

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/062

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Oesterle, Silvia
Telefon: +49 7021 502-425

AZ:
Datum: 16.04.2021

Gründung eines Zweckverbands "Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen" und Beitritt der Stadt Kirchheim unter Teck zu diesem Zweckverband

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	12.05.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.05.2021

ANLAGEN

Anlage 1 - Organisationsuntersuchung (ö)
Anlage 2 - Verbandssatzung (ö)

BEZUG

- Antrag der Gemeinde Dettingen unter Teck in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen vom 16.12.2019 (§ 6 ö)
- „Gründung eines Zweckverbands Gutachterausschuss auf Landkreisebene - Sachstandsbericht und Ausblick“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2020 (§ 54 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/077)
- Sitzungsvorlage GA/2021/001 ebenfalls in dieser Sitzungsrunde
- Sitzungsvorlage GA/2021/002 ebenfalls in dieser Sitzungsrunde

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 320, 330, 340, BM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

-

Leistungsziel:

-

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: 143.130 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	5111
Kostenstelle	61305500
Sachkonto	43130000

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Aufgrund der aktuellen Datenlage und der im Organisationsgutachten ermittelten Kosten ist davon auszugehen, dass im laufenden Jahr Kosten von bis zu 139.130,35 Euro anfallen. Dieser Annahme wurde zugrunde gelegt, dass der Zweckverband zum 01.07.2021 gegründet wird (= 6 Monate im Jahr 2021) und noch keine Gutachten erstellt werden können, sondern lediglich die Bodenrichtwerte ausgewertet werden können (siehe hierzu die Zahlen auf der Seite 22 der Anlage 1) Hinzu kommen die bereits in der Sitzungsvorlage GR/2020/077 benannten anteiligen Kosten für das Organisationsgutachten und die rechtliche Beratung in Höhe von ca. 3.000 Euro und dann noch Kosten für die öffentliche Bekanntmachung der Verbandssatzung von ca. 1.000 Euro. Hinweis: Im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2021 waren Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 246.681 Euro eingeplant.

Die Einnahmen wurden mit 40.000 Euro kalkuliert, konnten aufgrund der aktuellen Arbeitsbelastung und Personalausstattung aber nicht erwirtschaftet werden, da die Erfassung und Auswertung der knapp 750 Kaufverträge für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, die Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren und Ableitung der Bodenrichtwerte vorrangig zu bearbeiten waren.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fallen zunächst weiterhin Personal- und Sachkosten an, bis die Übermittlung von Daten/Aktenübergabe/Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 - die noch vom amtierenden Gutachterausschuss ermittelt werden müssen - abgeschlossen sind. Zu Zeitpunkt und Kosten kann noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Deckung erfolgt aus Mitteln des Sachgebietes Tiefbau und Beiträge in Höhe von 93.000 Euro. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund personeller Engpässe nicht alle geplanten Maßnahmen im laufenden Jahr abgewickelt werden können. 50.000 Euro werden aus Mitteln des Sachgebiets Gebäudemanagement gedeckt, nachdem sich die Anmietung weiterer Büroräume im Rahmen des Verwaltungsgebäudekonzeptes verzögert wird die Pauschale nicht vollumfänglich ausgeschöpft.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Zur Finanzierung erhebt der Zweckverband nach § 15 des Satzungsentwurfs eine Umlage, die sich nach der Einwohnerzahl der Mitgliedskommune berechnet. Die Untersuchung im Rahmen der Organisationsgutachtens von Schneider & Zajontz ergibt eine Betriebskostenumlage von 6,85 Euro/Einwohner (279.487 Euro.) Wenn Erträge aus Gebühreneinnahmen (Gutachten) angerechnet werden, dann ergeben sich umzulegende Betriebskosten von 3,70 Euro/Einwohner (150.964 Euro).

Durch die Auflösung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entfallen künftig die Sach- und Personalaufwendungen für die Geschäftsstelle. Diese waren im Haushaltsplan mit 246.681 Euro ausgewiesen. Einnahmen für Gutachten waren mit 40.000 Euro im Planansatz berücksichtigt.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Beitritt der Stadt Kirchheim unter Teck zu dem zu gründenden Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ auf der Grundlage des als Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/062 beigefügten Entwurfs der Verbandssatzung - vorbehaltlich der Aufhebung dieser Aufgabenübertragung auf die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen.
2. Zustimmung, dass der Beitritt auch dann erfolgt, wenn nicht alle der im Satzungsentwurf benannten Mitgliedskommunen den Beitritt beschließen sollten. In diesem Fall soll der Zweckverband mit den Städten und Gemeinden gegründet werden, die dem Beitritt zugestimmt haben. Die Verbandssatzung wird dann entsprechend angepasst.
3. Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 143.130 Euro für die Kostenstelle 61305500, Sachkonto 43130000 (Gutachterausschuss). Eine Deckung erfolgt über Mittel aus dem Budget des Sachgebiets Tiefbau und Beiträge in Höhe von 93.130 Euro (Kostenstelle 66305100, Sachkonto 42120000) und des Sachgebiets Gebäudemanagement in Höhe von 50.000 Euro (Kostenstelle 65003003, Sachkonto 42310000).

ZUSAMMENFASSUNG

Am 4. November 2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet. Der neue Grundsteuerwert löst die Einheitsbewertung zum 01.01.2025 ab. Durch dieses neue Landesgrundsteuergesetz gewinnen die Bodenrichtwerte stark an Bedeutung, da diese neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen. Die Neubewertung für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 erfolgt zum Stichtag 01.01.2022. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 müssen den Finanzverwaltungen zum 30.06.2022 übermittelt werden.

Um rechtssichere Bodenrichtwerte ermitteln zu können, müssen mindestens 1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr vorliegen. Dies erfordert die Aufhebung der bisher kleinteiligen Struktur zugunsten größerer Einheiten. Der Zusammenschluss zu einer größeren Einheit ist somit alternativlos. Daher schlägt die Verwaltung vor, dass die Stadt Kirchheim unter Teck dem zu gründenden Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ beitritt. Der Zweckverband soll möglichst zum 1. Juli 2021 entstehen, damit eine termingerechte Auswertung der Bodenrichtwerte möglich ist.

Die Beteiligungskosten am Zweckverband wurden gutachterlich mit ca. 3,70 Euro/Einwohner ermittelt, wenn entsprechende Gebühreneinnahmen durch Gutachten erwirtschaftet werden. Ohne Gebühreneinnahmen würde der umzulegende Betrag 6,85 Euro/Einwohner betragen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In der Sitzungsvorlage GR/2020/077 wurden Entstehung, Entwicklung, Rechtsform und Aufgaben der Gutachterausschüsse ausführlich dargestellt, daher wird an dieser Stelle darauf verzichtet. Die wichtigsten Aufgaben eines Gutachterausschusses sind:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger Wertermittlungsdaten**
- Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Hierzu bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden untersteht. Die Rechtsgrundlage für die amtlichen Wertermittlungsdaten und des Gutachterausschusses bilden das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes sowie die Gutachterausschussverordnung des Landes.

Die Gutachterausschussverordnung wurde im Jahr 2017 mit der Absicht novelliert, die sehr kleinteilige Struktur zugunsten größerer Einheiten zu verändern und damit auch zu gewährleisten, dass ein Minimum von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr als Grundlage für die Wertermittlung zur Verfügung steht. Im Landkreis Esslingen schafft es lediglich die Stadt Esslingen die geforderte Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr zu erreichen. Zum Vergleich: Kirchheim unter Teck verfügt über ca. 580 Kaufverträge pro Jahr.

Da eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kauffällen ein Kriterium für rechtssichere Bodenrichtwerte ist und nun auch die bundesweite Grundsteuerreform von der Gerichtsbarkeit akzeptierte Grundlagen für die Einheitswertbescheide benötigt, besteht Handlungsbedarf. Die Neubewertung der Grundsteuer basiert nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 neben der Grundstücksfläche explizit auch auf dem Bodenrichtwert.

Bewertungsformel

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \\ = \text{Grundsteuerwert}$$

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Nach einer Vorab-Information zum neuen Landesgrundsteuergesetz vom 21.12.2020 werden ausnahmslos Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 benötigt. Vom Städtetag folgte am 01.04.2021 die Information, dass diese Werte zum 30.06.2022 an die Finanzverwaltungen zu übermitteln sind.

Bereits im Januar 2020 wurde im Kreis der (Ober-)Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Landkreis Esslingen Einigkeit dahingehend erzielt, dass ein Zusammenschluss geprüft, entsprechende Gutachten beauftragt und innerhalb eine Arbeitsgruppe von sieben Personen aus fünf Rathäusern vorbereitet werden soll. Dieser Arbeitsgruppe gehörte auch die Stadt Kirchheim unter Teck an.

Für die Ausarbeitung der Verbandssatzung (vgl. Anlage 2) sowie der rechtlichen Begleitung einer Zweckverbandsgründung wurde ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht eingebunden. Mit dem Organisationsgutachten in Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage wurde ein Büro beauftragt. Die Verbandssatzung sowie das Gutachten liegen mittlerweile vor und können somit zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden.

In einem Schreiben vom 04.03.2021 an die (Ober-)Bürgermeisterinnen und Bürgermeister des Landkreises wurde vorgegeben, dass bis spätestens Mai 2021 zu entscheiden ist, ob die jeweilige Kommune unter den vorgelegten Bedingungen einem künftigen Zweckverband beitreten wird. In einer Sitzung am 21.04.2021, zu der alle potentiellen Mitglieder eingeladen waren, wurden der Entwurf der Verbandssatzung und das Organisationsgutachten besprochen, sowie der Zeitpunkt der Verbandsgründung auf den 01.07.2021 festgelegt. Die Verbandssatzung soll am 31.05.2021, wenn die Beschlüsse aller Mitglieder vorliegen, unterzeichnet werden und dann im Juni 2021 öffentlich bekannt gemacht werden.

Für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 können die Mittel in Höhe von mindestens 150.964 Euro und maximal 279.487 Euro im Rahmen der Mittelanmeldung noch berücksichtigt werden. Für das laufende Haushaltsjahr sind Mittel von maximal 143.140 Euro (auf Grundlage der ermittelten Betriebskostenumlage sowie der Kosten für die Organisationsuntersuchung und die öffentliche Bekanntmachung) bereit zu stellen.

Ein schneller Zusammenschluss ist alternativlos damit die Grundsteuer auf Basis der Bodenrichtwerte rechtssicher und gerichtlich belastbar ist.

Der gemeinsame Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz der Geschäftsstelle in Kirchheim unter Teck, wird die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 voraussichtlich am 24.06.2021 beschließen. Der Beschluss über die Beendigung der Übertragung der Aufgaben auf die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft ist ebenfalls in der aktuellen Sitzungsrunde zu fassen. Auf die Sitzungsvorlage GA/2021/001 wird verwiesen.

Die Gemeinde Dettingen unter Teck hatte am 16.12.2019 im Gemeinsamen Ausschuss einen Antrag gestellt, dass ein größerer Zusammenschluss und somit die Gründung eines größeren Gutachterausschusses geprüft und vorbereitet wird. Die Stadt Kirchheim unter Teck hat daher die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft in der Vorbereitung zur Gründung eines Zweckverbandes vertreten. Die Sitzungsvorlagen und die Vorgehensweise wurden mit Dettingen unter Teck und Notzingen abgestimmt. Dem Vorhaben wird seitens der Verwaltungen zugestimmt. Der Zweckverband wird einen gemeinsamen Gutachterausschuss, der die Bezeichnung „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ trägt, einrichten. Der Zweckverband hat seinen Sitz in Nürtingen. Dieser Gutachterausschuss wird Rechtsnachfolger des gemeinsamen Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen. Zum Zeitpunkt des Entstehens des „neuen“ Gutachterausschusses sind daher auch die bestellten Gutachter, sowie die Vorsitzende des „alten“ Gutachterausschusses zu entlassen. Ein entsprechender Beschluss muss zudem im Gemeinsamen Ausschuss herbeigeführt werden. Der Gemeinsame Ausschuss wurde für den 25.05.2021 angesetzt.