

## **Beschlussvorlage**

Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn an die Stadt Sinsheim

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	21.09.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zur Beschlussfassung durch den gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn wird die Fassung nachstehenden Weisungsbeschlusses empfohlen:
  - a) Die zwischen der Stadt Eberbach und der Gemeinde Schönbrunn geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) vom 05.05.2003, siehe Anlage 1, wird wie folgt geändert:

Der in § 1 Abs. 4 c genannte Punkt über

„die Unterhaltung des selbständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (BauGB)“

wird gestrichen.
  - b) Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn wird zum 31.12.2020 aufgehoben, siehe Anlage 2.
2. Vorbehaltlich der Beschlussfassung des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn fasst der Gemeinderat der Stadt Eberbach nachfolgenden Beschluss:
  - a) Der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses der Stadt Eberbach auf die Stadt Sinsheim wird zugestimmt.
  - b) Der Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderliche öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Sinsheim abzuschließen.

- c) Der Gemeinderat billigt den Erlass einer Erstreckungssatzung von Gebühren für Gutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eberbach, siehe Anlage 3.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Städte und Gemeinden sind gemäß den §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet einen Gutachterausschuss einzurichten. Die Grundlagen für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses werden in der Gutachterausschussverordnung geregelt. Zum 11.10.2017 ist eine neue Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten. Ein wesentliches Ziel der Änderung bestand darin, den benachbarten Städte und Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung zu eröffnen (Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses). Der Gemeinderat wurde hierzu in der Sitzung vom 26.07.2018 informiert.

Des weiteren hat eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Praxis der Erhebung der Grundsteuer die Bodenrichtwerte stärker in den Fokus gerückt. Nach Feststellung des Verfassungsverstoßes der derzeitigen Besteuerungsmethode wurde dem Gesetzgeber aufgetragen, eine neue gesetzliche Besteuerungsgrundlage zu schaffen. Den Kommunen wurde hier eine Übergangsfrist bis zum Jahr 2024 eingeräumt. Ziel muss sein, die zweitwichtigste Einnahmequelle der Kommunen rechtssicher zu gestalten. Laut Mitteilung des Städtetages Baden-Württemberg vom 04.08.2020 befindet sich aktuell ein Entwurf des Landesgrundsteuergesetzes in der Anhörung.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB geregelt und umfassen im Wesentlichen die Führung der Kaufpreissammlung, Ableitung von Bodenrichtwerten, Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung relevanten Daten, wie beispielsweise den Liegenschaftszinssatz, sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Zur Ermittlung der geforderten Daten ist eine gewisse Anzahl von Verkaufsfällen erforderlich. Das Finanzministerium empfiehlt zur rechtssicheren Ermittlung der zuvor genannten Daten, eine Richtgröße von mindestens 800 bis 1.000 auswertbaren Verkaufsfällen pro Jahr. Da viele Kommunen diese Anzahl nicht erreichen, ist die Bildung von größeren und damit leistungsfähigeren Einheiten notwendig. Der Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn hat jährlich ca. 200 bis 250 Verkaufsfälle.

Die Stadt Sinsheim ist nun auf Kommunen im Rhein-Neckar-Kreis zugekommen und hat die Übernahme der Aufgaben des Gutachterausschusses im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung angeboten, um künftig, auch im Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform, rechtssicher Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung relevante Daten ermitteln zu können.

Die Aufgabenerfüllung für die Stadt Eberbach und die Gemeinde Schönbrunn wird derzeit vom Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn wahrgenommen.

### **2. Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen**

Zur Übertragung der Aufgabe an die Stadt Sinsheim ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Sinsheim abzuschließen. Die Übertragung der Aufgaben soll zum 01.01.2021 erfolgen. Zum 31.12.2020 läuft die Amtszeit des derzeitigen

Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn aus. Sobald die Vereinbarung unterzeichnet ist, wird diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt.

Um den zuvor genannten Schritt nun umsetzen zu können, ist es zuvor jedoch notwendig, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) mit der Gemeinde Schönbrunn vom 05.05.2003 zu ändern. In § 1 Abs. 4 c wäre der Punkt über „die Unterhaltung des selbständigen Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB“ herauszunehmen.

Die Beschlussfassung zu dieser Änderung erfolgt, nach vorherigem Weisungsbeschluss in den jeweiligen Gremien der beiden Kommunen, durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn. Der hierfür notwendige Weisungsbeschluss ist bereits Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

### **3. Kosten**

Laut Angaben der Stadt Sinsheim lässt sich die Entwicklung der Kosten leider nicht exakt prognostizieren, da weder die Zahl der Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt noch die Zahl der zu erstattenden Gutachten feststehen. An der Stelle soll auch der Hinweis erfolgen, dass tarifliche Änderungen auf die Gesamtkosten des Gutachterausschusses durchschlagen. Die Stadt Sinsheim hat auf bereits bestehenden Fallzahlen aus dem Jahr 2019 eine Berechnung durchgeführt und auf den geplanten Zuständigkeitsbereich hochgerechnet. Die getroffenen Annahmen lassen darauf schließen, dass eine Spanne von 2,50 € bis 3,50 € pro Einwohner realistisch ist und damit jährlich für die Stadt Eberbach Kosten i. H. v. ca. 37.000 € bis ca. 52.000 € entstehen.

### **4. Erstreckungssatzung**

Im Rahmen der noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Eberbach und der Stadt Sinsheim wird die Stadt Sinsheim für die ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Sinsheim und der Stadt Eberbach gelten, eine sogenannte Erstreckungssatzung. Dies betrifft insbesondere:

- Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)
- Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)

Der Satzungsentwurf ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

### **5. Fazit**

Am 27.07.2020 fand zwischen den beiden Bürgermeistern der Stadt Eberbach und der Gemeinde Schönbrunn ein Besprechungstermin statt. Im Rahmen dieses Termins wurde der zuvor dargestellte Sachverhalt näher erläutert.

Aus Sicht der beiden Verwaltungen ist der Zusammenschluss zu leistungsfähigeren Einheiten unumgänglich. Gerade im Hinblick auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte als Datengrundlage für eine rechtssichere Erhebung der Grundsteuer kann auf einen Zusammenschluss des Gutachterausschusses mit der Stadt Sinsheim nicht verzichtet

werden. Wie von der Stadt Sinsheim mitgeteilt, haben sich bereits weitere Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises dem Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim angeschlossen und die Aufgaben übertragen.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Einberufung einer Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn zur Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes zwischen der Stadt Eberbach und der Gemeinde Schönbrunn.

Öffentliche Bekanntmachung zur Aufhebung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn.

Öffentliche Bekanntmachung der Erstreckungssatzung der Stadt Sinsheim auf das Gemeindegebiet der Stadt Eberbach

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Öffentlich rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes
- Anlage 2: Aufhebungssatzung
- Anlage 3: Erstreckungssatzung der Stadt Sinsheim