



# Gemeinde Eberstadt

öffentlich

Sachbearbeiter: Sabine Schnee, Hauptamtsleiterin  
Aktenzeichen: 625.11

Datum : 06.12.2019

## Beschlussvorlage Nr. 67/2019

**Betreff:** Zusammenschluss der Gutachterausschüsse  
zum gemeinsamen Gutachterausschuss  
"Weinsberger Tal und Schozachtal" bei der Stadt Weinsberg

<b>Haushaltsstelle:</b>  <b>Betrag:</b>	<b>Haushaltsjahr:</b> 2020ff	<b>Mittel vorhanden ?</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Deckungsvorschlag:</b> <input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<b>Bürgermeister:</b> <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Entscheidung	<b>Gemeinderat:</b> <input checked="" type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Entscheidung <input type="checkbox"/> .....

### Der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Gemeinde Eberstadt beschließt die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Weinsberger Tal und Schozachtal“ gemäß der beiliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und übernimmt die darin definierten Aufgaben zum 01.04.2020.

### Sachverhalt:

Die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) aus dem Jahr 1989 ist novelliert worden und am 11.10.2017 in Kraft getreten. Anlass gaben neue Anforderungen im Wertermittlungsrecht des Baugesetzbuches aufgrund steuerlicher Bewertungsaufgaben. So ist die Berechnung der Grundsteuer 2018 als verfassungswidrig erklärt worden. Der Gesetzgeber ist dabei, die Bewertungsgrundlagen für die Einheitswerte neu zu definieren. Ein Kompromiss aus Fläche und Bodenwert ist wahrscheinlich. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte unterliegen dann einem größeren Überprüfungsrisiko, da die Änderungen der Grundsteuermessbescheide ursächlich auf die Bodenrichtwerte zurückzuführen sind. Daher ist mit einem weitaus höheren Aufwand bei der Auswertung der Kaufvertragsfälle zu rechnen. Auch das Erbschaftssteuerreformgesetz und die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung waren Ursachen für neue Anforderungen der Wertermittlung.



## Gemeinde Eberstadt

Außerdem ist zu erwarten, dass die Gutachterausschüsse im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform verpflichtet werden, künftig zumindest die ermittelten Bodenrichtwerte elektronisch in einem standardisierten Datenformat der Finanzverwaltung zu übermitteln.

Baden-Württemberg war 2017 noch das einzige Bundesland, in dem die Gemeinden für die Gutachterausschüsse zuständig waren. In anderen Bundesländern können sich die Gutachterausschüsse durch deutlich größere Zuständigkeitsräume und Aufgabenbereiche auf höhere Einwohner- und Kauffallzahlen stützen. Im Durchschnitt sind 40 Gutachterausschüsse in vergleichbaren Bundesländern (Flächenländern) eingerichtet, in Baden-Württemberg sind es ca. 900 (Stand: 2017). In diesen kleinräumigen Strukturen wurde die Leistungsfähigkeit und Qualität der Wertermittlungsergebnisse der Gutachterausschüsse als nachteilig angesehen, da zu wenig Vergleichsfälle (Kaufverträge) vorliegen.

Die novellierte GuAVO lässt nun zu, dass sich Gemeinden bei weniger als 1000 Kaufvertragsfälle/Jahr zusammenschließen können, um einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden.

Mit Beschluss vom 18.12.2018 erklärte die Gemeinde Eberstadt ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an der Einrichtung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Weinsberger Tal und Schozachtal“ zum 01.04.2020. Die Gemeinderäte der beteiligten Städte und **Gemeinden Abstatt, Beilstein, Eberstadt, Ellhofen, Flein, Ilsfeld, Lauffen am Neckar, Lehrensteinsfeld, Löwenstein, Neckarwestheim, Obersulm, Talheim, Untergruppenbach, Wüstenrot und Weinsberg** erklärten in gleichlautenden Beschlüssen ebenfalls ihre Bereitschaft.

Die Verwaltung der Stadt Weinsberg wurde beauftragt, in Abstimmung mit den anderen Städten und Gemeinden die Rechtsform, sowie die erforderlichen Sach- und Personalmittel für die Einrichtung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu ermitteln, die Rahmenbedingungen des Zusammenschlusses zu definieren und die nötigen Vereinbarungen und Satzungen vorzubereiten. Dafür wurde eine interkommunale Arbeitsgruppe gegründet, bestehend aus den Bürgermeistern der beteiligten Gemeinden unter Mitwirkung des Büros Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen, welches am 25.10.2018 mit der Prozessbegleitung beauftragt wurde.

Der Start des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Weinsberger Tal und Schozachtal“ ist zum 01.04.2020 vorgesehen. Alle teilnehmenden Gemeinden haben im Rahmen der Zusammenkunft von Vertretern der beteiligten Gemeinden am 14.11.2018, 29.05.2019 sowie am 24.07.2019 sowohl die grundlegenden Rahmenbedingungen (Zuständigkeiten, Kostentragung etc.), die beabsichtigte Personalausstattung und die Inhalte der als Anlage 1 beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung untereinander abgestimmt und befürwortet. Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist mit dem Landratsamt Heilbronn als zuständige Aufsichtsbehörde abgestimmt.



## Gemeinde Eberstadt

Durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden Abstatt, Beilstein, Eberstadt, Eilhofen, Flein, Ilsfeld, Lauffen am Neckar, Lehrensteinsfeld, Löwenstein, Neckarwestheim, Obersulm, Talheim, Untergruppenbach, Wüstenrot und Weinsberg zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.700 Kaufverträge pro Jahr, eine ausreichende Basis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen. Dies würde auch zu einer deutlich höheren Rechtssicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten führen.

Für die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wurde ein zusätzlicher Personalbedarf von 3 bis 4 Vollzeitmitarbeitern durch Personalschlüssel und Abgleich mit dem Personalbesatz vergleichbarer Gutachterausschüsse festgestellt.

Die Stadt Weinsberg übernimmt die Vorfinanzierung der benötigten Personal-, Raum- und Sachkosten deren anschließende Abrechnung mit den beteiligten Kommunen nach Einwohnerschlüssel erfolgt.

Auf die Gemeinde Eberstadt bezogen bedeutet dies einen Kostenanteil von ca. 3,05%.

Anlage: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Anlage 1)