

# Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt  
Datum: 12.11.2019  
Drucksache Nr. 2289/2019

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 04.12.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2019

- öffentlich -

---

## Gründung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen,, und Einrichtung einer zentralen Gutachterausschussstelle für den Sprengel Schwetzingen und Hockenheim

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Schwetzingen wird zum Stichtag **29.02.2020 aufgelöst.**
2. Der Gemeinderat stimmt der Gründung sowie dem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss zum Stichtag **01.03.2020** zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu und ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung. **(Anlage 1)**
4. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben zum Stichtag **01.03.2020** zu.
5. Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung vom **24.11.1994 mit Wirkung vom 18.12.2019** zu. **(Anlage2)**
6. Die Großen Kreisstadt Schwetzingen wählt **Frau Evelyn Strunck, Herrn Max Brenner und Herrn Karl Rupp** als Vertreter/innen in das Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses.
7. Die Große Kreisstadt Schwetzingen als Gutachterausschussstelle fasst in Ihrer neuen Zuständigkeit im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung folgende Beschlüsse:
  - a) Erlass einer Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Sprengelgemeinden Schwetzingen und Hockenheim **(Anlage 5)**
  - b) Satzung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen zur Erhebung von Gebühren (Gutachterausschussgebührensatzung) **(Anlage 6)**

Die Ausschreibung und Stellenbesetzung einer weiteren Sachbearbeiterstelle vorbehaltlich einer Stellenbewertung A11/E11 und einer Assistenzstelle vorbehaltlich einer Stellenbewertung A8/E8 durchzuführen und einzurichten.

### Erläuterungen:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichten und Aufgaben der kommunalen Gutachterausschüsse haben in den zurückliegenden Jahren drastisch zugenommen. Dadurch ist auch die Große Kreisstadt Schwetzingen gezwungen, eine interkommunale Lösung zu finden, um die rechtssichere Arbeit des Gutachterausschusses zu garantieren **(Anlage 3):**

- 1.) Durch das Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008 wurden mit Wirkung vom 01.07.2009 in § 193 Abs. 5 BauGB die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassend erweitert. Der Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse umfasst nun auch „sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“, insbesondere Kapitalisierungssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren. Diese Daten werden hauptsächlich von der Finanzverwaltung für Verfahren z.B. im Erbschafts- oder Schenkungssteuerrecht benötigt. Welche Daten die Finanzverwaltung von den Gutachterausschüssen benötigt, wurde bereits in einem Rundschreiben der OFD Karlsruhe vom 26.07.2010, „Hinweise zur Zusammenarbeit der Finanzämter mit den Gutachterausschüssen der Gemeinden in Baden-Württemberg“ veröffentlicht.
- 2.) Außerdem wurde § 196 Abs. 1 BauGB dahingehend geändert, dass für die Ermittlung der Bodenrichtwerte Richtwertzonen zu bilden sind, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie entsprechender Umrechnungskoeffizienten sind darzustellen.
- 3.) Aufgrund der EU-Verordnung zur Ermittlung von Preisindizes für Wohnimmobilien müssen Gutachterausschüsse ab sofort Preise sowie preisbestimmende Merkmale für bebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum an das Statistische Landesamt melden. Die Lieferung hat – bereits jetzt – quartalsweise zu erfolgen.
- 4.) Auch für die Immobilienbewertung – und damit Gutachtenerstellung – ergeben sich mit der neuen Sachwertrichtlinie, der Normalherstellungskostenrichtlinie, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010), um nur einige Gesetzesgrundlagen zu nennen, immer größere Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Von der Finanzverwaltung wurde bereits angekündigt, dass zukünftig Gutachten, welche nicht der aktuellen Gesetzeslage entsprechen, nicht mehr anerkannt werden.
- 5.) Die größte Herausforderung für die Arbeit der Gutachterausschüsse ergibt sich jedoch aus der „**Grundsteuerreform**“ die 2025 als Gesetz in Kraft tritt (**Anlage 4**).

Seit dem 11.10.2017 ist nun auch die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten. Darin wird unter anderem konkret geregelt, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises Zusammenschlüsse gründen und Aufgaben übertragen können, um den gesetzlichen Pflichten nachzukommen. Es heißt außerdem, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierzu eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr benötigt wird, um die geforderten Marktdaten belastbar ermitteln zu können. Gerade im Hinblick auf diese Vorgaben, bietet sich die neue Regelung der Gutachterausschussverordnung an, um große Einheiten zu bilden sowie die Fachkompetenz und Erfahrung vieler Gutachterausschüsse zu bündeln. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Gutachterausschuss auch in Zukunft seinen gesetzlichen Pflichten gerecht wird.

#### **Gemeinsamer Gutachterausschuss und Geschäftsstelle des Bezirks Schwetzingen**

Bislang besteht noch keine regelmäßige Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse in den Sprengeln Schwetzingen und Hockenheim.

Aufgrund der Veränderungen, welche die neue Gutachterausschussverordnung mit sich gebracht hat, ist eine weniger enge Zusammenarbeit in Form einer Erledigungsaufgabe jedenfalls nicht mehr zulässig. Die neue gesetzliche Regelung in der Gutachterausschussverordnung sieht eine Kooperation nun nur noch als „Erfüllungsaufgabe“ vor. Dies bedeutet, dass der Aufgabenbereich „Gutachterausschuss“ nur noch im Gesamten ausgeübt werden darf. Eine Trennung zwischen Gutachterausschussgremium und Geschäftsstelle ist nicht mehr zulässig. Dazu ist es notwendig, einen „gemeinsamen Gutachterausschuss“ zu gründen.

Dieser soll bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen eingerichtet werden und trägt den Namen „Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen“. Für dieses Vorgehen konnte in einer gemeinsamen Runde am 22.10.2019 in Schwetzingen alle 10 Städte und Gemeinden zu dieser neuen interkommunalen Kooperation gewonnen werden.

### **Gemeinsamer Gutachterausschuss**

Der gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich aus Vertretern aller beteiligten Städte/ Gemeinden zusammen.

Die Große Kreisstadt Schwetzingen wird somit weiterhin bei Entscheidungen und Beschlüssen, die das eigene Gemarkungsgebiet betreffen, in der Form involviert sein, dass dem Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses 3 Mitglieder angehören.

Bei gutachterlichen Verfahren werden diese Vertreter/innen aus Schwetzingen von der zentralen Gutachterausschussstelle zum Verfahren hinzugezogen.

Diese werden von der Verwaltung vorgeschlagen und im Anschluss durch den Gemeinderat der Großen Kreisstadt Schwetzingen in das Gremium gewählt.

		<b>Mitglieder GAA</b>
	Einwohner am 30.06.2019	mind. 2 Personen
		über 20.000 E. 3 Personen
<b>Gemeinde</b>		
Schwetzingen	21.463	3
Brühl	14.347	2
Ketsch	12.779	2
Ofersheim	12.179	2
Plankstadt	10.335	2
Eppelheim	15.195	2
Hockenheim	21.659	3
Altlußheim	6.155	2
Neußheim	7.052	2
Reilingen	7.922	2
<b>Summe Einwohner</b>	<b>129.086</b>	
<b>Summe Mitglieder Gutachterausschuss</b>		<b>22</b>

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Große Kreisstadt Schwetzingen bestellt. Sie sollten i.d.R. Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur- und Vermessungswesen, Sachverständige aus der Bau- und Finanzverwaltung, Fachleute der Forst- oder Landwirtschaft, sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt und spezielle Bewertungsfragen sowie Juristen sein.

Die Stadt Schwetzingen schlägt vor künftig als Vertreter/innen im Gutachterausschuss einen Vertreter/in aus den Bereichen Bauen, Architektur, Handwerk, Vermessung, einen Vertreter/in aus der Landwirtschaft und einen Vertreter/in der sitz- oder stimmenstärksten Gemeinderatsfraktion zu entsenden.

Die Große Kreisstadt Schwetzingen schlägt vor

1. **Frau Evelyn Strunck**, Schwetzingen. Sie ist Bauingenieurin und Immobiliensachverständige sowie Inhaberin des Ingenieurbüros „Maßstäbe am Bau“. Sie ist Absolventin der DIA Deutsche Akademie für Immobilienwirtschaft in Freiburg.
2. **Herr Max Brenner**, Schwetzingen. Er ist Landwirt in Schwetzingen und bisheriges Mitglied im Gutachterausschuss.
3. **Herr Karl Rupp**, Schwetzingen Stadtrat und bisheriges Mitglied im Gutachterausschuss.

als Vertreter/innen in das Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses zu entsenden.

Der Zusammenschluss verändert den Zuständigkeitsbereich auch dahingehend, dass bei den abgebenden Städten und Gemeinden keinerlei Aufgaben die den Gutachterausschuss betreffen mehr verbleiben. Dies hat jedoch nicht zu Folge, dass die komplette Personalkapazität der bisherigen Gutachterausschussstellen frei wird. Zukünftig erspart sich die Gemeinde die ausführenden Arbeiten, dafür bleibt die Auskunfts- und Informationspflicht gegenüber dem gemeinsamen Gutachterausschuss weiterbestehen.

### **Geschäftsstelle bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen**

Den Städten und Gemeinden entstehen durch den Zusammenschluss keine höheren Kosten gegenüber den Kosten, die entstehen, wenn die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt würden. Durch die entsprechende Kooperation in Form des Zusammenschlusses der Gutachterausschüsse sollen Synergieeffekte entstehen. Nach § 1 Abs. 1a der Gutachterausschussverordnung ist u.a. für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung erforderlich.

Nach Auswertungen aus größeren Städten, bei denen die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt, werden sowie Personalbedarfsberechnungen ist eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei ca. 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben. Aktuell umfasst der zusammengefasste Stellenanteil bei allen Städten und Gemeinden in den Sprengeln Schwetzingen und Hockenheim 3,5 Stellen.

Im Interkommunalen Vergleich ergeben sich zum Beispiel für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl mit der Stadt Lichtenau und den Gemeinden Bühlertal, Hügelsheim, Ottersweier, Rheinmünster und Sinzheim mit 71.768 Einwohnern im südlichen Landkreis Rastatt rd. 3,6 Bedarfsstellen, als eine Vergleichsgröße.

Aktuell kalkuliert die Große Kreisstadt Schwetzingen die Personalkosten (gem. KGSt-Bericht 16/2015 –Kosten eines Arbeitsplatzes-) zunächst für 2,5 Stellen:

Geschätzte Kosten im Jahr	
Personalkosten	ca. 210.000 €
Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes gemäß VwV Kostenfestlegung)	ca. 35.000 €
Entschädigungen Gutachter	ca. 15.000 €
Softwarekosten und Weiterbildung	ca. 4.000 €
Geschätzte Kosten gesamt	ca. 264.000 €
Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr	ca. 80.000 €
Fehlbetrag	ca. 184.000 €

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 184.000 € würde bei insgesamt ca. 129.086 Einwohnern einen Kostensatz von rd. 1,42 € jährlich pro Einwohner ergeben.

Die Arbeitsgruppe des Städtetags Baden-Württemberg geht derzeit von einem Kostensatz bis 3,50 € jährlich je Einwohner aus.

### **Beschlüsse:**

Zur Umsetzung dieses Vorhabens bedarf es folgender Entscheidungen und Beschlüsse durch die Große Kreisstadt Schwetzingen:

- Auflösung des eigenen Gutachterausschusses zum Stichtag **29.02.2020**.
- Zustimmung zum Beitritt in den gemeinsamen Gutachterausschuss zum **01.03.2020**
- Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Großen Kreisstadt Schwetzingen zum Stichtag **01.03.2020**
- Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung zum Stichtag **29.02.2020**.  
**(Anlage2)**

Die Große Kreisstadt Schwetzingen als Gutachterausschussstelle wird in Ihrer Zuständigkeit im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung folgende zusätzliche Beschlüsse fassen:

- Erlass einer Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Sprengelgemeinden Schwetzingen und Hockenheim **(Anlage 5)**
- Satzung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen zur Erhebung von Gebühren (Gutachterausschussgebührensatzung) **(Anlage 6)**
- Die Ausschreibung und Stellenbesetzung einer weiteren Sachbearbeiterstelle vorbehaltlich einer Stellenbewertung A11/E11 und einer Assistenzstelle vorbehaltlich einer Stellenbewertung A8/E8 durchzuführen und im Sachgebiet 20.3 (Liegenschaften, städtische Wohnungen, Gutachterausschuss) zusammen mit der bisherigen Geschäftsstellenleitung Herrn Christoph Helbig einzurichten.

Durch den bereits geschilderten politischen und rechtlichen Druck sind die Städte/ Gemeinden gezwungen zu handeln. Die Verwaltung schlägt vor, dem gemeinsamen Gutachterausschuss beizutreten und die oben genannten Beschlüsse zu fassen. Somit wird gewährleistet, dass die Arbeit des Gutachterausschusses auch in Zukunft den neuen Anforderungen gerecht wird und vor allem rechtssicher ist, gerade auch mit Blick auf die umzusetzende Grundsteuerreform.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die geplante Aufgabenübertragung sind künftig Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen. Die Große Kreisstadt Schwetzingen wird entsprechende Finanzmittel zur Errichtung der Arbeitsplätze und Personalkosten in der Geschäftsstelle zur Verfügung stellen. Ein Kostenersatz als Einnahme durch die beteiligten 9 Städte und Gemeinden an die Große Kreisstadt Schwetzingen findet statt. Die Große Kreisstadt Schwetzingen wird im Rahmen des Rechenschaftsberichtes 2020 über die Einnahmen und Ausgaben dem Gemeinderat wieder berichten.

**Anlagen:**

Anlage 1: Öffentlich-rechtlicher Vertrag gemeinsamer Gutachterausschuss

Anlage 2: Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Gutachterausschussgebührensatzung

Anlage 3: Übersicht über die Gutachterausschüsse der Sprengelgemeinden Schwetzingen und Hockenheim

Anlage 4: Grundsteuerreform\_BMF\_Juli\_2019

Anlage 5: Erstreckungssatzung - gültig ab 01.03.2020

Anlage 6: Gutachterausschussgebührensatzung

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: