

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/487/2019	Az.: 625
Datum der Sitzung 21.05.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinden Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und der Großen Kreisstadt Winnenden zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“ nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit

Baden-Württemberg weist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900) auf. In anderen Bundesländern sind diese Aufgaben landesweit wenigen entsprechend fachlich spezialisierten Stellen übertragen, weshalb es im übrigen Bundesgebiet nur rund 320 weitere Gutachterausschüsse gibt. Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben, gemäß §193 Baugesetzbuch (BauGB), weder vollständig, noch in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Die Folge ist eine nicht flächendeckend den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land.

Hinzu kommt, dass das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) vom 24. Dezember 2008 mit seinen Regelungen im Bewertungsgesetz und im Bereich des Wertermittlungsrechts des BauGB Auswirkungen auf die amtliche Grundstückswertermittlung und insbesondere auf die Gutachterausschüsse hat. 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 angestiegen. Nach dem Bundesrecht sind konkrete Daten abzuleiten und regelmäßig der Finanzverwaltung mitzuteilen.

Weiterhin hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 10. April 2018 die Grundlage der Grundsteuerbemessung für veraltet und verfassungswidrig erklärt. Die bisherige Einheitsbewertung basierte auf den Wertverhältnissen des Jahres 1964 (in den neuen Bundesländern sogar des Jahres 1935). Bis Ende 2019 muss von der Regierung eine neue Berechnungsgrundlage geschaffen werden, die ab 2025 angewandt werden soll. In dem von Bund und Ländern im Februar 2019 veröffentlichten Eckpunktepapier zur Grundsteuerreform sollen neben Baujahr und Nettokaltmieten die Bodenrichtwerte der Ausgangspunkt für die neuen Berechnungen sein. Dies bedeutet wiederum, dass die Bodenrichtwerte rechtskonform ermittelt werden bzw. die Wertermittlungen rechtssicher durchgeführt werden müssen.

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. Oktober 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 (s. Anlage 1).

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 Grundstücksmarkt-

berichts 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 ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen.

Durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinden Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und der Großen Kreisstadt Winnenden zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 840 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.

Gemäß § 3 Abs. 1 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung kann jeder Beteiligte drei Gutachter pro angefangene 15.000 Einwohner und für jede weitere 15.000 Einwohner zwei Gutachter vorschlagen. Die Gemeinden Berglen, Leutenbach und Schwaikheim entsenden somit jeweils drei Gutachter. Von der Großen Kreisstadt Winnenden werden fünf Gutachter entsandt. Die Bestellung der Gutachter erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 durch den Gemeinderat.

Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung des Gutachterausschusses der Gemeinde Berglen haben Frau Ursel Ackermann, Herr Helmut Schallenmüller und Herr Vlado Ludwig ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Gemeinsamen Gutachterausschuss erklärt.

Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung muss noch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Finanzierung pro Jahr:

Geschätzte Personalaufwendungen	ca.	98.500 €
Entschädigung Gutachter	ca.	5.800 €
Sachkosten (Kosten eines Arbeitsplatzes nach VwV-Kostenfestlegung ca. 9.224 € / Jahr)	ca.	15.500 €

Geschätzte Aufwendungen gesamt	ca.	119.800 €
Geschätzte Gebührenerträge pro Jahr	ca.	72.600 €
Fehlbetrag	ca.	47.200 €

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 47.200 € würde bei insgesamt ca. 55.400 Einwohnern einen Kostensatz von 0,85 € jährlich pro Einwohner ergeben.

Der von der Gemeinde Berglen zu tragende Finanzierungsanteil beträgt, ausgehend von aktuell 6.444 Einwohnern (Stand 08.04.2019), voraussichtlich 5.477,00 € jährlich.

Weitere Informationen können dem als Anlage 2 beigefügten Hand-out entnommen werden.

Die Verwaltungen der beteiligten Kommunen schlagen daher die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“ vor.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. Die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“ wird beschlossen.
2. Als Gutachter für den gemeinsamen Gutachterausschuss werden
 - Frau Ursel Ackermann, Ödernhardt
 - Herr Helmut Schallenmüller, Oppelsbohm
 - Herr Vlado Ludwig, Oppelsbohmvorgeschlagen.
3. Die für den Zeitraum vom 01.06.2017 bis 31.05.2021 bestellten Gutachter des Gutachterausschusses der Gemeinde Berglen werden mit Inkrafttreten der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Gutachterausschussverordnung abberufen.

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x Stadt Winnenden