3.

Die von den Gemeinden Neustetten und Starzach vorgeschlagenen Personen für den gemeinsamen Gutachterausschuss wurden im Vorfeld mit der Geschäftsstelle abgestimmt und wurden bei der Zusammenstellung der Gutachter für den gemeinsamen Gutachterausschuss berücksichtigt. Neustetten und Starzach haben jeweils zwei Gutachter für das Gremium vorgeschlagen. Bei den Vorschlägen der Gemeinde Neustetten handelt es sich um zwei neue Gutachter (Anlage 2), die nachzubestellen sind. Bei den Vorschlägen der Gemeinde Starzach handelt es sich um einen neuen Gutachter (Anlage 3) sowie um einen Gutachter, der bereits seit Jahren Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar ist, Herrn Reinhold Schiller, Kaufmann der Immobilienwirtschaft und öbuv Dipl. Sachverständiger (DIA). Da die Bestellung

von Herrn Reinhold Schiller bereits im Beschlussantrag 1 erfolgt ist erübrigt sich für ihn eine Nachbestellung mit dem Beschlussantrag 3. Deshalb wird mit dem Beschlussantrag 3 nur ein Gutachter nachbestellt.

Die Beschlussanträge 2 und 3 setzen jeweils voraus, dass die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen in Kraft getreten sind.

Thomas Krug