

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/126/2018**

Aktenzeichen	625.25	Datum: 17.10.2018
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	30.10.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

## Einrichtung eines überörtlich zuständigen Gutachterausschusses

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Einrichtung eines überörtlich zuständigen Gutachterausschusses.
2. die Schaffung der für den Gutachterausschuss notwendigen Stellen.
3. die Übernahme der Aufgaben der übertragungswilligen Gemeinden zur Erfüllung zu übernehmen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben:

ca. 2,50 € pro Einwohner im Zuständigkeitsbereich

Einnahmen:

ca. 2,50 € pro Einwohner der abgebenden Gemeinden

### Sachverhalt:

Bereits 2011 hat der Gemeindetag Baden-Württemberg seine Mitgliedsgemeinden über eine bevorstehende Novellierung der Gutachterausschussverordnung informiert. Vorgehen 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.2018 die Verwaltung beauftragt, in einer Arbeitsgruppe die Rahmenbedingungen für die Einrichtung eines Gutachterausschusses mit erweitertem Zuständigkeitsbereich ( Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen, Meckesheim, Eschelbronn, Neidenstein, Epfenbach, Waibstadt, Neckarbischofsheim, Helmstadt-Bargen, Reichartshausen, Lobbach, Spechbach, Eberbach, Schönbrunn, Wiesenbach, Neckargemünd, Gaiberg, Bammental, Mauer ) auszuloten.

Die Entwicklung des Organisationsmodells ist abgeschlossen, die geplante Struktur stellt sich wie folgt dar:

- Einstellung eines Immobiliensachverständigen bei der Stadt Sinsheim in Entgeltgruppe 12.  
Diese Stelle kann mit annähernd marktüblichen Preisen bereits heute zu 80 % durch die im Bereich der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen zu erstattenden Gutachten finanziert werden. Der verbleibende Personalkostenanteil entspricht dem freien Arbeitszeitanteil, dieser ist für die Ableitung der Bodenrichtwerte in der Verwaltungsgemeinschaft vorgesehen. Weiterer Stelleninhalt wird der hauptamtliche Vorsitz des Gutachterausschusses verbunden mit der fachlichen Weisung gegenüber der Geschäftsstelle.
- Einstellung eines Mitarbeiter der Geschäftsstelle bis maximal Entgeltgruppe 8.  
Stelleninhalt wird die Auswertung von Fragebögen, die Beziehung von Bauakten mit Würdigung der tatsächlichen Bebauung im Kontext der baurechtlichen Rahmenbedingungen, Führung der Kaufpreissammlung, Vorbereitung der Ableitung der Bodenrichtwerte.

- Pool von sachverständigen Gutachtern und Zusammensetzung des jeweils zusammentretenden Gremiums durch den Vorsitzenden entsprechend dem Inhalt der konkret abzuarbeitenden Tagesordnung.  
Die Bestellung der Gutachter aus immobilienaffinen Berufsgruppen wie z.B. Architekten, Immobiliensachverständigen, Vertretern der örtlichen Kreditinstitute, Bauingenieuren, Vertretern der Forst- und Landwirtschaftsverwaltung, Bauverständigen wird weiterhin durch den Gemeinderat erfolgen. Ebenso die Bestellung von sachverständigen örtlichen Vertretern der jeweils beitretenden Gemeinde, die durch den jeweiligen Gemeinderat vorzuschlagen sind.

Mit der Übernahme der Aufgabe von weiteren Gemeinden wird die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einhergehen müssen, die dadurch steigenden Kosten werden durch den festgelegten Verteilungsschlüssel auf die jeweiligen Gemeinden umgelegt. Durch die Vergrößerung des Zuständigkeitsbereiches werden eine große Zahl von Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen auf Richtigkeit und Sinnhaftigkeit zu überprüfen sein, die Zahl der zu erstattenden Gutachten wird sich entsprechend der Gebietsgröße erhöhen. Um diesen Mehraufwand abbilden zu können, muss ein zweiter Immobiliensachverständiger beschäftigt werden. Nach Beendigung des Umstellungsprozesses werden auch diese Personalkosten voraussichtlich zu 80 % durch die Erstattung von Gutachten gedeckt werden, der überschüssige Personalkostenanteil fließt in die Berechnung der jährlichen Umlage mit ein.

Die Umlage soll zum Jahresbeginn auf Basis der Vorjahresergebnisse berechnet und in einer oder mehreren Raten erhoben werden, ein Ausgleich erfolgt nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

Während der Aufbauphase wird ein erheblicher Arbeitszeitanteil des / der Immobiliensachverständigen gebunden sein durch die Plausibilisierung und der Bodenrichtwerte ggf. durch die Änderung und Neuausweisung von Bodenrichtwertzonen, außerdem durch den Aufbau einer aussagekräftigen und der Bedeutung des Ausschusses Rechnung tragenden Internetauftritts.

Dieser Umstand wird dazu führen, dass Leistungen für die Erstattung von Gutachten phasenweise durch Beauftragung externer Gutachter zugekauft werden müssen. Selbstverständlich reduziert sich in diesen Zeiträumen der geplante Kostendeckungsgrad, der daraus resultierende Umlagebetrag wird sich für die einzelnen Gemeinden erhöhen. Das Vorstehend beschriebene Organisationsmodell wurde in der Arbeitsgruppe bereits vorgestellt. Die Vertreter der Gemeinden signalisierten grundsätzliche Zustimmung – selbstverständlich vorbehaltlich der entstehenden Kosten und der erforderlichen Beschlüsse des jeweiligen Gemeinderates.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter