

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0717/2019

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit weiteren Kommunen

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.04.2019	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	15.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Antrag an Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

- I. Der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Südlicher Landkreis Karlsruhe“ und damit der Übertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses wird zugestimmt.
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung und die Erfüllung der Aufgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

ja ☐ (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein ☐ (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein ☐ ja ☐		Handlungsfeld:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☐		Durchgeführt am

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

I. Sachverhalt und Begründung

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind nach § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 1

Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO) Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden. Der zu bildende Gutachterausschuss ist dabei als eigenständige Behörde anzusehen.

In einigen Bundesländern wie bspw. Bayern und Hessen ist die Aufgabe des Gutachterausschusses den Landkreisen übertragen. Im Land Sachsen-Anhalt hingegen ist sogar nur ein Gutachterausschuss für das ganze Bundesland eingerichtet.

Historisch bedingt ist Baden-Württemberg das einzige Bundesland, in dem die Gutachterausschüsse noch bei den Gemeinden angesiedelt sind. Daraus ergibt sich hinsichtlich der Zuständigkeitsbereiche der einzelnen Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg ein Flickenteppich von ca. 900 Gutachterausschüssen, während im gesamten übrigen Bundesgebiet ca. 300 Gutachterausschüsse existieren.

In Folge des Erbschaftsteuerrechtsformgesetzes vom 24.12.2008 sind die gesetzlichen Anforderungen deutlich gestiegen, da die Daten der Gutachterausschüsse verstärkt für steuerliche Bewertungen herangezogen werden.

Hinzu kommt, dass mit Urteil vom 10. April 2018 die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurde. Der Gesetzgeber muss die Grundsteuer nun bis 31.12.2019 neu regeln.

Die Finanzministerinnen und Finanzminister von Bund und Ländern haben zwischenzeitlich am 1. Februar 2019 ein Eckpunkte-Papier für ein wertorientiertes Grundsteuer-Modell veröffentlicht. Auf der Grundlage dieses Eckpunkte-Papiers wird das Bundesfinanzministerium im nächsten Schritt bis zur Oster-Zeit einen Gesetzentwurf vorlegen.

Bewertungsziel des neuen Modells ist der Wert der Grundstücke samt der aufstehenden Gebäude. Bei der Ermittlung des Werts der Grundstücke sollen hierbei die Bodenrichtwerte der gemeindlichen Gutachterausschüsse die Ausgangsbasis bilden, denen damit ein noch höherer Stellenwert zukommt. Die Gutachterausschüsse sind dann mehr denn je gehalten, die Bodenrichtwerte belastbar und rechtssicher zu ermitteln, sodass für eine verfassungskonforme Berechnungsgrundlage gesorgt ist. Die Gutachterausschüsse müssen folglich als Datenlieferanten enger mit der Finanzverwaltung kooperieren.

Das Gutachterausschusswesen lebt von dem gegenwärtigen Immobilienmarkt. Um die im BauGB geforderten, für die Wertermittlung erforderlichen, Daten ermitteln zu können, ist es unbedingt notwendig, auf eine ausreichende Anzahl an Kauffällen zurückgreifen zu können. Nur aus den Abschriften der Kaufverträge, die jede Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugesandt bekommt, lassen sich das Marktgeschehen und die notwendigen Daten ableiten. In Baden-Württemberg ist das Aufkommen an Kauffällen bei den meisten Städten und Gemeinden

aufgrund des kleinen Zuständigkeitsbereichs zu gering. Es liegen nicht genügend Kauffälle vor, um die notwendigen Daten zuverlässig zu ermitteln, worunter schlussendlich die Qualität leidet. Die Folge ist eine nicht flächendeckende, den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land, wie Erhebungen des zuständigen Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und die Finanzverwaltung des Landes bestätigt haben. Des Weiteren sind nicht alle Städte und Gemeinden in der Lage die Geschäftsstellen mit den notwendigen Stellenanteilen für Personal mit ausreichend fachlicher Kompetenz bereitzustellen.

Aus diesem Grund wurde die 1989 in Kraft getretene baden-württembergische GuAVO Ende des Jahres 2017 novelliert. Den Kommunen als Aufgabenträger ist nun die Möglichkeit eingeräumt, sich innerhalb eines Landkreises zusammenzuschließen, sodass mehrere Kommunen die Aufgabe auf eine Kommune übertragen und ein größeres Aufkommen an Kauffällen gesichert ist. Bei einem Zusammenschluss gibt es für mehrere Städte und Gemeinden letztendlich nur noch ein Gutachterausschussgremium und eine gemeinsame Geschäftsstelle, bei der übernehmenden Kommune. Insoweit übernimmt diese Kommune die gesamte Verantwortung für alle anderen beteiligten Kommunen. Für eine sachgerechte Ableitung der Wertermittlungsdaten soll laut der Begründung der novellierten Gutachterausschussverordnung im Falle eines Zusammenschlusses auf 1.000 auswertbare Kauffälle zurückgegriffen werden können.

Durch einen Zusammenschluss im südlichen Landkreis Karlsruhe mit den Städten und Gemeinden Ettlingen, Rheinstetten, Pfinztal, Karlsbad, Malsch, Waldbronn und Marxzell könnte man ein Aufkommen von ca. 1.800 Kauffällen¹ erreichen. Dies würde zu einer, aufgrund der neuen rechtlichen Situation erforderlichen, gesteigerten Rechtssicherheit und einer deutlichen Qualitätssteigerung der vom Gutachterausschuss ermittelten Daten führen.

Allerdings behält sich die Gemeinde Pfinztal zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage vor, sich ggf. der IKZ der Stadt Bretten anzuschließen. Worauf die Entscheidung diesbezüglich gefallen ist, wird in der Sitzung berichtet. Auch ohne die Gemeinde Pfinztal wäre die empfohlene Anzahl von 1.000 Kauffällen dennoch deutlich überschritten.

II. Konditionen der Interkommunalen Zusammenarbeit

Die oben genannten Städte und Gemeinden haben Mitte des Jahres 2018 das Projekt „Gemeinsamer Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe“ in einer Arbeitsgemeinschaft (AG) angestoßen.

¹ Zahl aus dem Jahr 2017

Seither konnte man sich in dieser Runde auf folgende Eckpunkte einigen:

a. Art des Zusammenschlusses

Für das Konstrukt des gemeinsamen Gutachterausschusses kamen zwei Varianten infrage. Zum einen in Form eines Zweckverbands (ZV) und zum anderen eine interkommunale Zusammenarbeit nach § 25 GKZ (IKZ).

Zu dieser Frage hat die Stadt Ettlingen den juristischen Rat eines Rechtsanwalts eingeholt. Es stellte sich heraus, dass die Bildung eines ZV weit umfangreicher wäre, da eine neue Rechtsperson und somit eine neue eigenständige Organisation aufzubauen wäre. Bei einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung hingegen, übernimmt eine beteiligte Kommune lediglich weitere Aufgaben. Demnach gestaltet sich auch die Bildung, Änderung und Auflösung deutlich einfacher. Zwar hätten die Mitglieder in einem ZV in Versammlungen mehr Einfluss, allerdings lassen sich solche Mitwirkungsrechte (bspw. Ausschuss oder Einspruchsverfahren) auch in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung als Grundlage der IKZ verankern.

Am Ende wurden sich alle Kommunen einig, dass eine IKZ aufgrund der insgesamt geringeren Komplexität bevorzugt wird. Dies wird auch vom Gemeindetag Baden-Württemberg empfohlen. Außerdem wählten bislang alle Kommunen im Umkreis, die sich ebenfalls in Planungen für einen gemeinsamen Gutachterausschuss befinden, diese Form des Zusammenschlusses.

b. Personelle Ausstattung und Arbeitsstruktur der Geschäftsstelle

Zu diesem Thema hat man sich in der AG zu folgenden beiden Modellen beraten:

Modell 1: Technisch ausgerichtete Geschäftsstelle

Die Verkehrswertgutachten werden verwaltungsintern bereits in der Geschäftsstelle vorbereitet, sodass das Gutachterausschussgremium lediglich noch an den Besichtigungen der Bewertungsobjekte teilnimmt um sich über spezielle Eigenschaften des Gebäudes austauschen zu können. Schlussendlich berät das Gremium über den Entwurf der Geschäftsstelle und schlägt ggf. Verbesserungen oder Ergänzungen vor.

Grundlegende Voraussetzung für ein solches Modell ist, dass die Geschäftsstelle, um eigenständig Verkehrswertgutachten erstellen zu können, mit genügend fachlich qualifiziertem Personal ausgestattet ist. Nur dann ist eine gleichbleibend hohe Qualität und Selbstständigkeit gesichert.

Modell 2: Verwalterisch ausgerichtete Geschäftsstelle

Dieses Modell sieht die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch Dritte (private Sachverständige, die Mitglied im Gutachterausschuss sind) vor. Die Geschäftsstelle würde hierbei hauptsächlich verwalterische Tätigkeiten ausüben. Zu beachten wäre dennoch, dass weiterhin fachspezifische Arbeit zu erledigen ist, wie bspw. die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Erstellung eines Grundstücksmarktberichts, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung usw. Bei diesem Modell wäre zwar weniger Personal in der Geschäftsstelle notwendig, es würden jedoch hohe Kosten in Form der anfallenden Sachverständigenhonorare der Gutachter, die das jeweilige Gutachten erstellen, anfallen.

Nach Beratungen in der AG einigte man sich aufgrund der Unabhängigkeit und einem besseren Überblick über die Kosten für Modell 1 mit folgender personeller Besetzung der Geschäftsstelle:

Nr.	Stellenanteil	Eingruppierung	fachliche Ausbildung
1	1,00	E 12	Dipl.-Ing. (FH)
2	0,50	E 11	Dipl.-Ing. (FH)
3	1,00	E 9a	Bauzeichner/in und staatl. gepr. Bautechniker/in
4	1,00	E 6	Verwaltungsmitarbeiter/in
5	0,50	E 6	Verwaltungsmitarbeiter/in
Gesamt	4,00		

c. Bestellung der Gutachter

Zu vereinbaren ist des Weiteren, mit wie vielen ehrenamtlichen Gutachtern jede Stadt / Gemeinde als Vertreter in dem gemeinsamen Gutachterausschussgremium vertreten ist. Hier wurde insb. das Verhältnis der Einwohner berücksichtigt. Außerdem ist der AG wichtig, dass jede Kommune mind. 2 Vertreter im Gremium hat.

Hieraus ergab sich folgende Verteilung:

Stadt/ Gemeinde	Einwohnerzahl (Statistisches Landesamt, Stand: 31.06.2018)	Stellvertreter im GAA	Aktuelle Anzahl d. Mitglieder im GAA
Marxzell	5.002	2	8
Waldbronn	12.991	2	10
Malsch	14.553	2	6
Karlsbad	15.812	3	5
Rheinstetten	20.491	4	8
Ettlingen	39.393	6	12
Gesamt	108.242	19	49

d. Standortgemeinde

Die AG schlägt einvernehmlich die Stadt Ettlingen als Standort vor. Der Stadt Ettlingen obliegt die Personalbestellung, die Bereitstellung der Räumlichkeiten, sowie die Organisation. Die Belastungen in diesem Haushalt müssen durch Kostenerstattungen der anderen Kommunen refinanziert werden.

III. Kosten für die Standortgemeinde

Aus der unter II. b. genannten personellen Besetzung der Geschäftsstelle ergeben sich folgende Personal- und Sachkosten für die übernehmende Gemeinde:

Nr.	Entgelt- gruppe	jährliche Personalkosten	Sachkosten- pauschale	Verwaltungs- gemeinkosten (20 % der Personalkosten)	Gesamt (Personal- u. Sachkosten)
1	E 12	87.600 €	9.700 €	17.520 €	114.820 €
2	E 11	37.150 €	9.700 €	7.430 €	54.280 €
3	E 9a	64.200 €	9.700 €	12.840 €	86.740 €
4	E 6	49.100 €	9.700 €	9.820 €	68.620 €
5	E 6	24.550 €	9.700 €	4.910 €	39.160 €
Gesamt		262.600 €	48.500 €	52.520 €	363.620 €

Zusätzlich fallen für die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses Aufwandsentschädigungen für Sitzungen an. Es wird überschlägig mit 37.000 € im Jahr gerechnet. Somit beträgt der geschätzte Gesamtaufwand ca. 400.000 €.

Um die schlussendlich zu tragenden Kosten zu ermitteln, müssen allerdings die Gebühreneinnahmen entgegengerechnet werden. Bei einem Zusammenschluss

wird es nur noch eine Gebührensatzung geben, die durch die übernehmende Gemeinde erlassen wird.

Die zu erwartenden Gebühreneinnahmen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer schätzen. Die Gebühreneinnahmen der Stadt Ettlingen lagen im Jahr 2018 bei durchschnittlich ca. 1725,- € je Verkehrswertgutachten. Nach einer Abfrage innerhalb der AG wird mit ca. 50 Verkehrswertgutachten im Jahr gerechnet. Dies würde Gebühreneinnahmen für Verkehrswertgutachten i.H.v. ca. 85.000 € entsprechen. Hinzu kommen noch Gebühreneinnahmen durch Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Diese Einnahmen sind jedoch im Vergleich zu den Gebühren aus Verkehrswertgutachten von geringem Gewicht. Dabei ist jedoch anzumerken, dass die Gebührensatzung der Stadt Ettlingen veraltet ist und die neue Gebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses deutlich nach oben angepasst werden muss.

Ziel ist, mit der neuen Gutachterausschussgebührensatzung die anfallenden Kosten für Verkehrswertgutachten vollständig durch die Gebühreneinnahmen für die Erstellung der Verkehrswertgutachten zu decken. Die verbleibenden Kosten für die weiteren anfallenden Pflichtaufgaben der Geschäftsstelle, wie die Führung der Kaufpreissammlung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertauskünfte usw. können jedoch nicht vollständig gedeckt werden. Allerdings kann die Aufgabe des Gutachterausschusses nur mit diesen Aufwendungen für eine gut ausgestattete Geschäftsstelle zuverlässig der im Gesetz geforderten Aufgaben nachkommen um die nötige Rechtssicherheit und Qualität zu garantieren. Die verbleibenden Kosten sollen über einen Kostenverteilungsschlüssel umgelegt werden.

Der Kostenverteilungsschlüssel soll sich zum einen aus dem Verhältnis der Einwohnerzahl und zum anderen aus dem Aufwand für die einzelnen Kommunen zusammensetzen. Momentan liegen jedoch noch keine belastbaren Zahlen vor, um den Aufwand zu bemessen. Daher sollen die Kosten im ersten Jahr im Verhältnis der Einwohnerzahl umgelegt werden.

Hieraus ergibt sich folgender Kostenverteilungsschlüssel:

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl	Verhältnis der Einwohnerzahl
Marxzell	5.104	5%
Waldbronn	12.711	12%
Malsch	14.442	13%
Karlsbad	15.841	15%
Rheinstetten	20.365	19%
Ettlingen	39.332	36%
Gesamt	107.795	100%

Für das Folgejahr liegen mit Abschluss des ersten Jahres belastbare Zahlen vor, um die Kosten nach dem Aufwand des Gutachterausschusses für die einzelnen Städte und Gemeinden zu splitten.

Daher hat die AG sich für die nachfolgenden Jahre entschlossen, den Kostenverteilungsschlüssel zu 20 % aus dem o.g. Verhältnis der Einwohnerzahl und zu 80 % aus dem Verhältnis der anfallenden Kauffälle jeder einzelnen Kommune zur gesamten IKZ zusammenzusetzen. Das Verhältnis der Kauffälle hat sich im Beispieljahr 2017 folgendermaßen dargestellt:

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Verhältnis der Kauffälle
Marxzell	61	4%
Waldbronn	120	8%
Malsch	257	17%
Karlsbad	244	17%
Rheinstetten	223	15%
Ettlingen	567	39%
Gesamt	1.472	100%

Hieraus ergibt sich für das Beispieljahr 2017 folgender endgültiger Verteilungsschlüssel (20 % Einwohnerschlüssel, 80% Kauffallschlüssel):

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl- schlüssel	Kauffallschlüssel	Misch- schlüssel
Marxzell	5%	4%	4%
Waldbronn	12%	8%	9%
Malsch	13%	17%	17%
Karlsbad	15%	17%	16%
Rheinstetten	19%	15%	16%
Ettlingen	36%	39%	38%
Gesamt	100%	100%	100%

IV. Ausblick

Die AG sieht nur in einem Zusammenschluss die Möglichkeit, das Ziel Rechtssicherheit und Qualitätssteigerung zu realisieren.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.04.2019 dem Gemeinderat einstimmig empfohlen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Anschließend soll mit der Erarbeitung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung begonnen werden.

Diese wird den Gremien nochmals zu gegebener Zeit vorgelegt.

Anlagenverzeichnis: