



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0157/2020

Az.

625.0:Gutachterausschuss

Neuorganisation der Gutachterausschüsse - Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" - Grundsatzbeschluss

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 15.06.2020
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	06.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- die hierzu notwendigen Schritte für den Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim einzuleiten,
- die entsprechenden Haushaltsansätze für einen Beitritt zum 1. Juli 2021 einzuplanen und
- dem Gemeinderat die nötige öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim zum 1. Juli 2021 zur endgültigen und verbindlichen Beschlussfassung alsbald vorzulegen.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

- | | | |
|--|-------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | Finanzposition: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung | | Kosten: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung | | Höhe: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Folgekosten | | |

Erläuterungen:

Die Mittel sind in den Haushaltsplan 2021 einzustellen

Sachverhalt:

Auf Initiative der Bürgermeister von Bad Krozingen, Breisach und Müllheim wurden mit den interessierten umliegenden Kommunen Gespräche mit dem Ziel geführt, einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräferland-Breisgau“ zu bilden.

Hintergrund hierfür ist die anstehende Grundsteuerreform, die bis zum 31.12.2019 vom Bundesgesetzgeber zu regeln war. Denn das Bundesverfassungsgericht hat die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer in Westdeutschland mit Urteil vom 10.04.2018 für verfassungswidrig erklärt. Infolge kommt den Bodenrichtwerten, die von den Gutachterausschüssen ermittelt werden, ein wesentlich größeres Gewicht zu.

Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg sind nun gezwungen, ihre gesetzlichen Aufgaben vollständig zu erfüllen. Dies umso mehr, nachdem sich der Bund und die Bundesländer auf ein Grundsteuermodell geeinigt haben, in dem die jeweiligen **Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB** eine entscheidende Rolle spielen.

Kernproblem für die Gemeinden, um die Bodenrichtwerte bestimmen zu können, ist es ausreichende auswertbare Kauffälle (Kaufverträge) als Datenbasis für die notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Ermittlungsdaten zu haben. Diese ausreichenden Fallzahlen hat die Gemeinde Münstertal, neben vielen anderen Gemeinden, nicht. Es wird eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen empfohlen.

In Baden-Württemberg wird es nach heutigem Stand ein modifiziertes Bodenwertmodell mit den Komponenten Grundstücksfläche, **Bodenrichtwert** (Ermittlung durch die Gutachterausschüsse) sowie Hebesätze der Kommunen geben.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.12.2018 bereits die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, den Gutachterausschuss bei der Gemeinde Münstertal in einer interkommunalen Geschäftsstelle anzusiedeln. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Nachbargemeinden, hierbei insbesondere mit Bad Krozingen in Verhandlung zu treten, mit dem Ziel eine gemeinsame Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss einzurichten.

Die Städte Breisach, Müllheim und Bad Krozingen haben hierzu 2019 eine gemeinsame Arbeitsgruppe gebildet, zu der auch die Stadt Staufen hinzugestoßen ist. Hierbei wurde zunächst die Notwendigkeit eines Zusammenschlusses nochmals intensiv untersucht. Zudem wurden die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit und die rechtlichen Rahmenbedingungen ausgearbeitet.

Über die Thematik der Gutachterausschüsse und die anstehende Grundsteuerreform wurde umfassend wie folgt informiert:

- Juli 2019: Vorstellung in den Bürgermeister-Sprengel-Sitzungen des Markgräflerlandes, des Hexentals sowie des Kaiserstuhls.
- November 2019: Sitzung des Kreisverbandes Breisgau-Hochschwarzwald des Gemeindetags Baden-Württemberg.
- Präsentation des Projekts am Dienstag, 23.06.2020 im Onlineformat durch die Stadt Müllheim
- Zusammenstellung der häufigsten Fragen und Antworten zum Projekt (FAQ-Liste) bereits übermittelt am 16.06.2020

Die wichtigsten Kernaussagen hierzu sind:

- **Der Zusammenschluss von Kommunen zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss ist zwingend notwendig.**
- **Kernproblem für alle Kommunen sind die ausreichenden auswertbaren Kauffälle. Eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen wird empfohlen. Diese werden bei einer Richtgröße von ca. 70.000 - 80.000 Einwohnern erreicht.**
- **Im Falle eines Nicht-Zusammenschlusses riskiert die jeweilige Kommune, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind. Ab 01.01.2025 ist das neue Grundsteuermodell (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) anzuwenden.**
- **Es sind „Gutachterausschuss-Einheiten“ zu bilden, die deutlich über eine klassische Zusammenarbeit im Rahmen einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft oder eines Gemeindeverwaltungsverbandes hinausgehen (Richtgröße ca. 70.000 - 80.000 Einwohner).**
- **Neben den Mittelzentren haben alle umliegenden Kommunen ihr großes Interesse an der gemeinsamen Aufgabenbewältigung signalisiert.**
- **Der maximale Umgriff des gemeinsamen Gutachterausschusses könnte in der Zielgliederung auf bis zu 34 Kommunen mit bis zu 198.000 Einwohnern anwachsen.**
- **Im gesamten Bundesland Baden-Württemberg finden derzeit Gespräche statt oder es werden konkrete Vereinbarungen getroffen für gemeinsam gebildete Gutachterausschüsseinheiten.**

Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurden auch die jeweiligen Möglichkeiten der beteiligten Städte erörtert, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierbei hat sich herauskristallisiert, dass die Stadt Müllheim sich vorstellen könnte, einen solchen gemeinsamen Gutachterausschuss in Müllheim einzurichten, was dann auch so umgesetzt wurde und dieser zum 01.01.2021 seine operative Arbeit aufnehmen wird (1. Phase). Näheres ist dem Statusbericht Nr. 1-2020 für den gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim zu entnehmen (siehe Anlage).

Im Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler, für den die Stadt Müllheim „erfüllende“ Gemeinde ist, werden bereits jetzt für die Gemeinden Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg die Aufgaben des Gutachterausschusses übernommen, so dass ein solcher interkommunaler Ansatz bereits seit 1974 besteht und hierzu große Erfahrungen für diese Aufgabenbewältigung vorliegen. Durch die breite Streuung von vorliegenden Informationen zu z.B. landwirtschaftlicher Nutzung, Weinbaunutzung und Forstnutzung in unterschiedlichsten Lagen und Gemarkungen liegen hier fundierte Sachkenntnisse bei den handelnden Personen vor. Gleiches gilt für die vorliegenden Informationen zu verschiedensten Wohnbebauungen im dörflichen Umfeld, in einem Mittelzentrum aber auch in einem staatlich anerkannten Heilbad. Zudem sind die Rahmenbedingungen der Stadt Müllheim für diese Aufgabe (insb. Personalressourcen usw.) vorteilhafter als die der anderen Mittelzentren, so die Stadt Müllheim.

Davon abgesehen kann aber insbesondere festgestellt werden, dass die Belange und Interessen einer Stadt mit der Größe Müllheims im Einklang stehen mit den Belangen und Interessen der kleineren Verbandsmitglieder Auggen, Badenweiler, Buggingen und Sulzburg mit ihren jeweiligen Besonderheiten. Das ist auch ein wesentlicher Leitgedanke bei dem interkommunalen Großprojekt.

Die Erreichbarkeit für die Bürger*innen ist durch die gute Verkehrsanbindung Müllheims ebenfalls sichergestellt, was durch die geplante Digitalisierung von Prozessen und Bereitstellung von Informationen im Internet noch zusätzlich unterstützt wird. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die Dienstleistung des Gutachterausschusses keine hohe Frequentierung durch Bürger*innen aufweist. Das für den Großteil der Kommunen zuständige Finanzamt Müllheim sowie die Außenstelle des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald mit großen Teilen der Vermessungsabteilung haben ihren Sitz in Müllheim, was die Arbeit im Gutachterausschuss zusätzlich unterstützt.

Rechtliche Würdigung:

Im Falle einer gemeinsamen Aufgabenbewältigung wäre hierzu eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung gemäß der §§ 1, 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) zwischen der Gemeinde Münstertal und der Stadt Müllheim zu treffen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 (GKZ) der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig.

Mit Schreiben vom 20.03.2020 hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stabsbereich Rechnungsprüfung und Kommunalaufsicht, mitgeteilt, dass es die vorgesehenen Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage 1 – muss dann auf den Beitritt von Münstertal angepasst werden) mittrage und keine Bedenken habe.

Die Eckdaten der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Details s. Anlage 1) sind unter den Mittelzentren (Hauptämter und Kämmereien) abgestimmt und entsprechen den in der Vergangenheit mehrfach vorgestellten Inhalten.

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird die Aufgabe der beteiligten abgebenden Gemeinden, Gutachterausschüsse gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Gutachterausschussverordnung zu bilden, an die Stadt Müllheim (übernehmende Gemeinde) zur Aufgabenerfüllung übertragen. Dies bedeutet, dass mit dem Wirksamwerden der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung das Recht und die Pflicht der übrigen Beteiligten zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die übernehmende Körperschaft (Stadt Müllheim) übergeht. **Damit erlischt zugleich die Kompetenz der Gemeinde Münstertal, einen Gutachterausschuss zu bilden.**

In diesem Zusammenhang besteht rechtlich auch keine Möglichkeit, „Außenstellen des Gutachterausschusses“ o.ä. bei den verbleibenden Kommunen zu bilden. Eine solche Form der Zusammenarbeit ist rechtlich nicht vorgesehen und wird auch von der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) nicht genehmigt.

Aus Sicht der Gemeinde Münstertal wäre trotz der Verlagerung der Aufgabe nach Müllheim sichergestellt, dass

- **die Gemeinde Münstertal sehr früh an dem interkommunalen Projekt teilnimmt (01.07.2021) und damit von den Lernprozessen und der kontinuierlichen Optimierung der fachlichen Arbeit im Gutachterausschusswesen profitiert. Dies findet Niederschlag in einer noch professionelleren Wertermittlung mit deutlich ausgeweiteter Dienstleistung als Basis für die zukünftige Erhebung der Grundsteuer**
- **die Gemeinde Münstertal mit der Staffelung der Gutachterausschussmitglieder nach Einwohnergröße in dem gemeinsamen Gutachterausschuss weiterhin vertreten ist (2 Mitglieder)**
- **die Ausschussmitglieder der Gemeinde Münstertal weiterhin vom Gemeinderat der Gemeinde Münstertal vorgeschlagen werden**
- **für gefertigte Einzelgutachten in der Gemarkung Gemeinde Münstertal die von der Gemeinde Münstertal ernannten Gutachter*innen hierzu einbezogen werden und daher die Fachkompetenz vor Ort weiterhin aufrechterhalten bleibt**
- **durch den Aufbau einer Abteilung dieser Größe interessante Möglichkeiten der fachlichen Aus- und Weiterbildung für die Mitglieder des Gutachterausschusses entstehen**
- **durch die Einteilung des Zuständigkeitsgebietes in die drei Regionen „Markgräflerland“ / „Kaiserstuhl“ / „Breisgau-Hexental“ die Möglichkeit besteht, diesen Regionen feste Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle und damit Ansprechpartner*innen für die Bürger*innen zuzuweisen und mittelfristig eine gute Ortskenntnis und Spezialisierung für die örtlichen Besonderheiten zu entwickeln.**

Kosten:

Die Kostenbeteiligung ist in § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage) geregelt.

Es ist eine Anschubfinanzierung für die Installierung des gemeinsamen Gutachterausschusses in Höhe von **2 €/Einwohner**, also rd. 10.000 € zuzügl. Umsatzsteuer vorgesehen. Hiermit abgegolten ist auch die Auswertung der Kaufverträge, 6 Monate vor Inkrafttreten der Vereinbarung. Es erfolgt jedoch prinzipiell eine Spitzabrechnung nach dem tatsächlichen Aufwand.

Hinsichtlich der Erledigung der Aufgaben im operativen Betrieb ist von einer Richtgröße (des Städtetages) in Höhe von **3,60 €/Einwohner** und Jahr auszugehen (rd. 19.000 €). Aber auch hier erfolgt eine Spitzabrechnung pro Jahr nach tatsächlichem Aufwand.

Einwohner Stand 31.12.2019: 5.107

Zeitschiene:

Die Aufnahme der Gemeinde Münstertal ist zum 1. Juli 2021 (2. Phase) vorgesehen, vorbehaltlich des Beschlusses im Gemeinderat.

Mit der Einnahme der Endgliederung aller interessierten bzw. beigetretenen Gemeinden Ende 2022 wird erreicht, dass der **gemeinsame Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“** die **Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2024** für das Gesamtgebiet in vollem Umfang und **nach den gesetzlichen Vorgaben** erhebt. Diese Bodenrichtwerte zum 31.12.2024 werden dann für das neue **Grundsteuermodell ab 1.1.2025** (modifiziertes Bodenwertmodell in Baden-Württemberg) nach heutigem Kenntnisstand in den Grundsteuerbescheiden der Kommunen Anwendung finden.

Übernahme der bisherigen Mitglieder des Gutachterausschusses:

Es ist angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Gemeinde Münstertal auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Die Einzelheiten sind in § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage) geregelt. Es werden zwei Mitglieder sein (1 Mitglied je angefangene 5.000 Einwohner).

Zuarbeit der aufzunehmenden Kommunen:

Die nötige Zuarbeit der aufzunehmenden Kommunen zur Übernahme/Übergabe der Aufgabe an die Stadt Müllheim ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag (s. Anlage) geregelt. Gleiches gilt für die zukünftig notwendige Zuarbeit nach offiziellem Übergang der Aufgabe.

Nächste Schritte:

Die Stadt Müllheim hat darum gebeten, eine verbindliche Interessensbekundung (Grundsatzbeschluss Gemeinderat) zum Beitritt noch vor der Sommerpause 2020 herbeizuführen. Dieser Beschluss wird sowohl von Seiten der Gemeinde Münstertal als auch der Stadt Müllheim zur Haushaltsplanung 2021ff. benötigt. Danach erhält die Gemeinde Münstertal die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Nach Vertragsabschluss beginnt ab dem 01.07.2021 die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ für die Gemeinde Münstertal

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung soll mit dem heutigen Grundsatzbeschluss zum Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ beauftragt werden,

- die notwendigen Schritte für den Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim einzuleiten,
- die entsprechenden Haushaltsansätze für einen Beitritt zum 1. Juli 2021 einzuplanen und
- dem Gemeinderat die nötige öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum Beitritt der Gemeinde Münstertal zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim zum 1. Juli 2021 zur endgültigen und verbindlichen Beschlussfassung alsbald vorzulegen.

Anlagen

Regioneneinteilung

Regioneneinteilung Reihenfolge Entwicklung gem. GUA (tabellarisch)

Statusbericht Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau

Vereinbarungsinhalt zum Beitritt zum Gemeinsamen Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau