

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Hochbauamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Speer, Alexander

**Vorlagennummer**  
110/2019

**Aktenzeichen**  
40.1.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	14.10.2019 17.10.2019	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen: 2**

**Betreff:**

**Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gutachterausschusses Bad Rappenau mit den Kommunen Bad Rappenau und Siegelbach wird zum Stichtag 31.12.2019 aufgelöst.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt zum Gutachterausschuss „Nördlicher Landkreis Heilbronn“ bei der Stadt Bad Friedrichshall zum 01.01.2020 zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Bad Friedrichshall zum 01.01.2020 zu.
4. Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 13.12.1978 zum 31.12.2019 zu.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Bad Rappenau unterhält seit Jahren mit der Gemeinde Siegelbach einen gemeinsamen Gutachterausschuss. Mit der Novellierung der Gutachterausschussverordnung zum 11.10.2017 ist weiterhin eine interkommunale Zusammenarbeit von Kommunen möglich. Allerdings müssen dabei aufgrund gesetzlicher Änderungen (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Erbschaftssteuerreformgesetz, Grundsteuerreform) und gestiegene Anforderungen, z.B. Ermittlung von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichswertfaktoren usw. leistungsfähige Einheiten für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten gebildet werden. Ein Zusammenschluss mit weiteren Kommunen wird daher erforderlich.

Mit den Stadtverwaltungen Eppingen, Neckarsulm und Bad Friedrichshall wurde daher das

Gespräch über einen gemeinsamen Gutachterausschuss gesucht.

Die Stadt Neckarsulm löst zum 01.01.2020 den gemeinsamen Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft mit Erlenbach und Untereisesheim auf und schließt sich dem neu gebildeten Gutachterausschuss „Nördlicher Landkreis Heilbronn“ mit Sitz bei der Stadt Bad Friedrichshall an.

Die Städte Eppingen und Bad Friedrichshall haben der Stadt Bad Rappenau jeweils ein „Angebot“ über den Beitritt in den von Ihnen geführten Gutachterausschuss vorgelegt. Die zu erfüllenden Aufgaben des Gutachterausschusses werden dabei unterschieden zwischen einem „Hoheitsbetrieb“ - dazu zählt u.a. das Führen der Kaufpreissammlung und das Ableiten von Bodenrichtwerten - und einem „Betrieb gewerblicher Art“ – hier sind die Erstellung von Wertgutachten angesiedelt. Die Unterscheidung ist erforderlich, da Leistungen aus dem Betrieb gewerblicher Art umsatzsteuerpflichtig sind. Während die Stadt Eppingen die Kosten des Gutachterausschusses dabei auf Grundlage des Verhältnisses der Einwohnerzahlen der beteiligten Kommunen untereinander verteilt, legt die Stadt Bad Friedrichshall die Anteile der Kommunen nach der Anzahl der Kauffälle bzw. Wertgutachten fest.

Bei einem Beitritt zum Gutachterausschuss der Stadt Eppingen liegt der Anteil der Stadt Bad Rappenau bei 17,26 % der Kosten. Daraus ergibt sich aktuell ein jährlicher Beteiligungsbetrag von 46.542,89 €.

Die Anteile der Stadt Bad Rappenau beim Beitritt zum Gutachterausschuss Nördlicher Landkreis liegen bei 17,98 % (hoheitlicher Bereich) bzw. bei 17,92 % (Betrieb gewerblicher Art). Der Jahresbeitrag hier beträgt 44.121,92 €.

Neben dem etwas günstigeren Jahresbeitrag und an die an tatsächliche Fallzahlen orientierte - und damit gerechtere - Verteilung der Kosten stellt der Beitritt zum Gutachterausschuss Nördlicher Landkreis Heilbronn bei der Stadt Bad Friedrichshall die attraktivere Alternative dar.

Zum 01.01.2020 werden die Kommunen Bad Friedrichshall, Bad Wimpfen, Gundelsheim, Möckmühl, Offenau, Oedheim, Roigheim, Widdern und die neu beitretenden Kommunen Neckarsulm, Untereisesheim, Erlenbach, Bad Rappenau, Siegelbach, Neuenstadt am Kocher, Neudenau, Hardthausen am Kocher, Jagsthausen, und Langenbrettach im Bereich der amtlichen Wertermittlung interkommunal zusammenarbeiten und einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nördlicher Landkreis Heilbronn in Bad Friedrichshall bilden.

Der Zusammenschluss wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen geregelt (siehe Anlage). Da die beteiligten Kommunen mit dem Inkrafttreten der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB auf die Stadt Bad Friedrichshall überträgt, entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses. Die Kommunen müssen daher ihren Gutachterausschuss auflösen und die derzeit bestellten Gutachter mit Wirkung zum 31.12.2019 abberufen. Im Gegenzug wird zum 01.01.2020 ein neuer gemeinsamer Gutachterausschuss vom Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall bestellt. Die Stadt Bad Rappenau wird mit sechs Mitgliedern vertreten sein (siehe Anlage Verteilung der Gutachter).

Mit Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 13.12.1978 zum 31.12.2019 aufzuheben. Das Satzungsrecht in Bezug auf die Gebühren obliegt künftig der Stadt Bad Friedrichshall.

Durch die bereits geschilderte Änderung der gesetzlichen Grundlagen sind die Kommunen gezwungen zu handeln. Aufgrund der positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit der Stadt Bad Friedrichshall mit sieben Gemeinden im Bereich Gutachterwesen schlägt die Verwaltung vor, dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Nördlicher Landkreis Heilbronn“ beizutreten. Somit wird gewährleistet, dass die Arbeit des Gutachterausschusses auch in Zukunft den neuen Anforderungen gerecht wird und rechtssicher ist.

