



Beschlussvorlage Nr. 2020/201

20.08.2020

Federführend: Stadtplanungsamt
Thomas Krug

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar
Nachbestellung eines Gutachters für die Amtsperiode 2019 - 2023**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	29.09.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar bestellt Herrn Oliver Kamer, 72119 Ammerbuch-Pfäffingen, Bauingenieur B.Sc. (Bachelor of Science), als ehrenamtlichen Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar bis zum Ende der derzeit laufenden Amtsperiode am 30.04.2023 nach.

Anlagen:

-

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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar für die Amtsperiode 2019 - 2023 bestellt, darunter unter anderem auch Herrn Hubert Sailer.

Herr Hubert Sailer wurde am 23.07.2019 zum Ortsvorsteher von Ammerbuch-Pfäffingen gewählt und hat sein Amt am 16.09.2019 angetreten. Als Ortsvorsteher von Pfäffingen hat Herr Sailer ein Verhandlungsmandat der Gemeinde Ammerbuch für den Grundstücksverkehr in Ammerbuch-Pfäffingen. Dieses Verhandlungsmandat verträgt sich nicht mit den Bestimmungen des § 192 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB. In der Folge ist Herr Sailer mit Schreiben vom 30.04.2020 vom Amt des ehrenamtlichen Gutachters des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar zurück getreten. Seine Amtszeit wurde damit vorzeitig nach § 4 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) beendet.

Gemäß der am 01.07.2018 in Kraft getretenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Ammerbuch und der Stadt Rottenburg am Neckar zu Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung), dort § 6, hat die Gemeinde Ammerbuch am 25.05.2020

Herrn Oliver Kamer, 72119 Ammerbuch-Pfäffingen, Bauingenieur B.Sc. (Bachelor of Science)

als Nachfolger für Herr Hubert Sailer zur Bestellung vorgeschlagen. Gegen diese Bestellung bestehen aus Sicht der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses keine Bedenken. Gemäß der o.g. öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgt die formale Bestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses durch den Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar.

Für die (Nach-)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). Im Falle der hier vorliegenden Nachbestellung eines Gutachters während der laufenden Amtsperiode erfolgt die Bestellung nur für den Rest der Amtsperiode (§ 2 Abs. 1 Satz 4 GuAVO). Die derzeitige Amtsperiode endet am 30.04.2023.

Die (Nach-)Bestellung des Gutachters wird von der Verwaltung, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar, durch die Aushändigung einer Bestellungsurkunde vollzogen.

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. 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. 45).

Als ehrenamtliche Gutachter kommen daher insbesondere Personen in Betracht, die folgende Tätigkeiten ausüben: Architekten, Bauingenieure, Vermessungsingenieure, Immobilienmakler, Sachverständige für Wertermittlungen, Kaufleute der Immobilien-, Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft, Fachleute in Haus- und Grundbesitzerverbänden, Mietervereinen, Wirtschaftsprüfungsunternehmen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Unter ihnen sind in der Regel auch Fachleute mit den Schwerpunkten Grundstücksrecht und Datenanalyse (vgl. Brügelmann, Kommentare zum BauGB, § 192 Rd. Nr. 30).

Als Bauingenieur B.Sc. gehört Herr Kamer zu den typischen Berufsgruppen, die in einem Gutachterausschuss vertreten sind.

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: (Ober-) Bürgermeister, Beigeordneten, Bedienstete der jeweiligen Gemeinde 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. 52, 53).

Diese Vorgaben wurden bei der Nachbestellung berücksichtigt.

4. Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) 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).

Herr Kamer hat die Einhaltung der Kriterien nach Ziff. 4 durch Vorlage einer eidesstattlichen Versicherung bestätigt.

Für den Gutachterausschuss gelten im Übrigen die Befangenheitsregeln der Gemeindeordnung.

Thomas Krug