

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2024/209/1			
Aktenzeichen: Federführung:	625.210.000 Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Justitiariat			
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	09.10.2024	

R. Pr. Nr. 72

Neubestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses - Entscheidung Vorlage: 2024/209/1
--

Beschluss: (einstimmig)

Als ehrenamtliche Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe werden folgende Personen auf die Dauer von vier Jahren (ab dem 19.11.2024 bis zum 18.11.2028) bestellt:

- a) als Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin Frau Barbara Koch
- b) als Stellvertretende(r) Vorsitzende(r) und ehrenamtliche(r) Gutachter(in) Herr Franz Gradinger
Frau Claudia Edel
- c) als ehrenamtliche(r) Gutachter(in) Herr Dietmar Buhlinger
Herr Klaus Göckler
Frau Anja Lindenberger
Frau Nina Stolzenhaller
- d) Der Bestellung der von der Gemeinde Karlsbad vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt:

Herr Joachim Guthmann
 Herr Ronald Knackfuß
 Frau Karola Sing
- e) Der Bestellung der von der Gemeinde Malsch vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:

Herr Jörg Schneider
 Herr Horst Sahrbacher

- f) **Der Bestellung der von der Gemeinde Marxzell vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:**

Herr Harald Becht

Herr Thomas Fenz

- g) **Der Bestellung der von der Stadt Rheinstetten vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt:**

Herr Roger Burkart

Herr Jürgen Trenkle

Herr Jochen Latki

Herr Mirco Weschenfelder

- h) **Der Bestellung der von der Gemeinde Waldbronn vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:**

Herr Rainer Lange

Herr Jürgen Hemberger

- i) **Dem Vorschlag des Finanzamtes Ettlingen zur Bestellung folgender Mitglieder des Finanzamts wird zugestimmt:**

als Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und ehrenamtliche Gutachterin **Frau Olga Markus**

als Vertreter des Finanzamtes Ettlingen (Stellvertreterin von Frau Markus) und ehrenamtlicher Gutachterin **Frau Elisabeth Buk**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	19.04.2023
Verwaltungsausschuss	28.03.2023
Gemeinderat	23.02.2022
Gemeinderat	18.11.2020
Verwaltungsausschuss	03.11.2020
Gemeinderat	27.11.2019
Verwaltungsausschuss	12.11.2019
Gemeinderat	17.07.2019
Verwaltungsausschuss	02.07.2019
Gemeinderat	07.05.2029

Verwaltungsausschuss	09.04.2019
Verwaltungsausschuss	17.09.2024

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☐ Ist erfolgt Datum der Sitzung: _____
- ☒ nicht erforderlich

Beschlussempfehlung

Als ehrenamtliche Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe werden folgende Personen auf die Dauer von vier Jahren (ab dem 19.11.2024 bis zum 18.11.2028) bestellt:

- a) als Vorsitzende Frau Barbara Koch
und ehrenamtliche Gutachterin
- b) als Stellvertretende(r) Vorsitzende(r) und Herr Franz Gradinger
ehrenamtliche(r) Gutachter(in) Frau Claudia Edel
- c) als ehrenamtliche(r) Gutachter(in) Herr Dietmar Buhlinger
 Herr Klaus Göckler
 Frau Anja Lindenberger
 Frau Nina Stolzenhaler
- d) Der Bestellung der von der Gemeinde Karlsbad vorgeschlagenen
ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt:
 Herr Joachim Guthmann
 Herr Ronald Knackfuß
 Frau Karola Sing
- e) Der Bestellung der von der Gemeinde Malsch vorgeschlagenen
ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:
 Herr Jörg Schneider
 Herr Horst Sahrbacher
- f) Der Bestellung der von der Gemeinde Marxzell vorgeschlagenen
ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:
 Herr Harald Becht
 Herr Thomas Fenz
- g) Der Bestellung der von der Stadt Rheinstetten vorgeschlagenen
ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt:

Herr Roger Burkart

Herr Jürgen Trenkle

Herr Jochen Latki

Herr Mirco Weschenfelder

- h) Der Bestellung der von der Gemeinde Waldbronn vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:

Herr Rainer Lange

Herr Jürgen Hemberger

- i) Dem Vorschlag des Finanzamtes Ettlingen zur Bestellung folgender Mitglieder des Finanzamts wird zugestimmt:

als Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und
ehrenamtliche Gutachterin

Frau Olga Markus

als Vertreter des Finanzamtes Ettlingen
(Stellvertreterin von Frau Markus) und
ehrenamtlicher Gutachterin

Frau Elisabeth Buk

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

Als ehrenamtliche Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe werden folgende Personen auf die Dauer von vier Jahren (ab dem 19.11.2024 bis zum 18.11.2028) bestellt:

- | | | |
|----|--|---|
| a) | als Vorsitzende
und ehrenamtliche Gutachterin | Frau Barbara Koch |
| b) | als Stellvertretende(r) Vorsitzende(r) und
ehrenamtliche(r) Gutachter(in) | Herr Franz Gradinger
Frau Claudia Edel |
| c) | als ehrenamtliche(r) Gutachter(in) | Herr Dietmar Buhlinger
Herr Klaus Göckler
Frau Anja Lindenberger
Frau Nina Stolzenthaler |
| d) | Der Bestellung der von der Gemeinde Karlsbad vorgeschlagenen
ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt: | |

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Karola Sing

- e) Der Bestellung der von der Gemeinde Malsch vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:

Herr Jörg Schneider

Herr Horst Sahrbacher

- f) Der Bestellung der von der Gemeinde Marxzell vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:

Herr Harald Becht

Herr Thomas Fenz

- g) Der Bestellung der von der Stadt Rheinstetten vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern/innen wird zugestimmt:

Herr Roger Burkart

Herr Jürgen Trenkle

Herr Jochen Latki

Herr Mirco Weschenfelder

- h) Der Bestellung der von der Gemeinde Waldbronn vorgeschlagenen ehrenamtlichen Gutachtern wird zugestimmt:

Herr Rainer Lange

Herr Jürgen Hemberger

- i) Dem Vorschlag des Finanzamtes Ettlingen zur Bestellung folgender Mitglieder des Finanzamts wird zugestimmt:

als Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und
ehrenamtliche Gutachterin

Frau Olga Markus

als Vertreter des Finanzamtes Ettlingen
(Stellvertreterin von Frau Markus) und
ehrenamtlicher Gutachterin

Frau Elisabeth Buk

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Einleitung

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für

sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem/einer Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern/Gutachterinnen.

Von der in § 199 BauGB enthaltenen Ermächtigungsgrundlage hat das Bundesland Baden-Württemberg durch den Erlass der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) Gebrauch gemacht. In § 1 GuAVO wird geregelt, dass Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden sind, innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgaben im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit an eine zuständige Stelle übertragen.

Die Gemeinden Karlsbad, Malsch, Marxzell, Rheinstetten, Waldbronn und Ettlingen haben die in § 1 GuAVO eingeräumte Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit genutzt und sich mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse dahingehend verständigt, dass die zu erfüllenden Aufgaben auf die Stadt Ettlingen übertragen werden. Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen hat in seiner Sitzung am 07.05.2019 der interkommunalen Zusammenarbeit zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und in seiner Sitzung am 27.11.2019 der zwischen den beteiligten Gemeinden ausgearbeiteten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung enthält neben der Übertragung der Aufgaben auf die Stadt Ettlingen Regelungen für den Erlass einer Gebührensatzung, die für das gesamte Gebiet der beteiligten Gemeinden gilt, sowie für die Bestellung der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses.

2. Bestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe

Neben der Aufgabenübertragung auf die Stadt Ettlingen wird in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt, dass der Gemeinderat der Stadt Ettlingen die Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses bestellt (§ 6 Ziff. 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses).

Des Weiteren haben die beteiligten Kommunen in § 6 Ziff. 3 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses festgelegt, dass die beteiligten Kommunen das Recht haben, Mitglieder in der in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung definierten Anzahl vorzuschlagen:

	Vorschlagsrecht für Anzahl an Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses südlicher Landkreis:
Stadt Ettlingen	6
Leiterin der Geschäftsstelle (von Amts wegen)	1
Gemeinde Karlsbad	3
Gemeinde Malsch	2
Gemeinde Marxzell	2
Stadt Rheinstetten	4
Gemeinde Waldbronn	2
Finanzamt Ettlingen	2
Insgesamt	22

3. Personelle Besetzung

Auf Nachfrage haben 5 der bisher 6 für den Gemeinsamen Gutachterausschuss durch die Stadt Ettlingen benannten ehrenamtlichen Gutachter/innen ihr Interesse und Bereitschaft für eine weitere Mitarbeit als ehrenamtliche Gutachter/innen im gemeinsamen Gutachterausschuss signalisiert. Entsprechend wurden diese Personen bereits im November 2023 in die Vorschlagsliste der Verwaltung aufgenommen (**Anlage 1**).

Weiteres Mitglied des gemeinsamen Gutachterausschusses ist gemäß § 6 Ziff. 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Ettlingen, Frau Claudia Edel, die automatisch das Amt einer stellvertretenden Vorsitzenden ausübt.

Frau Barbara Koch hat sich bereit erklärt, als neue Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses das Amt vom bisherigen Vorsitzenden, Herrn Reimund Weiß, zu übernehmen.

Da Herr Reimund Weiß auf eigenen Wunsch für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung steht, schlägt die Verwaltung vor, die vakante Stelle durch Frau Nina Stolzenhaller zu besetzen. Frau Stolzenhaller ist stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle und übt die Tätigkeit einer Gutachterin aus. Sie verfügt über die gemäß § 192 Abs. 3 BauGB erforderliche Sachkunde und Erfahrung in der Grundstücks- und Wertermittlung.

Nach dem Abschluss des verwaltungsinternen Prozesses zur Auswahl der Personen, die dem Gemeinderat zur Bestellung vorgeschlagen werden, hat Herr Benjamin Weiß (Sohn von Reimund Weiß) im März dieses Jahres initiativ sein Interesse an einer Mitarbeit als ehrenamtlicher Gutachter bekundet. Herr Weiß ist Architekt und zertifizierter Gutachter im Sachverständigenbüro seines Vaters. Auch er verfügt über die gemäß § 192 Abs. 3 BauGB erforderliche Sachkunde und Erfahrung in der Grundstücks- und Wertermittlung. Weil durch die Bestellung von Frau Stolzenhaller die Ablaufprozesse in der Geschäftsstelle und im Gutachterausschuss, vor allem bei der Gutachtenerstattung, verschlankt und verkürzt werden können, lautet der Vorschlag der Verwaltung, die vakante Stelle durch Frau Stolzenhaller zu besetzen.

Des Weiteren haben die an dem gemeinsamen Gutachterausschuss beteiligten Gemeinden Karlsbad, Malsch, Marxzell, Waldbronn und die Stadt Rheinstetten jeweils die in der Tabelle unter Ziff. 2 dargestellte Anzahl in der Grundstücks- und sonstigen Wertermittlung erfahrene Personen benannt bzw. wieder benannt, die zur Bestellung als ehrenamtliche Gutachter/innen vorgeschlagen werden.

Aus Alters- bzw. gesundheitlichen Gründen scheiden Herr Weschenfelder sen., bislang benannt von der Stadt Rheinstetten, und Herr Dieter Rädle, bislang benannt von der Gemeinde Waldbronn aus.

Die beteiligten Gemeinden und die Stadt Rheinstetten haben ihre Vorschläge bereits Ende 2023/Anfang 2024 eingereicht.

4. Bestellung der Vertreterinnen des Finanzamtes

Im Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg ist die Bestellung eines Vertreters des örtlichen Finanzamtes vorgeschrieben. Dieser muss insbesondere bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte hinzugezogen werden. Ergänzend legt § 2 Abs. 2 GuAVO fest, dass von der zuständigen Finanzbehörde ein/e Bedienstete/-r sowie ein/e Stellvertreter/-in als ehrenamtliche Gutachter/-innen zu bestellen sind. Das Finanzamt Ettlingen hat folgende Mitarbeiter/innen zur Bestellung vorgeschlagen:

Frau Olga Markus (als ehrenamtliche Gutachterin und Vertreterin des Finanzamtes Ettlingen und Nachfolgerin von Frau Susanne Granget, die in Ruhestand getreten ist)

Frau Elisabeth Buk (als Vertreterin von Frau Markus).

5. Verfahren der Bestellung

Gutachterausschüsse sind Behörden besonderer Art, weder beschließende noch beratende Ausschüsse, weshalb bei ihrer Zusammensetzung § 40 GemO (Einigung oder Verhältniswahl) nicht anwendbar ist. Die Bestellung erfolgt daher durch Wahl nach § 37 Abs. 7 GemO. Die Wahl erfolgt als Mehrheitswahl, bei der jeweils nur eine Person gewählt wird. Auch wenn gleichartige „Stellen“ zu besetzen sind, können mehrere Bewerber nicht in einem Wahlgang gewählt werden. Gewählt ist, wer die absolute Mehrheit, d.h. mehr als die Hälfte der Stimmen der anwesenden Stimmberechtigten, erhalten hat. Es muss also über jedes einzelne potenzielle Mitglied eine Wahl erfolgen. Wahlen sind grundsätzlich geheim mit Stimmzetteln vorzunehmen; offen kann gewählt werden, wenn kein Mitglied widerspricht.

Sofern der Verwaltungsausschuss im Rahmen der Vorberatung nicht offen wählen möchte, schlägt die Verwaltung vor, wegen des erheblichen zeitlichen Aufwands die geheime Wahl in der Sitzung des Gemeinderats durchzuführen.

6. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die im Beschluss genannten Gutachter/innen für die Amtszeit von 4 Jahren zu bestellen. Die Anzahl der Gutachter und Verteilung nach Qualifikation ist aus Sicht der Verwaltung optimal.

Ergebnis der Vorberatung

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit am 17.09.2024 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neue Anlage.

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Ohne Aussprache wird der vorstehende Beschluss einstimmig gefasst.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister