

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 10

Vorlage Nr. 70/2023

Sitzung des Gemeinderates

am 16.05.2023

-öffentlich-

AZ 022.31

### **Gemeinsamer Gutachterausschuss Auflösung/Beitritt/Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

#### Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt der Kündigung der bestehenden Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum 31.12.2023 zu und beauftragt die Verwaltung alle notwendigen Schritte zu veranlassen um die dazugehörige „Erstreckungssatzung“ aufzuheben.
2. Der Gemeinderat stimmt der Gründung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses „südwestlicher Landkreis Heilbronn“ zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Eppingen zum Stichtag 01.01.2024 zu.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss einer neuen Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum 01.01.2024 zu.

---

04.05.2023 / Heckmann / Stöhr-Klein

<b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b>		
	Anzahl	
<b>Ja-Stimmen</b>		
<b>Nein-Stimmen</b>		
<b>Enthaltungen</b>		

**Sachverhalt:**

Seit dem 01.07.2019 ist die Stadt Güglingen für das Gutachterwesen Mitglied im Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen.

Dies wurde aufgrund der massiv gestiegenen rechtlichen Anforderungen an die Arbeit der Gutachterausschüsse zwingend notwendig.

Die Zusammenarbeit funktioniert reibungslos. Auch was z.B. die Erstellung des vorgeschriebenen Mietspiegels anbelangt.

Im Anhang lassen wir Ihnen die von der Stadt Eppingen für alle Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses erstellte Vorlage zukommen. In dieser sind die rechtlichen Aspekte, Probleme des Gutachterausschusses Weinberger Tal & Schozachtal sowie mögliche Änderungen übersichtlich dargestellt. Auch die Kostenverteilung und der Mehrwert eines größeren Gutachterausschusses sind dargestellt.

Es ist wichtig, dass diese Vorlage zentral erstellt wurde, damit alle Kommunen die erforderlichen einheitlichen Beschlüsse fassen.

04.05.2023 / Heckmann / Stöhr-Klein

Vorlagen-Nr.

017/2023

## Gemeinsamer Gutachterausschuss – Auflösung/Beitritt/Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen

**Antrag:**

Der Gemeinderat beschließt folgende Punkte:

1. Der Gemeinderat stimmt der Kündigung der bestehenden Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum 31.12.2023 zu und beauftragt die Verwaltung alle notwendigen Schritte zu veranlassen um die dazugehörige „Erstreckungssatzung“ aufzuheben.
2. Der Gemeinderat stimmt der Gründung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses „südwestlicher Landkreis Heilbronn“ zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Eppingen zum Stichtag 01.01.2024 zu.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss einer neuen Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum 01.01.2024 zu.

**Sachverhalt:**

Die gesetzlich vorgegebenen Pflichten und Aufgaben der kommunalen Gutachterausschüsse haben in den zurückliegenden Jahren drastisch zugenommen. Dadurch sind wir gezwungen, eine Lösung zu finden, die eine rechtssichere Arbeit des Gutachterausschusses garantiert.

Mit die größte Herausforderung für die Arbeit der Gutachterausschüsse ergab sich aus der „**Grundsteuerreform**“. Mit Schreiben vom 03.12.2018 hat der Städtetag Baden-Württemberg das Grundsteuerreformmodell des Bundesfinanzministeriums vorgestellt. Das neue Grundsteuermodell stellt insbesondere auf die vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte ab. Dementsprechend kommt den ohnehin schon wichtigen Bodenrichtwerten eine noch größere Bedeutung zu.

Am 11.10.2017 ist zudem die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten. Darin wird unter anderem konkret geregelt, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalman, Bürgermeister

Landkreises Zusammenschlüsse gründen und Aufgaben übertragen können, um den gesetzlichen Pflichten nachzukommen. Für die sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. 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 wurde die Regelung in der Gutachterausschussverordnung verankert, dass große Einheiten gebildet sowie die Fachkompetenz und Erfahrung vieler Gutachterausschüsse gebündelt werden kann. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Gutachterausschuss auch in Zukunft seinen gesetzlichen Pflichten gerecht werden kann.

### **Aktuelle Problemstellung bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Weinsberger Tal & Schozachtal**

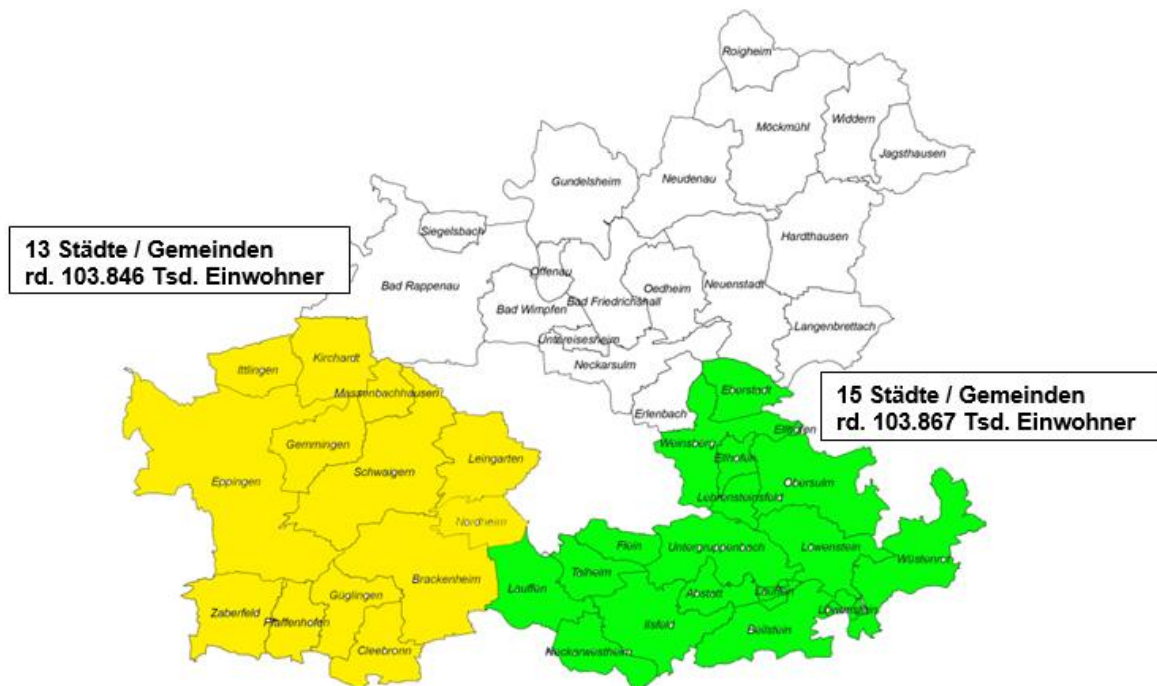
Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhalts wurde der „Gemeinsame Gutachterausschuss „Weinsberger Tal & Schozachtal“ mit Sitz in Weinsberg durch eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 15.01.2020 gegründet. In der Zwischenzeit stellt sich die Lage des Gutachterausschusses so dar, dass nur noch eine einzige qualifizierte Mitarbeiterin der Geschäftsstelle angehört. Jegliche Bemühungen seitens der Verwaltung neues Personal zu generieren blieben erfolglos. Der Gutachterausschuss ist unter diesen Bedingungen weder künftig handlungsfähig noch kann er den gesetzlichen sowie vertraglichen Anforderungen gerecht werden.

Aus diesem Grund haben sich die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Weinsberger Tal & Schozachtal“ beraten und sind zu dem Entschluss gekommen, eine Kooperation mit dem Gemeinsamen Gutachterausschuss in Eppingen eingehen zu wollen. Nach mehreren Gesprächen mit den zuständigen Personen in Eppingen konnte man sich für einen gemeinsamen Weg entscheiden, der den Zusammenschluss der beiden Gutachterausschüsse vorsieht.

### **Weitere Planungen / Entscheidungen**

Die Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Eppingen“ müssen nun entscheiden, ob der bisherige Gutachterausschuss in Eppingen aufgelöst werden soll, um den Gutachterausschuss mit den 15 Gemeinden aus dem Weinsberger Tal / Schozachtal zu erweitern.

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss in Eppingen gehören insgesamt 13 Kommunen mit einem Zuständigkeitsbereich für ca. 103.000 Einwohner an. Durch einen Zusammenschluss mit dem Gutachterausschuss „Weinsberger Tal & Schozachtal“ mit einer Zugehörigkeit von 15 Kommunen und einer Zuständigkeit von ebenfalls ca. 103.000 Einwohnern würde sich der „neue“ gemeinsame Gutachterausschuss größtmäßig verdoppeln.



## Aufgabenübertragung:

Der Zusammenschluss bzw. die Neugründung des „neuen“ Gemeinsamen Gutachterausschusses soll bestmöglich zum 01.01.2024 erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt wären seitens der Geschäftsstelle in Eppingen noch einige Vorarbeiten wie beispielsweise

- Personalgenerierung
- Abschluss von vertraglichen und formalen Regelungen
- Zusammenführung unterschiedlicher Qualitätsstandards
- Regelungen zur organisatorischen Zusammenarbeit mit den jeweiligen Gemeinden

zu leisten.

Der Zusammenschluss der beiden Gutachterausschüsse beinhaltet natürlich auch Veränderungen in Sachen Personal- und Sachmittelausstattung, Datengrundlagen und der Zusammensetzung des Gutachterausschussgremiums.

Das **Gutachterausschussgremium** des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses wird sich aus Vertretern aller beteiligter Kommunen zusammensetzen. Das Vorschlagsrecht für die einzelnen Vertreter verbleibt bei den jeweiligen Städten/Gemeinden. Jedoch fordert die Geschäftsstelle in Eppingen eine „besondere Sachkunde“ der Mitglieder. Die Besetzung des Gutachterausschussgremiums erfolgt in Anlehnung an die Einwohnerzahl jeder Gemeinde. Es besteht keine Pflicht zur vollen Besetzung der Sitze. Die abschließende Bestellung der Mitglieder erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Eppingen als zentrales zuständiges Organ.

Der Vorschlag jeder Gemeinde für die entsprechenden Vertreter wird jedoch erst im Laufe des Jahres 2023 benötigt.

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b> (Stand: 4. Quartal 2021)	<b>Mitglieder GAA</b>
Eppingen	22.001	3
Gemmingen	5.373	2
Ittlingen	2.629	2
Massenbachhausen	3.583	2
Kirchartd	5.994	2
Brackenheim	16.219	3
Nordheim	8.407	2
Leingarten	11.772	3
Güglingen	6.411	2
Cleebronn	3.153	2
Pfaffenhofen	2.424	2
Zaberfeld	4.242	2
Schwaigern	11.438	3
Abstatt	4.993	2
Beilstein	6.198	2
Eberstadt	3.114	2
Ellhofen	3.804	2
Flein	7.230	2
Ilfsfeld	9.657	2
Lauffen	11.755	3
Lehensteinsfeld	2.637	2
Löwenstein	3.369	2
Neckarwestheim	4.091	2
Obersulm	13.903	3
Talheim	4.999	2
Untergruppenbach	8.603	2
Weinsberg	12.753	3
Wüstenrot	6.761	2
<b>Einwohner Gesamtausschuss</b>	<b>207.513</b>	<b>63</b>

### **Kostenverteilung auf die beteiligten Städte / Gemeinden**

Der Kostenbeitrag für die einzelnen Städte und Gemeinden wird sich bei dem geschilderten Vorhaben vor allem durch größeren Personalbedarf verändern. Aktuell ist die Geschäftsstelle in Eppingen mit 4 Personalstellen besetzt. Aufgrund der Verdoppelung des Zuständigkeitsgebietes wird sich auch das Arbeitsvolumen deutlich erhöhen. Dahingehend müssen 4 weitere Personalstellen geschaffen werden.

Die Verrechnung der Ausgaben erfolgt wie bisher nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen. Zu diesen gehören in erster Linie Personalkosten, Lizenzgebühren für EDV, Fortbildungskosten, Sachkosten, Beratungskosten und Mietkosten für neue Räumlichkeiten. Die Einnahmen welche die Geschäftsstelle generiert, werden zu 100 % von den zu leistenden Kostenbeiträgen der beteiligten Kommunen in Abzug gebracht.

Bei der folgenden Hochrechnung handelt es sich um eine vorläufige und überschlägige Kostenberechnung. Die tatsächlich anfallenden Kosten ab dem Jahr 2024 können abweichen.

Gemeinde	Einwohner Quartal 04/2021	Anteilig ab 2024	Einwohner lt. öffentlich-rechtlicher Vereinbarung	Anteilig 2021	Kosten 2021 in €	Kosten in € ab 2024
Eppingen	22.001	10,60	21.814	21,35	43.474,94 €	51.089,51 €
Gemmingen	5.373	2,59	5.132	5,02	10.227,99 €	12.476,88 €
Ittligen	2.629	1,27	2.546	2,49	5.074,14 €	6.104,92 €
Kirchardt	5.994	2,89	5.905	5,78	11.768,57 €	13.918,94 €
Massenbachhausen	3.583	1,73	3.493	3,42	6.961,49 €	8.320,24 €
Leingarten	11.772	5,67	11.664	11,41	23.246,16 €	27.336,29 €
Brackenheim	16.219	7,82	16.126	15,78	32.138,85 €	37.662,87 €
Nordheim	8.407	4,05	8.290	8,11	16.521,83 €	19.522,27 €
Cleebronn	3.153	1,52	3.015	2,95	6.008,85 €	7.321,72 €
Güglingen	6.411	3,09	6.323	6,19	12.601,64 €	14.887,27 €
Pfaffenhofen	2.424	1,17	2.440	2,39	4.862,88 €	5.628,88 €
Schwaigern	11.438	5,51	11.366	11,12	22.652,25 €	26.560,69 €
Zaberfeld	4.242	2,04	4.070	3,98	8.111,44 €	9.850,54 €
Gemeinde	Einwohner	Anteilig				Betrag in €
Abstatt	4.993	2,41				11.594,47 €
Beilstein	6.198	2,99				14.392,65 €
Eberstadt	3.114	1,50				7.231,16 €
Ellhofen	3.804	1,83				8.833,44 €
Flein	7.230	3,48				16.789,11 €
Ilsfeld	9.657	4,65				22.424,95 €
Lauffen	11.755	5,66				27.296,81 €
Lehrensteinsfeld	2.637	1,27				6.123,50 €
Löwenstein	3.369	1,62				7.823,31 €
Neckarwestheim	4.091	1,97				9.499,89 €
Obersulm	13.903	6,70				32.284,78 €
Talheim	4.999	2,41				11.608,40 €
Untergruppenbach	8.603	4,15				19.977,41 €
Weinsberg	12.753	6,15				29.614,31 €
Wüstenrot	6.761	3,26				15.700,02 €
<b>Summe</b>	<b>207.513</b>	<b>100,00</b>				<b>481.875,22 €</b>

### Welchen Mehrwert bringt der größere Gutachterausschuss:

Ausschlaggebend für die Gründung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses in Eppingen“ war der Wunsch, dass der Gutachterausschuss in kommunaler Hand bleibt. Eine Zentralisierung im Landratsamt sollte vermieden werden. Dasselbe gilt auch für den Gutachterausschuss in Weinsberg. Durch den Zusammenschluss der beiden Gutachterausschüsse und die dadurch erreichte Größe, wird die kommunale Zuständigkeit nochmals gestärkt. Bei einer landesweiten Betrachtung ist immer noch ersichtlich, dass es sehr viele Gutachterausschüsse gibt. Das langfristige Ziel soll jedoch sein, noch größere Einheiten zu bilden, weshalb die Kooperation zwischen Eppingen und Weinsberg schon

heute sinnvoll wäre.

In Bezug auf die Kostensteigerung bei dem möglichen Zusammenschluss ist zu beachten, dass diese auch ohne die Aufnahme von Weinsberg eintreten wird. Der Gemeinsame Gutachterausschuss in Eppingen deckt aktuell die zu leistende Basisarbeit ab. Dazu gehört insbesondere die Auswertung und Führung der Kaufpreissammlung, Ermittlung von Bodenrichtwerten, Erstellung von Bodenrichtwertkarten, sowie die Ausstellung von rechtssicheren Verkehrswertgutachten. Zusätzlich zu diesen Themen kommen aber noch weitere gesetzliche Pflichtaufgaben, welche zeitnah umgesetzt werden müssen. Hierzu zählt beispielsweise die Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, etc.) und die Erarbeitung eines jährlichen Immobilienmarktberichtes. Um diese zusätzlichen Aufgaben zu erfüllen wäre unabhängig von dem möglichen Zusammenschluss eine weitere Personalstelle notwendig. Durch eine Kooperation würden sich somit Synergieeffekte ergeben, da beispielsweise der Immobilienmarktbericht für alle beteiligten Gemeinden erstellt werden muss, das benötigte Personal sich aber dann über mehrere Gemeinden kostentechnisch verteilt.

### **Zur Umsetzung dieses Vorhabens bedarf es folgender Entscheidungen und Beschlüsse:**

- Auflösung des bisherigen Gutachterausschusses zum Stichtag **31.12.2023** → **durch den Gemeinderat Eppingen**
- Zustimmung zum Beitritt in den gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz in Eppingen zum **01.01.2024** → **einheitlicher Beschluss der Mitgliedsgemeinden**
- Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Eppingen zum Stichtag **01.01.2024** → **einheitlicher Beschluss der Mitgliedsgemeinden**
- Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Eppingen zum Stichtag **31.12.2023** → **durch den Gemeinderat Eppingen**
- Alle beteiligten Gemeinden kündigen einvernehmlich den bestehenden Öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 28.05.2019 gemäß § 11 zum Stichtag 31.12.2023.
- Die Stadt Eppingen hebt die gültige Erstreckungssatzung zum Stichtag 31.12.2023 auf und verpflichtet sich alle rechtlichen Schritte auch in Bezug auf die Mitgliedsgemeinden auszuführen und zu überwachen.

Die Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden des GAA „Weinsberger Tal / Schozachtal“ wurden bereits gefasst. Somit liegt der einheitliche Auflösungs-/Kündigungsbeschluss aller 15 Kommunen vor.

Um die Aufnahme des Gutachterausschusses aus Weinsberg zu beschließen müssten in einem zweiten Schritt, alle 13 Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses Eppingen einen einheitlichen Beschluss zur Auflösung unseres bestehenden Gutachterausschusses, sowie zur Neugründung des neuen Gutachterausschusses mit dann insgesamt 28 Kommunen fassen.

Des Weiteren würde sich bei einer Neugründung der Name des neuen Gutachterausschusses zu „Gemeinsamer Gutachterausschuss süd-westlicher Landkreis Heilbronn“ ändern.



---

Sachbearbeiter

**Anlage(n):**