



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0071)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	21.06.2021

TOP:

Geschäftsbericht der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen für das Geschäftsjahr 2020

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Geschäftsbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses 2020 und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2021 zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Immobilienmarkt im Rhein-Neckar-Kreis erfährt in diesen Tagen eine große Nachfrage. Der Immobilieninvestmentmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar trotzte der Corona-Pandemie und überschritt mit einem Transaktionsvolumen von 1,31 Milliarden Euro erstmals die Milliarden-Grenze. Im Vorjahr waren 979 Millionen Euro erzielt worden. Das Ergebnis zeigt, dass Investoren die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar schätzen und davon ausgehen, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie temporär sind (siehe auch IMMOBILIEN-MARKTBERICHT Rhein-Neckar 2021 der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH).

Damit gehört der Landkreis Rhein-Neckar und der Bezirk Schwetzingen mit seinem Gemeinsamen Gutachterausschuss mit den angrenzenden Stadtkreisen Mannheim und Heidelberg zu den Regionen in Deutschland und insbesondere in Baden-Württemberg, in welchen die erzielten Preise auf dem Immobilienmarkt weiterhin steigen.

Dies beflügelt zusätzlich die Phantasien von Eigentümern, Maklern und Investoren. Daher ist die originäre Aufgabe durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss, mit validen Bewertungen für eine Markttransparenz zu sorgen.

Nur die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben die vollständigen Daten über die tatsächlichen Verkäufe auf dem Immobilienmarkt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen berichtet mit dem vorliegenden Geschäftsbericht erstmalig über die Arbeit, seit Ihrer Gründung zu Beginn des Jahres 2020.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen wurde zum 01.03.2020 gegründet und hat seither in Schwetzingen seine Arbeit aufgenommen. Der Zusammenschluss verändert den Zuständigkeitsbereich dahingehend, dass bei den abgebenden Städten und Gemeinden keinerlei den Gutachterausschuss betreffende Aufgaben mehr verblieben sind.

Aus dem Geschäftsbericht können Sie die bisherigen Tätigkeiten der Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Vorsitzenden Frau Evelyn Strunck (Dipl.-BauIng.) entnehmen und entstandenen Aufwendungen für das Abrechnungsjahr 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.

Für die Gemeinde Brühl entfallen für das Geschäftsjahr 21.213,98 EUR.

Die Abrechnung ergibt damit 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.

Zwischenzeitlich hat sich aber 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 verstärkt werden muss.

Am 4. November 2020 hat der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Es ist das erste vollständig eigene Steuergesetz für das Land. In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer damit nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt - einem innovativen, einfachen, transparenten und bürokratiearmen Modell, so das Finanzministerium Baden-Württemberg. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab. Die Neuregelung greift für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025. Bei dem dann geltenden modifizierten Bodenwertmodell basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert was dazu führt, dass die Geschäftsstelle mit dem Gutachterausschuss, eine flächendeckende Bodenrichtwertkarte über alle Mitgliedsgemeinden einheitlich zu erstellen und diese regelmäßig zu aktualisieren hat.

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 aufgrund Personalbedarfsberechnungen ist eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei ca. 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben.

Die zum Start der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichteten 2,3 Personalstellen zur Erledigung der Aufgaben, u.a. die Vorbereitung der Grundlagen für die Daten der Grundsteuerreform, reichen bei weitem nicht aus, auf die Beschlussvorlage zur Gründung wird verwiesen.

Ein interkommunaler Vergleich zeigt untenstehend die Personalausstattung in anderen Geschäftsstellen von neu gegründeten Gutachterausschüssen die dortige Personalausstattung.

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

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen startete am 01.03.2020 zunächst mit 0,8 Personalstellen in A11, am 01.04.2020 konnte eine weitere halbe Stelle in E8 und am 01.08.2020 eine Vollzeitstelle in E10 besetzt werden, so dass derzeit insgesamt 2,3 Stellen in der Geschäftsstelle besetzt sind.

Mit einer Aufstockung auf 4,5 Stellen bewegt sich die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen immer noch am unteren Rand der Personalstärke der umliegenden Gutachterausschüsse. Bei einer Ausstattung mit 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner müsste die Geschäftsstelle mit 6,45 Stellen ausgestattet sein.

Die vorgesehene Erweiterung der Stellen ist zwingend notwendig, um die gesetzlich vorgegebene Frist der Feststellung valider Bodenrichtwerte als Basis für die Erhebung der neuen Grundsteuer für alle Gemeinden im Bezirk Schwetzingen zu gewährleisten.

Die Stellenübersicht für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sähe dann wie folgt aus:

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 personelle Aufstockung der Geschäftsstelle fallen in künftigen Jahren geschätzte Personalkosten in Höhe von rund 180.000 EUR an, vorbehaltlich der Eingruppierung der Stellen. Die noch neu zu schaffenden Stellen sind noch von der internen Stellenbewertungskommission der Stadt Schwetzingen bzw. der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) zu bewerten.

Es ist geplant, künftig noch viel stärker als bisher durch das Erstellen von Wertgutachten, Erträge zu erwirtschaften, die u.a. durch die zusätzlichen Kollegen*Innen bzw. die bereits tätigen Sachverständigen, erstellt werden sollen.

Damit kann ebenfalls ein Teil der Aufwendungen gedeckt und die interkommunale Umlage reduziert werden. Mit Blick auf die anhaltende COVID-19 Pandemie und der Herausforderung, qualifiziertes Personal zu gewinnen, geht die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen für das Geschäftsjahr 2021 in einer Worse-Case-Betrachtung durch die Stellenerweiterungen von einem Gemeindeumlageanteil von 3,18 EUR pro Einwohner aus.

Die Stadt Schwetzingen wird wieder zeitnah die Verwaltungen der Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses und die Mitglieder und den Gutachterausschuss über die weiteren Entwicklungen und die Stellenbesetzungen informieren.

Als bestellter Gutachter für die Gemeinde Brühl ist Herr Robert Ganz als Vertreter des Gesamtgremiums des gemeinsamen Gutachterausschusses vorzeitig ausgeschieden und Herr Hans Faulhaber in der Vertretungsreihenfolge nachgerückt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss