Anlage 1

Beschreibung der öffentlichen Leistungen und Gebührenkalkulation im Bereich Gemeinsamer Gutachterausschuss:

Grundlagen:

Stundensatz gehobener Dienst*:	68,00 €
Stundensatz mittlerer Dienst*:	56,00 €
Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter** (Gutachtenerstellung und -berechnung) (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Gutachterausschussverordnung)	63,00 €
Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter** (Ortsbesichtigungen und Sitzungen) (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Gutachterausschussverordnung)	36,00 €
Jährliche Arbeitsstunden*	1.648 h
Prognostizierte Anzahl von Gutachten	60 Stück

* Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung (VwV-Kostenfestlegung) vom 02.11.2018
** Nach § 14 Gutachterausschussverordnung i.V.m.§ 9 Abs. 1 Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz

Kostenermittlung und Gebührenvorschlag

1. Erstellung von Gutachten (§ 6 Absatz 1):

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.
Zu dem zu berücksichtigenden Aufwand gehören sämtliche persönlichen und sächlichen Kosten, einschließlich der zurechenbaren Gemeinkosten (Kosten der Führung und Aufsicht, Fortbildung und Literaturstudium und Erfahrungsaustausch u. ä.), die mit der Erstattung der Gutachten zusammenhängen. Die Kosten im engeren Sinne entstehen insbesondere durch folgende Tätigkeiten (die zurechenbaren Gemeinkosten sind im Stundensatz berücksichtigt):

a) Allgemeine vorbereitende Tätigkeiten

Die Kosten für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts kann zu ½ den Kosten für das Erstellen von Gutachten angerechnet werden (siehe auch Nr. 5). Unter Berücksichtigung von jährlich 60 Gutachten ergeben sich folgende

Kosten für allgemeine vorbereitende Tätigkeiten:	35,71 €

b) Beratung des Antragstellers und Antragsbearbeitung

Der Zeitaufwand für die Antragsannahme beträgt pro Gutachten durchschnittlich 1,5 Stunden. Die Antragsannahme erfolgt auf Grund der Vorabklärung von Auftragsdetails und der Beratung von einem Beamten im gehobenen Dienst 0,5 Stunden und einem Mitarbeiter im mittleren Dienst 1,0 Stunde.

Kosten für die Beratung des Antragstellers und die Antragsbearbeitung:	90,00 €

c) Unterlagenbeschaffung / Abfrage der Verzeichnisse

Die Beschaffung der benötigten Unterlagen für ein Verkehrswertgutachten sowie die Abfrage der öffentlich-rechtlichen und der privatrechtlichen Situation benötigt ca. 2 Stunden für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst.

Kosten für die Unterlagenbeschaffung / die Abfrage der Verzeichnisse:	112,00 €

d) Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung findet in der Regel mit einem Mitarbeiter des gehobenen Dienstes und zwei ehrenamtlichen Gutachtern statt. Die Besichtigung inkl. Fahrt und Vorbesprechung dauert ca. 2 Stunden.

Kosten der Ortsbesichtigung:	280,00 €

e) Wertermittlung und Ausfertigung einer druckfertigen Vorlage

Die Wertermittlung wird von einem Mitarbeiter im gehobenen Dienst oder einem ehrenamtlichen Gutachter durchgeführt. Der Zeitaufwand hierfür beträgt durchschnittlich 15 Stunden.

Kosten der Wertermittlung:	982,50 €

f) Prüfung der druckfertigen Vorlage

Die druckfertige Vorlage wird durch einen Mitarbeiter im gehobenen Dienst geprüft. Der Zeitaufwand hierfür beträgt durchschnittlich 1 Stunde.

Kosten für die Prüfung der druckfertigen Vorlage:	68,00 €

g) Sitzung und Beschluss

Nach der Wertermittlung findet eine Sitzung mit dem Vorsitzenden, dem Mitarbeiter der Geschäftsstelle und den anderen beiden (ehrenamtlichen) Gutachtern statt und der Verkehrswert wird festgelegt. Hierfür werden durchschnittlich 1/2 Stunde benötigt.

Kosten für Sitzung und Beschluss:	98,00 €

h) Ausfertigung Gutachten (Drucken, Binden, Versenden)

Der Zeitaufwand für die Ausfertigung des Gutachtens und Gebührenfestsetzung der Gutachten beträgt 1 Stunde für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst.

Kosten für die Ausfertigung des Gutachtens:	56,00 €

i) Rückfragen und Archivierung

Bei ca. jedem zweiten Gutachten treten Rückfragen bezüglich des Inhalts auf, die oft mündlich geklärt werden können, hin und wieder aber auch schriftliche Stellungnahmen erfordern. Des Weiteren gibt es eine gesetzliche Verpflichtung die Gutachten mindestens 10 Jahre bzw. bis zu 30 Jahre aufzubewahren. Hierfür benötigt ein Mitarbeiter im mittleren und im gehobenen Dienst durchschnittlich je 1,5 Stunden pro Jahr

Kosten für die Rückfragen und Archivierung:	186,00 €

Werden die so ermittelten Kosten der einzelnen Arbeitsschritte addiert ergibt sich folgender Wert:

Durchschnittliche Gesamtkosten je Gutachten:	1.908,21 €
gerundet	**1.900,00 €**

Bei etwa 60 Gutachten pro Jahr betragen die Gesamtkosten somit 114.000,00 €

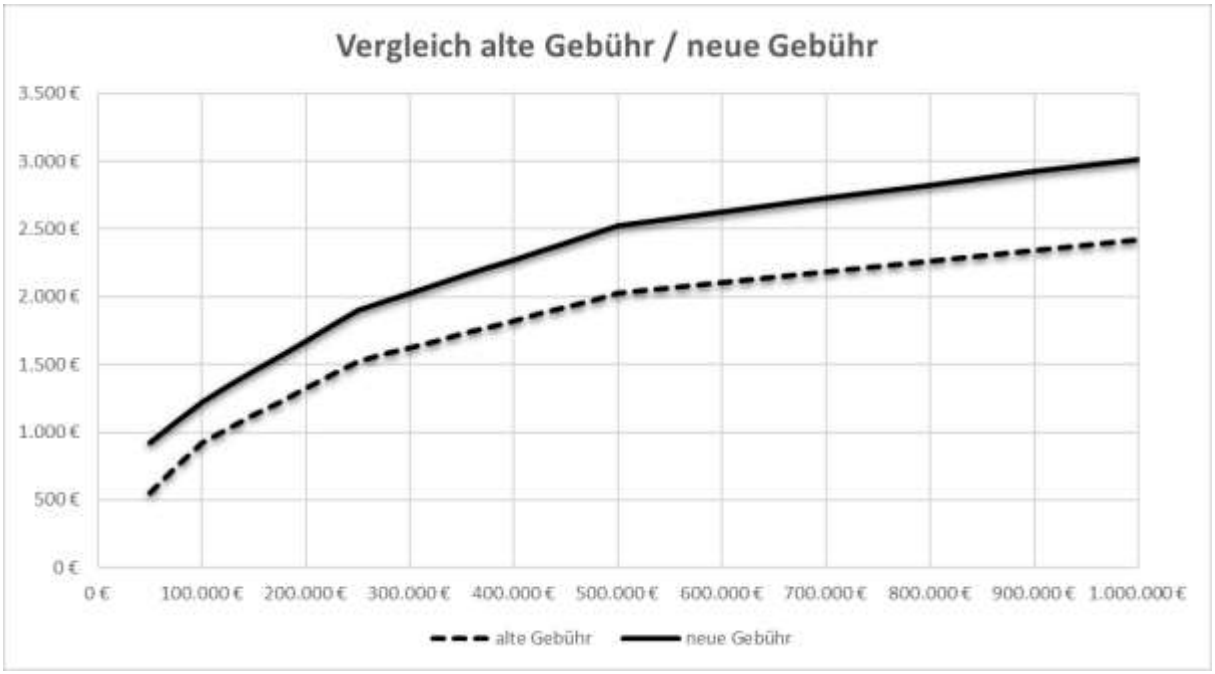
Bei angenommenen 60 Gutachten pro Jahr würden sich folgende kalkulierten Gebühreneinnahmen bzw. folgender Kostendeckungsgrad ergeben. Die Verteilung der Anzahl der Gutachten erfolgt aus der Auswertung der Gutachten aus dem Jahr 2019:

Verkehrswerte in Euro	Mittel (*1) in Euro	Gebühr in Euro	zuzüglich	über dem Betrag in Euro	Anzahl Gutachten	Kalkulierte Gebühr (*2) in Euro
bis 50.000,00		925,00			2	925,00
bis 100.000,00	75.000,00	1.075,00	0,60%	50.000,00	3	2.580,00
bis 250.000,00	175.000,00	1.562,50	0,45%	100.000,00	15	18.750,00
bis 500.000,00	375.000,00	2.212,50	0,25%	250.000,00	25	49.781,25
bis 5.000.000,00	655.000,00	2.680,00	0,10%	500.000,00	15	36.180,00
über 5.000.000,00		7.058,50	0,10%	5.000.000,00	0	0,00
Kalkulierte Gebühreneinnahmen					**60**	**108.216,25**
Gesamtkosten Gutachten				**1.900,00**	**60**	**114.000,00**
Kalkulierter Kostendeckungsgrad						**94,9 Prozent**

(*1) Die prognostizierten Verkehrswerte wurden anhand Mittelbildungen und aus Erfahrungswerten aus 2019 ermittelt.
(*2) Der Berechnung der kalkulierten Gebühreneinnahmen liegen auch reduzierte Gebührensätze nach §§ 4 und 6 Abs. 3 der Gutachterausschussgebührensatzung zu Grunde.

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird untenstehende **neue Gebührenstaffelung vorgeschlagen**:

Verkehrswerte in Euro	Obere Wertgrenze in Euro	Grundbetrag in Euro	Zuschlag in Prozent	für Betrag in Euro über Grenzwert
von 0,01	bis 50.000,00	925,00		
von 50.000,01	bis 100.000,00	925,00	0,60%	50.000,00
von 100.000,01	bis 250.000,00	1.225,00	0,45%	100.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	1.900,00	0,25%	250.000,00
von 500.000,01	bis 5.000.000,00	2.525,00	0,10%	500.000,00
über 5.000.000,01		7.025,00	0,10%	5.000.000,00



2. Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 6 Abs. 5)

Bei der Führung der Kaufpreissammlung handelt es sich um eine gebührenfreie gesetzliche Pflichtaufgabe nach § 193 Absatz 5 BauGB. Mit diesem Tätigkeitsfeld ist ein Mitarbeiter im mittleren Dienst mit etwa 60% seiner Jahresarbeitszeit beschäftigt.

Der reine Bearbeitungsaufwand für die gebührenfähigen schriftlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beträgt durchschnittlich 30 Minuten für einen Mitarbeiter im gehobenen Dienst und 15 Minuten für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst.

Die Kosten für eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung betragen somit:	48,00 €

Bisher wird für die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 6a Abs. 5 Gutachterausschussgebührensatzung eine Gebühr in Höhe von 32,50 € pro Wert erhoben.
Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung	**48,00 €**

3. Schriftliche Bodenrichtwertauskunft (§ 6 Abs. 6 Satz 1)

Bei der Ermittlung von flächendeckend durchschnittlichen Bodenrichtwerten handelt es sich um eine gebührenfreie gesetzliche Pflichtaufgabe nach § 196 Absatz 1 BauGB.
Der Bearbeitungsaufwand für eine gebührenfähige schriftliche Bodenrichtwertauskunft beträgt durchschnittlich 30 Minuten für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst pro Wert.

Die Kosten für eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft betragen somit:	28,00 €

Bisher wird für die schriftliche Bodenrichtwertauskunft nach § 6a Abs. 6 Gutachterausschussgebührensatzung eine Gebühr in Höhe von 21,50 € pro Wert erhoben.
Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft pro Wert	**28,00 €**

4. Bodenrichtwertkarten (§ 6 Abs. 6 Satz 2)

Die Erstellung der Bodenrichtwertkarten ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe nach § 196 BauGB.
Mit der laufenden Anpassung der Bodenrichtwertkarten sind ein Mitarbeiter im mittleren Dienst und ein Mitarbeiter im gehobenen Dienst mit etwa jeweils 2% ihrer Jahresarbeitszeit beschäftigt, das sind zusammen rd. 66 Stunden pro Jahr.
Der reine Bearbeitungsaufwand für eine gebührenfähige Ausfertigung einer Bodenrichtwertkarte (1 Seiten à DIN A1) beträgt für einen Beschäftigten im mittleren Dienst durchschnittlich 30 Minuten. Für die Benutzung eines speziellen Plotters fallen zusätzlich Kosten in Höhe von 12,00 € je Karte an.

Die Kosten für eine Bodenrichtwertkarte je DIN A1 betragen somit:	40,00 €

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für eine Bodenrichtwertkarte DIN A 1	**40,00 €**

5. Grundstücksmarktbericht (§ 6 Abs. 6 Satz 2)

Der Grundstücksmarktbericht gewährt Einblicke in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel, Interessenten umfassend zu informieren und Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu vermitteln. Grundlage dieses Berichts sind statistische Auswertungen der beim Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge. Durch grafische Darstellungen von Umsätzen, Preisniveaus und Preisentwicklungen der vorangegangenen Jahre wird eine hohe Anschaulichkeit der Marktentwicklung ermöglicht und somit die Grundstücksteilmärkte transparent gestaltet.
Für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts sind ein Mitarbeiter im mittleren Dienst mit etwa 1% und ein Mitarbeiter im gehobenen Dienst mit 3% ihrer Jahresarbeitszeit beschäftigt.

Kosten:	4.284,80 €

Man kann davon ausgehen, dass etwa ½ des Aufwands für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts für die Arbeitserleichterung im Gutachterausschuss anzurechnen sind.

Die verbleibende Kosten für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts betragen somit:	2.142,40 €

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes und von etwa 50 versendeten Exemplaren je Auflage wird folgende neue Gebühr je Grundstücksmarktbericht vorgeschlagen:

Gebühr für einen Grundstücksmarktbericht	**43,00 €**

6. Erstellen von Diagrammen, Tabellen, Bodenrichtwertkartenauszügen (§ 6 Abs. 6 Satz 2)

Für das Erstellen von Diagrammen und Tabellen im Rahmen der sonstigen zur Wertermittlung relevanten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB oder Bodenrichtwertkartenauszügen jeweils in der Größe DIN A 4 ist ein Mitarbeiter im mittleren Dienst etwa 30 Minuten beschäftigt.

Die Kosten für Diagramme, Tabellen etc. je DIN A 4 betragen somit:	28,00 €

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für Diagramme, Tabellen, Bodenrichtwertkartenauszüge	**28,00 €**

Stundensätze		
	Euro/Stunde	
mittlerer Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.01.2019)	56,00	A
gehobener Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.01.2019)	68,00	B
Honorargruppe 6 des JVEG	90,00	C
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (40 Prozent von C)	36,00	D (normaler Aufwand)
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (70 Prozent von C)	63,00	E (erhöhter Aufwand)
JVEG: Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz VwV-Kostenfestlegung: Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten		

Rundungsgenauigkeiten	
Einzelarbeiten	0,25 Stunden
Abrechnung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	0,50 Stunden

Jahresarbeitszeit	
Jährliche Arbeitsstunden nach VwV Kostenfestlegung	1648 Stunden

Mittlerer Zeitaufwand Gutachtenerstattung (in Stunden)										
	Zeitaufwand A	Kosten in Euro	Zeitaufwand B	Kosten in Euro	Zeitaufwand D	Kosten in Euro	Zeitaufwand E	Kosten in Euro	Summen	Ziffer der Beschreibung
anteilig Erstellung Marktbericht				35,71					35,71	1a
Beratung Antragsteller	0,50	28,00	0,50	34,00						
Auftragsannahme	0,50	28,00							90,00	1b
Datenerhebung	2,00	112,00							112,00	1c
Ortsbesichtigung			2,00	136,00	4,00	144,00			280,00	1d
Ausarbeitung der druckfertigen Vorlage			7,50	510,00			7,50	472,50	982,50	1e
Prüfung der druckfertigen Vorlage			1,00	68,00					68,00	1f
Sitzung und Beschluss	0,50	28,00	0,50	34,00	1,00	36,00			98,00	1g
Drucken, binden und versenden des Gutachtens sowie Erstellen des Gebührenbescheids	1,00	56,00							56,00	1h
Rückfragen	0,75	42,00	0,75	51,00						
Archivierung	0,75	42,00	0,75	51,00					186,00	1i
Zwischensumme	6,00	336,00	13,00	919,71	5,00	180,00	7,50	472,50		
Gesamtkosten je Gutachten	**1.908,21 Euro**								1.908,21	
Gesamtkosten je Gutachten gerundet	**1.900,00 Euro**									
Grundlage dieser Kalkulation ist die Vorgabe gemäß § 5 der Gutachterausschussverordnung, dass zur Erstattung von Gutachten der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachterinnen oder Gutachter tätig wird.										