

**Sitzungsvorlage Nr. 0609/2025**

|                            |                |               |               |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Kämmerei       |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b> | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Entscheidung               | Gemeinderat    | 18.11.2025    | öffentlich    |

**Zustimmung zu den Abrechnungen des Gutachterausschusses Welzheimer Wald für das Jahr 2024 sowie Genehmigung von höheren Kosten auch für 2025**

**Beschlussvorschlag**

1. Den Abrechnungen für das Jahr 2024 mit Auszahlungen von 72.253,85 EUR wird zugestimmt.
2. Den zu erwartenden Mehrausgaben im Jahr 2025 mit überschlägig geschätzt 40.000 EUR wird zugestimmt.

Die Mehrausgaben sind in beiden Jahren innerhalb des Gesamthaushalts zu decken.

|                                                                            |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Haushaltsrechtliche Deckung<br/>HHSt. 5111 0010 - 4312 0000</b>         |                      |
| Abrechnungssumme 2024                                                      | 72.253,85 EUR        |
| Haushaltsansatz 2024                                                       | 20.000,00 EUR        |
| <b>Überplanmäßige Ausgaben 2024 somit</b>                                  | <b>52.253,85 EUR</b> |
| Haushaltsansatz 2025                                                       | 30.000,00 EUR        |
| Erwartete Kosten 2025 überschlägig geschätzt in Anlehnung an Ergebnis 2024 | 70.000,00 EUR        |
| <b>Erwartete überplanmäßige Ausgaben 2025 somit circa</b>                  | <b>40.000,00 EUR</b> |

## Sachverhalt

Anfang Oktober 2025 sind von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Welzheimer Wald die Abrechnungen für das Jahr 2024 an die Gemeinden Alfdorf, Kaisersbach und Rudersberg sowie an die Stadt Welzheim versandt worden.

Rückblick: Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Welzheimer Wald wurde im Oktober 2018 von den beteiligten Gemeinden unterzeichnet und in 2021 aktualisiert, siehe GR vom 26.01.2021, Vorlage 2237/2020. Die aktuelle Vereinbarung ist als Anlage beigefügt.

### Die Abrechnungsergebnisse der zurückliegenden Jahre 2019 bis 2023 beliefen sich auf folgende Beträge:

|                                             | <b>Abmangel gesamt:</b> | <b>Anteil Gde Rudersberg</b> |
|---------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 2019:                                       | 61.676,26 EUR           | 22.357,64 EUR                |
| 2020:                                       | 83.429,19 EUR           | 30.416,61 EUR                |
| 2021:                                       | 28.618,48 EUR           | 13.351,38 EUR                |
| 2022:                                       | 41.261,38 EUR           | 19.029,33 EUR                |
| 2023:                                       | 54.886,28 EUR           | 25.137,92 EUR                |
| <b>Im Durchschnitt somit rd. 54.000 EUR</b> |                         | <b>22.000 EUR</b>            |

Basis für die Abrechnungen bilden entsprechend § 7 der Vereinbarung die anfallenden Kosten für die Geschäftsstelle und die Gutachter, vermindert um Einnahmen aus der Tätigkeit der Gutachter. Der verbleibende Abmangel ist von den beteiligten Gemeinden zu tragen und wird entsprechend der Anzahl der Kaufverträge, die im jeweiligen Jahr in den Gemeinden beurkundet wurden, aufgeteilt.

In den Jahren 2019 bis 2023 wurden lt. den Abrechnungen der Geschäftsstelle jährlich zwischen 371 und 493 Kaufverträge beurkundet, durchschnittlich waren dies 452 Kaufverträge im Jahr. Davon entfallen auf:

|                       |                  |            |
|-----------------------|------------------|------------|
| Gemeinde Rudersberg:  | 190 Kaufverträge | rd. 45,8 % |
| Gemeinde Alfdorf:     | 90 Kaufverträge  | rd. 21,6 % |
| Gemeinde Kaisersbach: | 24 Kaufverträge  | rd. 4,6 %  |
| Stadt Welzheim:       | 148 Kaufverträge | rd. 28,0 % |

### Nun zu den Abrechnungen 2024:

**a)** In 2024 stellte sich die Situation so dar, dass aufgrund der hohen Belastung durch die Grundsteuerreform sehr viel weniger Gutachten erstellt werden konnten und somit

- die Einnahmen des Gutachterausschusses sehr deutlich unter den Werten der Vorjahre blieben
- der Abmangel in 2024 einen Wert mit 115.960,60 EUR erreichte und somit um mehr als das Doppelte über dem Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023 lag.

Von diesem Abmangel muss die Gemeinde Rudersberg entsprechend der Anzahl der Kaufverträge in 2024 43,0 % tragen, somit 49.863,06 EUR.

**b)** In 2024 fielen für die Überarbeitung von „Bodenrichtwertzonen“ im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform weitere Personalkosten sowie weitere Kosten für die Gutachter und externe Sachverständige an. Diese Kosten belaufen sich nach der Abrechnung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf weitere 84.175,90 EUR. Diese Kosten werden nach der Anzahl der Bodenrichtwertzonen auf die beteiligten Gemeinden aufgeteilt.

Anzahl der Bodenrichtwertzonen insgesamt lt. Abrechnung: 766

Anzahl der Rudersberger Bodenrichtwertzonen lt. Abrechnung: 204

Die Gemeinde Rudersberg muss somit einen Anteil mit 26,6 % aus dem Abmangel bzw. weitere 22.390,79 EUR bezahlen.

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Welzheimer Wald teilt zu den Abrechnungen 2024, zum erwarteten Ergebnis 2025 sowie zum bevorstehenden Jahr 2026 mit:**

*„2024: Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Welzheimer Wald wird gemäß § 7 eine jährliche Abrechnung des jeweiligen Kalenderjahres erstellt. Diese Abrechnung erfolgt entsprechend dem Anteil der im Kalenderjahr anfallenden Kaufverträge und wird auf die einzelnen Gemeinden verteilt. Aufgrund der neuen Berechnung der Grundsteuer, bei der unter anderem die Bodenrichtwerte herangezogen werden, war es erforderlich, die Bodenrichtwertzonen für das Portal BorisBW zu überarbeiten.*

*Insbesondere im Außenbereich wurde bislang durch das Finanzamt stets die höchste Bodenrichtwertzone verwendet, da dort mehrere Zonen zur Auswahl standen und gemäß Auskunft des Finanzamtes immer der höchste Wert zugrunde gelegt wird.*

*Nach einer Online-Sitzung mit dem Finanzamt hat der Gutachterausschuss entschieden, neue Bodenrichtwertzonen zu bilden sowie teilweise bestehende Zonen zu überarbeiten. Diese Anpassungen erfolgten in mehreren Sitzungen unter Beteiligung der jeweiligen ehrenamtlichen Gutachter.*

*Infolgedessen wurde die Anzahl der Bodenrichtwertzonen von etwa 250 auf 766 erhöht. Aufgrund des gestiegenen Arbeitsaufwands sind die Personalkosten angestiegen, da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ihre Arbeitskraft vorübergehend auf 140 % aufgestockt hat, um ausschließlich für den Gutachterausschuss tätig zu sein. Zudem war es erforderlich, aufgrund des Umfangs externe Sachverständige und Gutachter hinzuzuziehen.*

*Nach Rücksprache mit den beteiligten Bürgermeistern der Kommunen wurde die Abrechnung in einer separaten Kostenaufstellung anhand der Anzahl der Bodenrichtwertzonen vorgenommen.*

*2025: Wir gehen überschlägig davon aus, dass die Werte vergleichbar mit denen des Jahres 2024 sein werden, da die Einnahmen geringer ausfallen. Die Zahl der Gutachten ist rückläufig, zudem müssen noch Arbeiten nachgeholt werden, die aufgrund der Grundsteuerreform liegen geblieben sind.*

*Deshalb wird die Geschäftsstelle mit einer Arbeitskraftkapazität von insgesamt 140 % noch in diesem Jahr weiter arbeiten. Die Abrechnung erfolgt jedoch ausschließlich auf Basis der Anzahl der Kaufverträge.*

*2026: Es kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Kosten für die Tätigkeit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in 2024 nach den Abrechnungen der Geschäftsstelle entstanden und müssen von den beteiligten Gemeinden getragen werden.

Die überplanmäßigen Ausgaben in **2024** sind innerhalb des Jahresabschlusses 2024 zu tragen, ebenso die erwarteten Ausgaben in **2025**.

Die Verwaltung schlägt vor, den Planansatz **2026** auf 50.000 EUR hoch zu setzen.

Anlage/n:

Vereinbarung Gemeinsamer Gutachterausschuss Welzheimer Wald