

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 154/2018  
Bearbeiter: Frau Betz  
TOP: 9 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 26.11.2018 öffentlich

**Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung  
der Verwaltungsgemeinschaft - 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**

Bereits in der Sitzung am 23.07.2018 wurde die Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung (Vorlage 089/2018) im Gemeinderat für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim-Dettingen-Notzingen vorberaten. Da im Rahmen der Vorberatungen bei der Stadt Kirchheim Fragen und Kritikpunkte aufgetreten sind, wurde die Änderung der Satzung nochmals überprüft und angepasst, sodass eine erneute Vorberatung notwendig ist.

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
<b>Kosten je Arbeitsstunde</b>	<b>62,18 €/h</b>	<b>57,30 €/h</b>
Durchschnittlicher Zeitbedarf je Gutachten	18 - 27 h	4 - 5 h
<b>Kosten je Gutachten</b>	<b>1.119,24 € - 1.678,86 €</b>	<b>229,20 € - 286,50 €</b>

### 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 €
<b>Durchschnittliche Gesamtkosten je Gutachten</b>	<b>1.528,44 € - 2.217,36 €</b>

#### **4. Vorschlag neue Gebühren**

Ausgehend von den durchschnittlichen Kosten je Gutachten, den Gebühren der umliegenden Gutachterausschüsse und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sonstigen Interessen der Gebührenschuldner wird vorgeschlagen die Gebühren wie folgt anzupassen:

bis 25.000 €	850 €
bis 100.000 €	850 € zuzüglich 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	1.200 € zuzüglich 0,3 % aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.650 € 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. €.

Bei der Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung werden außerdem erstmalig Besonderheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt, welche bisher nicht separat in Rechnung gestellt wurden, allerdings einen erhöhten Arbeits- und Zeitaufwand darstellen. Hierzu gehören die Wertermittlung von Rechten am Grundstück wie Erbbaurecht, Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht und Nießbrauchrecht. Angelehnt an die Honorarrichtlinie des b.v.s. sind folgende Zuschläge angemessen:

Erbbaurecht	+ 40 %
Wegerecht	+ 20 %
Leitungsrecht	+ 20 %
Wohnungsrecht	+ 30 %
Nießbrauchrecht	+ 30 %

Bei Fällen mit gleicher Voraussetzung (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit der Hälfte des Prozentsatzes berücksichtigt. Der prozentuale Zuschlag kann anhand des Zeitaufwandes kalkuliert werden. Je nachdem welches Recht am Grundstück vorhanden ist, kann der Arbeitsaufwand zusätzlich rd. 5–8 h (Wege- und Leitungsrechte), 9–12 h (Wohnungs- und Nießbrauchrechte) oder 12–16 h (Erbbaurechte) darstellen.

### III. Kosten / Finanzierung

Für die Gemeinde Dettingen ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	23.07.2018	7 ö	089/2018
GR	26.11.2018	9 ö	154/2018