

Anlage 2 zur Sitzungsvorlage

Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss Gründung und Beitritt Zweckverband Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen

1. Der Wegfall des in der Zeit des Nationalsozialismus eingeführten Preisstopps für Grundstücke und die Öffnung des Immobilienmarktes in den 1960er Jahren waren die entscheidenden Beweggründe für eine bundesgesetzliche Regelung der amtlichen Wertermittlungsdaten und der Einrichtung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte. Die Gutachterausschüsse nehmen als selbständige und unabhängige Kollegialgremien hoheitliche Aufgaben wahr. Sie haben den gesetzlichen Auftrag, auf der Grundlage der tatsächlichen Kaufvorgänge objektive Informationen über das Marktgeschehen zur Verfügung zu stellen und damit Markttransparenz zu schaffen.
2. Historisch bedingt sind die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bei den Kommunen zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Kommunen die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Derzeit gibt es in Baden-Württemberg noch ca. 900 Gutachterausschüsse. Im Zuge der Vorbereitungen für die Umsetzung der Grundsteuerreform wird sich diese Zahl drastisch reduzieren.
3. Jeder Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden und weiteren (ehrenamtlichen) Gutachtern zusammen. Die Mitglieder sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein. Der Vorsitzende ist gleichzeitig auch Repräsentant des Gutachterausschusses. Außerdem ist mindestens ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung im Gutachterausschuss vertreten.
4. Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:
 - Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen Wertermittlungsdaten
 - Erstellung von Verkehrswertgutachten
5. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden untersteht. Sie erledigt die Verwaltungsaufgaben, bereitet die Arbeit des Gutachterausschusses vor und steht für Auskünfte und Informationen zur Verfügung.
6. Das Baugesetzbuch und die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes sowie die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) des Landes Baden-Württemberg bilden die Rechtsgrundlagen der amtlichen Wertermittlungsdaten und des Gutachterausschusswesens. Die Verfahren der Grundstücks- und Bodenrichtwertermittlung sind in der Verordnung zur Immobilienwertermittlung geregelt und werden thematisch bezüglich der einzelnen Wertermittlungsverfahren in Richtlinien konkretisiert.
7. Das Land Baden-Württemberg hat 2017 durch eine Novellierung der GuAVO Regelungen getroffen mit der Absicht, die sehr kleinteilige Struktur von den bisherigen lokalen Gutachterausschüssen zugunsten größerer Einheiten zu verändern. Hierzu hat das Land eine Reihe von Vorgaben bzw. Orientierungswerten definiert. Beispielsweise sollen **minimum 1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr als Maßstab** gelten, um rechtssichere und

damit von der Verwaltungsgerichtsbarkeit akzeptierte Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen liefern zu können.

8. Im Landkreis Esslingen schafft es lediglich die Stadt Esslingen mit ihren fast 100.000 Einwohnern, die geforderte Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr zu erreichen. Selbst die 5 großen Kreisstädte Nürtingen, Kirchheim, Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern mit jeweils über 40.000 Einwohnern kommen an die Zahl nicht heran und bewegen sich so um die 600 Kaufverträge pro Jahr. Von den übrigen und viel kleineren Kommunen im Landkreis muss darüber erst gar nicht gesprochen werden.
9. Neben der Erwartung rechtssicherer Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen erfordert nun auch die bundesweite Grundsteuerreform von der Gerichtsbarkeit akzeptierte Grundlagen für die Einheitswertbescheide, die ein Gutachterausschuss ebenfalls nur dann liefern kann, wenn er die unter Ziffer 7 genannten Vorgaben erfüllt. Die Neubewertung der Grundsteuer basiert nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 neben der Grundstücksfläche explizit auch auf dem Bodenrichtwert. Und nach der amtlichen Vorabinformation der beiden Ministerien für Finanzen sowie für ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 21. Dezember 2020 zu dem neuen Landesgrundsteuergesetz werden ausnahmslos Bodenrichtwerte zum Stichtag **1. Januar 2022** benötigt für die nach dem bundesweit neuen Grundsteuerrecht zu erfolgende erste Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025.
10. Wie in Ziffer 2 bereits dargelegt, weist Baden-Württemberg aufgrund der kommunalen Zuständigkeit mit ca. 900 eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf. Und wie unter Ziffer 8 erwähnt, kann selbst im einwohnerstarken Landkreis Esslingen lediglich die Stadt Esslingen die gesetzlichen Aufgaben vollständig und in der erforderlichen Qualität erfüllen. Alle übrigen 43 Städte und Gemeinden sind dazu nicht oder nur schwer in der Lage, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt.
11. Es betrifft selbstverständlich nicht nur den Landkreis Esslingen. Die allermeisten Kommunen im Land sind auch nicht in der Lage und können dies auch gar nicht sein, für die Geschäftsstelle ihres Gutachterausschusses die notwendigen Stellenanteile für Personal mit der passenden Ausbildung und dem in der Ausbildung erworbenen Sachverstand bereitzustellen. Die Folge ist neben den nicht mehr rechtssicheren Bodenrichtwerten und Grundstückswertermittlungen auch eine nicht flächendeckende den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land. Dies haben im Zusammenhang mit der Änderung der GuAVO vorgenommene Erhebungen der zuständigen Ministerien bestätigt. Der Handlungsbedarf hat sich in der novellierten GuAVO niedergeschlagen, in dem die Voraussetzungen für die rechtssichere Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse geschaffen wurden.
12. Um eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerledigung zu erreichen, sind verstärkt interkommunale Kooperationen anzustreben. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind in der novellierten GuAVO sowie im Gesetz über die Kommunale Zusammenarbeit beinhaltet. Mit dem Zusammenschluss zu größeren Einheiten und der damit einhergehenden Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses können Zuständigkeitsbereiche entstehen, in denen das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird. Rechtssichere Grundlagen für die Grundsteuererhebung, die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichts sind künftig nur über Zusammenschlüsse möglich. Und nebenbei kann auch nur in größeren Einheiten eine ausreichend ausgestattete Geschäftsstelle installiert werden.
13. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur durch die Bildung von neuen Kooperationen und Einheiten die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und damit auch im

Landkreis Esslingen in die Lage versetzt werden können, unter Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnik ihre Aufgaben sachgerecht und rechtskonform zu erfüllen. Und ebenso nur durch solche Zusammenschlüsse kann in den Städten und Gemeinden die rechtssichere Möglichkeit geschaffen werden, auch ab Januar 2025 nach der in Ziffer 9 genannten Grundsteuerreform überhaupt weiterhin Grundsteuern erheben zu können, die im Falle von Anfechtungen auch vor der Verwaltungsgerichtsbarkeit Stand halten.

14. Mit der novellierten GuAVO wurden die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit erheblich erweitert. So wurde u. a. die Möglichkeit geschaffen, größere Einheiten in Form eines Zweckverbandes zu schaffen, was für 43 der 44 Kommunen des Landkreises Esslingen eine sinnvolle Organisationsform ist und daher angestrebt wird. Seit Anfang 2020 laufen Gespräche zur Gründung eines solchen Verbandes.
15. Bei einem ersten Aufschlag im Kreise der (Ober-)Bürgermeister*innen im Januar 2020 wurden die örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten, wie von Ziffer 1 bis 14 erläutert, ausführlichst diskutiert. Beispiele von Verbandsgründungen in anderen Regionen und Landkreisen wurden vorgestellt. Einigkeit wurde zunächst mal dahingehend erreicht, dass sich alle 43 Kommunen kostenmäßig an der Erstellung eines Gutachtens samt rechtlicher Ausarbeitung einer Verbandssatzung beteiligen. Selbstverständlich ohne gleichzeitige Festlegung, nach Vorlage der Ergebnisse dann auch tatsächlich einem künftigen Verband beizutreten. Möglich wäre natürlich auch der Zusammenschluss von nicht insgesamt 43 Kommunen, sondern regionsbezogen auch zu kleineren Einheiten, sofern diese auch die 1.000 Kauffälle pro Jahr erreichen würden. Im Zuge der Solidarität im Landkreis Esslingen ist aber die Zielsetzung, dass möglichst viele Städte und Gemeinden zusammenschließen. Unter fachlichen Gesichtspunkten ist dies unbedingt zu empfehlen (angemessene Personalausstattung der Geschäftsstelle). Und nicht zuletzt würde dies auch vom zuständigen Landesministerium in Stuttgart begrüßt werden.
16. Eine Arbeitsgruppe von 7 Personen aus 5 Rathäusern wurde gebildet. Eine Baubürgermeisterin, ein Baubürgermeister, ein Bürgermeister, ein Referatsleiter, eine Amtsleiterin sowie eine Dame und ein Herr Geschäftsstellenleiter*in von bestehenden Gutachterausschüssen im Landkreis gehören dieser AG an. Für die Ausarbeitung der Verbandssatzung sowie der rechtlichen Begleitung einer Zweckverbandsgründung wurde ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit Erfahrung im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit eingebunden. Mit dem Gutachten wurde ein renommiertes Büro beauftragt.
17. Nach etwas über einem Jahr, wobei natürlich auch Corona seinen erheblichen Teil dazu beigetragen hat, dass es nicht schneller ging, können jetzt sowohl die Verbandssatzung als auch das Gutachten als Grundlage für die Gründung eines Zweckverbandes den Kommunen zur Beratung in den Gremien vorgelegt werden (siehe **Anlage 1**). Den Rathäusern wurde vorgegeben, dass bis spätestens Mai 2021 zu entscheiden ist, ob ihre Stadt respektive Gemeinde unter den vorgelegten Bedingungen einem künftigen Zweckverband beitreten wird.
18. 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 €**
19. Für die Kommunen ist das im ersten Moment sicherlich eine nicht unerhebliche Summe. Zu bedenken gilt es allerdings, dass es eine rechtssichere Erhebung künftiger Grundsteuern leider nicht umsonst geben kann. Und es bei einem „weiter so“ mit Sicherheit keine

gerichtlich belastbare Grundsteuererhebung geben wird. Wer eigenständig seinen Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle nach bisheriger Sitte weiterbetreiben will, kommt noch nicht annähernd an die 1.000 Kauffälle und kann beim ersten Widerspruch eines Grundstückseigentümers gegen seinen Grundsteuerbescheid diesem nicht abhelfen.

20. Ganz unabhängig von den rechtlichen Voraussetzungen, die ein Gutachterausschuss samt Geschäftsstelle erfüllen muss, muss jede Kommune alle 2 Jahre ihre Bodenrichtwerte aufstellen. Aufgrund der komplexen Anforderungen an deren Festsetzungen sind zahlreiche Kommunen dazu übergegangen, externe Fachbüros für die Vorbereitung der Bodenrichtwertfestsetzung einzuschalten. Die dafür anfallenden Honorare können bei einem Beitritt zum Zweckverband künftig eingespart und zur Finanzierung des Verbandes eingebracht werden, da die Festsetzung der Bodenrichtwerte im Leistungsumfang des Zweckverbandes als zu erbringende Leistung für seine Verbandsmitglieder enthalten ist.
21. Es ist zutreffend, dass die GuAVO es nicht zulässt, innerhalb eines gemeinsamen Gutachterausschusses mehrere Unterausschüsse zu bilden. Um den wechselseitigen Bedenken aber Rechnung zu tragen, besteht die Möglichkeit, mehrere Teams zu bilden. Und diesen Teams könnten rechtlich abgesichert und zulässig jeweils ihre zu bearbeitenden Bewertungsgebiete zugeordnet werden. Sodass die abschließenden Grundstücksbewertungen, um dieses Beispiel zu nennen, wieder die gewünschten regionsbezogenen Grundlagen hätten.