

Vorlage

Vorlage: 2023/021

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
Verfasser: Vandersee, Eckhard

Satzung der Stadt Bühl über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle; Beschluss der Neufassung

Bezugsvorlagen:

Anlage 1: Beschreibung der öffentlichen Leistungen und Gebührenkalkulation

Anlage 2: Gutachterausschussgebührensatzung

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.03.2023	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Anpassung der Gebühren an die geänderten Grundlagen (JVEG und VwV Kostenfestlegung BW), Verbesserung des Kostendeckungsgrads, Verbesserung des ordentlichen Ergebnisses.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung).

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Die kalkulierten Gebühren führen zu einer besseren Kostendeckung und zu Gebührenmehreinnahmen. Die geplanten Mehreinnahmen von belaufen sich auf rd. 25.000 Euro/Jahr.

Klimatische Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Sachverhalt

Städte und Gemeinden müssen aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg) die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen grundsätzlich zunächst aus Entgelten für ihre Leistungen beschaffen. Daher ist es geboten, die Gebührentatbestände sowie die jeweilige Gebührenhöhe regelmäßig und in zeitnahen Abständen auf ihre Aktualität und Angemessenheit hin zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Die letzte Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung fand am 27.05.2020 statt. Seither wurde das Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) am 21. Dezember 2020 dahingehend geändert, dass der Stundensatz für Sachverständige für die Bewertung von Immobilien und Rechten an Immobilien von 90 Euro auf 115 Euro erhöht wurde. Dadurch, dass die Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg bei der Entschädigung von ehrenamtlichen Gutachtern auf das JVEG verweist, steigen die Kosten für ein Gutachten.

Auch die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses müssen angepasst werden. Die Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung Baden-Württemberg (VwV Kostenfestlegung) vom 31. Oktober 2022 legt höhere Pauschalsätze der Kosten einer Arbeitsstunde fest, für den mittleren Dienst 67 Euro und für den gehobenen Dienst 77 Euro. Darin sind auch Raum- und Ausstattungskosten enthalten.

Zu den Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses beziehungsweise dessen Geschäftsstelle zählen:

1. Führen einer Kaufpreissammlung
2. Ermittlung von Bodenrichtwerten
3. Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Erstattung von Verkehrswertgutachten

Die Aufgaben eins bis drei sind gesetzliche Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses (sog. hoheitliche Aufgaben). Die hier entstehenden Kosten werden anteilig durch die Mitgliedsgemeinden anhand eines Kostenschlüssels, der über die jeweilige Einwohnerzahl ermittelt wird, getragen. Etwas anders verhält es sich bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten. Hier steht der Gutachterausschuss teilweise im Wettbewerb mit öffentlich bestellten und vereidigten sowie freien Sachverständigen. Für dieses Aufgabengebiet ist demnach ein ausreichender Kostendeckungsgrad zu erreichen, sodass diese Tätigkeiten nicht durch die Mitgliedsgemeinden subventioniert werden müssen.

Die Gebühr soll die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der öffentlichen Leistung Beteiligten decken (Kostendeckungsgebot). Zusätzlich ist das wirtschaftliche oder sonstige Interesse des Gebührenschuldners an der öffentlichen Leistung zu berücksichtigen. Die Gebühr darf jedoch nicht in einem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen (Äquivalenzprinzip).

Zunächst müssen die Gebührentatbestände (öffentliche Leistungen) anhand früherer Gebührenverzeichnisse bzw. Kostenverordnungen, gesetzlicher Vorgaben oder praktischer Erfahrungen festgelegt werden.

Danach sind die mit der jeweiligen öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten zu ermitteln.

Die Gebühren an sich können als feste Sätze oder als Rahmengebühren bestimmt werden. Feste Sätze können Festbetragsgebühren, Zeitgebühren oder Wertgebühren sein:

Bei einer Festbetragsgebühr (F) wird für eine bestimmte öffentliche Leistung ein absoluter, fester Gebührenbetrag festgesetzt. Für standardisierte öffentliche Leistungen wird der durchschnittliche Stundensatz der an der öffentlichen Leistung beteiligten MitarbeiterInnen mit der durchschnittlichen Bearbeitungszeit multipliziert (als Beispiel 33,50 € für eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft).

Bei der Zeitgebühr (Z) wird die Gebührenhöhe nach dem für die öffentliche Leistung benötigten individuellen Zeitaufwand bemessen. Die Länge der Zeiteinheit kann vom Satzungsgeber frei bestimmt werden. Hier empfiehlt sich ein Gebührensatz je halber oder ganzer Stunde entsprechend der VwV-Kostenfestlegung (als Beispiel 38,50 €/halbe Stunde für sonstige Leistungen nach § 7).

Die Wertgebühr (W) wird in Abhängigkeit z. B. von dem Wert des Gegenstandes, auf den sich die Leistung bezieht, bemessen. Hierbei können ggfs. die bisherigen Erfahrungswerte zu Grunde gelegt werden oder es werden die Verwaltungskosten je Wert ermittelt. Je nach Gebührentatbestand kann sich bei einer Wertgebühr jedoch eine Gebühr ergeben, die deutlich unter den tatsächlichen Verwaltungskosten für die öffentliche Leistung liegt. Um hier zumindest eine Kostendeckung zu erreichen, kann eine Mindestgebühr (M) festgesetzt werden. Kalkulationsgrundlage ist der durchschnittliche Mindestaufwand für die öffentliche Leistung (als Beispiel: Gebührenhöhe für die Wertermittlung von Grundstücken).

Bei einer Rahmengebühr (R) wird für eine bestimmte öffentliche Leistung ein Gebührenrahmen vorgegeben in dessen Grenzen die Gebühr nach Ermessen festsetzt wird. Die Verwaltungskosten für eine öffentliche Leistung bilden die Untergrenze, mit der Festlegung der Obergrenze soll das voraussichtliche wirtschaftliche bzw. sonstige Interesse der Leistung berücksichtigt werden.

Durch die Kombination mehrerer Gebührenarten können gebührenrechtliche Besonderheiten einer öffentlichen Leistung besser berücksichtigt werden.

Die Festlegung der Gebührenart für eine öffentliche Leistung ergibt sich teilweise aus der Gebühr an sich, kann sich aber auch aus Verwaltungspraktikabilitätsgründen oder durch Vergleich mit anderen Behörden ergeben. I.d.R. wurde die bisherige Gebührenart aus den bestehenden Gebührenverzeichnissen oder aus den bisherigen Kostenverordnungen beibehalten.

Überprüfung der Gebühren des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle aus dem Jahr 2020

Bei der erneuten Kalkulation der Gebühren des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind die Gebührentatbestände aus dem bisherigen Gebührenverzeichnis übernommen worden. Die Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) wurden auf der Grundlage der neuesten VwV-Kostenfestlegung vom 31. Oktober 2022 -in Kraft getreten am 01. Januar 2023- festgelegt. Der durchschnittliche Zeitaufwand der an der jeweiligen öffentlichen Leistung (bzw. an einer Leistungsgruppe) beteiligten MitarbeiterInnen wurde anhand bisheriger Fallzahlen aus 2021 und 2022 geschätzt.

Die Anlage 1 (Beschreibung der öffentlichen Leistung und Gebührenkalkulation im Bereich Gutachterausschuss) zeigt eine Darstellung der gebührenfähigen Leistungen, die aufgrund der Leistungserbringung entstehenden Verwaltungskosten sowie einen Vorschlag über die künftige Gebührenhöhe, gliedert nach den Gebührentatbeständen.

Für die standardisierten Gebührentatbestände wird wie bisher eine Festbetragsgebühr vorgeschlagen. Die Gebühren für die Erstellung von Gutachten werden weiterhin mit einer Kombination aus einer Wertgebühr und einer Mindestgebühr ermittelt.

Um dem Kostendeckungsgebot und den seit der letzten Gebührenkalkulation gestiegenen Verwaltungskosten Rechnung zu tragen, schlägt die Verwaltung für die Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle Gebührenerhöhungen vor.

Bei der Bestimmung des Kostendeckungsgrades (der Vorschlag der Verwaltung liegt bei rd. 98 %) der einzelnen Gebührentatbestände ist zu berücksichtigen, dass die Stadt bzw. die Mitgliedskommunen die Kosten des Gutachterausschusses für dessen gebührenfreie gesetzliche Aufgaben wie z. B. das Führen der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung sowieso schon selbst tragen müssen und nicht über Gebühren weiterberechnen können.

Es fanden im Vorfeld der Überarbeitung dieser Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung mehrere Gespräche mit den Gemeinsamen Gutachterausschüssen in Rastatt und Gaggenau statt mit dem Ziel, eine einheitliche Gebührenstruktur zu erreichen, dass also z. B. die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in allen 3 Gemeinsamen Gutachterausschüssen das Gleiche kostet. Da die Strukturen in den beiden anderen Großen Kreisstädten ähnlich sind, kann als Ergebnis festgehalten werden, dass auch diese beiden Gemeinsamen Gutachterausschüsse den in dieser Vorlage gemachten Änderungsvorschlag mittragen und in den dortigen Gremien beschließen lassen. Damit gibt es in allen Kommunen im Landkreis Rastatt die gleiche Gebührenstruktur und die gleichen Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten der Gemeinsamen Gutachterausschüsse.