

Verfasser/in Kubasch, Ulrike	Aktenzeichen: 625.22	Datum: 17.05.2021	Drucksachen - Nr. FKS2021/086
Beteiligte Ämter:			
Anmerkungen:			

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Finanzen, Kultur und Soziales	14.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	22.06.2021	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Auftragserweiterung Büro Dr. Koch
Überprüfung der Bodenrichtwertzonen nach dem Maß der baulichen
Nutzung und Erarbeitung eines Vorschlags für neue Abgrenzungen.
Ermittlung von Bodenrichtwerten für Grundstücke in besonderen Fällen.
Mittel für die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses**

Beschluss – Antrag

1. Dem vorgeschlagenen Vorgehen mit der Erweiterung der Beauftragung des Büros Dr. Koch wird zugestimmt.
2. Überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 60.947,04 € (brutto) werden bewilligt.
3. Überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 35.000 € für die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses werden bewilligt.

.....
OB/BM/OV

Sachstandsbericht:

In der Vorlage FKS2021/042 zur Sitzung am 29.03.2021 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Änderung des Grundsteuergesetzes dazu führt, dass Bodenrichtwerte eine viel größere Bedeutung bekommen werden.

Bodenrichtwerte (BRW) waren bislang „Richtwerte“ ohne bindenden Charakter. Durch die Bemessung der Grundsteuer auf Grundlage der Bodenrichtwerte ändert sich dies – Bodenrichtwerte erhalten dadurch einen bindenden Charakter. Zudem kommt noch, dass es in Ausnahmefällen nicht die Möglichkeit gibt, ein Gutachten vorzulegen. Für alle Grundstücke einer Richtwertzone wird ausnahmslos der gleiche Bodenrichtwert angesetzt!

Es ist davon auszugehen, dass die Bodenrichtwerte und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen kritisch hinterfragt werden. Am 01.04.2021 haben wir zwei Schreiben des Städtetages Baden-Württemberg erhalten siehe:

Anlage 1: „Grundsteuer – Handreichung Bodenrichtwerte“

Anlage 2: „Hinweise für die Arbeit der Gutachterausschüsse“

Dort wird darauf hingewiesen, dass „die aus den Rechtsgrundlagen abzuleitenden hohen Anforderungen an die Qualität der Bodenrichtwerte sicherzustellen sind.“ Dabei sind folgende Aspekte zu prüfen:

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
sollten innerhalb der BRW-Zone weitgehend übereinstimmen.
Wenn dies nicht der Fall ist:
 - a) neue, kleinere Zonen bilden
 - b) deckungsgleiche Zonen bilden mit entsprechenden Richtwertgrundstücken
- **Lagebedingte Wertunterschiede**
innerhalb einer BRW-Zone dürfen die lagebedingten Wertunterschiede nicht mehr als +/- 30% vom Richtwertgrundstück abweichen.

Damit unsere Bodenrichtwertkarten belastbare, rechtssichere Werte liefern, muss als erster Schritt die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen überprüft werden.

Bei dieser Überprüfung müssen alle rechtsgültigen Bebauungspläne hinzugezogen und bewertet werden (ca. 650 Stück).

Außerdem wird im Schreiben des Städtetags darauf hingewiesen, dass

- **Bodenrichtwerte abgeleitet werden müssen für:**
 - Gemeinbedarfsflächen wenn eine privatwirtschaftliche Nutzung möglich wäre
 - Hofstellen im Außenbereich mit Wohnnutzung
 - Vereinsheime
 - Sportstätten mit Gaststätten

Diese Bodenrichtwerte können nicht aus Vergleichswerten abgeleitet werden, es müssen neue Verfahren und Modelle entwickelt werden, um diese Richtwerte zu ermitteln!

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 werden als Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer in Ansatz gebracht. Bei der Ermittlung dieser Bodenrichtwerte müssen all die oben genannten Aspekte beachtet werden.

Darstellung der geplanten Vorgehensweise:

1. Abgrenzung der BRW-Zonen prüfen und überarbeiten mit externer Unterstützung (siehe Erweiterungsangebot Büro Dr. Koch Anlage 3)
2. Mit Hilfe des „Lagewertverfahrens“ Wertunterschiede zwischen den einzelnen BRW-Zonen ermitteln und Bodenrichtwerte „berechnen“. Bei diesem Schritt sind alle Mitglieder des Gutachterausschusses beteiligt mit externer Unterstützung (dies ist bereits beschlossen – siehe Beschlussantrag FKS2021/042 vom 29.03.2021).
3. Bodenrichtwerte in besonderen Fällen ermitteln (Hofstellen, Vereinsheime...). Die Abrechnung erfolgt nach geleisteten Stunden gemäß Rahmenvertrag mit dem Büro Dr. Koch. Der Stundensatz beträgt 145,00 € zuzüglich 10% Nebenkosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.

Erweiterungsangebot des Büro Dr. Koch

- Überprüfung der Zonen (Punkt1): 38.170,44 € (brutto)
- Unterstützung bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ohne Vergleichswerte (Punkt 3):
ca. 120 Stunden
Stundensatz beträgt hier 145,00 €/h
zuzüglich 10% Nebenkosten
zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer 22.776,60 € (brutto)

Die Gesamtsumme des Erweiterungsangebots liegt bei:

60.947,04 € (brutto)

Entschädigung für die Mitglieder des Gutachterausschusses beträgt ca.:

35.000,00 €

- Für die Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses (insgesamt 29) sind die hohen Anforderungen an die Bodenrichtwerte ebenfalls mit einem großen zeitlichen Einsatz verbunden. Dadurch sind zusätzliche Arbeitskreise und Sitzungstermine erforderlich. Durch die Festlegung des Stichtages für die nächste Bodenrichtwertsitzung auf den 01.01.2022 kann

die Arbeit nicht auf 2 Jahre verteilt werden, sondern die Arbeit ist in sehr komprimierter Form zu leisten.

Für die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses sind weitere Mittel in der oben genannten Höhe erforderlich.

Kostendeckung:

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

Die Gesamtsumme der Mittel, die noch bereitgestellt werden muss beläuft sich auf 60.947,04 € + 35.000,00 € = **95.947,04 €**

Die Verteilung erfolgt nach Einwohnerzahl

Anteil Ditzingen	31%	29.743,58 €
Restlicher Anteil	69 %	66.203,46 €

Mittel für den „Ditzinger Anteil“ in Höhe von 29.743,58 € sind im Haushalt nicht eingestellt und müssen überplanmäßig bewilligt werden.

Der restliche Anteil in Höhe von 66.203,46 € 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
Veranschlagung der Maßnahme			
<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:		€
Über- oder außerplanmäßig ? : <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:		mit €
Erhöhung Neuverschuldung:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	 €
Sichtvermerk Amt 20:			

Anlagen

1. „Grundsteuer – Handreichung Bodenrichtwerte“ (Städtetag)
2. „Hinweise für die Arbeit der Gutachterausschüsse“ (Städtetag)
3. Erweiterungsangebot Büro Dr. Koch vom 29.04.2021

Mitgliedstädte

Stellvertretende

Hauptgeschäftsführerin

Bearbeiterin
Carola Pfuderer

E carola.pfuderer@staedtetag-
bw.de
T 0711 22921-10
F 0711 22921-42

Az 625.011 - R 35534/2021 • Pf

22.03.2021

Grundsteuer - Handreichung Bodenrichtwerte

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesgrundsteuergesetz rückt als Bemessungsgrundlage für Baugrundstücke die Bodenrichtwerte in den Fokus. Für sämtliche zu steuernden Grundstücke, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, müssen daher mit Stichtag 1. Januar 2022 geeignete und differenzierte Bodenrichtwerte ermittelt und bis zum 30. Juni 2022 an die Finanzverwaltung übermittelt werden. Dieser Zeitplan ist zwingend, da ab dem zweiten Halbjahr 2022 die Grundstückseigentümer die Bodenrichtwerte zur Abgabe ihrer Steuererklärung benötigen.

Dabei wurden im Zuge des Grundsteuer-Reformgesetzes der Bundesregierung erstmals Qualitätsstandards für Bodenrichtwerte gesetzlich festgelegt. Insbesondere wurde eine präzisierte Abweichungsquote für die Ableitung der Bodenrichtwerte in die ImmoWertV aufgenommen. Bodenrichtwertzonen müssen nun so abgegrenzt sein, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück in der Regel nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Es steht zu befürchten, dass die zentrale Bedeutung der Bodenrichtwerte für die anstehende Umsetzung der Grundsteuerreform noch nicht überall dazu geführt hat, die örtlichen Bodenrichtwertzonen wie auch die Bodenrichtwerte selbst auf ihre Aktualität bzw. Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Die Geschäftsstelle hat daher mit Unterstützung des Arbeitskreises „Grundsteuer“ des Städtetags, insbesondere durch Herrn Günter Siebers und Herrn Steffen Bolenz vom Stadtmessungsamt der Stadt Stuttgart, und der AG Stadtmessungsämter des Städtetags eine Handreichung zum Umgang mit den Bodenrichtwerten als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer erstellt, die in der **Anlage** beigefügt ist.

Der Finanzausschuss hat die Handreichung durch Umlaufbeschluss verabschiedet und appelliert an alle Mitgliedstädte des Städtetags, auf Basis der Handreichung die

Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwerte vor Ort einer zeitnahen Überprüfung zu unterziehen.

Im Einzelnen wurden folgende Problemfelder identifiziert:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bodenrichtwertzonen sollen nach § 196 BauGB abgegrenzte Gebiete mit weitgehend übereinstimmender Nutzungsart und -intensität sein. Je nach Zeitpunkt und Grundlage der Zonenbildung kann es möglich sein, dass diese Kriterien innerhalb einer Zone nicht mehr erfüllt werden. Bei Bestehen solcher Abweichungen ist zu prüfen, ob ggf. neue zonale Abgrenzungen getroffen werden müssen.

Eine weitere Problemstellung kann sich ergeben, wenn die Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) der Bodenrichtwertgrundstücke im Gemeindegebiet grundsätzlich dem städtebaulich zulässigen Maß entsprechen, dieses aber in einigen Zonen deutlich vom tatsächlich realisierten abweicht. Es ist sicherzustellen, dass gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichende und wertbeeinflussende Nutzungsmaße in den Bodenrichtwertzonen zutreffend dargestellt werden.

2. Lagebedingte Wertunterschiede

Mit der Einfügung des Absatzes 3 in § 10 der ImmoWertV wurde im Interesse einer praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren präzisiert, dass die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Richtwertzonen so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/-30 Prozent betragen. Da diese Anforderung erst zum 3. Dezember 2019 in Kraft getreten ist, wird eine Prüfung empfohlen, ob der Grenzwert innerhalb der Zonen mehrheitlich eingehalten wird.

3. Flächen ohne Zone, Zonen ohne Wert, Zonenabgrenzung

Nach § 196 BauGB sind flächendeckend Bodenrichtwerte auszuweisen. Die Gutachterausschüsse haben dies entsprechend der weiteren rechtlichen Vorgaben aus der ImmoWertV und den Empfehlungen der BRW-RL sicherzustellen. Eine Bodenrichtwertzone umfasst richtliniengemäß immer eine Mehrzahl von Grundstücken. Danach ist die Bildung einer Zone für ein einzelnes Grundstück nicht vorgesehen und dürfte aus Gründen des Datenschutzes auch nicht zulässig sein.

Für die eindeutige Zuordnung eines Bodenrichtwertes zu einem Grundstück ist eine möglichst flurstücksscharfe Abgrenzung der Richtwertzonen zu empfehlen. Ausnahmen sollten sich auf Gebiete beschränken, bei denen grundstücksbezogen deutliche Wert- oder Qualitätsunterschiede bestehen.

Steht kein Bodenrichtwert zur Verfügung, ist eine flächendeckende Bewertung

im Rahmen der Grundsteuer nicht möglich. Folglich ist von den Gutachterausschüssen zu prüfen, ob für solche Bereiche Bodenrichtwerte neu ermittelt und ausgewiesen werden oder Zusammenschlüsse

Die Einzelheiten bitten wir der in der Anlage beigefügten Handreichung zu entnehmen.

Die Geschäftsstelle wird in den nächsten Wochen eine oder mehrere (virtuelle) Informationsveranstaltungen zum Thema Bodenrichtwerte anbieten, die sich insbesondere an Oberbürgermeister:innen und Bürgermeister:innen bzw. Führungskräfte richten wird.

Über die Termine wird die Geschäftsstelle zeitnah informieren.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Susanne Nusser

Anlage

ANGEBOT

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH - Gänsäckerstraße 11 - 73730 Esslingen

An
Stadt Ditzingen
Frau Ulrike Kubasch
Am Laien 1
71254 Ditzingen

Belegnummer 2021-100069
Datum 30.04.2021
Kundennummer D08118011
Bearbeiter Frauke Ziegler
Telefon 0711/577499-26
E-Mail frauke.ziegler@dr-koch-immo.de

Sichtung des Planungsrechts, Überprüfung der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen, Durchführung Ortsbesichtigung und Vorschläge für Änderungen der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für die bebauten Bereiche im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu Angebot

Sehr geehrte Frau Kubasch,

wie mit Herr Dr. Caesperlein telefonisch besprochen, unterbreiten wir Ihnen gerne ein Angebot über nachfolgende Leistungen im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu:

- Sichtung bestehendes Planungsrecht (sämtliche Bebauungspläne im Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses)
- Erfassung Art und Maß der baulichen Nutzung
- Durchführung Ortsbesichtigung durch zwei Mitarbeitende, Informationsaufnahme in digitaler Form (Tablet)
- Vorschläge für Zonenänderung, deckungsgleiche Zonen, ggf. weitere bodenwertbeeinflussende Merkmale; Darstellung der Ergebnisse in Karten (Format PDF, auf Basis der bestehenden Bodenrichtwertkarten bzw. des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS))
- Besprechung Ergebnisse (kalkuliert: ein Vor-Ort-Termin bzw. Online-Meeting)

In Zusammenhang mit der Durchführung des Zielbaumverfahrens sollen die bestehenden Bodenrichtwertzonen im Innenbereich der Gemeinden im Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu einer kritischen Überprüfung unterzogen werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) dargestellt werden. Hierfür ist die Sichtung von rund 650 Bebauungsplänen im digitalen Datenformat und die Durchführung einer Ortsbesichtigung notwendig.

Unsere Leistungen bieten wir Ihnen wie folgt an:

Pos.	Bezeichnung	Menge ME	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Sichtung Planungsrecht, Abgrenzung Bodenrichtwertzonen	1,00 pauschal	29.160,00	29.160,00
2	Nebenkosten (10% der Honorarsumme)	1,00 pauschal	2.916,00	2.916,00
			Zwischensumme EUR	32.076,00
	zzgl. MwSt.	19,00 % von	32.076,00	6.094,44
			Endsumme EUR	38.170,44

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

Über die schriftliche Erteilung des Auftrags würden wir uns freuen. Unser Angebot ist gültig bis 31.10.2021.

Für Fragen steht Ihnen Herr Dr. Caesperlein gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

i. A. Frauke Ziegler