

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2020-312

Datum: 12.10.2020

Beschlussvorlage

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

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn	12.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. 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.

2. 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.

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).

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.

3. 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.

4. Weisungsbeschlüsse

Den Gemeinderäten der an der Verwaltungsgemeinschaft beteiligten Gemeinden wurden entsprechend dem Beschlussantrag Weisungsbeschlüsse zur Beschlussfassung vorgeschlagen:

- a) dem Gemeinderat der Stadt Eberbach in seiner Sitzung am 01.10.2020
- b) dem Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn in seiner Sitzung am 18.09.2020

Es wird vorgeschlagen, entsprechend dem Beschlussantrag zu entscheiden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

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