

Sitzungsvorlage

Nummer: 089/2018
Bearbeiter: Herr Krötz
TOP: 7 ö

Gemeinderat

Sitzung am 23.07.2018 öffentlich

**Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung
Vorberatung**

Anlage 1: Gebührenvergleich der umliegenden Gutachterausschüsse
Anlage 2: 3. Änderungssatzung der Gutachterausschussgebührensatzung

I. Antrag

Beschlussempfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim – Dettingen – Notzingen zur Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung gemäß Anlage 2.

II. Begründung

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat empfohlen, die Gutachterausschussgebührensatzung nach zwölf Jahren anzupassen. Einer stetigen Steigerung der Personal- und Sachkosten stehen nach wie vor relativ niedrige Gebühren für die Erstellung der Verkehrswertgutachten gegenüber.

Die aktuell gültige Gutachterausschussgebührensatzung vom 29.03.1994 wurde letztmalig am 18.12.2006 angepasst und vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen beschlossen.

1. Aktuelle Gebühren

bis 25.000 €	350 €
bis 100.000 €	350 € zuzüglich 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	650 € zuzüglich 0,3 % aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.100 € zuzüglich 0,14 % aus dem Betrag über 250.000 €
bis 5 Mill. €	1.450 € zuzüglich 0,06 % aus dem Betrag über 500.000 €
über 5 Mill. €	4.150 € zuzüglich 0,03 % aus dem Betrag über 5 Mill. €

Die zu erhebenden Gebühren dienen dabei der Deckung der Kosten, die durch die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss entstehen.

2. Vergleich mit anderen Gutachterausschüssen

Anhaltspunkt für die Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung sind die Gebühren für Wertgutachten von den umliegenden Gutachterausschüssen, welche in der Anlage 1 dargestellt werden.

3. Tatsächlich entstehende durchschnittliche Kosten je Gutachten

Für die Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung werden die Personal-, Sach- und Gemeinkosten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses kalkuliert. Die Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses regelt der § 12 KAG.

	Mitarbeiter A 100 %	Mitarbeiter B 100 %
Personalkosten	74.300 €	71.700 €
Sachkosten	9.700 €	9.700 €
Gemeinkosten (20% der Personalkosten)	14.860 €	14.340 €
Gesamtkosten je Arbeitsplatz	98.860	95.740 €
Jahresarbeitsstunden	1.590	1.671
Kosten je Arbeitsstunde	62,18 €/h	57,30 €/h
Durchschnittlicher Zeitbedarf je Gutachten	18 - 27 h	4 - 5 h
Kosten je Gutachten	1.119,24 € - 1.678,86 €	229,20 € - 286,50 €

Berechnung des Zeitbedarfs pro Gutachten:

Mitarbeiter A:

- ca. 4 - 5 Stunden: Vorbereitungen vor der Besichtigung: Pläne messen und Flächen berechnen anhand der Bauakten, Wertermittlung durchführen anhand der Pläne und Flächen, Prüfung des Bebauungsplans, Baulasten etc., Gutachten vorbereiten.
- ca. 2 Stunden: Sitzung mit dem Gutachterausschuss: Besichtigung mit Fotoaufnahmen und Besprechung der Wertermittlung des Objektes sowie Festlegung des Verkehrswertes.
- ca. 12 - 20 Stunden: Gutachten ausarbeiten mit Beschreibung der Lage, der baurechtlichen Gegebenheiten, Gebäudebeschreibung, Beurteilung des Objektes, Erläuterungen der Wertermittlungsmethoden, Begründung für die Festlegung einer bestimmten Wertermittlungsart und der Wertermittlungsberechnung.

Mitarbeiter B:

- ca. 1 - 2 Stunden Abfrage der Baulasten, der Erschließungsmaßnahmen und Dokumentation der Ergebnisse, Bauakten holen.
- ca. 1 Stunde: Antragsteller schriftlich über den Besichtigungstermin informieren und das Besichtigungsprotokoll vorbereiten
- ca. 1 Stunde: Finales Gutachten Korrektur lesen nach Rechtschreibung und Verständnis
- ca. 1 Stunde für Rechnungstellung, Gutachten binden und versenden

Entschädigungen der Mitglieder des Gutachterausschusses:

Ein Gutachter erhält 36,00 € pro Stunde. Die durchschnittliche Tagungszeit des Gutachterausschusses je Gutachten beträgt ca. 1,5 h - 2 h. Getagt wird in der Regel mit drei Mitgliedern.

Für die Prüfung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses fallen zusätzlich (je nach Aufwand) 18 € – 36 € an.

Pro Gutachten fallen also **180 € - 252 €** rein für die Arbeit der Gutachter an.

Gesamtkosten pro Gutachten:

Zusammenfassend ergeben sich folgende durchschnittliche Kosten je Gutachten:

Kosten je Gutachten Mitarbeiter A	1.119,24 € - 1.678,86 €
Kosten je Gutachten Mitarbeiter B	229,20 € - 286,50 €
Entschädigung der Gutachter	162,00 € - 216,00 €
Prüfung durch die/den Vorsitzende/n	18,00 € - 36,00 €
Durchschnittliche Gesamtkosten je Gutachten	1.528,44 € - 2.217,36 €

4. Vorschlag neue Gebühren

bis 25.000 €	900 €
bis 100.000 €	900 € zuzüglich 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	1.250 € zuzüglich 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.800 € zuzüglich 0,2 % aus dem Betrag über 250.000 €
bis 5 Mill. €	2.400 € zuzüglich 0,06 % aus dem Betrag über 500.000 €
über 5 Mill. €	5.400 € zuzüglich 0,05 % aus dem Betrag über 5 Mill. €.

Die Grundgebühr in Höhe von 900 € liegt unter den ermittelten durchschnittlichen Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, allerdings wird bei einem Verkehrswert bis 25.000 € oder 100.000 € evtl. eher ein unbebautes Grundstück oder Grünflächen zu ermitteln sein und damit einen deutlich geringeren Arbeitsumfang von rd. 18 Stunden für Mitarbeiter A und rd. 3 Stunden für Mitarbeiter B bedeuten. Nach der Erfahrung aus den letzten Jahren lagen die Verkehrswerte oftmals zwischen 250.000 € und 500.000 € für bebaute Grundstücke, die mit einer Grundgebühr von 1.250 € bis 1.800 € somit die ermittelten Kosten widerspiegeln und damit auch decken würden.

Bei der Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung werden außerdem erstmalig Besonderheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt, welche bisher nicht separat in Rechnung gestellt werden konnten, allerdings einen erhöhten Arbeits- und Zeitaufwand darstellen. Hierzu gehören die Wertermittlung von Rechten am Grundstück wie Erbbaurecht, Wegerechte, Leitungsrechte, Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht:

Erbbaurecht	+ 30 %
Wegerecht	+ 20 %
Leitungsrecht	+ 20 %
Wohnungsrecht	+ 30 %
Nießbrauchrecht	+ 30 %

Bei mehreren Rechten am Grundstück ist die Erhöhung der Gebühr auf 50 % begrenzt.

Außerdem wird ein Zuschlag von 20 % auf die anfallende Gebühr angesetzt, wenn mehrere zusammenhängende Flurstücke bewertet werden sollen (z.B. Gartengrundstücke, Baumwiesen, Streuobstwiesen, Ackerflächen, etc.) und die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke im Gutachten separat ermittelt und aufgeführt werden sollen.

II. Kosten / Finanzierung

Für die Gemeinde Dettingen ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	23.07.2018	7 ö	089/2018