



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.04.2026

---

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt  
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Amtsleitung, Amt 60  
Vorlagennummer: 2026/60/927

### TOP 3

## **Gutachterausschuss nach dem Baugesetzbuch (BauGB); Neuberufung eines ehrenamtlicher Gutachters nach der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGAV)**

### **Sachverhalt:**

Gemäß § 192 Abs. 1 BauGB ist bei der Stadt Kempten (Allgäu) zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen ein selbstständiger, unabhängiger Gutachterausschuss gebildet. Dieser besteht nach § 192 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 der bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV) aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Für den Vorsitzenden werden mindestens zwei Stellvertreter berufen. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses muss gemäß § 2 Abs. 2 BayGAV Bediensteter der Stadt Kempten (Allgäu) sein.

Dem Gutachterausschuss müssen zudem ein mit dem Vollzug des Baurechts befasster Angehöriger des öffentlichen Dienstes im Sinn von Art. 53 Abs. 3 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (§ 2 Abs. 3 BayGaV) sowie je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und staatlichen Vermessungsbehörde (§ 2 Abs. 4 BayGaV) angehören, wobei letztere ausschließlich für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie festgelegter für die Wertermittlung erforderlicher Daten berufen werden.

Die Berufung erfolgt auf je vier Jahre (§ 3 Abs. 3 BayGaV). Eine wiederholte Berufung ist möglich.

### **Neuberufung von ehrenamtlichen Gutachtern**

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Kempten (Allgäu) erstattet gemäß § 193 BauGB auf Antrag von Behörden – auch der Stadtverwaltung Kempten (z.B. Sachgebiet Liegenschaften des Amts für Wirtschaft und Stadtentwicklung) –, Gerichten, Justizbehörden und bestimmten dinglich Berechtigten (insbesondere Eigentümern) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Im Rahmen der Begutachtung erstellen in der Regel externe ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter auf Basis von Ortsterminen und eigener Recherche Entwürfe, aus denen sie nach ausführlicher Erörterung in einer Sitzung des

Gutachterausschuss die Gutachten fertigstellen und gemeinsam mit dem Vorsitzenden und einem weiteren Mitglied des Ausschusses unterzeichnen. In der Praxis führen Terminprobleme und komplexe Fälle häufig zu Engpässen, weswegen ein weiterer Gutachter zur Unterstützung der Tätigkeiten des Ausschusses erforderlich ist.

Wir schlagen deshalb gemäß § 3 Abs. 3 BayGaV die Berufung des

**Herrn Gabriel Ostermaier**

auf 4 Jahre als ehrenamtlichen Gutachter vor, um den Kreis der Gutachtenverfasser zu erweitern, die Bearbeitung zu beschleunigen und die bereits berufenen Gutachter zu entlasten.

Herr Ostermaier erfüllt die Anforderungen des § 192 Abs. 3 BauGB, wonach Gutachter in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein sollen. Er ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für "Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben".

Sein Wirkungsfeld reicht von Beratungen über gutachterliche Stellungnahmen bis hin zur Erstellung von Verkehrswert-, Ertragswert- und Schadensermittlungen sowie Betriebskonzepten. Er ist zudem im Bereich landwirtschaftliche Unternehmensberatung tätig.

Derzeit ist Herr Ostermaier in keinem Gutachterausschuss tätig. Hinderungsgründe nach § 3 Abs. 2 BayGaV sind nicht bekannt.

**Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss beruft Herrn Gabriel Ostermaier ab dem 01.05.2026 für vier Jahre als ehrenamtlichen Gutachter des Gutachterausschusses bei der Stadt Kempten (Allgäu).