

**2019/129**

öffentlich



Dezernat C  
Bauverwaltung

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	18.07.2019	N
Gemeinderat (Entscheidung)	23.07.2019	Ö

## **Neuwahl des Gutachterausschusses bei der Stadt Leonberg Bestellung der Mitglieder**

### **Beschlussvorschlag**

1. Gemäß § 2 der Gutachterausschussverordnung werden folgende Personen als Gutachter/innen für den Gutachterausschuss bei der Stadt Leonberg für die Amtsperiode vom 29.09.2019 bis 28.09.2023 (Ausnahme Herr Johannes Frey) bestellt:

Herr Johannes Frey  
Herr Udo Graßmeyer  
Herr Jörg Langer  
Frau Gabriele Ludmann  
Herr Dr. Bernd Murschel  
Herr Ottmar Pfitzenmaier  
Herr Daniel Schwöbel  
Frau Claudia Veil-Seebacher  
Herr Karsten Winter  
Herr Philipp Wurtz

Als Vertreter des Finanzamtes: Herr Kevin Braga  
Frau Jacqueline Engelhardt

Die Bestellung von Herrn Johannes Frey soll aus privaten Gründen erst mit Wirkung vom 01.02.2020 erfolgen. Die Amtszeit endet ebenfalls am 28.09.2023.

2. Aus der Mitte der Bewerber werden folgende Kandidaten zum Vorsitzenden bzw. stellvertretenden Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt:

als Vorsitzender: Herr Udo Graßmeyer  
als stellv. Vorsitzender: Herr Daniel Schwöbel

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA

NEIN

## Seite 2

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
51110000	2019	15.000	15.000	

### Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

#### 1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 der Gutachterausschussverordnung sind bei den Gemeinden Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen zu bilden. Die Amtszeit der derzeitigen Mitglieder des Gutachterausschusses endet mit Ablauf des 28.09.2019, folglich wird eine Neuwahl der Gutachter notwendig.

#### 2. Ziele der Maßnahme

Bestellung eines Gutachterausschusses, um die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufgaben zu erfüllen.

#### 3. Sachverhalt/Sachstand

Die Einrichtung bzw. Gewährleistung leistungsfähiger unabhängiger Gutachterausschüsse ist nach § 192 Abs. 1 BauGB eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Nach § 192 Abs. 3 BauGB sollen Personen zu Gutachtern bestellt werden, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind. Die notwendige Sachkunde liegt in erster Linie bei Architekten, Sachverständigen für Wertermittlungen und in der Immobilienbranche tätigen Personen vor. Sachkunde und Erfahrung zumindest in einem oder mehreren Bereichen der Wertermittlung sind damit zwingende Voraussetzung zur Mitgliedschaft im Gutachterausschuss.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten muss ein Bediensteter des für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzamtes hinzugezogen werden.

Von Seiten der Verwaltung wurden alle Gruppierungen des Gemeinderates um Vorschläge von geeigneten Kandidaten für den Gutachterausschuss gebeten. Es wurden folgende Personen benannt:

für die Freien Wähler  
für die CDU  
für die Grünen  
für die SPD  
für die FDP

Herr Jörg Langer  
Frau Gabriele Ludmann  
Herr Dr. Bernd Murschel  
Herr Ottmar Pfitzenmaier  
Herr Philipp Wurtz

## Seite 3

**Herr Langer** ist Handwerksmeister im Fachgebiet Landmaschinen und führt seit 1998 einen landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund seiner beruflichen Erfahrung verfügt er speziell im Bereich der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken über die erforderliche Sachkunde. Herr Langer ist seit 2011 Mitglied im Gutachterausschuss.

**Frau Ludmann** absolvierte eine 2-jährige Ausbildung als Bauzeichnerin. Während ihrer Ausbildung musste sie verschiedene Praktika (Maurer, Zimmermann, Gipser) durchlaufen. Anschließend studierte sie Architektur an der Fachhochschule München, Abschluss: Dipl.-Ingenieur (FH). Seit ihrem Studium ist sie als Architektin tätig; seit August 2000 leitet sie ihr eigenes Architekturbüro in Leonberg. Frau Ludmann ist seit 2015 Mitglied im Gutachterausschuss.

**Herr Dr. Murschel** absolvierte ein Studium der Agrarwissenschaften an der Universität Hohenheim, Abschluss: Dipl.-Agraringenieur. Seine Promotion erfolgte im Fachbereich Bodenphysik. Seit 1989 übt er eine freiberufliche Tätigkeit als Gutachter und Berater für Energieeffizienz für Gemeinden, Städte, Industrie- und landwirtschaftliche Unternehmen aus. Herr Dr. Murschel ist bereits langjähriges Mitglied im Gutachterausschuss.

**Herr Pfitzenmaier** absolvierte ein Studium zum Betriebswirt (Fachbereich: Bank), Abschluss: Dipl. - Betriebswirt (BA). In der Zeit von 1986 – 1990 war er als Kredit-sachbearbeiter tätig, zu seinen Aufgaben gehörte u.a. die Schätzung und Bewertung privater und gewerblicher Immobilien. Seit 1995 war er Leiter des Privatkundengeschäfts der Kreissparkasse Böblingen (Bereich Leonberg). Sein Tätigkeitsfeld umfasste die Ausübung von Kreditkompetenzen im Baufinanzierungsgeschäft und temporär war er im Immobilienmakler-Geschäft im Bereich Leonberg tätig. Er ist seit Ende 2016 im Ruhestand. Herr Pfitzenmaier ist seit 2015 Mitglied im Gutachterausschuss.

**Herr Wurtz** studierte Betriebswirtschaft (Bachelor of Arts) mit Schwerpunkt Marketing und ist seit 2009 im väterlichen Bauträgerunternehmen tätig. Zu seinen Aufgaben gehörte u.a. die Ausarbeitung von Marketingkonzepten inklusive der Preisfindungen, basierend auf Erfahrungs- und Bodenrichtwerten. Im Jahr 2013 legte er erfolgreich die Prüfung zum Immobilienfachwirt vor der IHK Region Stuttgart ab. Teil der Ausbildung war die Anwendung der gängigen Wertermittlungsmethoden. Seit 2015 ist er alleinverantwortlich für die Kalkulation von Bauprojekten.

Aufgrund ihrer Ausbildung bzw. Studiums, ihrer beruflichen Erfahrung und der bisherigen Mitarbeit im Gutachterausschuss verfügen Frau Ludmann und die Herren Langer, Dr. Murschel, Pfitzenmaier und Wurtz über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Darüber hinaus stellen sich, auf Vorschlag der Verwaltung, folgende Kandidatin und Kandidaten zur Wahl:

Herr Johannes Frey  
Herr Udo Graßmeyer  
Herr Daniel Schwöbel  
Frau Claudia Veil-Seebacher  
Herr Karsten Winter

**Herr Frey** studierte Architektur an der Fachhochschule für Technik in Stuttgart, Abschluss: Dipl.-Ingenieur (FH) und im Anschluss an der Universität Stuttgart ebenfalls Fachrichtung Architektur, Abschluss: Dipl.-Ingenieur. Nach dem Studium arbeitete er in namhaften Architekturbüros, bevor er bei der Oberfinanzdirektion Stuttgart noch eine Ausbildung zum Regierungsbaumeister absolvierte. Seit 1987 ist er als freier Architekt in Leonberg tätig. Es folgten weitere Fortbildungen mit Zertifizierungen, u.a. zum

## Seite 4

Sachverständigen für Grundstücksbewertung, zum Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator und zum Brandschutzbeauftragten.

**Herr Graßmeyer** absolvierte ein Studium zum Betriebswirt, Abschluss: Dipl.-Betriebswirt. Seit 1994 ist er im Immobilienbereich tätig. Zu seinen Aufgaben gehören u.a. die Bewertung, der Verkauf und die Vermietung von Immobilien. Ferner ist er seit 2000 im Versicherungsbereich tätig und leitet seit 2009 die Bezirksdirektion für die Continentale Versicherungs AG. Sein Geschäftsbereich umfasst u.a. die Feststellung des Versicherungswertes von Gebäuden, sowie die Regulierung von Schäden. Herr Graßmeyer ist seit 2011 Mitglied im Gutachterausschuss.

**Herr Schwöbel** absolvierte eine 2-jährige Ausbildung zum Immobilienassistenten. Nach einer 3-jährigen Berufstätigkeit im Immobilienvertrieb der Kreissparkasse Böblingen begann er berufsbegleitend die Ausbildung zum Immobilienfachwirt (IHK), welche er 2017 erfolgreich abschloss. Seitdem ist er als Immobilienmakler im Immobilien-Center der Kreissparkasse für die ganzheitliche Beratung rund um die Immobilie tätig.

**Frau Veil-Seebacher** absolvierte ein Hochschulstudium an der Universität Stuttgart der Fachrichtungen Architektur und Stadtplanung, Abschluss: Dipl.-Ingenieur. Sie ist seit über 20 Jahren als Bauverständige beim Bauordnungsamt tätig. Frau Veil-Seebacher war in der Zeit von 2007 – 2011 Vorsitzende des Gutachterausschusses und von 2011 – 2015 stellvertretende Vorsitzende.

**Herr Winter** verfügt über eine langjährige Berufserfahrung im Baugewerbe (Tätigkeiten im Architekturbüro und bei Bauträgern). Er war 14 Jahre als Baukontrolleur und ist seit 3 Jahren als Bauverständiger beim Bauordnungsamt tätig. Herr Winter ist seit 2015 Mitglied im Gutachterausschuss.

Aufgrund ihrer Ausbildung bzw. Studiums, ihrer beruflichen Erfahrung und der bisherigen Mitarbeit im Gutachterausschuss verfügen die Herren Frey, Graßmeyer, Schwöbel, Winter und Frau Veil-Seebacher über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das Finanzamt Leonberg hat **Herrn Braga** und **Frau Engelhardt** als Vertreter vorgeschlagen.

### Vorsitz

Aufgrund seiner jahrelangen Erfahrung auf dem Sektor der Immobilienbewertung und der daraus erworbenen fachlichen Kompetenz, seiner langjährigen Zugehörigkeit zum Gutachterausschuss, seiner Motivation und seiner Offenheit gegenüber innovativen Prozessen eignet sich – nach Auffassung der Verwaltung – Herr Graßmeyer in besonderer Weise für die Übernahme des Vorsitzes.

Für die Übernahme der Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden ist – nach Auffassung der Verwaltung – Herr Schwöbel geeignet.

Herr Schwöbel verfügt wegen seiner Aus- und Weiterbildung und seiner beruflichen Tätigkeit als Immobilienmakler über umfangreiche Erfahrung und grundlegende Kenntnisse im Bereich des Immobilienmarktes.

Beide Kandidaten sind zeitlich flexibel. Somit wäre gewährleistet, dass sie für kurzfristige Aufgaben als Vorsitzende zeitnah verfügbar sind.

### 4. Weiteres Vorgehen

## Seite 5

Wahl der Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß Beschlussvorschlag

### 5. Alternativen zum Beschlussvorschlag

Benennung von anderen geeigneten Personen

**Anlage/n**

Keine