

**Stadt Aichtal**  
**Landkreis Esslingen**

Datum 03.05.2021  
Az.: 625.11  
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/054**

<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>19.05.2021</b>
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Beitritt zum Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen,,**

**Referent:**

**Sachdarstellung:**

Die Gemeinden sind nach § 192 Baugesetzbuch verpflichtet Gutachterausschüsse zu bilden und eine Geschäftsstelle für diesen Ausschuss zu unterhalten.

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind ebenfalls durch das Bundesgesetz geregelt. So müssen die Gutachterausschüsse Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellen und die sogenannte Kaufpreissammlung führen.

Unter der Kaufpreissammlung ist das Archivieren und Auswerten aller Verträge zu verstehen, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen.

In der Praxis gestaltet sich dies in der Form, dass die beurkundende Stelle (Notar) von jedem Vorgang eine Abschrift des Vertrages an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versendet. Diese Geschäftsstelle ist derzeit im Bauamt der Stadtverwaltung eingegliedert. Jeder Vertrag wird in eine Datenbank (automatisierte Kaufpreissammlung) übernommen und ausgewertet.

Auf Grundlage dieser Kaufpreissammlung müssen die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ableiten. Dies sind unter anderem:

- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Umrechnungskoeffizienten
- Vergleichsfaktoren

Auf Grundlage der Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingehenden Verträge ist die Ermittlung der oben stehenden Parameter nicht möglich. Im Zeitraum 01.01.2017 – 31.12.2018 gingen 97 verwertbare Kaufverträge ein. Im Zeitraum der letzten 2 Kalenderjahre betrug diese Anzahl 92 Verträge.



Im Landkreis Esslingen verfügt lediglich die Stadt Esslingen über die erforderliche Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr. Nürtingen, Kirchheim, Filderstadt, Leinfelden Echterdingen und Ostfildern kommen jeweils auf ca. 600 Verträge.

Der Geschäftsstelle gelingt es lediglich für die insgesamt 36 Richtwertzonen in Aichtal einen Trend der Wertentwicklung abzubilden und die Bodenrichtwerte pauschal fortzuschreiben. In der Vergangenheit hat sich diese Vorgehensweise unkompliziert und konfliktfrei gestaltet.

Das wird sich ab dem Jahr 2025 allerdings drastisch ändern.

Der Bundesgerichtshof hat 2018 entschieden, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer in Deutschland verfassungswidrig ist. Die Bundesländer sind in Folge verpflichtet, diese Abgabe neu zu regeln.

**In Baden Württemberg hat sich die Landesregierung auf das sogenannte Bodenwertmodell geeinigt. Maßgebende Faktoren für die Erhebung der Grundsteuer in Baden Württemberg sind ab dem 01.01.2025 ausschließlich die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert.**

Damit kommt den Bodenrichtwerten eine erheblich höhere Bedeutung zu. Bei jedem Widerspruchsverfahren gegen den Steuerbescheid müssen die Gutachterausschüsse zukünftig die Qualität bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und deren Gültigkeit in letzter Konsequenz vor Gericht nachweisen. Das wäre in der heutigen Konstellation der Geschäftsstelle nicht möglich.

Die Problematik die sich aus der geringen Anzahl von verwertbaren Grundstücksgeschäften ergibt, betrifft annähernd alle Gemeinden im Landkreis Esslingen. In den im Vergleich zu Aichtal kleineren Kommunen ist die Anzahl der Vorgänge noch geringer.

In anderen Bundesländer wurde daher bereits in der Vergangenheit dazu übergegangen, gemeinsame und zentral verwaltetet Gutachterausschüsse von einzelnen Gemeinden zu bilden. Bei diesem Modell gibt es nur eine Geschäftsstelle, die für alle beteiligten Kommunen das Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung und das Erstellen von Gutachten übernimmt.

Im Landkreis Esslingen werden seit Anfang 2020 ähnliche Planungen vorangetrieben. Unter der Federführung von Herrn Bürgermeister Bäcker aus Neuffen hat sich hierzu eine Arbeitsgruppe gebildet. Ziel dieser Initiative ist die Bildung eines Zweckverbands „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“.

Zwischenzeitlich sind die Prüfungen und Vorbereitungen zur Bildung dieses Zweckverbandes abgeschlossen. Dieser Vorlage liegt unter anderem der Entwurf der Verbandssatzung bei, der bereits die erste Prüfung durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchlaufen hat. Die Stadt Nürtingen hat sich bereit erklärt, die Geschäftsstelle bei sich in der Verwaltung unterzubringen. Alle Kommunen im Landkreis mit Ausnahme von Ostfildern haben bereits eine Absichtserklärung zum Beitritt abgegeben.

## Zeitlicher Ablauf:

Die Arbeitsgruppe hatte noch bis Mitte Februar 2021 das Ziel vorgegeben, die Gründung des Zweckverbandes zum 01.01.2022 abschließen zu können. Zwischenzeitlich wurden die Auswirkungen des Landesgrundsteuergesetzes auf die Bodenrichtwerte durch die Arbeitsgruppe mit dem Finanzministerium abgestimmt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die maßgebenden Bodenrichtwerte auf den Stichtag 31.12.2022 ermittelt und dem Finanzamt bis 30.06.2023 übermittelt werden müssen.

Damit ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf, da die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschuss personell besetzt werden sollte und ein ausreichender Vorbereitungszeitraum zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen muss.

## **Der Zweckverband muss daher zum 01.07.2021 gegründet werden.**

Seit Ende April liegt der finale und mit der Rechtsaufsicht abgestimmte Satzungsentwurf vor. Ende April wurden die (Ober-) Bürgermeister und zuständigen Amtsleiter in einer Präsenzveranstaltung darüber informiert. Nach Zustimmung der Gemeinderäte im Mai kann die Genehmigung vom RP Stuttgart im Juni in Aussicht gestellt werden und die notwendige Bekanntmachung im Staatsanzeiger rechtzeitig Ende Juni erscheinen.

## Fazit:

Die Arbeit des Gutachterausschuss in Aichtal kann wie bisher betrieben nicht mehr rechtssicher fortgesetzt werden. Der Beitritt zu dem Zweckverband ist aus Sicht der Verwaltung alternativlos und zu begrüßen. Sicherlich wäre es wünschenswert gewesen dieses wichtige Thema intensiver beraten zu können. Aus den zeitlichen Zwängen musste darauf aber leider verzichtet werden.

Dieser Vorlage liegt auch die Personalbedarfsrechnung des Büro Schneider & Zajontz bei. Aus dieser Stellungnahme ergeben sich die für die einzelnen Mitglieder zu erwartenden Kosten.



Auszug aus der Personalbedarfsrechnung:

SCHNEIDER & ZAJONTZ CONSULT GMBH

## Bestimmung des Personalbedarfes

Für die Bearbeitung und Abwicklung der Aufgaben des Gutachterausschusses sehen wir folgenden Personalbedarf:

- 1 Stelle Vorsitzende/r GAA (EG 15) – übergeordnete Stelle; fließt nicht in den Personalbedarf mit ein.
- 2 Bauingenieure/-innen (EG 12)
- 6 Bauingenieure/-innen (EG 11)
- 6 Bautechniker/-innen (EG 9c)
- 1 Geomatiker/-in (EG 9b)
- 2 Geoinformatiker/-innen (EG 11)
- 4 Verwaltungsfachwirte /-innen (EG 11) rechtliche Begleitung
- 10 unterstützende Verwaltungsstellen - besetzt mit Verwaltungsfachangestellten oder Immobilienfachwirte (Sammlung Kaufverträge, Erfassung der Verträge, Sitzungsvorbereitung etc. - EG 8)

Für den Betrieb der Geschäftsstelle sehen wie nachfolgenden Personalbedarf:

- 1,0 Stelle für die Abwicklung der Personalangelegenheiten und des Datenschutzes EG 10
- 1,0 Stelle für die Abwicklung der Finanzen EG 11
- 1,0 Stelle Sekretariat EG 8
- 1,0 Stelle allgemeine EDV-Betreuung / Administration EG 12

Auf Grundlage dieser Personalausstattung ergeben sich jährliche Personalkosten von 3.020.818 €. Zuzüglich der Sachkosten und Gemeinkosten ergibt sich eine Umlage je Einwohner von 6,85 €.

Bei einer derzeitigen Einwohneranzahl von 9.926 ergibt sich für Aichtal damit eine jährliche Umlage von 67.993,10 €.

Diese Umlage reduziert sich jedoch um die Kosten, die die Geschäftsstelle als Ertrag aus der Anfertigung von Gutachten erwirtschaftet. In der Prognose wird kalkuliert, dass für ein Gutachten 4.301,88 € berechnet werden. Daraus ergibt sich eine Umlage von 3,70 € je Einwohner, bzw. jährliche Gesamtkosten für Aichtal von 36.726,20 €.

Diese prognostizierten Beträge wirken sicherlich zunächst überraschend hoch, geben aber den tatsächlichen Aufwand wieder, der hinter einer rechtssicheren Arbeit eines Gutachterausschusses steckt.

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt zum Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ und dem Entwurf der Verbandssatzung zu. Herr Bürgermeister Kurz wird ermächtigt die Verbandssatzung am 31.05.2021 zu unterzeichnen.

Endbericht 03.03.2021 Kostenermittlung  
Entwurf Verbandssatzung  
Pressebericht Nürtinger Zeitung vom 28.04.2021

Gesamtsumme:		10.000 EUR
Vergabesumme:		10.000 EUR
Haushaltsansatz:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachtragssatzung:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
außerplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
überplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:		51110001
Kostenart:		44310022

