

Sitzungsvorlage

Nummer: 035/2021
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 6 ö

Gemeinderat

Sitzung am 10.05.2021 öffentlich

**Gründung Zweckverband Gutachterausschuss Landkreis Esslingen
Beitritt der Gemeinde Dettingen**

Anlage 1 - Verbandssatzung Endfassung Stand 16. März 2021

Anlage 2 - Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss sowie zur Zweckverbandsgründung

Anlage 3 - Bericht zur Zweckverbandsgründung (Anlage ist nö)

I. Antrag

1. Zustimmung zum Beitritt der Gemeinde Dettingen zu dem zu gründenden "Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen" auf der Grundlage des als **Anlage 1** beigefügten Entwurfs der Verbandssatzung.
2. Zustimmung, dass der Beitritt auch dann erfolgt, wenn nicht alle der im Satzungsentwurf benannten Mitgliedskommunen den Beitritt beschließen sollten. In diesem Fall soll der Zweckverband mit denjenigen Städten und Gemeinden gegründet werden, die dem Beitritt zugestimmt haben. Die Verbandssatzung wird dann entsprechend angepasst.
3. Der Gemeinderat genehmigt für das Jahr 2021 einen außerplanmäßigen Aufwand / eine außerplanmäßige Auszahlung gemäß § 84 GemO in Höhe von 23.000 €.

II. Begründung

Am 04.11.2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet. Der neue Grundsteuerwert löst die Einheitsbewertung zum **01.01.2025** ab. Die künftige Berechnung der Grundsteuer wurde im Rahmen der Haushaltseinbringung 2021 im Gemeinderat bereits vorgestellt. Durch das neue Landesgrundsteuergesetz gewinnen die Bodenrichtwerte weiter an Bedeutung, da diese neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen. Die Neubewertung für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 erfolgt zum **Stichtag 01.01.2022**. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 müssen den Finanzverwaltungen zum 30.06.2022 übermittelt werden.

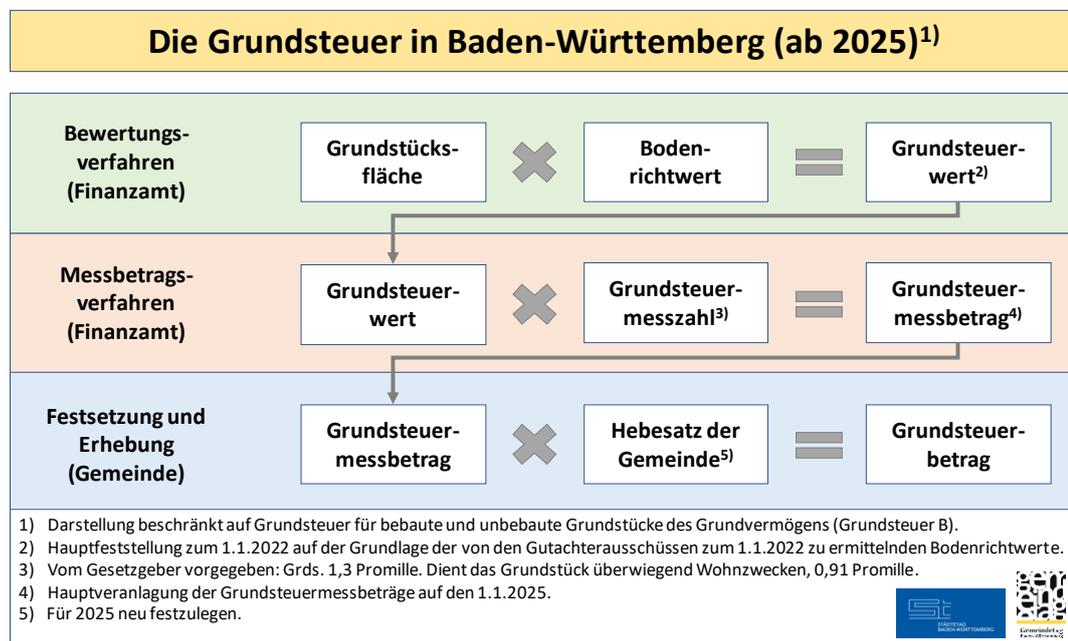
Die Bodenrichtwerte werden bisher durch den gemeinsamen Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim-Dettingen-Notzingen (VVG) ermittelt. Die Gemeinde Dettingen hat ihren eigenen Gutachterausschuss zum 31.12.2014 aufgelöst und ist zum 01.01.2015 dem gemeinsamen Gutachterausschuss der VVG beigetreten. Im Einzelnen darf auf die Ausführungen in der **Anlage 2** (Gutachterausschuss / Zweckverbandsgründung) verwiesen werden.

Um künftig rechtssichere Bodenrichtwerte ermitteln zu können, müssen mindestens verlässlich **1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr** vorliegen. Die wenigsten Gutachterausschüsse – aufgrund der enormen kleinteiligen Struktur – erreichen diese Zahl. Der Gutachterausschuss der VVG konnte zuletzt 720 Kaufverträge pro Jahr vorweisen. Es ist daher erforderlich, die Gutachterausschüsse zu einer größeren Einheit zusammenzuschließen. Ansonsten können künftig **keine** rechtssicheren Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hierfür ist geplant, auf Ebene des Landkreises Esslingen einen Zweckverband "Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen" zu gründen.

Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen Wertermittlungsdaten
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Hierzu bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden untersteht. Je größere die Strukturen, umso besser kann auch eine angemessene Personalausstattung der Geschäftsstelle erfolgen. Die Rechtsgrundlage für die amtlichen Wertermittlungsdaten und des Gutachterausschusswesens bilden das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes sowie die Gutachterausschussverordnung des Landes. Die Gutachterausschussverordnung wurde im Jahr 2017 mit der Absicht novelliert, die sehr kleinteilige Struktur zugunsten größerer Einheiten zu verändern und damit auch zu gewährleisten, dass ein Minimum von 1.000 Kaufverträgen/Jahr als Grundlage für die Wertermittlung zur Verfügung stehen. Im Landkreis Esslingen schafft es lediglich die Stadt Esslingen die geforderte Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen/Jahr zu erreichen. Da die Basis von 1.000 Kaufverträgen ein Kriterium für rechtssichere Bodenrichtwerte ist und nun auch die bundesweite Grundsteuerreform von der Gerichtsbarkeit akzeptierte Grundlagen für die Einheitswertbescheide benötigt, besteht dringender Handlungsbedarf für alle Städte und Gemeinden. Die Neubewertung der Grundsteuer basiert nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz vom 04.11.2020 neben der Grundstücksfläche explizit auch auf dem Bodenrichtwert.



Nach einer Vorabinformation zum neuen Landesgrundsteuergesetz vom 21.12.2020 werden ausnahmslos Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 benötigt. Vom Städtetag folgte am 01.04.2021 die Information, dass diese Werte dann zum 30.06.2022 an die Finanzämter zu übermitteln sind.

Bereits im Januar 2020 wurde im Kreise der (Ober-)Bürgermeister*innen des Landkreises Esslingen Einigkeit dahingehend erzielt, dass ein Zusammenschluss geprüft, entsprechende Gutachten beauftragt und innerhalb eine Arbeitsgruppe von 7 Personen aus 5 Rathäusern (der für die VVG die Stadt Kirchheim angehörte) vorbereitet werden soll. Für die Ausarbeitung der Verbandssatzung (**Anlage 1**)

sowie der rechtlichen Begleitung einer Zweckverbandsgründung wurde ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht eingebunden, mit dem Organisationsgutachten (**Anlage 3**) ein Büro beauftragt.

Bis spätestens Mai 2021 müssen nun alle Kommunen des Landkreises (ohne die Stadt Esslingen) entscheiden, ob ihre Kommune unter den vorgelegten Bedingungen einem künftigen Zweckverband beitreten wird.

→ Die Verwaltung empfiehlt den Beitritt zum Zweckverband und die Zustimmung zum vorgelegten Satzungsentwurf (**Anlage 1**).

Der Zweckverband wird einen gemeinsamen Gutachterausschuss, der die Bezeichnung „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ trägt, einrichten. Dieser Gutachterausschuss wird Rechtsnachfolger des gemeinsamen Gutachterausschusses der VVG. Zum Zeitpunkt des Entstehens des „neuen“ Gutachterausschusses sind daher auch die bestellten Gutachter, sowie die Vorsitzende des „alten“ Gutachterausschusses zu entlassen.

Gemeinsamer Ausschuss - siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. 039/2021 nebst Anlagen

Ein entsprechender Beschluss muss zudem im Gemeinsamen Ausschuss der VVG herbeigeführt werden. Hierfür wird am 25.05.2021 (17.00 Uhr / Stadthalle Kirchheim) eine Sondersitzung stattfinden. Die Gemeinde Dettingen hatte am 16.12.2019 im Gemeinsamen Ausschuss einen Antrag gestellt, dass ein größerer Zusammenschluss und somit die Gründung eines größeren Gutachterausschusses geprüft und vorbereitet wird. Diese Sitzungsvorlage und Vorgehensweise ist mit der Stadt Kirchheim sowie der Gemeinde Notzingen abgestimmt.

Im Zweckverband ist die Verbandsversammlung das Hauptorgan – sie besteht aus einem Vertreter eines jeden Verbandsmitgliedes, dabei wird jede Gemeinde durch den Bürgermeister vertreten, sowie einem Verbandsvorsitzenden der aus dem Kreise der Verbandsversammlung gewählt wird. Hierfür wird Herr Oberbürgermeister Dr. Fridrich von Nürtingen vorgeschlagen. In Nürtingen soll der Zweckverband künftig auch seinen Sitz haben.

Der Zweckverband muss zum 01. Juli 2021 entstehen, damit eine terminkonforme Auswertung der Bodenrichtwerte als Grundlage für die Grundsteuerreform möglich ist. Der gemeinsame Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz der Geschäftsstelle in Kirchheim wird die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 voraussichtlich am 24.06.2021 beschließen, so dass dem Beitritt zum „Gemeinsamen Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ zum 01.07.2021 nichts im Wege steht.

III. Kosten / Finanzierung

Zur Finanzierung erhebt der Zweckverband nach § 15 des Satzungsentwurfs eine jährliche Umlage, die auf die Einwohnerzahl der Mitgliedskommune bezogen berechnet wird. Die Untersuchung von Schneider & Zajontz (siehe **Anlage 3**) ergibt einen pro Kopfbeitrag von ca. 6,85 €. Nachdem die Erträge aus Gebühreneinnahmen anzurechnen sind, ergibt sich ein tatsächlich umzulegender Mitgliedsbeitrag von ca. **3,70 € pro Einwohner**.

Mit diesem Betrag wurde der Kostenanteil für jede Kommune ermittelt. Für Dettingen bedeutet dies somit voraussichtlich bei 6.200 Einwohner einen Jahresbeitrag von **22.940 €**.

Der Haushaltsplan 2021 sieht hierfür bisher keine Position vor, da zum Zeitpunkt der Haushaltsplanaufstellung noch keine Informationen über die voraussichtliche Höhe der Verbandsumlage vorliegen.

Für das Haushaltsjahr 2021 ist daher ein überplanmäßiger Aufwand / eine überplanmäßige Auszahlung gemäß § 84 Abs. 1 Gemeindeordnung zu genehmigen. Die Finanzierung kann durch höhere Erträge aus der Gewerbesteuer sichergestellt werden. Ab 2022 hat eine reguläre Einplanung in den Haushaltsplan zu erfolgen.

- ➔ Auch wenn dies zunächst als nicht unerhebliche jährlich aufzuwendende Summe erscheint, ist ein schneller Zusammenschluss zwingend erforderlich, damit die Grundsteuer auch weiterhin auf Basis der Bodenrichtwerte rechtssicher und gerichtlich belastbar ab dem 01.01.2025 erhoben werden kann.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	10.05.2021	TOP 6 ö	035/2021 ö
Gemeinderat	10.07.2021	TOP 7 ö	039/2021 ö