



---

Beschlussvorlage (Nr. 2019-0191/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	27.01.2020
Ausschuss für Technik und Umwelt	nicht öffentlich	13.01.2020

**TOP:**

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

---

**Beschlussvorschlag:**

Dem Gemeinderat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Brühl wird zum Stichtag 29.02.2020 aufgelöst.
2. Der Gemeinderat stimmt der Gründung sowie dem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen zum Stichtag 01.03.2020 zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu und ermächtigt den Bürgermeister zur Unterzeichnung (**Anlage 1**).
4. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Große Kreisstadt Schwetzingen zum Stichtag 01.03.2020 zu.
5. Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung vom 14.03.2016 zu (**Anlage 2**).
6. Die Gemeinde Brühl wählt Herrn Ingo Schwien und Herrn Robert Ganz als Vertreter in das Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Übertragung der Aufgaben an die Große Kreisstadt Schwetzingen. Des Weiteren werden von der Gemeinde Brühl im Falle einer Verhinderung der ordentlichen Mitglieder zwei Stellvertreter in das Gremium gewählt.

---

**Sachverhalt:**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichten und Aufgaben der kommunalen Gutachterausschüsse haben in den zurückliegenden Jahren drastisch zugenommen. Dadurch ist auch die Gemeinde Brühl gezwungen, eine 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“.

### **Gemeinsamer Gutachterausschuss**

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

Die Gemeinde Brühl wird somit weiterhin bei Entscheidungen und Beschlüssen, die das eigene Gemarkungsgebiet betreffen, in der Form involviert sein, dass dem Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses 2 Mitglieder angehören. Bei gutachterlichen Verfahren werden diese Vertreter/innen der Städte und Gemeinden von der Gutachterausschussstelle bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen zum Verfahren hinzugezogen.

Diese werden von der Verwaltung vorgeschlagen und im Anschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Brühl in das Gremium gewählt.

Gemeinde	Einwohner am 30.06.2019	Mitglieder GAA
		mind. 2 Personen über 20.000 E. 3 Personen
Schwetzingen	21.463	3
Brühl	14.347	2
Ketsch	12.779	2
Oftersheim	12.179	2
Plankstadt	10.335	2
Eppelheim	15.195	2
Hockenheim	21.659	3
Altlußheim	6.155	2
Neulußheim	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 Gemeinde Brühl 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 Verwaltung schlägt vor,

Herrn Ingo Schwien und Herrn Robert Ganz

als Vertreter in das Gesamtgremium des gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Übertragung der Aufgaben an die Große Kreisstadt Schwetzingen 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 bestehen.

### **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 Gemeinde Brühl:

- 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 Große 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)**

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 zum Kostenersatz an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen zur Verfügung zu stellen.



Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss