



Beschlussvorlage

Nr. 150/2019/1

Federführung	Dezernat III Maiwald, Marion Tempes, Stefanie Amt für Baurecht und Grundstücksverkehr
---------------------	--

AZ./Datum:	60 Mw/10.10.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	10.12.2019

Interkommunaler Gutachterausschuss

Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Großen Kreisstädte Fellbach und Weinstadt und der Gemeinde Kernen im Remstal, zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Unteres Remstal" nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GKZ)

- **Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses "Unteres Remstal" zum 01.07.2020**
- **Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach § 25 GKZ**

Bezug:

VA am 08.10.2019; BVKA am 09.10.2019 (Vorlage 150/2019)

Beschlussantrag:

1. Zusammen mit der Großen Kreisstadt Weinstadt und der Gemeinde Kernen im Remstal wird zum 01.07.2020 der Gemeinsame Gutachterausschuss „Unteres Remstal“ mit der Geschäftsstelle in Fellbach gebildet.
2. Die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Unteres Remstal“ wird beschlossen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Auf Grund der Fragestellungen im Verwaltungsausschuss wurde die Vorlage bezüglich der Kosten sowie um die folgende Vorbemerkung ergänzt.

Im BVKA wurde (mit Ausnahme der beiden letzten Spiegelstriche/Absätze) bereits so berichtet.

Vorbemerkung:

In der Regel geht es bei Projekten der Interkommunalen Zusammenarbeit um verbesserte Leistungserfüllung und Kommunikation gekoppelt mit Synergien und Einspareffekten.

Beim vorliegenden Projekt „Interkommunaler Gutachterausschuss und Interkommunale Geschäftsstelle“ gibt es im Bereich der „Sachkosten“ wie Räumen, erforderliche Hard- und Software etc. gleichfalls Synergieeffekte.

Hintergrund und Zielrichtung der Interkommunalen Geschäftsstelle Gutachterausschuss und des Interkommunalen Gutachterausschusses sind allerdings völlig andere.

Die Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 11.02.2017 hat folgendes Ziel:

- Erreichung einer Größe von Gutachterausschüssen und Geschäftsstellen,
- die **ausreichende Datenquellen- und mengen** (d. h. Kaufverträge) vorliegen haben,
- um **verlässliche und nachhaltige Daten** wie Bodenrichtwerte, Kapitalisierungszinssätze, verschiedene Sachwertfaktoren etc. ermitteln zu können.
- Diese Richtwerte und Umrechnungsfaktoren etc. **dienen den Steuerverwaltungen und Finanzgerichten als Basis** für ihre Berechnungen und Überprüfungen.
- Dies sind hoheitliche gesetzliche Aufgaben.

- Noch ist die Zusammenlegungsmöglichkeit freiwillig; Spätestens aber mit der Neuregelung der Grundsteuer werden die zu ermittelnden Daten noch wichtiger und müssen rechtlich und sachlich überprüfbar und haltbar sein.
- Heute können diese Anforderungen weder in Fellbach noch in Weinstadt oder Kernen aufgrund mangelnder Datenmengen erfüllt werden.
- Im Rems-Murr-Kreis haben sich mittlerweile alle Kommunen bis auf Fellbach/Kernen/Weinstadt und Murrhardt mit Großerlach, Spiegelberg und Sulzbach an der Murr, die sich derzeit in der Gründungsphase befinden, zu einem Interkommunalen Gutachterausschuss zusammengeschlossen.
- In Weinstadt liefen die Vorberatungen nicht völlig problemlos (keine Abgabe von Hoheitsaufgaben; Verlust von Einflussmöglichkeiten) In Kernen besteht das Thema des Amtsverwesers. Auf Vorschlag beider Kommunen wurde daher die Beschlussfassung im Gemeinderat auf die November-Runde verschoben.

In Baden-Württemberg gibt es auf Grund der kommunalen Selbständigkeit eine sehr hohe Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900). In anderen Bundesländern sind diese Aufgaben landesweit wenigen, entsprechend fachlich spezialisierten Stellen übertragen. Aus diesem Grund gibt es im übrigen Bundesgebiet nur rund 350 weitere Gutachterausschüsse. Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben, die gemäß § 193 BauGB den Kommunen übertragen wurden, weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität erfüllen. Dies liegt darin begründet, dass die Zahl der Kauffälle im jeweiligen Gemeindegebiet zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der erforder-

lichen Wertermittlungsdaten vorliegt. Die Folge ist eine nicht flächendeckend den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land.

Verschiedene gesetzliche Änderungen haben zudem Auswirkungen auf die amtliche Grundstückswertermittlung und somit auch auf die Gutachterausschüsse.

Das Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) vom 24.12.2008 mit seinen Regelungen im Bewertungsgesetz und im Bereich des Wertermittlungsrechts des BauGB wirken sich unmittelbar auf die Gutachterausschüsse aus. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurde an die Erfordernisse der Finanzverwaltung angepasst. In der Folge haben die Gutachterausschüsse nun als zentrale Aufgabe verstärkt für Zwecke der steuerlichen Bewertung wesentliche und maßgebende Grundlagen bereitzustellen. Die gesetzlichen Anforderungen dafür sind in diesem Zuge gestiegen. Nach dem Bundesrecht sind konkrete Daten abzuleiten und regelmäßig der Finanzverwaltung mitzuteilen. Dies war in der Verwaltungspraxis der vergangenen Jahre auf Grund der fehlenden Datenbasis nahezu unmöglich.

Ferner kommt der rechtssicheren Bereitstellung von flächendeckenden Bodenrichtwerten im Zusammenhang mit der Novellierung der Grundsteuer besondere Bedeutung zu.

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits in seinem Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass die bisherige Grundlage der Steuerbemessung verfassungswidrig ist. Die bisherige Einheitsbewertung basierte auf den Werteverhältnissen des Jahres 1964 (in den neuen Bundesländern sogar des Jahres 1935). Bis Ende 2019 muss nun von der Bundesregierung eine neue Berechnungsgrundlage geschaffen werden, die ab 2025 angewandt werden soll *. Zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse sind die Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Um diesen gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, ist der Zugriff der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen unbedingt erforderlich.

Mit der am 11.10.2017 in Kraft getretenen novellierten Gutachterausschussverordnung (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO) wird benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises nunmehr die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung gegeben (Gemeinsamer Gutachterausschuss). Der Zusammenschluss erfolgt dabei auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach den Vorgaben des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GkZ).

Ziele:

Mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses soll ein Zuständigkeitsbereich entstehen, in dem das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird, um die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichts zu verbessern sowie die Einrichtung einer ausreichend ausgestatteten Geschäftsstelle zu ermöglichen (§ 1 Abs. 1a GuAVO). Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen wird von einer Richtgröße von mindestens 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen.

*Der Beschluss ist am 18.10.2019 erfolgt.

Durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Großen Kreisstädte Fellbach und Weinstadt und der Gemeinde Kernen im Remstal zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss „Unteres Remstal“ würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.200 Kaufverträge pro Jahr, eine ausreichende Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen. Dies wiederum würde zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität und damit zu einer höheren Rechtssicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten führen.

Im Rahmen der dafür abzuschließenden Vereinbarung übertragen die Gemeinde Kernen und die Stadt Weinstadt die Aufgaben des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) zur Erfüllung auf die Stadt Fellbach als zuständige Stelle (§ 1 GUAVO, § 25 GKZ).

Dies sind insbesondere

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in automatisierter Form,
- die Vorbereitung und Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren),
- die Erstellung von Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken,
- die Erstellung von Marktberichten und Statistiken.

Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung bei der gemeinsamen Geschäftsstelle erforderlich. Die dabei entstehenden Kosten werden nach Abzug der Einnahmen (Gebühren für die Gutachten) auf die Kommunen umgelegt. Überschlägig werden für den gemeinsamen Gutachterausschuss „Unteres Remstal“ hier jährlich Kosten von ca. 2,50 €/Einwohner anfallen.

Der Städtetag Baden-Württemberg geht von einem Kostenansatz von 1,00 € bis 3,50 € je Einwohner, der Gemeindetag von Kosten in Höhe von 1,50 € bis 4,50 € je Einwohner aus.

Finanzierung:

		<u>heute (insges. 1 Stelle)</u>
Geschätzter Personalaufwand (3 Stellen)	ca. 310.000 €	126.600 €
Entschädigungen für Gutachter	ca. 15.000 €	<u>5.000 €</u>
Geschätzte Aufwendungen gesamt:	ca. 325.000 €	131.600 €
Geschätzte Gebührenerträge pro Jahr	ca. 100.000 €	<u>45.000 €</u>
Fehlbetrag	ca. 225.000 €	86.000 €

Der Fehlbetrag wird entsprechend der Einwohnerzahl auf die beteiligten Gemeinden umgelegt.

Auch ohne einen gemeinsamen Gutachterausschuss wäre in Fellbach, Weinstadt und Kernen jeweils die Erfüllung der gesetzlichen Ansprüche mit dem derzeitigen Personal nicht machbar, es müsste ebenfalls aufgestockt werden.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung regelt insbesondere die interkommunale Zusammenarbeit, die Rechtsbeziehungen, die Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie die Kostenverteilung.

Ziel ist ein leistungsfähiges und kompetentes Gremium zu erhalten, das allerdings nicht zu groß wird und ohne größeren Aufwand zu handhaben ist. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, je angefangene 5.000 Einwohner pro Kommune 1 Gutachter zu bestellen. Dies ergäbe dann ein Gesamtgremium mit 22 Personen, einschließlich der beiden Vertreter der Finanzbehörde. Die Besetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses würde sich dann wie folgt darstellen:

	Einwohner	Anzahl Gutachter
Fellbach	46.200	10
Kernen	15.400	4
Weinstadt	26.900	6
Gesamtzahl	88.500	20

Die Gutachter der abgebenden Gemeinde Kernen und der Stadt Weinstadt werden auf deren Vorschlag vom Gemeinderat der Stadt Fellbach bestellt.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Fellbach eingerichtet.

Auf Grund der oben dargestellten aktuellen Entwicklung im Hinblick auf die Reform der Grundsteuer sollte es das Ziel sein, dass der Gemeinsame Gutachterausschuss zeitnah seine Arbeit aufnehmen und sich insbesondere der Aufgabe stellen kann, die Bodenrichtwerte nach § 12 GuAVO zu ermitteln und damit die Basis für die Grundsteuer ab 2025 zu legen.

Die Verwaltungen der beteiligten Kommunen schlagen daher die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Unteres Remstal“ vor. Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung muss vom Regierungspräsidium Stuttgart als zuständiger Aufsichtsbehörde genehmigt werden. Die Verwaltung wird aus diesen Gründen beauftragt, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Anlage 1) mit der Großen Kreisstadt Weinstadt und der Gemeinde Kernen abzuschließen.

Als frühest möglicher Termin für den Gemeinsamen Gutachterausschuss wird aus organisatorischen Gründen (Personalfindung, Genehmigung Rechtsaufsicht, EDV-technische Zusammenführung der Programme) der 01.07.2020 vorgeschlagen. In Kernen läuft die Amtszeit des Gutachterausschusses am 20.07.2020 ab, in Weinstadt am 30.11.2020 und in Fellbach am 23.09.2021. Es ist erforderlich, die Amtszeit der bestehenden Gutachterausschüsse vorzeitig zu beenden.

Im Rems- Murr- Kreis haben sich bereits Gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet:

- Gutachterausschuss „Mittleres Remstal“ (Zusammenschluss der Gemeinden Remshalden, Winterbach, Urbach, Plüderhausen und der Stadt Schorndorf)
- Gutachterausschuss „Waiblingen/Korb“
- Gutachterausschuss „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von 325.000,00 € geschätzt
lfd. jährliche Erträge von 100.000,00 € geschätzt
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges Der Fehlbetrag wird entsprechend der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden umgelegt. (Gem. Schätzung: Fellbach rd. 117.000 €; Weinstadt rd. 68.000 €; Kernen rd. 39.000 €).

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- 1 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
- 2 Übersicht: Interkommunale Gutachterausschüsse im Rems-Murr-Kreis