| Gemeinderatsdrucksache 084/2020 | | |
|---|---|---|
| Abteilung: | Stadtbauamt | |
| Verantwortlich: | Roland Hoffmann | |
| Aktenzeichen: | 625.21 / 625.20 | 16.04.2020 |

HOLZGERLINGEN

**Zusammenlegung des Gutachterausschuss Holzgerlingen mit den Schönbuch-Gemeinden und der Stadt Böblingen**

| Gremium | Termin | Beschlussart |
|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | 28.04.2020 | Vorberatung nicht öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 28.04.2020 | Vorberatung nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 05.05.2020 | Entscheidung öffentlich |

**Beschlussvorschlag**:

Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit den Städten und Gemeinden Altdorf, Böblingen, Ehningen, Hildrizhausen, Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch und Weil im Schönbuch ein Projekt mit dem Ziel zu starten, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen zentralen Geschäftsstelle zum 01.04.2023 bei der Stadt Böblingen einzurichten.

**Sachverhalt:**

In Baden-Württemberg gab es bis Ende 2017 ca. 1.000 örtliche Gutachterausschüsse. Damit insgesamt mehr als im gesamten Rest der Republik. Das lag daran, dass die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg historisch begründet bei den Gemeinden angesiedelt sind. In anderen Bundesländern sind sie kreisweit oder in Regionalverbänden zusammengefasst.
Im Bundesland Sachsen-Anhalt z.B. gibt es einen einzigen Gutachterausschuss.

Die Aufgaben des Gutachterausschuss sind im Baugesetzbuch definiert. Neben dem Führen und dem Auswerten der Kaufpreissammlung hat er eine Bodenrichtwertkarte zu erstellen, sowie einen Grundstücksmarktbericht. Es sollen Verkehrswertgutachten erstellt werden und für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden z.B. die Liegenschaftszinssätze, die Sachwertfaktoren zur Marktanpassung, Umrechnungskoeffizienten usw.

Als Datengrundlage konnten die Gutachterausschüsse ausschließlich auf die Kaufverträge innerhalb der jeweiligen Gemeinde zurückgreifen. Dieses Datenmaterial war in der Regel viel zu gering um die erforderlichen Daten verlässlich und vor allem gerichtsfest zu ermitteln. In den vergangenen Jahren lagen in Holzgerlingen im Schnitt rund 250 Kaufverträge vor. Diese betrafen aber zu einem Großteil Wohnungen und bebaute Grundstücke, so dass die Auswertung für den Gutachterausschuss nur sehr schwer möglich war.
Schon vor Jahren hatten deshalb die Gemeinde Weil im Schönbuch und die Stadt Holzgerlingen eine Initiative gestartet, um einen Gutachterausschuss für mehrere Gemeinden zu schaffen, was letztlich aber nicht umgesetzt wurde.

Auch vor dem Hintergrund eines neuen Grundsteuermodells, hat die Landesregierung die Gutachterausschussverordnung Ende 2017 geändert. In dieser Verordnung wurde erstmals eine „ausreichende Zahl von Kauffällen" gefordert und eine „geeignete Personal- und Sachmittel-Ausstattung".
Es wird angenommen, dass erst ab einer Zahl von 1.000 Verkaufsfällen eine rechtlich sichere Bewertung erfolgen kann und damit die daraus abgeleiteten Zahlen statistisch überhaupt verwertbar sind.
Im neuen § 1 der Gutachterausschussverordnung heißt es dann auch folgerichtig, dass die benachbarten Gemeinden eines Landkreises einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden können.
Es ist somit möglich die Aufgaben des Gutachterausschuss mittels öffentlich-rechtlicher Vereinbarung auf eine andere Kommune zu übertragen. Davor bestand lediglich die rechtliche Möglichkeit die Aufgabe auf Verwaltungsgemeinschaften (das wäre eine neue Verwaltungseinheit) zu übertragen.
Durch die Zusammenschlüsse sollten leistungsfähige Einheiten gebildet und die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt werden, ihre gesetzlichen Aufgaben fachgerecht und sachgerecht zu erfüllen.
Die geplante räumliche Einheit des gemeinsamen Gutachterausschusses im östlichen Landkreis Böblingen hat ca. 117.500 Einwohner und aktuell etwa 1.750 Kaufverträge im Jahr. Dabei soll ein gemeinsamer Gutachterausschuss mit einer zentralen Geschäftsstelle bei der Stadt Böblingen eingerichtet werden und andere Kommunen sollen diese Aufgaben quasi an die Stadt Böblingen „abgeben".
Bisher haben die Gemeinden Altdorf, Waldenbuch, Hildrizhausen und Weil im Schönbuch zugestimmt. Die anderen Gemeinden werden dies noch im Laufe des Mai 2020 tun. Der Gemeinderat der Stadt Böblingen hat ebenfalls zugestimmt.
Bis zum Herbst diesen Jahres sollen dann gemeinsame Standards zur Kaufpreissammlung definiert werden. Ab dem Spätjahr bis Mitte 2021 ist die Erarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorgesehen die unter anderem regeln wird, wie viele Gutachter aus den jeweiligen Gemeinden im Gutachterausschuss sitzen, wie der Geschäftsgang erfolgt, welche Kosten von den Gemeinden an den gemeinsamen Gutachterausschuss erstattet werden müssen usw.
Ab Herbst 2021 will dann die Stadt Böblingen die notwendigen Ressourcen bereitstellen, damit der Gutachterausschuss am 01.04.2023 seine Arbeit aufnehmen kann. Mit diesem Stichtag würden sich dann die örtlichen Gutachterausschüsse automatisch auflösen.

Einen gemeinsamen Standard zu definieren wird nicht ganz einfach werden, ist aber zwingend, damit der gemeinsame Gutachterausschuss überhaupt die bis dahin vorhandenen Daten der örtlichen Gutachterausschüsse bearbeiten/nutzen kann. Dieser Prozess soll deshalb vom Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH begleitet werden.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass es für den gemeinsamen Gutachterausschuss einen Personalschlüssel von 0,5 Mitarbeitern pro 10.000 Einwohnern bedarf. Die Stadtverwaltung Böblingen plant, die Geschäftsstelle mit 5,85 Stellen verteilt auf 7 Personen zu besetzen. Davon sind 3 Personen bereits im derzeitigen Gutachterausschuss der Stadt Böblingen tätig, so dass die Kontinuität der Bearbeitung gewährleistet ist.

Auf dieser Basis ist absehbar dass alle Kommunen eine Kostensteigerung für ihren Gutachterausschuss in Kauf nehmen müssen. Die gesetzlichen Reformen hinsichtlich der Gutachterausschussverordnung und der Grundsteuerreform erzwingen sozusagen, dass größere Einheiten gebildet werden. Andererseits muss eingeräumt werden, dass die Arbeit in den örtlichen Gutachterausschüssen eher großzügig gehandhabt wurde.
Die bisherige Kostenkalkulation zeigt, dass die Stadt Böblingen mit Kosten von knapp 4 € je Einwohner ausgeht. Das bedeutet für die Stadt Holzgerlingen in den nächsten Jahren, jährlich rund 54.000 € für diese Maßnahme bereit zu stellen und im Haushalt zu finanzieren.
Erst nach vollständiger Auftragserteilung aller Kommunen werden die weiteren Schritte für den gemeinsamen Ausschuss erfolgen. Die Vereinbarung des Zusammenschlusses liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats und bedarf zur Wirksamkeit der Genehmigung der jeweiligen Rechts-Aufsichtsbehörde, also des Regierungspräsidiums Stuttgart bzw. dem Landratsamt Böblingen. Es muss nach diesem Grundsatzbeschluss also in jedem Fall noch mindestens eine weitere Beschlussfassung in den Gremien erfolgen, nämlich die schon angesprochene öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Aus Sicht der Verwaltung ist der neue gemeinsame Gutachterausschuss alternativlos und muss zwingend in der vorgesehenen Zeitschiene abgewickelt werden.
Die „neue" Grundsteuer wird zum 01.01.2025 kommen. Dazu müssen die Finanzämter Millionen von Grundstücken neu bewerten. In Baden-Württemberg, so jedenfalls der aktuelle Stand, auf Basis der Bodenrichtwerte die alle 2 Jahre neu gemacht werden müssen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, antragsgemäß zu beschließen.

**F i n a n z i e l l e  A u s w i r k u n g e n :**
Die Kostenbeteiligung von rd. 55.000 EUR ist jährlich im Haushaltplan bereitzustellen.

**Vorlage genehmigt**

Ioannis Delakos
Bürgermeister

**Anlagen:**
keine