

Datum: 02.01.2020  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 625.42  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018  
- Beauftragung eines Fachbüros**

**Ausschuss für** 21.01.2020 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Leistungsbeschreibung Stand August 2019

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
Teilhaushalt: 10 Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz	42.000 €		
	üpl / apl			
	Gesamt	40.000 €		

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Reichenbach an der Fils beauftragt das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 gemäß Angebot vom 20.11.2019, zu ermitteln.

## **Sachdarstellung:**

Bodenrichtwerte sind gem. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grund der Kaufpreissammlung, jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Die Kaufpreissammlung zu führen, auszuwerten und Bodenrichtwerte zu ermitteln ist Aufgabe des Gutachterausschusses (§ 193 Abs. 5 BauGB).

In Baden-Württemberg hat die Landesregierung die räumliche Zuständigkeit zur Bildung von Gutachterausschüssen auf die Gemeinden übertragen. Daher hatte jede Gemeinde einen eigenen Gutachterausschuss was dazu führte, dass es in Baden –Württemberg ca. 900 Gutachterausschüsse gab. Im Vergleich dazu sind es im gesamten übrigen Bundesgebiet ca. 300, da die Zuständigkeiten je nach Bundesland anders geregelt sind.

Zwischenzeitlich hat Baden-Württemberg für die Bildung der Gutachterausschüsse eine Öffnungsklausel zur Aufgabenübertragung auf einen gemeinsamen Träger innerhalb von Landkreisen erlassen. Hier wird die Aufgabenträgerschaft zunächst den Gemeinden zugeordnet und unter Hinweis auf die zur Leistungssicherung erforderliche geeignete Personal- und Sachmittelausstattung, insbesondere für kleinere Gemeinden, die Aufgabenübertragung zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse auf einen gemeinsamen Aufgabenträger als dringend erforderlich angeregt.

Bisherige Bemühungen der Gemeinde Reichenbach an der Fils, sich einem größeren Gutachterausschuss anzuschließen waren erfolglos. Aktuell gibt es Bestrebungen mehrerer Gemeinden und Städte des Landkreises zur Bildung einer größeren Einheit.

Die Aufgaben und die Anforderungen an die Gutachterausschüsse sind durch gesetzliche Vorgaben in den letzten Jahren stetig gestiegen.

Zuletzt hat das Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2018 die Berechnungsmethode zur Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat im November 2019 die Reform der Grundsteuer beschlossen, allerdings mit einer Länderöffnungsklausel. Bisher ist nicht bekannt, auf welcher Grundlage in Baden-Württemberg die Grundsteuer ab 01.01.2025 berechnet wird. Unabhängig davon ist bei jedem der beiden Modelle der Bodenrichtwert von großer Bedeutung.

Dies bedeutet, dass der Bodenrichtwert rechtskonform ermittelt werden muss.

Voraussetzung dafür ist, dass die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse so groß gebildet werden, dass die Geschäftsstelle sachlich und personell die erforderlichen Leistungen erbringen kann und dass ausreichendes Kaufpreismaterial für die Erfüllung der Aufgaben zur Verfügung steht. Dabei wird von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen. In Reichenbach an der Fils werden jährlich zwischen 100 bis 130 Kaufverträge abgeschlossen. Davon sind 30 bis 40 Verträge auswertbar. Eine rechtssichere Ermittlung von Bodenrichtwerten ist anhand dieser Datenlage nicht möglich.

Die in Reichenbach an der Fils momentan maßgebenden Bodenrichtwerte vom 31.12.2016 sind zum Stichtag 31.12.2018 neu zu ermitteln.

Mehrere Nachbargemeinden (Deizisau, Köngen, Hochdorf) sind zur Ermittlung rechtssicherer Bodenrichtwerte eine Kooperation mit dem Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen eingegangen. Das Büro hat die erforderliche personelle und technische Infrastruktur sowie einen Datenpool mit Vergleichsdaten, um rechtssichere Bodenrichtwerte ermitteln zu können.

Die Gemeindeverwaltung hat beiliegendes Angebot des Büros Dr. Koch zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2018, der Automatisierung der Bodenrichtwertkarte und der Aufbereitung des Geo- und Sachdatensatzes eingeholt.

Da momentan nicht absehbar ist, bis wann die vom Gesetzgeber für kleine Gemeinden angeregte Kooperation zur Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse und damit eine rechtssichere Ermittlung von Bodenrichtwerten realisiert werden kann ist vorgesehen, die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 durch das Büro Dr. Koch ermitteln zu lassen.

