

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.31; 625.20:3-30.13
Sachbearbeiter: Veronique Hermann
Telefon: 0761 40161-63
E-Mail: hermann@merzhausen.de
Datum: 22.06.2020



TOP 6

Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Hexental

- **Grundsatzbeschluss hinsichtlich eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit**
- **Beratung und Beschlussfassung**

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat	öffentlich	02.07.2020

Sachverhalt:

Aufgrund gesetzlicher Änderungen müssen die in Baden-Württemberg für Deutschland atypisch sehr kleingliedrigen Gutachterausschüsse nach Baugesetzbuch (BauGB) in größere Einheiten überführt werden.

Auf Initiative der Bürgermeister von Bad Krozingen, Breisach und Müllheim wurden mit den interessierten umliegenden Gemeinden Gespräche mit dem Ziel geführt, einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ zu bilden. Hintergrund hierfür ist die anstehende Grundsteuerreform, die bis zum 31. Dezember 2019 vom Bundesgesetzgeber zu regeln ist. Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, sind die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg hierbei 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.

Die Städte Breisach, Müllheim und Bad Krozingen haben hierzu eine gemeinsame Arbeitsgruppe gebildet, zu der mittlerweile auch 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 Schönbergs sowie des Kaiserstuhls.
- 19. November 2019: Sitzung des Kreisverbandes Breisgau-Hochschwarzwald des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Die wichtigsten Kernaussagen hierzu sind:

- Der Zusammenschluss von Gemeinden zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss ist zwingend notwendig.
- Kernproblem für alle Kommunen sind die ausreichenden auswertbaren Kauffälle.
- Im Falle eines Nicht-Zusammenschlusses riskiert die jeweilige Gemeinde, dass die auf den Bodenrichtwerten der einzelnen Kommune gefertigten Grundsteuerbescheide nicht rechtskonform sind.
- Es sind „Gutachterausschuss-Einheiten“ zu bilden, die deutlich über eine klassische Zusammenarbeit im Rahmen einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft oder eines Ge-

meindeverwaltungsverbandes (wie im Hexental) hinausgehen (Richtgröße ca. 70.000 bis 80.000 Einwohner).

- Neben den Mittelzentren haben alle umliegenden Gemeinden 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 Gutachterausschusseinheiten.

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 – vorbehaltlich eines Gemeinderatsbeschlusses – sich vorstellen könnte, einen solchen gemeinsamen Gutachterausschuss in Müllheim einzurichten. 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, sodass 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.) deutlich besser als die der Städte Bad Krozingen/Breisach/Staufen. Trotz dieser an sich guten Rahmenbedingungen muss für die Aufgabenerfüllung in diesem komplexen interkommunalen Zuschnitt die Abteilungsleitung dieser neu aufzustellenden Abteilung auf dem externen Arbeitsmarkt gesucht und gewonnen werden. Das ist ein kritischer Meilenstein des Projektes, der u. U. zu Verzögerungen in der Projektierung führen könnte. Die Analyse des Arbeitsmarktes hat ergeben, dass in der benötigten Qualifikation der Abteilungsleitung ein Engpass vorliegt, der die Personalakquise schwierig macht.

Die Erreichbarkeit für die Bürger ist durch die gute (zukünftige) Verkehrsanbindung Müllheims ebenfalls sichergestellt, was durch die geplante Digitalisierung von Prozessen und Bereitstellung von Informationen im Internet noch zusätzlich unterstützt wird. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Dienstleistung des Gutachterausschusses keine hohe Frequentierung durch Bürger 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.

Aus Sicht der Gemeinde Merzhausen wäre mit der Verlagerung der Aufgabe zur Stadt Müllheim weiterhin sichergestellt, dass

- die Gemeinde Merzhausen von Beginn an an dem interkommunalen Projekt teilnimmt 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 Merzhausen mit der Staffelung der Gutachterausschussmitglieder nach Einwohnergröße in dem gemeinsamen Gutachterausschuss weiterhin vertreten ist;
- die Ausschussmitglieder der Gemeinde Merzhausen weiterhin vom Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen vorgeschlagen werden;
- für gefertigte Einzelgutachten in der Gemarkung Merzhausen die von der Gemeinde Merzhausen ernannten Gutachter hierzu einbezogen werden und daher die Fachkompetenz vor Ort weiterhin aufrecht erhalten bleibt;

- durch den Aufbau einer Abteilung dieser Größe interessante Möglichkeiten der fachlichen Aus- und Weiterbildung für die Mitglieder des Gutachterausschusses entstehen.

Es ist angedacht, dass die bisher für die Aufgabe des Gutachterausschusses tätigen Mitglieder der Kommunen Au, Wittnau, Horben, Sölden und Merzhausen auch für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss gewonnen werden können. Gleiches gilt für die Übernahme des Personals der Stadt Müllheim, das bislang für den Verband im Bereich des Gutachterausschusses tätig ist. Die Sachbearbeitung macht bei der VG Hexental lediglich ca. 0,1 Stellen, so dass kein Personal übernommen werden muss.

Der phasenweise Aufwuchs des gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“ in der Zielgliederung auf bis zu 34 Kommunen mit bis zu ca. 198.000 Einwohnern hängt ab von den Beschlüssen der Gemeinderäte der interessierten Kommunen und von der externen Personalakquise. Die geplante Zeitschiene ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Hinsichtlich der Kosten für die rechtskonforme Erledigung der Aufgabe im operativen Betrieb mit heutiger Planung ab 1. Oktober 2020 kann zunächst nur die Richtgröße des Städtetages in Höhe von EUR 3,60/Einwohner pro Jahr genannt werden. Durch interne Kalkulation wurde dieser Richtwert bestätigt.

Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Gemeinden im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim am Jahresende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“). Umlegungsmaßstab sollen die in der Gemeinde tatsächlich angefallenen Kauffälle sowie die beim gemeinsamen Gutachterausschuss beauftragten Einzelgutachten im jeweiligen Jahr darstellen. Für die Gemeinde Merzhausen ist damit mit laufenden jährlichen Kosten von ca. 19.000 Euro (5.288 Einwohner mit derzeitig verfügbarem Stand 31. Dezember 2019) zu rechnen.

Zur Anschubfinanzierung ist angedacht, dass die von der Stadt Müllheim für die gemeinsame Aufgabenbewältigung notwendigen Kosten, die vor dem offiziellen Übergang der Aufgabe angefallen sind (z. B. im Vorfeld eingestelltes Personal, Ausstattung oder Raumkosten) von allen eintretenden Gemeinden anteilig in Form einer Pauschale als „Eintrittsgeld“ zu übernehmen sind:

- 4 Euro pro Jahr pro Einwohner pro beitragswilliger Kommune anteilig für sechs Monate, d. h. einfach ausgedrückt 2 Euro pro Einwohner.
- Für die Gemeinde Merzhausen würde diese Anschubfinanzierung dann einmalig ca. 11.000 Euro betragen.
- Die Einwohnerzahl richtet sich dabei nach den zuletzt vor Vertragsschluss vorliegenden Zahlen des Statistischen Landesamtes (Ergebnisse der Bevölkerungsforschreibung auf Basis des Zensus).
- Es ist vorgesehen, dass den beteiligten Kommunen – d. h. neben den Mittelzentren zu Beginn auch die weiteren beitragswilligen Kommunen in den jeweiligen Erweiterungsphasen – im gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ nur die tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt Müllheim für die Anschubfinanzierung am Projektende in Rechnung gestellt werden („Spitzabrechnung“). D. h. die Anschubfinanzierung pro Kommune i. H. v. 2 Euro pro Einwohner wird einem „Kassensturz“ unterzogen. Am Projektende kann es so zu Rückzahlungen oder Nachforderungen der „Eintrittsgelder“ an die beteiligten Kommunen kommen. Die Verwaltung geht mit heutigem Stand klar davon aus, dass die Anschubfinanzierung auskömmlich ist. Die Höhe der Rückzahlungen oder Nachforderungen hängt im Wesentlichen von der Zahl der am Ende teilnehmenden Kommunen ab. Ein klarer zeitlicher Schnitt zwischen den notwendigen Vorarbeiten in den jeweiligen Erweiterungsphasen und dem operativen Betrieb ist hierbei

zwingend notwendig und wird aus Transparenzgründen klar kommuniziert und laufend durch die buchhalterische Erfassung „operativer Betrieb“/„Anschubfinanzierung“ sichergestellt. Projektende ist hierbei die Einnahme der Zielgliederung, mit heutigem Stand Ende 2022.

- Die Anschubfinanzierung aller am Anfang teilnehmenden Kommunen läge bei rd. 155.000 Euro (77.388 Einwohner x 2 Euro). In den Folgejahren kommen dann die „Eintrittsgelder“ der weiteren beitragswilligen Kommunen von bis zu 240.000 Euro (120.000 Einwohner x 2 Euro) hinzu. Die Verwaltung hält das zur Finanzierung der Vorarbeiten in den jeweiligen Phasen des Aufwuchses für auskömmlich, was in interner Kalkulation belegt wurde. Mit Beginn der operativen Arbeit des gemeinsamen Gutachterausschusses werden die tatsächlich anfallenden Kosten wie oben beschrieben abgerechnet und die Anschubfinanzierung verrechnet.
- Diese geplante Regelung der „Eintrittsgelder“ gilt vorbehaltlich der noch durchzuführenden steuerlichen Überprüfung.

Näheres muss hierzu in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung getroffen werden, die zusammen mit der endgültigen Beschlussfassung zur Übertragung der Aufgabe an die Stadt Müllheim dem Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen vorgelegt wird.

Die Jahresrechnung 2018 der VG Hexental weist einen Finanzierungsbedarf von 5.000 Euro auf, wovon die Gemeinde Merzhausen effektiv rund die Hälfte zu tragen hat. Es kommt demnach zu einer deutlichen Kostensteigerung, die allerdings auch mit einer deutlichen Qualitätssteigerung verbunden ist, die der Gesetzgeber vorgegeben hat.

Verbleibt es bei der bisherigen Struktur, wird die Erhebung der Grundsteuer anfechtbar. Insofern führen die Umstände dazu, eine entsprechende interkommunale Kooperation einzugehen. Diese Kostensteigerungen treten bei fast allen Gemeinden auf, weshalb es ein gemeinsames Interesse gibt, trotz Leistungssteigerung die finanzielle Belastung der beteiligten Gemeinden so gering wie möglich zu halten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt der Gemeinde Merzhausen zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ bei der Stadt Müllheim vorbehaltlich der Beschlussfassung der Gemeinderäte der Verbandsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (GVV) sowie der Versammlung der Verbandsgemeinschaft Hexental (GVV) grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu notwendigen Schritte für einen gemeinsamen Gutachterausschuss einzuleiten und die abschließende Beschlussfassung in den zuständigen Gremien vorzubereiten.

Anlagen

- 6.1 Power-Point-Präsentation „Entwicklung gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau“, Stand 24.04.2020