



Stadt
Schwetzingen



Gemeinsamer Gutachterausschuss
Bezirk Schwetzingen

Geschäftsbericht 2020

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

Hebelstr. 1
68723 Schwetzingen

Telefon 06202 87-0
E-Mail gutachterausschuss@schwetzingen.de
Internet www.schwetzingen.de

Inhaltsverzeichnis

I. VORWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS	5
II. VORWORT DER VORSITZENDEN	7
III. RECHENSCHAFTSBERICHT 2020	9
1. DER GEMEINSAME GUTACHTERAUSSCHUSS BEZIRK SCHWETZINGEN	9
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN	9
1.2 ORGANISATION UND PERSONAL	11
2. DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	13
2.1 TÄTIGKEITEN	13
2.2 HAUSHALT UND FINANZEN	14
2.3 ABRECHNUNG HAUSHALTSJAHR 2020	15
3. AUSBLICK GESCHÄFTSJAHR 2021	17
IV. PRESSESPIEGEL UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	20

I. Vorwort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Städte und Gemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen,

Ihnen liegt heute der erste Geschäftsbericht der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen vor.

Das erste Jahr der Zusammenarbeit war erwartungsgemäß geprägt von der Herausforderung die Geschäftsstelle einzurichten, erstes qualifiziertes Personal zu finden und die unterschiedlichen Stände in den einzelnen Kommunen abzuholen und auf einen Nenner zu bringen. Welche zusätzlichen Herausforderungen das Jahr 2020 bereit hielt konnte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch niemand erahnen.

Für die Geschäftsstelle konnten im vergangenen Jahr motivierte und qualifizierte Kolleginnen und Kollegen gewonnen werden, die begonnen haben Prozesse und Strukturen für die Arbeit der Geschäftsstelle und die Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung Schwetzingen zu entwickeln. Die Voraussetzungen und Unterlagen der einzelnen Kommunen haben sich sehr unterschiedlich gestaltet. Innerhalb des Bezirks Schwetzingen sind drei verschiedene Geoinformationssysteme im Einsatz, jede Stadt/Gemeinde verwendet einen eigenen Zugang. Hier einen Gleichklang zu schaffen, ist Teil der Aufbauarbeit der Geschäftsstelle, die zweifellos noch eine Weile andauern wird. Daneben stehen bereits die nächsten großen Aufgaben ins Haus, beispielsweise durch die Reform der Grundsteuer, um nur eine zu nennen.

Im Rahmen der Covid19 Pandemie haben sich durch die geltenden Kontaktbeschränkungen zusätzliche Herausforderungen ergeben, die vor allem den Start der Zusammenarbeit des neu gegründeten Gremiums Gutachterausschuss, sowie die Erstellung und Beschlussfassung über Gutachten sehr erschweren.

Nicht zuletzt dank des Engagements der MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle, sowie den ehrenamtlichen Mitgliedern des Ausschusses, insbesondere der Vorsitzenden Frau Strunck, können wir trotz aller Unwägbarkeiten ein positives Fazit für das erste Jahr unseres Gemeinsamen Gutachterausschusses ziehen. Um allen Aufgaben gerecht werden zu können und vor allem gesetzlich vorgegebene Aufgaben fristgerecht erfüllen zu können, werden wir, wie es der ursprüngliche Plan vorsah, die Geschäftsstelle zeitnah personell aufstocken. Wir hoffen, dass wir trotz der derzeitigen Rahmenbedingungen qualifizierten und motivierten Zuwachs für unsere Geschäftsstelle finden, um weiterhin professionelle Leistungen für unseren Bezirk Schwetzingen erbringen zu können.

Es grüßt Sie herzlich

Oberbürgermeister Dr. René Pörtl

II. Vorwort der Vorsitzenden

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit fast 20 Jahren bin ich freiberuflich als Sachverständige für Verkehrswertermittlungen hier in der Region tätig. Diese Berufserfahrung kann ich ergänzen durch die langjährige Bestellung zur stellvertretenden Vorsitzenden im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim und als Privatdozent im Studiengang Immobilienwirtschaft an der DH BW in Mannheim. Als Herr Helbig mich im November 2019 über die Entwicklung des neuen Gemeinsamen Gutachterausschusses informierte und anfragte, ob ich mich als Vorsitzende engagieren möchte, habe ich diese spannende Herausforderung gerne angenommen.

Da unsere Region an Rheinland-Pfalz und Hessen angrenzt, ziehe ich für Wertermittlungen auch die BORIS Systeme dieser Bundesländer heran und kenne die umfassenden Grundstücksmarktberichte der großen gemeinsamen Gutachterausschüsse. Ein Vorteil ist sicherlich darin zu sehen, dass sich über die großen Gebiete mittels Vergleichsfaktoren fundierter und umfassender Werte auch für die Lagen ableiten lassen, in denen die Anzahl der Verkäufe eher gering ist. Es ist jedoch auch festzustellen, dass die Bezirke dieser Gutachterausschüsse so groß sind, dass die Ansprechpartner bei den Gutachterausschüssen ihre Gemeinden nicht mehr detailliert kennen.

Die Neugründung von drei großen gemeinsamen Gutachterausschüssen in der Region – Zusammenschluss von 13 Gemeinden als Nördlicher Rein-Neckar-Kreis mit Sitz der Geschäftsstelle in Weinheim, 10 Gemeinden als Südöstlicher Rein-Neckar-Kreis mit Sitz der Geschäftsstelle in Leimen und unsere 10 Gemeinden als Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis mit Sitz der Geschäftsstelle in Schwetzingen – halte ich für eine fortschrittliche Entscheidung zum richtigen Zeitpunkt, gerade mit Blick auf die Grunderwerberreform. Sie rahmen zukünftig die beiden etablierten Gutachterausschüsse in Mannheim und Heidelberg ein, die seit längerem schon digitale Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte veröffentlichen. Die drei neuen Gutachterausschüsse sind in der Größe gut zugeschnitten, dass sie überschaubar bleiben, aber die Vorteile nutzen über die Gemarkungsgrenzen der Einzelgemeinden hinaus mit einer breiteren Datenbasis den Markt fundiert auswerten und transparent darstellen zu können. In unserem Gebiet gibt es Objekte mit Alleinstellungsmerkmal wie die Schwetzingener Schlossanlage oder den Hockenheimring, die schwer für die Ableitung der Bodenrichtwerte zu bewerten sind. Aber es zeigen sich für die anderen Bereiche mit geringerer Anzahl an Kaufverträgen wie den Ortsettern oder bei Aussiedlerhöfen über Vergleichsfaktoren auch Symbiosen in der Datenableitung.

Durch Corona konnten wir leider zum Jahresabschluss 2020 keine erste gemeinsame Sitzung des Ausschusses einberufen, die für die laufende Zusammenlegung der Datenbasen der 10 Gemeinden und die Ableitung der neuen Bodenrichtwertkarte Grund-

lage sein sollte. So haben wir im ersten Quartal 2021 mit allen Gemeinden in Kleingruppen diese Themen bearbeitet und ich möchte mich für die produktive Zusammenarbeit bei allen Beteiligten herzlich bedanken.

Der Grundstücksmarkt hat sich in den vergangenen Jahren stark, fast schon explosiv entwickelt. Unter Beachtung der Grundsteuerreform, der Zinsentwicklung, Corona bedingter Leerstände bei Handel und Gastronomie und vor allem der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, haben wir als Gutachterausschuss mit der ersten gemeinsamen Bodenrichtwertkarte und dem ersten Grundstücksmarktbericht eine große Aufgabe, die eine solide Basis für die Folgejahre sein soll. Das Team der Geschäftsstelle widmet sich dieser vielfältigen Herausforderung mit großem Engagement und ich freue mich, wenn die Unterstützung durch neue Kollegen sich kurzfristig realisieren lässt.

Es grüßt Sie freundlich,

Evelyn Strunck

Vorsitzende des Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen

III. Rechenschaftsbericht 2020

1. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben

Gesetzliche Grundlage für die Einrichtung eines Gutachterausschusses bildet das Baugesetzbuch. Mit der Veränderung der Rechtsgrundlage im Oktober 2017 ist nun gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der interkommunale Zusammenschluss von Gutachterausschüssen möglich.

In diesem Zusammenhang verfolgten die Stadt Schwetzingen und neun umliegende Städte und Gemeinden im Jahr 2019 das Ziel, einen Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Südwesten des Rhein-Neckar-Raums gemäß GKZ zu etablieren.

Nach entsprechenden Beschlüssen durch die Gremien aller beteiligten Gemeinden wurde am 15.11.2019 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der die Grundlage zur Zusammenarbeit der Gemeinden ist.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen nahm sodann am 01.03.2020 zunächst mit der Stadt Schwetzingen, den Gemeinden Brühl, Altlußheim und Neulußheim seine Arbeit auf. Am 01.04.2020 kamen die Gemeinde Plankstadt, die Stadt Hockenheim und die Gemeinde Reilingen hinzu, am 11.04.2020 die Gemeinde Ketsch, und am 01.08.2020 die Stadt Eppelheim. Zum 31.12.2020 traten somit bereits neun Städte und Gemeinden dem gemeinsamen Gutachterausschuss bei; die Gemeinde Ofersheim folgt als letzte Gemeinde am 24.01.2021.



Der gemeinsame Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Gremium, welches für die Dauer von 4 Jahren bestellt wird.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen setzt sich aus einem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden, sowie Mitgliedern aus den genannten Gemeinden, sowie Vertretern des örtlichen Finanzamtes zusammen.

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den zehn beteiligten Städten und Gemeinden wurde vereinbart, dass die Städte Schwetzingen und Hockenheim je 3 Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden; die Stadt Eppelheim, sowie die Gemeinden Brühl, Ketsch, Ofersheim, Plankstadt, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen jeweils 2 Gutachter. Hinzu kommen aufgrund der Gesetzeslage zwei Gutachter des hier örtlich zuständigen Finanzamtes Schwetzingen. Das Gesamtgremium besteht somit aus 24 Mitgliedern.

Der Gutachterausschuss setzte sich im Jahr 2020 wie folgt zusammen:

Funktion	Ordentliche Mitglieder
Gutachter für die Stadt Schwetzingen	Evelyn Strunck (Vorsitzende) Max Brenner Karl Rupp
Gutachter für die Gemeinde Brühl	Ingo Schwien (stv. Vorsitzender) Robert Ganz
Gutachter für die Gemeinde Ketsch	Achim Reister Heino Völker
Gutachter für die Gemeinde Plankstadt	Andreas Ernst Ursula Leitz
Gutachter für die Gemeinde Eppelheim	Kirsten Hübner-Andelfinger Michael Benda
Gutachter für die Stadt Hockenheim	Robert Servatius (stv. Vorsitzender) Harald Bruder Christoph Engelberth
Gutachter für die Gemeinde Altlußheim	Daniel Schuß Friedbert Blaschke
Gutachter für die Gemeinde Neulußheim	Gisela Birk Andreas Emmerich
Gutachter für die Gemeinde Reilingen	Klaus Benetti Uwe Schuppel
Vertreter der Finanzbehörde	Hiltrud Herzog Nadja Fritz

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich gemäß § 193 BauGB.

Der Gutachterausschuss hat insbesondere

- a) die Kaufpreissammlung zu führen (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 195 BauGB),
- b) Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 196 BauGB),
- c) sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abzuleiten, wie z.B. Liegenschaftszinsen, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, sowie Vergleichsfaktoren
- d) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB auf Antrag zu ermitteln sowie
- e) Gutachten zu erstatten, die nach § 193 Abs. 1 und 2 BauGB beantragt werden.

1.2 Organisation und Personal

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen ist ein eigenständiges, nicht weisungsgebundenes Gremium und bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses

Bezirk Schwetzingen ist beim Kämmerereiamt - Sachgebiet Liegenschaften der Stadtverwaltung Schwetzingen angesiedelt.



Im Rahmen der Gutachtenerstellung bereitet die Geschäftsstelle beschlussfähige Gutachtenentwürfe für die Sitzungen des Gutachterausschusses vor.

Hierfür erfolgt zunächst eine ausführliche Vorbesichtigung der Immobilie durch zwei Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Ca. 4 Wochen später findet die Gutachterausschusssitzung mit Ortsbesichtigung und anschließender Beschlussfassung über den Verkehrswert statt. Dabei wirken in der Regel die Vorsitzende, ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle und diejenigen Gutachter aus der Stadt oder Gemeinde mit, in der sich die zu bewertende Immobilie befindet.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte erarbeitet die Geschäftsstelle eine Vorlage, über die das Gesamtgremium des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen beschließt.

Der öffentlich-rechtliche Tätigkeitsbereich der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses umfasst ca. 70 % aller Aufgaben. Hierunter fallen insbesondere die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes, die Erteilung von immobilienbezogenen Auskünften wie z.B. Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Sammlung und Aufbereitung von Daten, wie z.B. der Mietpreise von Wohn- und Gewerbeobjekten im gesamten Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses, sowie die Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderliche Daten, wie z.B. der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren. Der Tätigkeitsbereich, der die Gutachtenerstellung beinhaltet, umfasst ca. 30 % der Tätigkeiten der Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle nahm am 01.03.2020 zunächst mit einer Stelle von 0,8, Herrn Helbig, ihre Tätigkeit auf. Am 01.04.2020 kamen Frau Gafron als Teilzeitkraft mit einer halben Stelle, und am 01.08.2020 Herr Fischer als Vollzeitkraft zum Team hinzu.

Nr.	Stellenanteil	Eingruppierung	Ausbildung
1	0,8	A 11	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
2	1,0	E 10	Vermessungstechniker
3	0,5	E 8	Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Gesamt	2,3		

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen ist seit März 2020 im Erdgeschoss der Ederer-Passage, Mannheimer Str. 15-17 in Schwetzingen untergebracht.

2. Das Geschäftsjahr 2020

2.1 Tätigkeiten

Ausgangslage und Harmonisierung

Alle Unterlagen der 9 Städte und Gemeinden wurden zeitnah kurz nach dem jeweiligen Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt, teils digital, teils analog.

Von der Großen Kreisstadt Hockenheim wurden 7 offene Gutachtaufträge übernommen, von denen 2020 6 vollständig bearbeitet werden konnten. Von der Gemeinde Brühl wurde 1 offener Gutachtauftrag übernommen, der 2020 vollständig bearbeitet wurde. Von den anderen Städten und Gemeinden wurden keine offenen Gutachtaufträge übermittelt.

Gemeinsam mit der Vorsitzenden des Ausschusses, Frau Evelyn Strunck, wurde eine neue, rechtlich aktuelle und valide Gutachtenvorlage ausgearbeitet, anhand der bereits 13 Gutachten erstellt wurden.

Aktuell liegen der Geschäftsstelle 15 Gutachtenanträge vor, davon 14 von Privatpersonen aus verschiedenen Mitgliedsstädten und ein Antrag der Stadt Schwetzingen.

Da die Gutachterausschüsse bisher nach unterschiedlichen Kriterien Kaufverträge für die Kaufpreissammlung erfasst haben, wurde ein einheitliches Erfassungsschema aufgestellt und die Daten werden derzeit in der digitalen Kaufpreissammlung (WinAKPS) zusammengeführt. Erst im Anschluss kann die Erfassung der weiteren Verträge erfolgen.

Bei der Erfassung der Kaufverträge werden den Kaufgegenständen die entsprechenden Bodenrichtwertzonen zugeordnet. Aufgrund dessen wurden für die Gutachterausschüsse, die bisher nicht die digitale Kaufpreissammlung nutzten, in Rücksprache mit den ehemaligen Geschäftsstellen die Richtwertzonen mit ihren Merkmalen in WinAKPS eingetragen. Das Ziel ist die vergleichbare (rückwirkende) Eingabe der Kaufverträge aller Städte und Gemeinden ab 01.01.2020, damit diese für die Auswertungen herangezogen werden können.

Parallel hierzu wurde begonnen eine gemeinsame Bodenrichtwertkarte für den gesamten Bezirk zu erstellen, die unter anderem die Grundlage für die Berechnung der neuen Grundsteuer sein wird.

Sachstand durch die Covid19 Pandemie

Bedingt durch die Kontaktbeschränkungen im Rahmen der Corona Verordnung mussten seit Dezember 2020 die Besichtigungen im Rahmen der Gutachtaufträge eingestellt werden.

Die Geschäftsstelle stand und steht in dringenden Fällen zur Verfügung und bietet Termine vor Ort weiterhin nach telefonischer Voranmeldung an.

2.2 Haushalt und Finanzen

Die Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss erstellt gemäß dem mit den anderen neun Gemeinden (siehe auf Seite 6) abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag einmal jährlich einen Rechenschaftsbericht, der an alle beteiligten Gemeinden versendet wird.

In der untenstehenden Tabelle befindet sich ein Überblick über die Erträge und Aufwendungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Jahr 2020.

Kostenart	Kostenart Beschreibung	Ist in EUR
33110000	Verwaltungsgebühren	17.003,50
40000000	Personalaufwendungen	106.724,05
42110000	Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	877,14
42310000	Mieten und Pachten	5.000,00
42410003	Reinigung	4.567,38
42610002	Aus- und Fortbildung, Umschulung	5.180,00
42610005	Dienstreisen	451,42
42710000	Besond. Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	7.262,63
44210000	Aufwendungen f. ehrenamtliche u. sonst. Tätigkeit	7.380,00
44310000	Geschäftsaufwendungen	74,00
44310003	Bücher- und Zeitschriften	350,90
44310005	öffentliche Bekanntmachungen	2.631,64
44317000	Dienstfahrten, Reisekosten	306,25

Die Summe der Erträge beläuft sich folglich auf 17.003,50 EUR, die Summe der Aufwendungen auf 140.805,41 EUR.

Zu den zuvor dargestellten Aufwendungen und Erträgen kommen Sachkostenbeiträge für die bereitgestellten Büroarbeitsplätze, sowie ein Gemeinkostenzuschlag. Grundlage hierfür sind die Berechnungen der KGSt¹, in dem Anteil, in dem eine direkte Zuordnung zur Kostenstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb des Haushalts nicht oder noch nicht erfolgt (bspw. zentrale Softwarekosten).

¹ KGSt-Bericht 13/2019 - Kosten eines Arbeitsplatzes 2019/2020

Kostenart Beschreibung	Ist in EUR
Sachkostenpauschale	7.471,86
Gemeinkostenpauschale	21.344,81

Da die Bereitstellung des Büromobiliars Bestandteil der Sachkostenbeiträge ist, wurden die Aufwendungen für den Erwerb von Ausstattung und Einrichtung in der Abrechnung nicht berücksichtigt.

Da die Stadt selbst derzeit keine Räumlichkeiten für die Unterbringung des Personals der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung hat, werden 50 Prozent der Mietkosten der angemieteten Büroräumlichkeiten auf alle Kommunen umgelegt.

Bereinigt wurden die Aufwendungen ebenfalls um Kosten, die in jeder Kommune (z.B. Veröffentlichungsgebühren für die Aufhebung von Satzungen) bzw. mehreren Kommunen (z.B. Lizenzgebühren für die Software zur Führung der Kaufpreissammlung) angefallen sind.

Die zu verteilenden Gesamtkosten belaufen sich somit auf 152.618,58 EUR.

2.3 Abrechnung Haushaltsjahr 2020

Die Kosten der Geschäftsstelle werden gemäß § 9 Absatz 1 des öffentlich-rechtlichen Vertrages für das Jahr 2020 somit auf diejenigen 9 Städte und Gemeinden verteilt, die 2020 bereits Mitglied waren. Dabei werden die Kosten nach den Einwohnerzahlen der beteiligten Städte und Gemeinden verteilt, die in § 9 Absatz 1 genannt sind, unter Berücksichtigung der Dauer ihrer Mitgliedschaft im Jahr 2020.

Der Verteilerschlüssel für das Jahr 2020 stellt sich auf Basis der Einwohnerzahlen und den unterschiedlichen Beitrittsdaten sodann wie untenstehend dar.

Gemeinde	Faktor 2020
Altlußheim	0,059
Brühl	0,139
Eppelheim	0,073
Hockenheim	0,188
Ketsch	0,107
Neulußheim	0,068
Plankstadt	0,090
Reilingen	0,069
Schwetzingen	0,207

Die genaue Kostenverteilung befindet sich in der unten dargestellten Tabelle. Hier erfolgt für die exakte Verbuchung bei den Kommunen auch die Unterscheidung in BgA (Betrieb gewerblicher Art – privatrechtliche Gutachtenerstellung) und hoheitlicher Bereich (sonstige Tätigkeiten der Geschäftsstelle).

Gemeinde	Kosten gesamt	Kosten BGA	Kosten hoheitlich
Altlußheim	9.004,50 €	2.199,03 €	6.805,47 €
Brühl	21.213,98 €	5.180,76 €	16.033,23 €
Eppelheim	11.141,16 €	2.720,83 €	8.420,33 €
Hockenheim	28.692,29 €	7.007,07 €	21.685,23 €
Ketsch	16.330,19 €	3.988,06 €	12.342,12 €
Neulußheim	10.378,06 €	2.534,47 €	7.843,59 €
Plankstadt	13.735,67 €	3.354,45 €	10.381,23 €
Reilingen	10.530,68 €	2.571,74 €	7.958,94 €
Schwetzingen	31.592,05 €	7.715,23 €	23.876,82 €
Summe	152.618,58 €	37.271,63 €	115.346,95 €
			152.618,58 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um Abschlagszahlungen, sondern die Endabrechnung der Aufwendungen des Jahres 2020 handelt.

Die Abrechnung ergibt 1,18 EUR jährliche Kosten pro Einwohner im Jahr 2020. Bei der Beschlussfassung zur Gründung der gemeinsamen Geschäftsstelle wurden 1,42 EUR/ Einwohner berechnet. Der für 2020 prognostizierte Wert konnte damit um 17 Prozent unterschritten werden.

3. Ausblick Geschäftsjahr 2021

Aufgaben

Mit höchster Priorität soll im Jahr 2021 die Zusammenführung der Bodenrichtwertkarten zu einer gemeinsamen digitalen Bodenrichtwertkarte umgesetzt werden. Dabei wird das Augenmerk unter anderem auf die Bereiche gelegt, wo die Gemeinden aneinander angrenzen. Ebenfalls Berücksichtigung finden hierbei die örtlichen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) aller beteiligten Gemeinden.

Ergänzend zur Bodenrichtwertkarte soll eine Lageklassenkarte entworfen werden, um sicherzustellen, dass für alle Gutachten sowie für die Basisdaten der neuen Grundsteuer einheitliche Maßstäbe angelegt werden können.

Turnusgemäß müssen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt werden. Für die Grundsteuerreform ist eine erneute Beschlussfassung zum 31.12.2021 erforderlich. Durch das in Baden-Württemberg angedachte neue Modell der Bodenwertsteuer gewinnen die Bodenrichtwerte außerordentlich an Bedeutung. Sie sind künftig die Grundlage der Besteuerung und stehen damit künftig im Fokus gerichtlicher Überprüfungen bei Widerspruchs- und Gerichtsverfahren der Grundstückseigentümer. Umso belastbarer und nachvollziehbarer müssen die Bodenrichtwerte und ihre Ermittlung in Zukunft sein.

Für die Mietansätze beim Ertragswertverfahren wird über das Auswerten von Fragebögen zu Kaufverträgen, sowie über Angaben von Vermietungen aus Gutachteraufträgen eine Datensammlung erstellt. Hierüber können einheitliche Bewertungsansätze sichergestellt werden. Dies ist erforderlich, da aufgrund fehlender rechtlicher Vorgaben keine qualifizierten Mietspiegel vorhanden sind.

Durchschnittliche Kaufpreise (€/m²-Wohnfläche) für Eigentumswohnungen sollen zu allen Gemeinden ermittelt werden.

Das Ableiten von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren folgt im nächsten Schritt.

Bis Mitte des Jahres soll die ImmoWertV novelliert werden, dadurch ist mit Änderungen für die Gutachtenerstellung und die Ableitung der dafür notwendigen Daten zu rechnen.

Personal und Organisation

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass die bisherige Personalausstattung von 0,18 Stellen pro 10.000 Einwohner aufgrund der Fülle der Aufgaben (Ermittlung der Bodenrichtwerte, Führung/Aufbau der Kaufpreissammlung, Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Liegenschaftszinsen, Sachwertfaktoren etc. und der Erstattung von Gutachten, Bewältigung der Grundsteuerreform) innerhalb des

Gebietes des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen nicht ausreichend ist und das Team der Geschäftsstelle um mindestens zwei Stellen wachsen muss.

Aufgrund dessen, sollen schnellstmöglich zwei weitere Stellen, eine Sachbearbeiterstelle sowie eine Sachverständigenstelle geschaffen und ausgeschrieben werden. Ferner ist es das Ziel, den bisherigen Mitarbeiter der Stadt Schwetzingen künftig voll in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzubinden, so dass der Personalschlüssel an die anfangs geplanten 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner im Gutachterausschussgebiet heranreicht.

Seit Gründung der Geschäftsstelle steht die ehrenamtliche Vorsitzende Frau Evelyn Strunck bereits im engen Austausch mit den Kollegen*Innen, um wichtige Prozesse und Aufgaben auf eine solide, rechtliche Basis zu stellen und dabei die Geschäftsstelle zu unterstützen.

Die untenstehende Tabelle stellt den Ausbau der personellen Erweiterungen vor:

Nr.	Stellenanteil	Eingruppierung	Funktion
1	1,0	noch zu bewerten	Sachverständiger
2	1,0	A 11/ E 10	Sachverständiger
3	1,0	A 11/ E 10	Sachverständiger
4	0,5	E 8	Sachbearbeiter
5	1,0	noch zu bewerten	Sachbearbeiter
Gesamt	4,5		

Durch die Stellenerweiterungen wird die in der Gründungsphase prognostizierte Stellenzahl von 6,5 Stellen (0,5 Stellen/10.000 Einwohner) nicht erreicht. Der Quotient liegt sodann bei 0,35 Stellen pro 10.000 Einwohner im Bezirk Schwetzingen bei einer Gesamtzahl von ca. 130.000 Einwohnern. Damit bewegt sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am unteren Rand der Personalstärke im Vergleich mit umliegend gebildeten gemeinsamen Gutachterausschüssen.

Bezirk	Einwohnerzahl	Stellen	Stellen/10.000 Ew.
Bühl	72.000	3	0,42
Leimen	139.000	7	0,5
Sinsheim	120.000	4,5	0,38
Weinheim	150.000	4,5	0,3
Bruchsal	175.000	5,5	0,31
Raststatt	93.000	4,25	0,46
Ettlingen	108.000	4	0,37
Schwetzingen bisher	129.000	2,3	0,18
Schwetzingen neu	129.000	4,5	0,35

Mit der Erweiterung der Stellen verbunden, ist es erforderlich, dass die Geschäftsstelle in neue Räumlichkeiten umzieht, da die Anzahl der Arbeitsplätze im derzeit angemieteten Objekt in der Mannheimer Straße 15-17, Schwetzingen (ehemaliges Ladengeschäft) lediglich für das aktuell bestehende Team von drei Personen ausreicht. Passende Räumlichkeiten in der Innenstadt konnten zwischenzeitlich in der Nähe des Rathauses in direkter Lage zum Finanzamt Schwetzingen gefunden werden. Der Abschluss des Mietvertrags wird derzeit vorbereitet.

Finanzen

Untenstehend befindet sich ein Auszug aus der Planung 2021 des Gutachterausschusses.

Kostenart	Beschreibung	Planwerte 2021 in EUR
33110000	Verwaltungsgebühren	25.000
40000000	Personalaufwendungen	222.000
42110000	Unterh. Grundstücke. und bauliche Anlagen	3.000
42310000	Mieten und Pachten	12.200
42410003	Reinigung	6.000
42610002	Aus- und Fortbildung, Umschulung*	0
42610005	Dienstreisen	1.000
42710000	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufw.	2.000
44210000	Aufwendungen f. ehrenamtl.u. sonst.Tätigkeit	7.000
44310000	Geschäftsaufwendungen	2.000
44310003	Bücher- und Zeitschriften*	0
44310005	öffentliche Bekanntmachungen	1.000
	Saldo	231.200

* Ansatz erfolgt pauschal über Hauptamt, Abrechnung exakt auf Kostenstelle

Noch nicht eingeplant werden konnten zum Zeitpunkt der Haushaltsplanung 2021 die Personalaufwendungen für die weiteren Stellen, dezentrale EDV-Kosten für die Erweiterung der GIS-Systeme und die Zusammenführung der Kaufpreissammlungen. Diese werden entweder überplanmäßig bereitgestellt oder Teil eines Nachtragshaushaltsplans werden.

Im Fall der zusätzlichen Personalaufwendungen ist das Volumen ganz maßgeblich abhängig vom Zeitpunkt des Beginns der neuen KollegInnen. Für die Jahre nach 2021 ist von Mehraufwendungen in der Höhe von rund 180.000 EUR auszugehen. Wobei durch die Stellenmehrungen auch mehr Gutachten abgearbeitet werden können und hierdurch Mehrerträge entstehen. Ohne Berücksichtigung der Mehrerträge ergibt sich eine Entwicklung der Kosten pro Einwohner auf 3,18 EUR pro Jahr.

IV. Pressespiegel und Öffentlichkeitsarbeit

Insgesamt wurde im Jahr 2020 in zwei Zeitungen und diversen Gemeindeblättern über die neu gegründete Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen berichtet.

Experten bewerten Grundstücke und Gebäude

Der ehrenamtlich besetzte Gutachterausschuss hat in Schwetzingen seine Geschäftsstelle in der Ederer Passage bezogen

Von Harald Berlinghof

Schwetzingen. In Zeiten einer Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank und den damit verbundenen Nullzinsen auf dem eigenen Bankkonto geht das Geld andere Wege. Wenn dann auch noch die Börsen wackeln, fließen die Gelder ins echte Gold aber auch ins Betongold. Umso wichtiger wird dann eine korrekte Bewertung von Grundstücken und Gebäuden. Und dafür gibt es einen kommunalen Gutachterausschuss, an den sich die Bürger wenden können. Inzwischen hat der ehrenamtlich besetzte Gutachterausschuss in Schwetzingen eine Geschäftsstelle in der Ederer Passage bezogen, wo sich die Bürger der beteiligten Kommunen Rat holen können.

In der Geschäftsstelle arbeiten mit Nina Gafron, Matthias Fischer und Christoph Helbig drei angestellte Experten. Die Geschäftsstelle gilt als zentrale Anlaufstelle für Bürger mit Fragen zur Grundstücksbewertung. Die Öffnungszeiten entsprechen weitgehend denen des Rathauses, täglich von 8 bis 12 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14 bis 18 Uhr. Es soll aber telefonisch ein Termin vereinbart werden. Aus Corona-Gründen rat



Matthias Fischer, Nina Gafron und Christoph Helbig (v. l.) freuen sich auf Klienten, Foto: Lenhardt

man auch dazu, zunächst möglichst auf die im Internet hinterlegten Formulare zurückzugreifen.

In Baden-Württemberg hatte bislang jede Kommune einen eigenen Gutach-

terausschuss. Inzwischen gibt es die Möglichkeit von kommunenübergreifenden gemeinsamen Ausschüssen, in denen der Sachverstand der Mitglieder gebündelt werden kann. Eine erste Einord-

nung der Grundstückswerte können die drei Mitglieder der Geschäftsstelle geben, der aus 24 Personen bestehende Gutachterausschuss erstellt dann aber die eigentlichen Gutachten. Seit März hat der gemeinsame Ausschuss 16 Gutachten erstellt, gegenwärtig arbeitet man an weiteren 15 Gutachten. Die Bearbeitungsdauer liegt bei sechs bis acht Monaten. „Natürlich können sich die Bürger auch an eigene Gutachter wenden“, so Oberbürgermeister René Pöhl. Der Gutachterausschuss ist für neun benachbarte Kommunen zuständig, im Klammer die zuständigen Gutachter: Schwetzingen (Evelyn Strunck, Karl Rupp, Max Brenner), Hockenheim (Robert Servatius, Harald Bruder, Christoph Engelberth), Brühl (Ingo Schwen, Robert Ganz), Ketsch (Achim Reister, Heino Völker), Plankstadt (Andreas Ernst, Ursula Leitz), Eppelheim (Kirsten Hübner-Andelfinger), Altlüßheim (Friedbert Blaschke, Daniel Schuß), Neuulheim (Gisela Birk, Andreas Emmerich), Reilingen (Klaus Benetti, Uwe Schuppel). Zwei Vertreter des Finanzamts Schwetzingen (Hiltraud Herzog, Nadja Fritz). Die Gutachter für Oeffersheim werden noch bestimmt.

Artikel Rhein-Neckar-Zeitung vom 22.09.2020

Neue Geschäftsstelle: Gutachterausschuss in Ederer-Passage / Datenbestände zusammenführen

Sie haben ordentlich zu tun

Von Marco Montalbano

Region. Die neue Geschäftsstelle des im Dezember 2019 im Gemeinderat beschlossenen, gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen, der zum 1. März 2020 gebildet wurde, stellte die Stadtverwaltung nun in einem Pressetermin vor. Neben Schwetzingen sind auch Brühl, Ketsch, Plankstadt, Eppelheim, Hockenheim, Altlüßheim, Neuulheim, Reilingen und ab 24. Januar 2021 auch Oeffersheim dabei (wir berichteten).

Gleich drei feste Mitarbeiter teilen sich das Büro in der Mannheimer Straße 15-17 in der Ederer-Passage. Zu Christoph Helbig, der schon im Gutachterausschuss der Stadt Schwetzingen tätig war, gesellte sich zum 1. April Nina Gafron mit zwölfjähriger Erfahrung als Immobilienberaterin hinzu und seit Anfang August vervollständigt Matthias Fischer das Trio, der vom Gutachter-

ausschuss Mannheim kommt. Oberbürgermeister Dr. René Pöhl freut sich: „Hier können und müssen wir Kräfte bündeln. Toll ist auch, dass wir mit dieser Zusammensetzung des Basisteams die Fachkompetenz einer großen Stadt, einer kleinen Stadt und der Privatwirtschaft zusammenbringen können. Wir hatten in Baden-Württemberg bisher gefühlt mehr Gutachterausschüsse als der Rest Deutschlands zusammen.“

Größerer Personalbedarf absehbar Die Stelle im Rathaus anzusiedeln wäre nicht machbar gewesen: „Wir platzten schon jetzt aus allen Nähten. Sobald die Räumlichkeiten der ehemaligen Hof-Apotheke zur Verfügung stehen, wird die Lage entspannter“, beantwortet Pöhl eine entsprechende Frage bezüglich der Räumlichkeiten. Auf die drei Mitarbeiter würde laut dem Stadtoberhaupt extrem viel Arbeit warten: „Nicht nur, dass sie die

Kontakt

Der Gutachterausschuss ist zu den Öffnungszeiten des Rathauses erreichbar – Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag, 8 bis 12 Uhr, Donnerstag zudem 14 bis 18 Uhr.

Terminvereinbarungen sind möglich unter der E-Mail gutachterausschuss@schwetzingen.de sowie telefonisch: Christoph Helbig, Telefon 06202/87-125, Matthias Fischer, Telefon 06202/87-168, Nina Gafron, Telefon 06202/87-167 und Fax 06202/87-5167.

Datenbestände aller Gemeinden zusammenführen müssen, die noch nicht einmal vereinheitlicht sind, sondern es geht auch um Digitalisierungsaufgaben.“ Doch damit sei es nicht genug, so der Oberbürgermeister weiter: „Dann kommt noch eine Mammutaufgabe wegen der



Matthias Fischer (v. l.), Nina Gafron und Christoph Helbig haben ihr Büro in der Ederer-Passage bezogen und nehmen ihre Arbeit im Gutachterausschuss auf. (Bild: Lenhardt)

Grundsteuerreform auf Sie alle zu. Da müssen wir mal das Arbeitspensum abwarten, aber weiterer Personalbedarf ist schon jetzt absehbar. Angesichts dieser hehren Aufgabe bedanke ich mich schon jetzt bei beiden Mitarbeitern, dass Sie sich dazu bereit erklärt haben.“

Die anfallenden Personalkosten würden nach einem Verteilerschlüssel auf die teilnehmenden Kommunen verteilt. Zusammen seien es derzeit zwei Vollzeitstellen. Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert für Grundstücke sowie Immobilien für öffent-

lichen Stellen und Private. „In einigen Fällen können wir schon eine erste Auskunft erteilen. Für umfangreichere Auskünfte ist aber ein schriftlicher Antrag notwendig“, verweist Christoph Helbig auf die künftigen Abläufe sowie den Kontakt (siehe Infobox).

Artikel Schwetzingen Zeitung vom 22.09.2020

Auf das Team wartet viel Arbeit

Schwetzingen Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses vorgestellt

(mon/red). In einem Presse-termin stellte Schwetzingens Oberbürgermeister Dr. René Pörtl vergangene Woche persönlich die neue Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Gemeinden Schwetzingen, Altlußheim, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Plankstadt und Reilingen vor. Oftersheim wird sich nachträglich zum 24. Januar 2021 anschließen.

Basierend auf den Entscheidungen der Gemeinderäte der Kommunen, die einzelnen Gutachterausschüsse durch einen größeren für den Bezirk Schwetzingen zu ersetzen, der sich aus Vertretern der beteiligten Städte und Gemeinden zusammensetzt, wurde dieser nun zum 1. März 2020 eingerichtet. Er setzt sich zusammen aus ehrenamtlichen Gutachtern sowie zwei ebenfalls Ehrenamtlichen des örtlich zuständigen Finanzamtes. Zur Vorsitzenden wurde Evelyn Strunck gewählt. Nachdem das dreiköpfige Geschäftsstellenteam nun vollständig ist, präsentierte der OB begleitet von Wolfgang Leberich, dem Leiter des Amtes für Klimaschutz, Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauordnung, Kämmerin Susanne Nagel und der für Liegenschaften zuständigen Regine Raband aktuell das Geschäftsstellenteam, die Aufgaben und die Räumlichkeit der Öffentlichkeit.

Erfahrenes Team

Mitten in der Schwetzingen Innenstadt liegt das neue Büro, ausgestattet mit Glas-türen, sodass man Christoph Helbig, Matthias Fischer und Nina Gafron quasi bei der Arbeit zuschauen könnte. Während Helbig schon aus der Stammbesetzung des Schwet-

zinger Gutachterausschusses stammt und somit als Erster vor Ort war, kam Gafron als Immobilien-Fachfrau mit weit über 10-jähriger Berufspraxis erst Anfang April aus der Privatwirtschaft dazu, gefolgt von Matthias Fischer zum 1. August. Letzterer war für den Gutachterausschuss in Mannheim tätig und bringt somit ebenfalls Fachkompetenz mit

Platzmangel

„Da die Verwaltung schon jetzt aus allen Nähten platzt, war eine Unterbringung im Rathaus nicht möglich, was sich ändert, sobald die neuen Räumlichkeiten in der ehemaligen Hof-apotheke bezugsfertig sein werden. Hier haben wir jetzt viel Fachkompetenz beim Basisteam der Geschäftsstelle zusammen“, informierte Dr. Pörtl und ergänzte: „Da kommt das Know-how aus der Großstadt, aus der Kleinstadt und der Privatwirtschaft zusammen, was mich sehr freut.“ „Wir hatten in Baden-Württemberg bisher gefühlt so viele Gutachterausschüsse wie

der Rest der Republik zusammen genommen. Da ist es gut, dass Abhilfe geschaffen wurde“, stellte der Rathauschef klar und umriss anschließend das Aufgabengebiet: „Die Datenbestände sind noch nicht ganz digitalisiert, was jetzt nachgeholt werden muss und alle Informationen müssen zusammengeführt und vereinheitlicht werden, was sehr viel Arbeit darstellt.“ Dazu würde aufgrund der Grundsteuerreform aber noch eine „Mammutaufgabe“ vor der Tür stehen. „Danke, dass Sie sich diesen großen und umfangreichen Aufgaben stellen, bei denen ich Ihnen viel Erfolg wünsche“, rief Dr. Pörtl den Mitarbeitern zu. Aufgrund des enormen Umfangs sei weiterer Personalbedarf schon jetzt absehbar, sodass das Team sicher bald erweitert werden müsse, aber zuerst wolle man das tatsächliche Arbeitspensum abwarten.

Terminvereinbarungen nötig

Zu den Aufgaben des Ausschusses gehört die Ermittlung

der Bodenrichtwerte, die Erteilung von Auskünften darüber, die Erstellung von Verkehrswertgutachten für Immobilien für private und öffentliche Stellen und die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, über die ebenfalls Auskünfte erteilt werden könnten. Matthias Helbig teilte mit: „Weitreichendere Auskünfte bei berechtigtem Interesse sollten vorher schriftlich, zum Beispiel via Mail, beantragt werden. Natürlich kann man auch einen persönlichen Termin vereinbaren und vorbeikommen.“ Und Nina Gafron ergänzte: „Unsere Öffnungszeiten entsprechen denen des Rathauses.“ Fischer schloss mit den Worten: „Erste, kleine Informationen können unter Umständen auch schon telefonisch gegeben werden.“ Die Geschäftsstelle wird von allen beteiligten Gemeinden gemeinsam finanziert, wobei sich der finanzielle Aufwand allerdings durch die erhobenen Auskunftgebühren reduziert.



Christoph Helbig (v. links), Matthias Fischer und Nina Gafron sind das neue Geschäftsstellenteam des Gutachterausschusses. Foto: mon



Info

Die Geschäftsstelle ist erreichbar:

Mo., Di., Do., Fr., 8 - 12 Uhr

und Do.-Nachmittag, 14 - 18 Uhr.

Matthias Fischer:

Tel. 06202-87-168

Nina Gafron:

Tel. 06202-87-167

Christoph Helbig:

Tel. 06202-87-125

Fax: 06202-87-5167

Mailadresse: gutachterausschuss@schwetzingen.de

Die Geschäftsstelle stellt sich digital auf der Homepage der Stadt Schwetzingen vor. Hier sind alle Kontaktdaten für die Bürgerinnen und Bürger aller Gemeinden verfügbar.

Der Internetauftritt des Gutachterausschusses befindet sich derzeit noch in der Überarbeitung. Ein Punkt zur Umsetzung ist die bessere Sichtbarkeit des Gutachterausschusses auf der Homepage der Stadt Schwetzingen.

Zur besseren Erkennbarkeit des Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen und der Geschäftsstelle, ist es das Ziel, im Jahr 2021 ein entsprechendes Logo zu entwickeln.

Homepage Stadt Schwetzingen, Stand März 2021

