

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 16.03.2016

Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2016

öffentlich

**Sitzungsvorlage 58/2016****Gutachterausschuss;****Übertragung von Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf die Stadt Eppingen**Sachverhalt:

Die Anforderungen an einen Gutachterausschuss haben in den letzten Jahren so zugenommen, dass kleinere Kommunen diese Aufgaben nicht mehr rechtssicher erfüllen können.

Eine gesetzeskonforme Auswertung der Kaufpreissammlung erfordert bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte unter anderem auch die Ableitung sonstiger, für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Hierbei handelt es sich unter anderem um

- Liegenschaftszinssätze für verschiedene Grundstücksarten
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Statistiken für Marktberichte
- ...

Um solche Daten aus einer Vielzahl von Vertragsfällen marktgerecht ableiten zu können, bedarf es rund 1000 Vertragsfälle / Jahr. In Nordheim fallen im Durchschnitt rund 120 Vertragsfälle / Jahr an. Insofern kann die Geschäftsstelle auch nicht die geforderten Daten liefern, da diese kein transparentes Bild vom Marktgeschehen liefern würden.

Sollten aber falsche oder keine wertbestimmenden Faktoren ermittelt werden, wirkt sich dies auch auf die zu erstellenden Gutachten aus. Weiter fordert das Finanzamt zur Besteuerung von Grundstücksgeschäften, Erbschaften usw. diese Daten. Sollten keine Daten übersandt werden, wird automatisch der höchste Wert angesetzt. Dies könnte dazu führen, dass der Abgabepflichtige letztendlich Regressforderungen gegen die Gemeinde stellt.

Die Verwaltung hat daher bei der Stadt Eppingen, die bereits für die Gemeinden Gemmingen, Ittlingen, Kirchart, Leingarten und Massenbachhausen diese Tätigkeiten ausübt, um Abgabe eines Angebotes gebeten, um zunächst die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übernehmen und die eingehenden Kaufverträge auszuwerten. Die Stadt Eppingen wäre bereit, im Rahmen einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung für die Gemeinde Nordheim die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übernehmen. Formal würde die Geschäftsstelle nach wie vor bei der Gemeinde Nordheim verbleiben, lediglich die Aufgaben würden mit Personal der Stadt Eppingen erfüllt. Für diese Leistungen wäre ein Kostenersatz von ca. 16.000 Euro / Jahr zu entrichten.

In der Sitzung wird ein Vertreter des Finanzamtes Heilbronn anwesend sein, um aus seiner Sicht den Sachverhalt zu erläutern.

Beschlussvorschlag:

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sollen grundsätzlich an die Stadt Eppingen übertragen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entsprechende öffentlich rechtliche Vereinbarung bzw. einen Dienstleistungsvertrag einzugehen.