

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/092/2018**

Aktenzeichen	625.25	Datum: 09.07.2018
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	23.07.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

## Einrichtung eines überörtlich zuständigen Gutachterausschusses

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Rahmenbedingungen zur Schaffung eines Gutachterausschusses für den Bereich der selbständigen Gebietskörperschaften Zuzenhausen, Angelbachtal, Meckesheim, Mauer, Neckargemünd, Lobbach, Spechbach, Neidenstein, Waibstadt, Helmstadt, Neckarbischofsheim, Eberbach, Schönau festzulegen und die Mitwirkungsbereitschaft der vorstehend genannten Kommunen zu eruieren.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

---

**Sachverhalt:**

Bereits 2011 hat der Gemeindetag Baden-Württemberg seine Mitgliedsgemeinden über eine bevorstehende Novellierung der Gutachterausschussverordnung informiert. Vorgeesehen war schon damals die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit auszuweiten, die Zuständigkeit aber – abweichend vom übrigen Bundesgebiet – bei den Gemeinden zu belassen. Anlass zur beabsichtigten Modifikation war unter anderem die Reform des Erbschaftssteuergesetzes.

Der ausgearbeitete Entwurf der neuen Verordnung sah Stand 30.06.2015 diverse Möglichkeiten der Zusammenarbeit vor, um die verpflichtend vorgesehenen 1.000 Kauffälle p. a. zu erreichen.

Nicht zuletzt aufgrund der Intervention der kommunalen Spitzenverbände wurde in der am 11.10.2017 in Kraft getretenen Gutachterausschussverordnung keine Mindestanzahl

von auswertbaren Kauffällen festgeschrieben, damit war für die Gemeinden keine tatsächliche Notwendigkeit gegeben, sich in einer der – teilweise neu – vorgesehenen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit des Themas anzunehmen.

Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Praxis der Erhebung der Grundsteuer rückt die Bodenrichtwerte und deren fundierte Ermittlung erneut stärker in den Fokus. Nach der Feststellung des Verfassungsverstoßes der derzeitigen Besteuerungsmethode wurde dem Gesetzgeber aufgetragen, bis Ende 2019 eine neue gesetzliche Grundlage für die Besteuerung zu schaffen. Den Kommunen wurde eine Übergangsfrist bis Ende 2024 eingeräumt, um die zweitwichtigste kommunale Einnahmequelle rechtssicher zu gestalten.

Die Mehrzahl der bestehenden Reformmodelle zur Grundsteuer stellen teilweise auf den Bodenrichtwert ab, einzelne Vertreter aus Wirtschaft und Politik favorisieren eine Besteuerung auf Basis von Grundstücks- und Gebäudegröße. Sehr wahrscheinlich wird den Bodenrichtwerten eine zentrale Bedeutung zukommen.

Das Finanzministerium empfiehlt vor dem Hintergrund des Karlsruher Urteils nun wieder eine Richtgröße von 800 – 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr, was nach statistischen Erhebungen (Städtetag BW 2015) einer Zuständigkeit des Gutachterausschusses für ein Gebiet mit 80.000 – 90.000 Einwohnern entspricht. Aus Sicht der Verwaltungsspitze ist daher die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses unumgänglich. Am Rande einer in Sinsheim durchgeführten Informationsveranstaltung haben sich mehrere Kommunen darauf verständigt, eine Arbeitsgruppe einzurichten. Diese soll die Rahmenbedingungen einer gemeinschaftlichen Aufgabenerfüllung entwickeln. Die Zahl der teilnehmenden Gemeinden und die Rechtsform der Zusammenarbeit werden sich im Laufe des Verfahrens ergeben. Die entstehenden Kosten werden durch eine Umlage getragen und voraussichtlich durch die Erstattung von Gutachten teilweise refinanziert.

Im Rahmen der Klausurtagung 2018 wird die Verwaltung dem Gemeinderat erste Überlegungen zur konkreten Umsetzung präsentieren und einen realistischen Fahrplan zur Realisierung darlegen.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter