

# Sitzungsvorlage

Nr. 2021/0093



Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Gemeinderat	18.05.2021	beschließend	öffentlich	2.

Amt/Sachgeb.: Gutachterausschuss

Az.: 625.1 -

Verfasser: Herr Völlm

Datum: 21.04.2021

## Neuausrichtung Gutachterausschuss - Gründung und Beitritt Zweckverband

### Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt zu dem zu gründenden „Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Entwurfs der Verbandssatzung zu.
2. Der Beitritt soll auch dann erfolgen, wenn nicht alle der im Satzungsentwurf benannten Mitgliedskommunen den Beitritt beschließen sollten. In diesem Fall soll der Zweckverband mit denjenigen Städten und Gemeinden gegründet werden, die dem Beitritt zugestimmt haben. Die Verbandssatzung soll entsprechend angepasst werden.

### Vorgang

GR-Sitzung am 10.12.2019 - Vorlagen Nummer 2019/0122

### Sach- und Rechtslage

#### Gutachterausschuss - Allgemeines:

Historisch bedingt sind die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bei den Kommunen zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Kommunen die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Derzeit gibt es in Baden-Württemberg noch um die 900 Gutachterausschüsse.

Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden und weiteren (ehrenamtlichen) Gutachtern zusammen. Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Der Vorsitzende ist gleichzeitig auch Repräsentant des Gutachterausschusses. Außerdem ist mindestens ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten.

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden untersteht. Sie erledigt die Verwaltungsaufgaben, bereitet die Arbeit des Gutachterausschusses vor und steht für Auskünfte und Informationen zur Verfügung.

Das Land Baden-Württemberg hat 2017 durch eine Novellierung der GuAVO Regelungen getroffen mit der Absicht, die sehr kleinteilige Struktur von den bisherigen lokalen Gutachterausschüssen zugunsten größerer Einheiten zu verändern. Hierzu hat das Land eine Reihe von Vorgaben bzw. Orientierungswerten definiert. Beispielsweise sollen mind. 1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr als Maßstab gelten, um rechtssichere und damit von der Verwaltungsgerichtsbarkeit akzeptierte Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen liefern zu können.

Im Landkreis Esslingen schafft es lediglich die Stadt Esslingen mit ihren fast 100.000 Einwohnern, die geforderte Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr zu erreichen. Selbst die 5 großen Kreisstädte Nürtingen, Kirchheim, Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern mit jeweils über 40.000 Einwohnern kommen an die Zahl nicht heran und bewegen sich so um die 600 Kaufverträge pro Jahr. Von den übrigen und viel kleineren Kommunen im Landkreis muss darüber erst gar nicht gesprochen werden.

#### **Gutachterausschuss - VG Weilheim/VG Lenninger Tal:**

Seit 01.03.2020 besteht eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden Weilheim an der Teck, Bissingen, Holzmaden, Ohmden, Lenningen, Owen und Erkenbrechtsweiler.

Die Stadt Weilheim an der Teck erfüllt anstelle der Beteiligten die übertragenen Aufgaben in eigener rechtlicher Zuständigkeit.

Der Aufwand und die Kosten der gemeinsamen Geschäftsstelle sind im Rahmen einer Umlagefinanzierung (Einwohnerzahl) geregelt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und unter Nutzung einer automatisierten Kaufpreissammlung die gemeinsame Geschäftsstelle ihre Aufgaben sachgerecht und rechtskonform erfüllen konnte. Die Vorgaben des Landes (mind. 1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr) konnten jedoch nicht erreicht werden. Im Jahr 2020 waren es nur rund 750 auswertbare Kauffälle.

#### **Überlegungen zur Gründung eines Zweckverbandes:**

Neben der Erwartung rechtssicherer Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen erfordert nun auch die bundesweite Grundsteuerreform von der Gerichtsbarkeit akzeptierte Grundlagen für die Einheitswertbescheide, die ein Gutachterausschuss ebenfalls nur dann liefern kann, wenn er die genannten Vorgaben erfüllt.

Die Neubewertung der Grundsteuer basiert nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 neben der Grundstücksfläche explizit auch auf dem **Bodenrichtwert**. Nach der amtlichen Vorabinformation der beiden Ministerien für Finanzen, sowie für ländlichen Raum und Verbraucherschutz werden ausnahmslos

Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 benötigt. Die Neubewertung erfolgt zum Stichtag (01.01.2022) für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 (§ 15 LGrStG).

Um eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerledigung zu erreichen, sind verstärkt interkommunale Kooperationen anzustreben. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind in der novellierten GuAVO sowie im Gesetz über die Kommunale Zusammenarbeit beinhaltet.

Mit dem Zusammenschluss zu größeren Einheiten und der damit einhergehenden Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses können Zuständigkeitsbereiche entstehen, in denen das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird. Rechtssichere Grundlagen für die Grundsteuererhebung, die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichts sind künftig nur über Zusammenschlüsse möglich. Und nebenbei kann auch nur in größeren Einheiten eine ausreichend ausgestattete Geschäftsstelle installiert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur durch die Bildung von neuen Kooperationen und Einheiten die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und damit auch im Landkreis Esslingen in die Lage versetzt werden können, unter Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnik, ihre Aufgaben sachgerecht und rechtskonform zu erfüllen.

Bei einem ersten Aufschlag im Kreise der Ober-/Bürgermeister\*innen im Januar 2020 wurden die örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten ausführlichst diskutiert. Beispiele von Verbandsgründungen in anderen Regionen und Landkreisen wurden vorgelesen. Einigkeit wurde zunächst mal dahingehend erreicht, dass sich alle 43 Kommunen kostenmäßig an der Erstellung eines Gutachtens samt rechtlicher Ausarbeitung einer Verbandssatzung beteiligen. Selbstverständlich ohne gleichzeitige Festlegung, nach Vorlage der Ergebnisse dann auch tatsächlich einem künftigen Verband beizutreten.

Möglich wäre natürlich auch ein Zusammenschluss von nicht insgesamt 43 Kommunen, sondern regionsbezogen auch zu kleineren Einheiten, sofern diese auch die 1.000 Kauffälle pro Jahr erreichen würden. Im Zuge der Solidarität im Landkreis Esslingen wäre aber die Zielsetzung, dass sich 43 Städte und Gemeinden zusammenschließen. Unter fachlichen Gesichtspunkten ist dies unbedingt zu empfehlen. Und nicht zuletzt würde dies auch vom zuständigen Landesministerium in Stuttgart begrüßt werden.

Eine Arbeitsgruppe von 7 Personen aus 5 Rathäusern wurde gebildet. Eine Baubürgermeisterin, ein Baubürgermeister, ein Bürgermeister, ein Referatsleiter, eine Amtsleiterin sowie eine Dame und ein Herr Geschäftsstellenleiter\*in von bestehenden Gutachterausschüssen im Landkreis gehören dieser AG an. Für die Ausarbeitung der Verbandssatzung sowie der rechtlichen Begleitung einer Zweckverbandsgründung wurde ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit Erfahrung im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit eingebunden. Mit dem Gutachten wurde ein renommiertes Büro beauftragt.

Zwischenzeitlich liegt jetzt sowohl die Verbandssatzung als auch das Gutachten als Grundlage für die Gründung eines Zweckverbandes vor.

### **Gründung Zweckverband - Personal:**

Mit Beitritt zum Zweckverband gehen alle Aufgaben vollständig auf diesen über. Damit ist auch die Verantwortlichkeit über die Stellenbesetzung, Stellenverwaltung, Personalpflege, Bereitstellung von Räumlichkeiten usw. verbunden.

Das derzeitige städtische Personal bei der Geschäftsstelle (Frau Mittelstädt, Frau Kerler, Herr Völlm) hat sich bereits im Vorfeld zur Gründung für eine Versetzung zum Zweckverband ausgesprochen. Der Zweckverband stellt einen entsprechenden Übernahmeantrag.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Zur Finanzierung erhebt der Zweckverband nach § 15 des Satzungsentwurfs eine jährliche Umlage, die auf die Einwohnerzahl der Mitgliedskommunen bezogen berechnet wird.

Die Untersuchung von Schneider & Zajontz ergibt einen pro Kopfbeitrag von ca. 6,85 €. Nachdem die Erträge aus Gebühreneinnahmen anzurechnen sind, ergibt sich ein tatsächlich umzulegender Mitgliedsbeitrag von ca. 3,70 € pro Einwohner. Mit diesem Betrag wurde der Kostenanteil für jede Kommune ermittelt.

### **Hinweis:**

**Derzeit (Kalkulation öffentlich-rechtliche Vereinbarung) beträgt die jährliche Umlage 6,30 € pro Einwohner.**

<b>HH-Auswirkung</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>überplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>außerplanmäßig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>NachtragsHH notwendig</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
---	---	--	---

Johannes Züfle  
Bürgermeister

### **Anlage(n)**

Satzungsentwurf  
Untersuchung Schneider & Zajontz

