



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt

Az: 625.21

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 39/2019

zu TOP 3 **öffentlich**

zur Sitzung am 25. März 2019

## Betrifft:

### Gemeinsamer Gutachterausschuss mit der Stadt Rottenburg

- Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung Starzach/ Rottenburg einschließlich Entwurf der Erstreckungssatzung
- Ende der Amtszeit des Gutachterausschusses Gemeinde Starzach zum 14.09.2019
- Abberufung der Gutachter zum 15.09.2019 für den gemeinsamen Gutachterausschuss
- Satzung zur Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung Starzach/ Teilaufhebung der Verwaltungsgebührensatzung Starzach betreffend Nr. 14 zum 15.09.2019

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Präsentation
- Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Starzach auf die Stadt Rottenburg am Neckar, Entwurf Herr Krug vom 28.01.2019 einschließlich der Erstreckungssatzung
- Satzung zur Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung der Gemeinde Starzach und der Teilaufhebung der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Starzach betreffend der Nr. 14 zum Gutachterausschuss zum 15.09.2019

**Datum**  
15.03.2019

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

## **SACHDARSTELLUNG:**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 192 ff BauGB) und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg (§ 1 GuAVO) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet.

Als Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB u. a. genannt:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Führung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten

Seit der Novellierung der GuAVO vom 26.09.2017 ist gesetzlich festgelegt, dass „für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses [...] eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich“ ist.

Die Begründung zur Novelle konkretisiert, dass eine ausreichende Zahl bei ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr angenommen werden kann.

In der Gemeinde Starzach werden im Durchschnitt ca. 79 Kauffälle pro Jahr erfasst. Die Anzahl der Gutachten, welche vom Gutachterausschuss angefertigt werden, beläuft sich auf ca. 7 - 8 Stück pro Jahr.

Eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses in der Gemeinde Starzach im Sinne des Gesetzgebers ist demnach aufgrund der Anzahl der Kauffälle nicht möglich.

Mit der Novellierung der GuAVO wurden die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit hinsichtlich dieser Aufgabenerfüllung wesentlich erweitert.

Es können nun **benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises** gemeinsame Gutachterausschüsse bilden. Durch die größeren Zuständigkeitsbereiche kann die Anzahl der auswertbaren Kauffälle erhöht werden, um das erforderliche Maß von mindestens 1.000 Stück pro Jahr zu erfüllen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar und die Gemeinde Ammerbuch haben von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht und einen gemeinsamen Gutachterausschuss gebildet.

Diesem können nun in einem nächsten Schritt auch die angrenzenden Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach beitreten.

Die Voraussetzungen dafür wurden bereits überprüft und sind gegeben. Seitens der Gemeinde Neustetten wurden bereits die erforderlichen Beschlüsse am 25.02.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

Für die Gemeinde Starzach ergibt sich aufgrund der geografischen Lage und der gesetzlichen Vorgaben keine andere Möglichkeit als für einen Zusammenschluss mit der Stadt Rottenburg a.N..

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die Wertermittlung für die Grundsteuer als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt hat.

Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächlichen Wertentwicklungen nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln. Die bisher verwendeten Einheitswerte stammen von 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer).

Spätestens bis 31. Dezember 2019 muss der Gesetzgeber eine Neuregelung treffen, die eine realitätsgerechte Besteuerung, auch im Verhältnis der Grundstücke zueinander, gewährleistet.

Für die administrative Umsetzung der Steuer hat das Gericht eine weitere Frist (bis 31. Dezember 2024) gesetzt.

Die Grundsteuer kommt ausschließlich den Kommunen zugute und ist eine der wichtigsten Einnahme- und Finanzierungsquellen.

In den letzten Tagen wurden die Eckpunkte für eine Grundsteuer-Reform vorgestellt.

Einer der Eckpunkte ist, dass Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden die Bodenrichtwerte sein sollen.

Besonders mit diesem Hintergrund ist nach Auffassung der Verwaltung ein Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Rottenburg a.N. und der Gemeinde Ammerbuch

- zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg und
- aus Gründen der Rechtssicherheit im Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform, zwingend geboten.

Um die Pflicht zur Aufgabenerfüllung abzutreten und auf den bestehenden gemeinsamen Ausschuss zu übertragen, ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Rottenburg a.N., abzuschließen.

Ein Zusammenschluss würde neben der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Aufgabenübertragung zwangsläufig folgende weitere Beschlüsse erfordern:

- Abberufung der bestellten Gutachter
- Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung
- Änderung der Verwaltungsgebührensatzung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde im Vorfeld mit der zuständigen Rechtsaufsicht des Regierungspräsidiums Tübingen abgestimmt; die Genehmigungsfähigkeit wurde am 23.01.2019 in Aussicht gestellt.

Die beitretenden Gemeinden müssen sich an den tatsächlichen Personal- und Sachkosten nach Kostenverteilungsschlüssel beteiligen. Für das erste Jahr (Abwicklung des Zusammenschlusses) wird eine pauschale Kostenbeteiligung vereinbart. Diese beläuft sich im Falle der Gemeinde Starzach im Jahr 2019 auf 13.900 €.

Die pauschale Kostenbeteiligung wird unterteilt in 85 % hoheitliche Aufgaben (11.800 €) und 15 % Betrieb gewerblicher Art (2.100 €), wobei für letzteres 19 % MwSt. anfallen, was zusätzlich Kosten in Höhe von 399 € verursacht und weshalb der Gemeinde für das Jahr 2019 insgesamt 14.299 € in Rechnung gestellt werden.

Ab dem Jahr 2020 erfolgt gemäß der Vereinbarung eine Rechnung in Höhe der tatsächlich entstehenden Kosten und den Kostenschlüsseln gem. § 10 Ziff. 3 des Entwurfs der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Der Sitz der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Rottenburg a.N. und der Gemeinde Ammerbuch ist in Rottenburg a.N..

Der Leiter dieser Geschäftsstelle, Herr Thomas Krug, wird in der Gemeinderatssitzung zugegen sein und über den Sachverhalt informieren und das öffentlich-rechtliche Vertragsmuster vorstellen sowie die weitere Vorgehensweise inklusive Zeitplan erläutern.

Verfahrenstechnisch sind bei dieser Zusammenlegung einige Formalitäten zu regeln. So müssen die geltenden Gebührentatbestände der Gemeinde Starzach zum Thema Gutachterausschuss außer Kraft treten. Das heißt, dass neben der Gutachterausschussgebührensatzung vom 09. Juli 2001 auch die Nr. 14 der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Starzach mit Datum vom 01.01.2007 aufgehoben werden muss.

Die Erstreckungssatzung darf im Rottenburger Gemeinderat erst dann beschlossen werden, wenn der Beitritt in den gemeinsamen Gutachterausschuss (15.09.219) in Kraft getreten ist.

Natürlich muss auch der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt werden.

Die Mitglieder des derzeitigen Gutachterausschusses müssen zum 14.09.2019 abberufen werden.

#### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vorgeschlagenen Beschlüsse in dieser Sitzung erfolgen müssen, da das weitere Verfahren mit der Stadt Rottenburg, der Gemeinde Neustetten zeitlich streng getaktet ist und zudem noch vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt werden muss. Eine Verschiebung des Tagesordnungspunktes führt dazu, dass die Gemeinde Starzach sich nicht angliedern kann und weiterhin Rechtsunsicherheit besteht und keine rechtmäßige Aufgabenerfüllung erfolgen kann, die gesetzlich vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für den Fall, dass das Gremium trotz der bereits nicht-öffentlich erfolgten Zustimmung nun in öffentlicher Sitzung der Zusammenlegung nicht zustimmt.

Es ist bei der Beschlussfassung darauf zu achten, dass die Beschlussvorschläge Nr. 2 und Nr. 3 nicht mehr zu Abstimmung kommen dürfen, wenn dem Beschlussvorschlag Nr. 1 nicht zugestimmt wird.

#### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat stimmt der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB von der Gemeinde Starzach auf die Stadt Rottenburg am Neckar mit Stand vom 28.01.2019 einschließlich dem Entwurf der Erstreckungssatzung zu.
2. Die Amtszeit der derzeitigen Mitglieder des Gutachterausschusses der Gemeinde Starzach endet mit Ablauf des 14.09.2019.
3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung der Gemeinde Starzach und der Teilaufhebung der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Starzach betreffend der Nr. 14 zum Gutachterausschuss zum 15.09.2019.