

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	11.02.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	014/2020
Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat genehmigt die Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) gemäß beigefügtem Vorschlag (Anlage 1).

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	11.02.2020	Ö			

Sachdarstellung

Die derzeit gültige Gutachterausschussgebührensatzung für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle ist datiert auf das Jahr 2011 und gilt für das Gebiet der Stadt Bretten. Sie regelt die Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB), der sich einer Geschäftsstelle bedient.

Durch den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses (beteiligte Städte / Gemeinden Bretten, Pfinztal, Kraichtal, Oberderdingen, Sulzfeld, Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen) am 18.12.2019, welche am 01.03.2020 in Kraft tritt, vergrößert sich das Tätigkeitsfeld des gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle wesentlich (Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2019, Vorlage 233/2019, Top 5).

Die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bretten soll mit einer Erstreckungssatzung (GR-Sitzung am 03.03.2020) auf das Gebiet aller beteiligten Städte / Gemeinden erstreckt werden. Die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung hat explizit die Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten zum Inhalt. Dieser bisherige Gutachterausschuss geht aber gerade durch die Neubildung des gemeinsamen Gutachterausschusses in diesem auf. Es kann zwar die räumliche Wirkung einer Satzung ausgedehnt werden, nicht aber der inhaltliche. Das bedeutet, man kann dem neu gebildeten gemeinsamen Gutachterausschuss die bestehende Satzung für den bisherigen „lokalen“ Gutachterausschuss nicht gleichsam überstülpen. Dies wäre nämlich eine inhaltliche/sachliche Erweiterung des Anwendungsbereichs der Satzung, die vom Gesetzeswortlaut und auch vom Sinn einer Erstreckungssatzung nicht gedeckt ist.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe empfiehlt daher die bestehende Gutachterausschussgebührensatzung aufzuheben und neu beschließen zu lassen.

Auch aufgrund der gestiegenen Anforderungen an Verkehrswertgutachten, den Veränderungen im Grundstücksmarkt und zur Steigerung der Gebührentransparenz und Verständlichkeit ist eine Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung erforderlich. Die Höhe der Gebühren ist an die allgemeine Kostenentwicklung anzupassen und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) zu kalkulieren.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ergeben sich aus §§ 193 ff BauGB. Dazu gehören insbesondere:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der Bodenrichtwerte und der weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren, Sachwert-Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen, Bodenpreisindexreihen,
- Bereitstellung der Auswertungen der Kaufpreissammlung durch Grundstücksmarktbericht, Bodenrichtwertkarte, Auskünfte, Datenabgaben an Statistische Ämter und andere Markt- und Preisanalysen.
- die inhaltlich und organisatorische Vorbereitung der Gutachten, die Ortsbesichtigung des Objekts, die Erstellung des Entwurfes und die Ausfertigung des Gutachtens nach dem Beschluss durch den Gutachterausschuss.

Die Gutachterausschussgebührensatzung regelt die Gebührenbemessung für die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert. Allerdings wird nur ein Teil der Verkehrswertgutachten über diese Satzung abgerechnet. Gutachten im Auftrag von Gerichten, z.B. für Zwangsversteigerungsverfahren, werden nach dem Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen (Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz, JVEG) abgerechnet. Weitere Wertermittlungen für Behörden, z.B. für Jobcenter und Sozialamt, sind nach dem Sozialgesetzbuch oder anderen Vorschriften gebührenbefreit.

Für alle anderen Produkte des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle werden Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bretten erhoben. Das sind insbesondere schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sowie Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige.

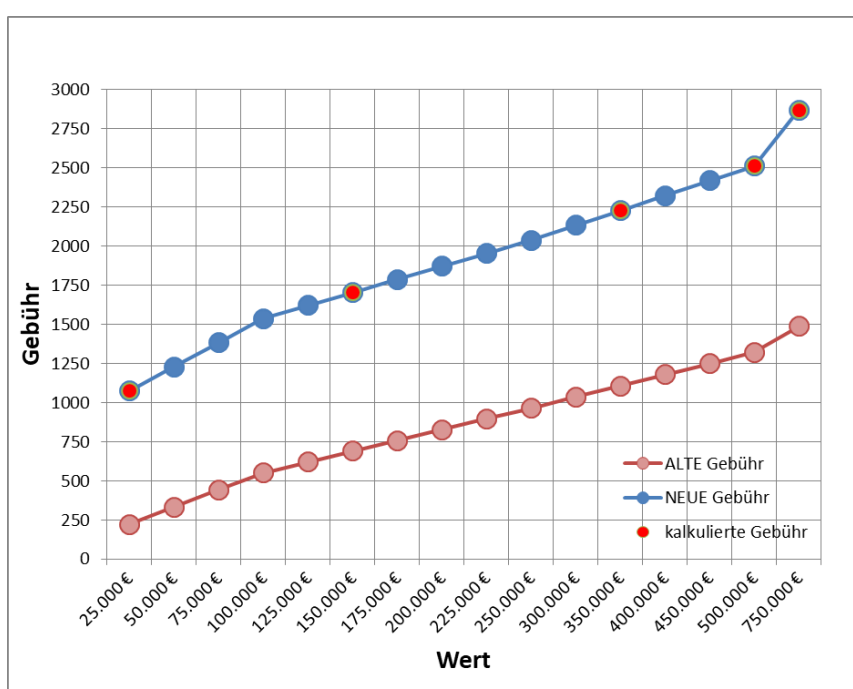
Gebührenkalkulation

Die Höhe der Gebühren wird aus dem geschätzten erforderlichen Zeitaufwand zur Erstellung von Verkehrswertgutachten ermittelt. Dazu wurden durchschnittliche Bearbeitungszeiten bei verschiedenen Immobilienarten ermittelt. Der zur Gutachtenerstellung erforderliche durchschnittliche Stundensatz wurde aus den Anteilen der Gehaltsgruppen der beteiligten Mitarbeiter ermittelt. Grundlage sind die Kostensätze für Personalkosten, Sach- und Gemeinkosten anhand der KGSt für das Jahr 2018.

Für fünf typische Immobilienarten wurde jeweils die Höhe der Gebühr kalkuliert:

Immobilienart	Wochenend- haus	Eigentums- wohnung	Einfamilien- haus	Mehrfamilien- haus	Geschäfts- haus
Zeitaufwand (in Stunden):	19,5	29,5	37,5	45,0	52,5
Stundensatz (gerundet)	60 €	60 €	60 €	60 €	60 €
Kalkulierte Gebühr (gerundet)	1.168 €	1.766 €	2.245 €	2.694 €	3.143 €
typischer Verkehrswert	25.000 €	150.000 €	330.000 €	500.000 €	750.000 €

Anhand des typischen Verkehrswerts je Immobilienart ergibt sich die in folgendem Diagramm dargestellte Abhängigkeit der kalkulierten Gebührenhöhe vom Verkehrswert, woraus die neue Gebührentabelle (siehe § 4 der Satzung) abgeleitet wurde.



Die Gebührenhöhe nach § 4 der neuen Satzung weist für die oben genannten beispielhaften Verkehrswerte einen Kostendeckungsgrad (= Gebühr nach Satzung im Verhältnis zur kalkulierten Gebühr) von 91 % bis 99 % auf:

Verkehrswert	25.000 €	150.000 €	330.000 €	500.000 €	750.000 €
Gebühr nach § 4 GA-Gebührensatzung	1.071 €	1.702 €	2.225 €	2.511 €	2.868 €
Kostendeckungsgrad:	92%	96%	99%	93%	91%

Die neuen Gebühren sind deutlich höher als die bisherigen Gebühren (siehe Diagramm oben und Anlage 2). Die Gebühren waren nicht mehr kostendeckend. Die Anforderungen an Gutachten in Bezug auf Nachvollziehbarkeit und Begründung der Bewertung sind seit der letzten Gebührensatzung deutlich gestiegen. Der Wertebereich bis ca. 750.000 € deckt den überwiegenden Anteil der beim Gutachterausschuss beantragten Gutachten ab, Gutachten mit höheren Verkehrswerten sind selten.

Die Gebühren für Verkehrswerte größer als ca. 750.000 € berücksichtigen zusätzlich zum Verwaltungsaufwand den wirtschaftlichen Wert bzw. Nutzen für den Empfänger. Je höher der Immobilienwert desto höher ist der wirtschaftliche Wert/Nutzen der Wertermittlung. Die Höhe der Gebühren wurde aus dem Vergleich mit neueren Gebührensatzungen aus 2017 und 2018 anderer umliegenden Städte und mit der Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbands öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) abgeleitet (siehe Anlage 3). Der Gutachterausschuss steht bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten im freien Wettbewerb mit Sachverständigen für Immobilienbewertungen. Die vorgeschlagenen Gebühren liegen in vergleichbarer Höhe wie die Honorare nach der Richtlinie des BVS bzw. wie die Gebühren anderer Gutachterausschüsse.

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Satzung der Stadt Bretten über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) |
| Anlage 2 | Gegenüberstellung Gebühren neu/alt |
| Anlage 3 | Städtevergleich und Vergleich mit Honorarrichtlinie des BVS |

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister