

öffentlich

Sachbearbeiter: Pascal Hirsch
Aktenzeichen: 625.20

Datum: 24.01.2019
TOP: 17

Beschlussvorlage Nr. 10/2019

Betreff: Gutachterausschuss - Beitritt/Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

<p>Produkt: 5111 1100</p> <p>Betrag:</p>	<p>Haushaltsjahr:</p>	<p>Mittel vorhanden?</p> <p><input type="checkbox"/> ja</p> <p><input type="checkbox"/> nein</p>
<p>Deckungsvorschlag:</p> <p><input type="checkbox"/> überplanmäßig</p> <p><input type="checkbox"/> außerplanmäßig</p>	<p>Fachbereich:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister</p> <p><input type="checkbox"/> Hauptamt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei</p>	<p>bisher behandelt:</p> <p>GR 24.06.2016</p> <p>GR 22.07.2016</p>

Ausgangslage/Problemstellung

Die gesetzlich vorgegebenen Pflichten und Aufgaben der kommunalen Gutachterausschüsse haben in den zurückliegenden Jahren drastisch zugenommen. Dadurch sind wir gezwungen eine Lösung zu finden, um eine rechtssichere Arbeit des Gutachterausschusses zu garantieren:

- 1.) Durch das Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008 wurden mit Wirkung vom 1.7.2009 in § 193 Abs. 5 BauGB die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassend erweitert. Der Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse umfasst nun auch „sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“, insbesondere Kapitalisierungssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren. Diese Daten werden hauptsächlich von der Finanzverwaltung für Verfahren z.B. im Erbschafts- oder Schenkungssteuerrecht benötigt. Welche Daten die Finanzverwaltung von den Gutachterausschüssen benötigt, wurde bereits in einem Rundschreiben der OFD Karlsruhe vom 26.07.2010, „Hinweise zur Zusammenarbeit der Finanzämter mit den Gutachterausschüssen der Gemeinden in B.-W.“ veröffentlicht.
- 2.) Außerdem wurde § 196 Abs. 1 BauGB dahingehend geändert, dass für die Ermittlung der Bodenrichtwerte Richtwertzonen zu bilden sind, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie entsprechender Umrechnungskoeffizienten sind darzustellen.

- 3.) Aufgrund der EU-Verordnung zur Ermittlung von Preisindizes für Wohnimmobilien müssen Gutachterausschüsse ab sofort Preise sowie preisbestimmende Merkmale für bebauete Grundstücke sowie Wohnungseigentum an das Statistische Landesamt melden. Die Lieferung der Daten hat – bereits jetzt - quartalsweise zu erfolgen.
- 4.) Auch für die Immobilienbewertung - und damit Gutachtenerstellung - ergeben sich mit der neuen Sachwertrichtlinie, der Normalherstellungskostenrichtlinie, der Immobilienwertverordnung, um nur einige Gesetzesgrundlagen zu nennen, immer größere Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Von der Finanzverwaltung wurde bereits angekündigt, dass zukünftig Gutachten, welche nicht der aktuellen Gesetzeslage entsprechen, nicht mehr anerkannt werden.
- 5.) Die größte Herausforderung für die Arbeit der Gutachterausschüsse ergibt sich aus der „**Grundsteuerreform**“. Mit Schreiben vom 03.12.2018 hat der Städtetag Baden-Württemberg das Grundsteuerreformmodell des Bundesfinanzministeriums vorgestellt. Ziel der Reform ist es, eine rechtssichere und sozial gerechte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer und ein einfaches administrierbares Grundsteuermodell zu schaffen. Dabei wird von Seiten des Bundesfinanzministeriums ein „verkehrswertabhängiges“ Modell favorisiert. Dies hat für die Gutachterausschüsse erhebliche Auswirkungen, da die Berechnungsgrundlagen (Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, etc.) rechtssicher, zeitnah und belastbar zu Verfügung gestellt werden müssen! Zudem sollen unter anderem die für die Grundsteuer geltenden Bewertungsverfahren (Ertragswert-, Sachwertverfahren) modernisiert werden, was weitere Umstellungen zur Folge hat.

Seit dem 11.10.2017 ist nun auch die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten. Darin wird unter anderem konkret geregelt, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises Zusammenschlüsse gründen und Aufgaben übertragen können, um den gesetzlichen Pflichten nachzukommen. Es heißt außerdem, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierzu eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr benötigt wird, um die geforderten Marktdaten belastbar ermitteln zu können. Gerade im Hinblick auf diese Vorgaben, bietet sich die neue Regelung der Gutachterausschussverordnung an, um große Einheiten zu bilden sowie die Fachkompetenz und Erfahrung vieler Gutachterausschüsse zu bündeln. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Gutachterausschuss auch in Zukunft seinen gesetzlichen Pflichten gerecht wird.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Eppingen

Im Jahr 2014 wurde bereits ein Zusammenschluss von Gutachterausschüssen mit Sitz in Eppingen gegründet. Der Geschäftsstelle Eppingen gehören mittlerweile insgesamt 11 Kommunen (Gemmingen, Ittlingen, Kirchartd, Massenbachhausen, Leingarten, Brackenheim, Nordheim, Cleebrohn, Güglingen und Pfaffenhofen) an, die im Bereich Gutachterausschuss zusammenarbeiten. In dem bestehenden Öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Eppingen ist geregelt, dass wir unseren eigenen Gutachterausschuss stellen und lediglich die Aufgaben durch die Geschäftsstelle Eppingen erledigen lassen. In der Praxis bedeutet dies, dass

die Zusammenarbeit als „Erledigungsaufgabe“ an die Stadt Eppingen abgegeben wurde. D. h., dass die Geschäftsstelle in Eppingen die gesetzlichen Aufgaben im Bereich des Gutachterausschusses als Dienstleiter erarbeitet und unser Gutachterausschuss selbständig darüber entscheidet/beschließt.

Aufgrund der Veränderungen welche die neue Gutachterausschussverordnung mit sich gebracht hat, ist die bestehende Zusammenarbeit in Form einer Erledigungsaufgabe nicht mehr zulässig. Die neue gesetzliche Regelung sieht eine Kooperation nun nur noch als „Erfüllungsaufgabe“ vor. Dies bedeutet, dass der Aufgabenbereich „Gutachterausschuss“ nur noch im Gesamten ausgeübt werden darf. Eine Trennung zwischen Gutachterausschussgremium und Geschäftsstelle ist nicht mehr zulässig (siehe auch Anlage Ministerschreiben). Dazu ist es notwendig einen „gemeinsamen Gutachterausschuss“ zu gründen. Dieser soll bei der Stadt Eppingen eingerichtet werden und trägt den Namen „Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen“.

Der gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich aus Vertretern aller beteiligten Städte/Gemeinden zusammen. Die Gemeinde Cleebronn wird somit weiterhin bei Entscheidungen und Beschlüssen die das eigene Gemarkungsgebiet betreffen in der Form involviert sein, dass dem Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses zwei Mitglieder angehören. Diese werden von der Verwaltung vorgeschlagen und im Anschluss durch den Gemeinderat Eppingen in das Gremium gewählt.

	*Einwohner	Mitglieder GAA	
		mind. über 10.000 E.	2 Pers. 3 Pers.
Gemeinde			
Eppingen	21.522		3
Gemmingen	5.158		2
Ittlingen	2.514		2
Massenbachhausen	3.487		2
Kirchardt	5.834		2
Brackenheim	16.023		3
Nordheim	8.193		2
Leingarten	11.606		3
Güglingen	6.290		2
Cleebronn	2.991		2
Pfaffehofen	2.401		2
Zaberfeld	4.059		2
Schwaigern	11.396		3
Mitglieder Gesamtausschuss	101.474		30

Der Zusammenschluss verändert den Zuständigkeitsbereich auch dahingehend, dass bei der abgebenden Gemeinde Cleebonn keinerlei Aufgaben die den Gutachterausschuss betreffen mehr verbleiben. Dies hat jedoch nicht zur Folge das Personalkapazität frei wird, sondern es erfolgt vielmehr eine Aufgabenverschiebung. Zukünftig erspart sich die Gemeinde die ausführenden Arbeiten, dafür nimmt die Auskunfts- und Informationspflicht zu.

Kosten:

Der Kostenbeitrag für die einzelnen Städte und Gemeinden wird sich bei dem geschilderten Vorhaben durch größeren Personalbedarf erhöhen. Dieser resultiert daraus, dass sich das Aufgabengebiet des Gutachterausschusses erweitert hat.

	gemeinsamer GAA	bisherige Kooperation
		Hochrechnung
		Jahresabschluss 2018
Eppingen	43.265,56 €	30.032,34 €
Gemmingen	10.369,10 €	7.259,13 €
Iltlingen	5.053,88 €	3.549,59 €
Kirchardt	11.728,06 €	10.828,59 €
Massenbachhausen	7.009,90 €	4.290,52 €
Leingarten	23.331,48 €	17.930,65 €
Brackenheim	32.210,95 €	19.715,23 €
Nordheim	16.470,34 €	12.818,62 €
Cleebonn	6.012,79 €	4.592,79 €
Güglingen	12.644,75 €	7.739,42 €
Pfaffenhofen	4.826,72 €	3.410,55 €
Schwaigern	22.909,32 €	
Zaberfeld	8.159,79 €	
Summe:	203.992,63 €	122.167,43 €

Zur Umsetzung dieses Vorhabens bedarf es folgender Entscheidungen und Beschlüsse:

- Auflösung unseres eigenen Gutachterausschusses zum Stichtag **01.07.2019**
- Zustimmung zum Beitritt in den gemeinsamen Gutachterausschuss zum **01.07.2019**
- Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Eppingen zum Stichtag **01.07.2019**
- Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung zum Stichtag **01.07.2019**

Durch den bereits geschilderten politischen und rechtlichen Druck, sind die Städte/Gemeinden gezwungen zu handeln. Aufgrund dessen, dass die bisherige Zusammenarbeit mit der Stadt Eppingen in der aktuell noch bestehenden Kooperation sehr gut funktioniert, schlägt die Verwaltung vor, dem gemeinsamen Gutachterausschuss beizutreten und die oben genannten Beschlüsse zu fassen. Somit wird gewährleistet, dass die Arbeit des Gut-

achterausschusses auch in Zukunft den neuen Anforderungen gerecht wird und rechtssicher ist.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtskarte Landkreis Heilbronn

Anlage 2 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Gutachterausschussgebühren der Gemeinde Cleebronn

Beschlussvorschlag:

- 1. Auflösung des Gutachterausschusses der Gemeinde Cleebronn zum Stichtag 01.07.2019.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Gründung sowie dem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Eppingen zum Stichtag 01.07.2019 zu.**
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Eppingen zum Stichtag 01.07.2019 zu.**
- 4. Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung vom 25. Oktober 1991 (geändert am 26.01.2001 „Euro-Anpassung“) zum Stichtag 01.07.2019 zu.**

Pascal Hirsch