

Verfasser/in Kubasch, Ulrike	Aktenzeichen: 625.22Bodenrichtwertkarte Durchführung des Lagewertverfahrens im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu mit dem Büro Dr. Koch und allen Mitgliedern des Gutachterausschusses	Datum: 19.03.2021	<b>Drucksachen - Nr. FKS2021/042</b>
Beteiligte Ämter:			
Anmerkungen:			

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Finanzen, Kultur und Soziales	29.03.2021	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:**

**Bodenrichtwertkarte  
Durchführung des Lagewertverfahrens im Gebiet des Gemeinsamen  
Gutachterausschusses Strohgäu mit dem Büro Dr. Koch und allen  
Mitgliedern des Gutachterausschusses**

## **Beschluss – Antrag**

1. Dem vorgeschlagenen Vorgehen mit der Beauftragung des Büros Dr. Koch inklusiv der Mitwirkung aller Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu wird zugestimmt
2. Überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 33.465 € werden bewilligt.

.....  
OB/BM/OV

## Sachstandsbericht:

### **Bodenrichtwerte und ihre Bedeutung bei der Bemessung der Grundsteuer**

#### **Grundsteuergesetz**

Im November 2020 hat der Landtag das Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Für Baden-Württemberg wird die Grundsteuer nach dem sogenannten „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt – diese löst die bisherige „Einheitsbewertung“ ab.

Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt.

Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren festgestellt.

#### **Modifiziertes Bodenwertmodell**

Bei diesem Modell werden im Gegensatz zu bisher die baulichen Anlagen nicht bewertet.

Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Grundsteuermessbetrag  
Steuermesszahl 1,3 %.  
Abzüglich Abschlag für förderwürdige Nutzungen (z.B. -30% bei Wohnnutzung)
- Hebesatz Grundsteuer

#### **Beispiel Wohnhaus:**

Grundstücksfläche : 300 qm  
Bodenrichtwert : 550 €/qm  
Hebesatz Grundsteuer : 360 %

Grundsteuerwert = 300 qm \* 550 €/qm  
= 165.000 €

Steuermessbetrag = 1,3 % \* -30%  
= 0,91 %  
= 165.000 € \* 0,91 % = 150,15 €

Grundsteuer/Jahr : 150,15 € \* 360 % = 540,50 €

Die Kommunen können den Hebesatz so wählen, dass die Höhe der Gesamteinnahmen durch die Grundsteuer unverändert bleibt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass auch für den einzelnen Grundstücksbesitzer die Grundsteuer gleichbleibt!

In folgenden Fällen kann es zu erheblichen Verschiebungen kommen:

- bei Grundstücken mit geringer Ausnutzung und großer Gesamtfläche
- bei Grundstücken, die einen hohen Bodenrichtwert haben
- bei Grundstücken, die in der Vergangenheit einen äußerst geringen Steuermessbetrag hatten

Verändert sich die Grundsteuer für den Einzelnen, so ist damit zu rechnen, dass folgende Fragen gestellt werden:

- was ist die Grundlage für die Festlegung der Begrenzung d. Bodenrichtwertzone?
- in welchen Merkmalen unterscheidet sich die Bodenrichtwertzone von der benachbarten Zone?
- was ist die Grundlage für die Festlegung der Höhe des Bodenrichtwertes?

Um diese Fragen belastbar beantworten zu können, sollte eine transparente Bewertung der einzelnen Zonen erfolgen – und zwar durch alle 26 gewählten Mitglieder des Gutachterausschusses. Diese Bewertung muss systematisch durchgeführt und dokumentiert werden. Ein Verfahren, das hier angewendet werden kann, ist das sogenannte „Lagewertverfahren“.

### **Angebot des Büro Dr. Koch für Durchführung Lagewertverfahren**

Das Büro Dr. Koch hat Erfahrung mit solchen Verfahren und ein entsprechendes Angebot erstellt (siehe Anlage 1).

### **Die Angebotssumme beträgt 21.629,92 € (brutto)**

Im Angebot ist die Vorgehensweise detailliert beschrieben.

Die Gesamtleistung beinhaltet:

- Auftaktveranstaltung mit allen Mitgliedern des Gutachterausschusses
- Erstellung der Bewertungsbögen
- Auswertung der Bewertungsbögen
- Präsentation der Ergebnisse mit allen Mitgliedern des Gutachterausschusses
- Dokumentation der Ergebnisse

### **Entschädigung für die Mitglieder des Gutachterausschusses**

Alle 26 Mitglieder sollen ihre Fähigkeiten als Gutachter in dieses Lagewertverfahren mit einbringen. Der Zeitaufwand pro Gutachter wird geschätzt auf ca. 25 Stunden. (Teilnahme an der Auftaktveranstaltung, Bewertung mit Hilfe von Bewertungsbögen, Teilnahme an der Endpräsentation).

Anzahl der Mitglieder des Gutachterausschusses:	26 Personen
Geschätzte Arbeitszeit pro Gutachter:	25 Stunden
Stundensatz für Entschädigung der Gutachter:	41,00 €/h

### **Entschädigung für Gutachter geschätzt: 26.650,00 €**

## Kostenschätzung für die Durchführung des Lagewertverfahrens

Kosten Büro Dr. Koch gemäß Angebot vom 16.02.2021	21.692,92 €
Entschädigung für Gutachter ca.	26.650,00 €
<hr/>	
Geschätzte Gesamtkosten:	48.342,92 €
<b>Geschätzte Gesamtkosten gerundet:</b>	<b>48.500,00 €</b>

### Kostendeckung:

Die Kosten werden auf die Kooperationspartner, wie in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt, verteilt.

Die Verteilung erfolgt nach Einwohnerzahl

Anteil Ditzingen	31%	15.035,00 €
Restlicher Anteil	69 %	33.465,00 €

Mittel für den „Ditzinger Anteil“ in Höhe von 15.035,00 € sind im Haushalt eingestellt (Haushaltsstelle 51110011 Sachkonto 42610000, 42910000, 44210000)  
Der restliche Anteil in Höhe von 33.465,00 € wird den Kooperationspartnern in Rechnung gestellt und wird auf dem Sachkonto 34820000 als Einnahme gebucht.

Finanzielle Auswirkungen		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Veranschlagung der Maßnahme</b>		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto		
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Maßnahme-Auftrag		
Kosten des vorliegenden Antrags lt. Vorlage		€
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. HH/FIP: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
- bei Kostenüberschreitung gegenüber HH/FIP: Höhe der zusätzlichen Kosten:		€
<b>Über- oder außerplanmäßig ? :</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Wenn Ja: <input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto		
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt bei Maßnahme-Auftrag		
mit		€
oder: <input type="checkbox"/> kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Netto-Aufwand ca.	€
Einnahmen lt. Vorlage bei KST/SK:		€
Erhöhung Neuverschuldung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		€
Sichtvermerk Amt 20: .....		

### Anlagen

1. Angebot Büro Dr. Koch vom 16.02.2021
2. Bericht des Gutachterausschusses 01.07.2020 – 01-03.2021



## ANGEBOT

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH - Gänsäckerstraße 11 - 73730 Esslingen

An  
Stadt Ditzingen  
Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses  
Frau Ulrike Kubasch  
Am Laien 1  
71254 Ditzingen

Belegnummer 2021-100020  
Datum 16.02.2021  
Kundennummer D08118011  
Bearbeiter Katrin Britzelmayer  
Telefon 0711/577499-22  
E-Mail [katrin.britzelmayer@dr-koch-immo.de](mailto:katrin.britzelmayer@dr-koch-immo.de)

### **Durchführung des Lagewertverfahrens (Zielbaumverfahren) im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu Angebot**

Sehr geehrte Frau Kubasch,

wie mit Herrn Dr. Caesperlein telefonisch besprochen, unterbreiten wir Ihnen gerne ein Angebot über die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung des Zielbaumverfahrens im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu.

Das Zielbaumverfahren ist ein indirektes Vergleichswertverfahren zur Bodenrichtwertermittlung in kaufpreisarmen Lagen. Das Verfahren wird für rund 120 Bodenrichtwertzonen im gesamten Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu für Bodenrichtwertzonen mit reiner und überwiegender Wohnnutzung angewandt. Mischgebiete mit überwiegender gewerblicher Nutzung, Gewerbegebiete und Flächen im Außenbereich werden nicht bewertet.

Die bestehende Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen wird übernommen. Auf dieser Basis erstellen wir Bewertungsbögen für jede der auszuwertenden Zonen, welche die Gutachterinnen und Gutachter anonym ausfüllen. Vorab werden zusammen mit dem Gutachterausschuss mehrere Referenzzonen (zwei bis vier Zonen je Ortsteil) ausgewählt und hierfür Bodenrichtwerte festgelegt. Diese Referenzzonen werden benötigt, um das mathematisch-statistische Auswertungsverfahren zu kalibrieren. Außerdem werden bodenwertbeeinflussende Faktoren, wie z. B. Qualität der Bebauung, Erschließung, öffentlichen Flächen oder öffentlichen Infrastruktur von den Gutachterinnen und Gutachtern gewichtet.

Die Dateneingabe bzw. das Ausfüllen der Bewertungsbögen erfolgt in digitaler Form über die Online-Umfragesoftware "LimeSurvey". Die Umfrage wird von uns bereitgestellt und nach Eingabe der Daten werden die Ergebnisse ausgewertet. Die Auswertungsergebnisse werden von uns interpretiert, durch statistische Methoden von Fehlern bzw. Ausreißern bereinigt und dem Gutachterausschuss präsentiert. Die Ergebnisse des Zielbaumverfahrens werden der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu übergeben.

Die Durchführung des Verfahrens beinhaltet zwei Ortstermine im Gutachterausschuss:

1. Vorstellung des Verfahrens, Auswahl und Festlegung der Referenzzonen, Gewichtung der Einflussfaktoren
2. Präsentation der Ergebnisse mit sachverständiger Würdigung mit Hinweis auf besondere Ergebnisse (z. B. Ausreißer, stark abweichende Ergebnisse der einzelnen Gutachterinnen und Gutachter)

Als Ergebnis stehen dem Gutachterausschuss nachvollziehbare und begründbare Bodenrichtwerte für die bewerteten Zonen zur Verfügung. Das Verfahren ist transparent, anonym und kann jederzeit reproduziert werden.

Anhand der uns vorliegenden Informationen bieten wir Ihnen unsere Leistungen wie folgt an:

Pos.	Bezeichnung	Menge ME	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Durchführung des Lagewertverfahrens (Zielbaumverfahren)	1,00 pauschal	16.524,00	16.524,00
2	Nebenkosten (10% der Honorarsumme)	1,00 pauschal	1.652,40	1.652,40
			Zwischensumme EUR	18.176,40
zzgl. MwSt.		19,00 % von	18.176,40	3.453,52
			Endsumme EUR	21.629,92

In den Nebenkosten sind sämtliche Reise- und Portokosten, Telefongebühren und Reproduktionskosten enthalten. Wir behalten uns vor, je nach Projektfortschritt, entsprechende Teilrechnungen zu stellen.

Die weitere Beteiligung unserer Mitarbeiter für Leistungen, die nicht Teil des Angebots sind, rechnen wir nach Zeitaufwand mit 135 € pro Stunde zzgl. 10% Nebenkosten und gesetzlicher Umsatzsteuer ab. Eine Anpassung des Stundensatzes erfolgt zum 01.01.2022.

Über die Erteilung des Auftrags würden wir uns freuen. Unser Angebot ist gültig bis 31.08.2021.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

i. A. Katrin Britzelmayer