

Anlage 1

Beschreibung der öffentlichen Leistungen und Gebührenkalkulation im Bereich Gemeinsamer Gutachterausschuss:

Grundlagen:

Stundensatz gehobener Dienst*:	77,00 €
Stundensatz mittlerer Dienst*:	67,00 €
Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter** (Gutachtenerstellung und -berechnung) (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Gutachterausschussverordnung)	80,50 €
Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter** (Ortsbesichtigungen und Sitzungen) (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Gutachterausschussverordnung)	46,00 €
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 31. Oktober 2022 (Personalkosten mit Sachkostenzuschlägen)

** Nach § 14 Gutachterausschussverordnung i.V.m.§ 9 Abs. 1 Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz

Kostenermittlung und Gebührevorschlag

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:	40,93 €
--	---------

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 mit 0,5 Stunden und einem Mitarbeiter im mittleren Dienst mit 1 Stunde.

Kosten für die Beratung des Antragstellers und die Antragsbearbeitung:	105,50 €
--	----------

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. 1,5 Stunden für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst.

Kosten für die Unterlagenbeschaffung / die Abfrage der Verzeichnisse:	100,50 €
---	----------

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:	338,00 €
------------------------------	----------

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:	1.181,25 €
----------------------------	------------

f) Prüfung der druckfertigen Vorlage

Die druckfertige Vorlage wird durch einen Mitarbeiter im gehobenen Dienst mit 0,5 Stunden und einen ehrenamtlichen Gutachter mit 1,0 Stunden, zusammen durchschnittlich 1,5 Stunden geprüft.

Kosten für die Prüfung der druckfertigen Vorlage:	119,00 €
---	----------

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 wird durchschnittlich 1/2 Stunde benötigt.

Kosten für Sitzung und Beschluss:	135,25 €
-----------------------------------	----------

h) Ausfertigung Gutachten (Drucken, Binden, Versenden)

Der Zeitaufwand für die Ausfertigung des Gutachtens und Gebührenfestsetzung der Gutachten beträgt 2 Stunden für einen Mitarbeiter im mittleren Dienst.

Kosten für die Ausfertigung des Gutachtens:	134,00 €
---	----------

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 Dienst 1,5 Stunden und im gehobenen Dienst durchschnittlich 1,0 Stunden pro Jahr.

Kosten für die Rückfragen und Archivierung:	177,50 €
---	----------

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

Durchschnittliche Gesamtkosten je Gutachten:	2.331,93 €
gerundet	2.300,00 €

Für die Gebührenkalkulation wurden alle 124 kostenpflichtig erstellten Verkehrswertgutachten aus 2020 bis 2022 ausgewertet. Aus der Auswertung ergibt sich, dass der Mittelwert der Verkehrswerte aus dem Bereich 250.000 - bis 500.000 Euro bei rund 373.000 Euro liegt. Daher wird der neue Referenzwert von 350.000 Euro für 2.300 Euro Gutachtengebühr festgelegt. Bisher betrug dieser 250.000 Euro. Danach würden sich folgende kalkulierten Gebühreneinnahmen und ein Kostendeckungsgrad von 98 % ergeben:

Verkehrswerte in Euro	Mittel (*1) in Euro	Gebühr in Euro	zuzüglich	über dem Betrag in Euro	Anzahl Gutachten	Kalkulierte Gebühr in Euro
bis 150.000	80.000,00	1.500,00			24	36.000,00
von 150.001 bis 250.000	201.000,00	1.806,00	0,60%	150.000,00	20	36.120,00
von 250.001 bis 500.000	373.000,00	2.346,00	0,20%	250.000,00	59	138.414,00
von 500.001 bis 5.000.000	1.179.000,00	2.943,00	0,10%	500.000,00	20	58.860,00
ab 5.000.001	7.900.000,00	10.000,00	0,10%	5.000.000,00	1	10.000,00
Kalkulierte Gebühreneinnahmen					124	279.394,00
Gesamtkosten Gutachten				2.300,00	124	285.200,00
Kalkulierter Kostendeckungsgrad						98 Prozent
(*1) Die prognostizierten Verkehrswerte wurden anhand Mittelbildungen aus den 2020-2022 erstellen Verkehrswertgutachten ermittelt.						

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 150.000,00	1.500,00		
von 150.000,01	bis 250.000,00	1.500,00	0,60%	150.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	2.100,00	0,20%	250.000,00
von 500.000,01	bis 5.000.000,00	2.600,00	0,10%	500.000,00
ab 5.000.000,01		7.100,00	0,10%	5.000.000,00

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

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse (§ 13 Gutachterausschussverordnung BW) zu erteilen. Hierzu sind z. T. aufwendige Selektionen in der Kaufpreissammlung erforderlich. In der Regel werden von den Berechtigten auch mehrere Vergleichswerte angefordert. Für die Selektion von bis zu 5 Vergleichswerten beträgt der reine Bearbeitungsaufwand durchschnittlich 75 Minuten für einen Mitarbeiter im gehobenen Dienst.

Die Kosten für eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung betragen somit:	96,25 €
---	---------

Bisher wird für die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 6a Abs. 5 Gutachterausschussgebührensatzung eine Gebühr in Höhe von 48,00 € pro Vergleichswert erhoben.

Durch Automatisierung der Auskunftserstellung kann diese effizienter erstellt werden. Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr für bis zu 5 Vergleichskaufpreise vorgeschlagen:

Gebühr für eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung	100,00 €
--	-----------------

Für jeden weiteren Wert über 5 Vergleichswerte werden dann 15,00 € berechnet.

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. Die Bodenrichtwerte können mittlerweile kostenfrei auf der Internetseite www.gutachterausschuesse-bw.de (BORIS-BW) abgerufen und ausgedruckt werden.

Sollte dennoch eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss gefordert werden, sind die Kosten dafür zu berechnen. 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:	33,50 €
---	---------

Bisher wird für die schriftliche Bodenrichtwertauskunft nach § 6a Abs. 6 Gutachterausschussgebührensatzung eine Gebühr in Höhe von 28,00 € pro Wert erhoben. Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft pro Wert	33,50 €
---	----------------

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 Seite 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 15,00 € je Karte an.

Die Kosten für eine Bodenrichtwertkarte je DIN A1 betragen somit:	48,50 €
---	---------

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für eine Bodenrichtwertkarte DIN A 1	48,50 €
--	----------------

Bodenrichtwertkarten im DIN A 4-Format können auch kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW unter www.gutachterausschuesse-bw.de abgerufen werden.

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

Der Grundstücksmarktbericht gewährt Einblicke in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel, die 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:	4.911,04 €
---------	------------

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

Die verbleibende Kosten für die Erstellung des Grundstücksmarktberichts betragen somit:	2.455,52 €
---	------------

Im Zuge der Bereitstellung von digitalen Dokumenten ging der Absatz von gedruckten Grundstücksmarktberichten massiv zurück. Deshalb soll künftig der Grundstücksmarktbericht ressourcensparend ausschließlich als pdf-Version angeboten werden

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes und von etwa 100 ausschließlich als pdf versendeten Exemplaren je Auflage ausgehend wird folgende neue Gebühr je Grundstücksmarktbericht vorgeschlagen:

Gebühr für einen Grundstücksmarktbericht als pdf	25,00 €
---	----------------

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 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:	33,50 €
--	---------

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für Diagramme, Tabellen, Bodenrichtwertkartenauszüge	33,50 €
--	----------------

7. Ausfertigung eines Gutachtens im pdf-Format (§ 6 Abs. 8)

Immer häufiger werden von den Antragstellern die ausgefertigten Gutachten zusätzlich im pdf-Format verlangt. Bisher wird dafür keine Gebühr erhoben. Für das Einscannen des Gutachtens, das Einstellen in ein geschütztes Postfach und Versenden der E-Mail benötigt ein Mitarbeiter im mittleren Dienst etwa 20 -25 Minuten.

Die Kosten für die Ausfertigung eines Gutachtens im pdf-Format betragen somit:	25,12 €
--	---------

Unter Berücksichtigung des Kostendeckungsgrundsatzes wird folgende neue Gebühr vorgeschlagen:

Gebühr für die Ausfertigung eines Gutachtens im pdf-Format	25,00 €
---	----------------

Stundensätze		
	Euro/Stunde	
mittlerer Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.01.2023)	67,00	A
gehobener Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.01.2023)	77,00	B
Sachgebietsbezeichnung Nummer 7 "Bewertung von Immobilien und Rechten an Immobilien" (Stand 21.12.2020)	115,00	C
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (40 Prozent von C)	46,00	D (normaler Aufwand)
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (70 Prozent von C)	80,50	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		

Mittlerer Zeitaufwand Gutachtenerstattung (in Stunden)

	Zeit- aufwand A	Kosten in Euro	Zeit- aufwand B	Kosten in Euro	Zeit- aufwand D	Kosten in Euro	Zeit- aufwand E	Kosten in Euro	Summen	Ziffer der Beschreibung
anteilig Erstellung Marktbericht				40,93					40,93	1a
Beratung Antragsteller			0,50	38,50					38,50	1b
Auftragsannahme	1,00	67,00							67,00	1b
Datenerhebung	1,50	100,50							100,50	1c
Ortsbesichtigung (*1)			2,00	154,00	4,00	184,00			338,00	1d
Ausarbeitung der druckfertigen Vorlage (*1)			7,50	577,50			7,50	603,75	1.181,25	1e
Prüfung der druckfertigen Vorlage (*1)					0,50	38,50	1,00	80,50	119,00	1f
Sitzung und Beschluss (*1)	0,50	33,50	0,50	38,50	0,50	23,00	0,50	40,25	135,25	1g
Drucken, binden und versenden des Gutachtens sowie erstellen des Gebührenbescheids	2,00	134,00							134,00	1h
Rückfragen	0,50	33,50	0,50	38,50					72,00	1i
Archivierung	1,00	67,00	0,50	38,50					105,50	1i
Zwischensumme	6,50	435,50	11,50	926,43	5,00	245,50	9,00	724,50	2.331,93	
Gesamtkosten je Gutachten	2.331,93 Euro									
Gesamtkosten je Gutachten gerundet	2.300,00 Euro									
Gesamtstunden je Gutachten	32,00 Stunden									

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.

(*1) Dieser Mischkalkulation liegt die Annahme zugrunde, dass zum einen die oder der Vorsitzende selbst Gutachten ausarbeitet oder Beschäftigte der Geschäftsstelle zeitgleich als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter bestellt sind.

Aufgestellt im Dezember 2022 durch Kooperation der Gutachterausschüsse Bülh, Gaggenau und Rastatt.