

**BU Nr. 171/2019****Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinde Kernen im Remstal sowie der Großen Kreisstädte Weinstadt und Fellbach zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Unteres Remstal"****- Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Unteres Remstal" zum 01.07.2020****- Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	09.10.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.11.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	12.12.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

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

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	70 000 Euro/Jahr
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	50 000 aber kein Ansatz für Gutachterausschuss, für das Jahr 2020 Haushaltsansatz von zusätzlich 25 000 € erforderlich
Haushaltsplan Seite:	414
Produkt:	52.10.0000 Bauordnung-Erstattung an Gemeinden
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	44520000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

-

**Verfasser:**

28.08.2019, Baurechtsamt, Sehl

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Hauptamt	Beck, Jan	04.09.2019
Rechnungsprüfungsamt	Issler, Dietmar	04.09.2019
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	11.09.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	23.09.2019
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	26.09.2019

## **Sachverhalt:**

In Baden-Württemberg gibt es aufgrund der kommunalen Selbständigkeit eine sehr hohe Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900). In anderen Bundesländern sind diese Aufgaben landesweit weniger, 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 erforderlichen 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 (Erbschaftssteuerreformgesetz) 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 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.

## **Neue Rechtslage:**

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).

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.

Durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinde Kernen im Remstal und der Großen Kreisstädte Weinstadt und Fellbach 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. Diese Kosten werden nach Abzug der Einnahmen (Gebühren für Gutachten) auf die Kommunen nach Einwohnerzahl aufgeteilt. Überschlägig werden für den gemeinsamen Gutachterausschuss „Unteres Remstal“ hier jährlich Kosten von ca. 2,50 € pro Einwohner anfallen.

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

#### **Finanzierung:**

Geschätzter Personalaufwand (3 Stellen)	ca. 310.000 €
Entschädigungen für Gutachter	ca. 15.000 €
Geschätzte Aufwendungen gesamt:	ca. 325.000 €

Geschätzte Gebührenerträge pro Jahr	ca. 100.000 €
-------------------------------------	---------------

Fehlbetrag	ca. 225.000 €
------------	---------------

Der Fehlbetrag wird entsprechend der Einwohnerzahlen auf die beteiligten Kommunen umgelegt.

Auch ohne Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses wäre bei der Stadt Weinstadt die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben mit dem derzeitigen Personal nicht machbar gewesen, eine Aufstockung wäre zwingend erforderlich geworden.

### **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung:**

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 organisatorischen 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 von 22 Personen, einschließlich der 2 zu bestellenden 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 Großen Kreisstadt Weinstadt werden auf deren Vorschlag vom Gemeinderat der Stadt Fellbach bestellt.

### **Empfehlung:**

Aufgrund 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“ zum 01.07.2020 vor. Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung muss vom Regierungspräsidium Stuttgart als zuständiger Aufsichtsbehörde genehmigt werden.

Als frühestmöglicher Termin für den Arbeitsbeginn des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird aus organisatorischen Gründen (Personalfindung, Genehmigung, Aufsichtsbehörde, EDV-Zusammenführung der verschiedenen Programme) der 01.07.2020 vorgeschlagen.

In Kernen läuft die Amtszeit des Gutachterausschusses am 20.07.2020,  
in Fellbach am 23.09.2021,  
in Weinstadt am 30.11.2020  
ab.

Es ist beabsichtigt, die Amtszeiten der bestellten Gutachter vorzeitig zu beenden.

Die Verwaltung wird aus diesen Gründen beauftragt, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung (s. Anlage ) mit der Großen Kreisstadt Fellbach und der Gemeinde Kernen abzuschließen.

Im Rems-Murr-Kreis haben sich bereits die gemeinsamen Gutachterausschüsse

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

gebildet.

**Anlage :**

öffentlich rechtliche Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Unteres Remstal“