



Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 093/26/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt / Dezernat II		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	24.09.2026	öffentlich

Neubestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses

Beschlussvorschlag:

1. Die dem Gutachterausschuss bisher angehörenden Mitglieder Herren Ulrich Bauer, Stephan Knörzer, Sven Kübler, Jürgen Lukert, Manfred Orlowski, Matthias Widmaier und als neues Mitglied Frau Mirjam Richter sowie die bisherigen Vertreter des Finanzamts Backnang, Frau Jeanette Fiderer-Mungenast und Frau Eva Kozlik (Stellvertreterin) werden für den Zeitraum vom 10. Oktober 2026 bis 09. Oktober 2030 als Gutachterinnen bzw. Gutachter bestellt.
2. Herr Matthias Widmaier wird als Vorsitzender, Herr Jürgen Lukert als erster stellvertretender Vorsitzender und Herr Manfred Orlowski als zweiter stellvertretender Vorsitzender bestellt.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja	☐ nein
Produktsachkonto:			
Für Vergaben zur Verfügung:			€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:			€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Deckungsmittel (PSK):			€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):			€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
Datum/Unterschrift	I	II	DezII DezIII
	Kurzzeichen Datum		

Begründung:

Die Amtsperiode des Gutachterausschusses der Stadt Backnang für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Backnang endet am 9. Oktober 2026.

Nach den §§ 192 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert am 10. Februar 2026, sind die Gutachter für die neue Amtsperiode vom 10. Oktober 2026 bis 9. Oktober 2030, also auf die Dauer von vier Jahren, für den Bereich der Stadt Backnang vom Gemeinderat zu bestellen.

Der Gutachterausschuss setzt sich aus insgesamt 25 Mitgliedern zusammen, wobei die acht Umlandgemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler und Weissach im Tal sowie das Finanzamt Backnang mit je einem Gutachter (sowie je einem Stellvertreter) und die Stadt Backnang mit sieben Gutachtern vertreten sind. Die Gutachter aus dem Bereich der Stadt Backnang haben sich bereit erklärt, ihre Tätigkeit für den Gutachterausschuss für weitere vier Jahre fortzusetzen.

Das langjährige Mitglied des Gutachterausschusses Herr Matthias Burkhardt ist 2024 verstorben. Für Herrn Burkhardt soll nun Frau Mirjam Richter neu bestellt werden. Frau Richter ist beim Bauverwaltungs- und Baurechtsamt tätig und dort für die Vorbereitung der Gutachten zuständig.

Danach ergibt sich folgender Personenkreis:

Ulrich Bauer, Diplomingenieur (FH), Architekt
Stephan Knörzer, Diplomingenieur
Sven Kübler, Diplom-Immobilienwirt (DIA)
Jürgen Lukert, Bauingenieur
Manfred Orlowski, Diplomingenieur, Freier Architekt
Mirjam Richter, Diplomingenieurin
Matthias Widmaier, Diplomverwaltungswirt (FH)

Nach den Vorgaben der Gutachterausschussverordnung ist außerdem ein Bediensteter der örtlich zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung sowie ein Stellvertreter als Gutachter auf Vorschlag des Finanzamts zu bestellen. Hierzu wurden vorgeschlagen:

Jeanette Fiderer-Mungenast, Amtsrätin, Bausachverständige
Eva Kozlik, Oberamtsrätin, als Stellvertreterin

Die acht Mitglieder des Gutachterausschusses und ihre Vertreter aus den Umlandgemeinden werden von deren Gremien direkt bestellt.

Aktuelle Situation im Bereich des Gutachterausschusses:

Die Arbeit des Gutachterausschusses und insbesondere die der Geschäftsstelle war in den letzten vier Jahren geprägt durch die Einführung der neuen Grundsteuer, bei der die Bodenrichtwerte eine entscheidende Rolle spielen. Die ersten Vorarbeiten hierzu starteten 2020. Ab 2022 ergab sich eine extreme Zunahme der Arbeit für die Geschäftsstelle durch eine Vielzahl an Nachfragen und Beratungen sowie die Erstellung von Gutachten nach § 38 Abs. 4 des Landesgrundsteuergesetzes zum Nachweis des tatsächlichen Werts eines Grundstücks. Seit 2023 wurden neben den normalen Verkehrswertgutachten zusätzlich 90 Gutachten für die neue Grundsteuer erstellt.

Um den Anforderungen der Grundsteuerreform gerecht zu werden, wurde die Zahl der Richtwertzonen von rund 400 auf 750 nahezu verdoppelt.

Auch wenn sich die Situation bezüglich des Themas Grundsteuer aktuell entspannt hat, bleibt es für den Gutachterausschuss weiterhin eine Daueraufgabe, die Richtwertzonen für die Grundsteuer anzupassen, z. B. wenn Flächen neu zu Bauland werden, sowie Gutachten für die Grundsteuer zu erstellen.

In der laufenden Amtsperiode wurden bisher durch den Gutachterausschuss Backnang in 60 Sitzungen über 300 Verkehrswertgutachten erstellt, davon rund 40 Prozent für Immobilien in Backnang. Die Summe der ermittelten Verkehrswerte betrug hierbei insgesamt rund 139 Millionen Euro. Das Gebührenvolumen lag in diesem Zeitraum bei knapp 400.000 Euro (einschließlich Umsatzsteuer).

Insgesamt hat sich die Zahl der Anträge für Verkehrswertgutachten in den letzten Jahren deutlich gesteigert. Ein Faktor ist hierbei die Erweiterung des Zuständigkeitsbereichs im Jahr 2019 auf die gesamte vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. So entfallen zwischenzeitlich rund 35 Prozent der Anfragen und Gutachtenanträge auf Grundstücke und Gebäude in den damals hinzugekommenen Gemeinden Althütte, Auenwald und Weissach im Tal.

Als weiterer Punkt ist festzuhalten, dass für die einzelnen Antragsteller oft mehrere verschiedene Objekte zu bewerten sind, was den Aufwand erhöht.

Hauptfaktor für die insgesamt verstärkte Nachfrage ist jedoch der Umstand, dass die Bewertungen in der Zwischenzeit in den meisten Fällen für Erbaueinandersetzung, für Zwecke der Erbschaftssteuer und zur Klärung von Pflichtteilsansprüchen benötigt werden und die Zahl der vererbten Immobilien stetig zunimmt. Mit einem Rückgang der Anträge ist deshalb nicht zu rechnen.

Hinzu kommen Gutachten im Rahmen von Sozialhilfeangelegenheiten für Träger der Sozialhilfe. Während früher Verkehrswertgutachten oftmals für den geplanten Verkauf einer Immobilie benötigt wurden, spielt dies heutzutage kaum mehr eine Rolle. Aktuell führt diese Entwicklung zu Bearbeitungszeiten von bis zu acht Monaten bis zur Fertigstellung eines Gutachtens.

In diesem Zusammenhang ist die aktuelle Gutachterausschuss-Gebührensatzung im Herbst 2026 zu überprüfen und eine neue Gebührenkalkulation zu erstellen, aus der ersichtlich wird, ob die Gebühren noch kostendeckend sind. Gegebenenfalls ist hier eine Anpassung notwendig.