



**Gemeindeverband**  
Mittleres Schussental

RAVENSBURG · WEINGARTEN  
BAIENFURT · BAINDT · BERG

## **Sitzungsvorlage DS 2019/072**

Stabstelle GMS  
Herbert Sonntag  
(Stand: 20.02.2019)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Verbandsversammlung des Gemein-  
deverbandes Mittleres Schussental**  
öffentlich am 04.04.2019

### **Erlass einer Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) wird in der Fassung der Anlage 1 beschlossen.
2. Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss wird bis 2021 eine volle Kostendeckung angestrebt.
3. Im Jahr 2021 ist der Kostendeckungsgrad der Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten zu überprüfen. Bei Bedarf ist eine neue Gebührenkalkulation vorzunehmen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang:**

Zum 01.07.2019 wird die Aufgabe des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 BauGB von den Mitgliedsgemeinden auf den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) übergehen. Ein entsprechender Beschluss zur Änderung der Verbandsatzung wurde aufbauend auf den kommunalen Beschlüssen in der Verbandsversammlung am 06.12.2018 gefasst. Damit der Gutachterausschuss am 01.07.2019 seine Arbeit aufnehmen kann, ist u.a. der Erlass einer Gutachterausschussgebührensatzung erforderlich.

Die Tätigkeiten des Gutachterausschusses (Erstattung von Verkehrswertgutachten) sowie die Leistungen der Geschäftsstelle (insbesondere schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten sowie Verkauf von Grundstücksmarktberichten) unterliegen als Leistungen auf Antrag der Gebührenpflicht. Die Tätigkeiten des Gutachterausschusses (Erstattung von Verkehrswertgutachten) stehen dabei auch in Konkurrenz zu privaten Anbietern. Auch deshalb sind diese Leistungen umsatzsteuerpflichtig.

### **2. Gebührenkalkulation:**

Maßgeblich für die Gebührenkalkulation sind u.a. die Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Nach § 11 Abs. 2 KAG soll die Gebühr die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der Leistung Beteiligten decken. Bei der Gebührenbemessung ist die wirtschaftliche oder sonstige Bedeutung der öffentlichen Leistung für den Gebührenschuldner zum Zeitpunkt ihrer Beendigung zu berücksichtigen. Die Gebühr darf nicht in einem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen.

#### **2.1 Gebührenkalkulation für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses/ Erstattung von Verkehrswertgutachten**

Durch die Aufgabenübertragung auf den GMS ist erstmals eine Gutachterausschussgebührensatzung auf GMS-Ebene zu erlassen. Folglich wurde eine entsprechende erstmalige Gebührenkalkulation durch die technische Verbandsverwaltung vorgenommen. Die Gebührenkalkulation ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

In die Gebührenkalkulation zur Ermittlung der Gutachterausschussgebühren dürfen nur die Ausgaben eingerechnet werden, die mit der Erstattung von Verkehrswertgutachten unmittelbar zusammenhängen.

Um die wirtschaftliche Bedeutung der Leistung für den Antragsteller angemessen zu berücksichtigen, orientiert sich die Höhe der Gebühr grundsätzlich am ermittelten Verkehrswert. Deshalb kann nur mit einer durchschnittlichen Wertstruktur der vergangenen Jahre in sämtlichen Mitgliedsgemeinden kalkuliert werden. Gleichzeitig soll die Gebühr in keinem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen. Da die Leistung auch von privaten Anbietern erbracht wird, wurden deshalb als weiterer Anhaltspunkt für eine angemessene Gebührenhöhe die Werte der Honorarrichtlinie des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger herangezogen (siehe Anlage 3).

Auf diesen Annahmen beruhen die nun vorgeschlagenen Gebührensätze. Mit diesen kann je nach Auftragsvolumen und Wertigkeit der zu bewertenden Objekte eine Kostendeckung von rd. 83% erreicht werden. Die Spanne reicht dabei von 74% bis 92%.

Die vorgenommenen Kalkulation zeigt auf, dass die bisher von den Einzelgemeinden erhobenen Gebühren (mit Ausnahme von Weingarten) die zukünftig anfallenden Kosten nicht decken können. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass sich die durchschnittlich von den Antragstellern zu entrichtenden Gebühren im Vergleich zum bisherigen Zustand teilweise deutlich erhöhen werden (siehe Anlage 3)

## **2.2 Gebühren für die Tätigkeiten der Geschäftsstelle**

Die Aufwendungen zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Auswertung von Kaufverträgen, zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, etc.) sowie zur Erstellung des Jahresberichts dürfen nicht durch Gutachtergebühren wie unter Ziffer 2.1 beschrieben abgedeckt werden. Im Rahmen der §§ 195 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) handelt es sich aber um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Durch verschiedene Änderungen der entsprechenden Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch werden an die Führung der Kaufpreissammlung mit den entsprechend durchzuführenden Auswertungen immer höhere qualitative und quantitative Anforderungen gestellt. Die Daten bilden die Grundlage für die Arbeit der Finanzbehörden, Gerichte, Banken oder auch freien Sachverständigen. Vom Gesetzgeber wird deshalb eine entsprechende Qualität der Daten gefordert.

Gebühren können hier lediglich für konkrete, bei der Geschäftsstelle beantragte Leistungen erhoben werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um schriftliche Auskünfte und den Verkauf von Grundstücksmarktberichten. Bei diesen Gebühren gilt wiederum, dass die Gebühr in keinem Missverhältnis zur erbrachten Leistung stehen darf.

Die Gebührenkalkulation kann hier deshalb nur die tatsächlich anfallenden Kosten für die konkrete Leistung berücksichtigen und wird daher auf Grundlage der Pauschalsätze der VwV-Kostenfestlegung überwiegend nach zeitlichem Aufwand für die Erbringung der Leistung vorgenommen. Eine vollständige Kostendeckung kann hier aufgrund der gesetzlichen Aufgabe zur Führung der Kaufpreissammlung nicht erzielt werden.

## **3. Übergangsbestimmungen**

Grundsätzlich sollten Gebühren immer nach der Satzung erhoben werden, die im Zeitpunkt der Antragstellung anzuwenden ist. § 8 der zu beschließenden Gutachterausschussgebührensatzung sieht jedoch vor, dass für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung noch bei den Mitgliedsgemeinden beantragt wurden, abschließend aber vom Gutachterausschuss des GMS erbracht werden, die neue Gebührensatzung gilt. Eine solche Rückwirkung ist dann zulässig, wenn der Antragsteller mit der entsprechenden Änderung rechnen konnte und somit kein schutzwürdiges Interesse am Fortbestand der bisherigen Rechtslage haben konnte. Dies wird dadurch sichergestellt, dass in der

Übergangsphase ab Mai 2019 die jeweiligen Antragsteller schriftlich auf diese Thematik hingewiesen werden.

**4. Ausblick**

Es wird angestrebt, für die Leistungen des Gutachterausschusses (Erstattung von Verkehrswertgutachten) innerhalb von zwei Jahren eine volle Kostendeckung zu erreichen. Da die bisherige Kalkulation nur auf durchschnittlichen Werten der Vergangenheit bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden beruht, müssen die tatsächliche Entwicklung der Auftragslage sowie der Kosten beobachtet werden. Sollte bis 2021 keine volle Kostendeckung erreicht werden, sind die Gebühren neu zu kalkulieren mit dem Ziel einer hundertprozentigen Kostendeckung.

**5. Finanzielle Auswirkungen**

Ausgehend von den der Kalkulation zugrunde gelegten Werten kann mit durchschnittlichen Gebühreneinnahmen im Bereich Wertgutachten von rd. 115.000 € gerechnet werden.

Zu möglichen Gebühreneinnahmen für die Tätigkeiten der Geschäftsstelle lässt sich keine verlässliche Aussage treffen. Ausgehend von den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre können hier vermutlich durchschnittliche Einnahmen von 5.000 € bis 10.000 € erzielt werden.

**Anlagen:**

Anlage: 1: Gutachterausschussgebührensatzung (Stand: 19.02.2019)

Anlage 2: Gebührenkalkulation

Anlage 3: Vergleich mit bisheriger Gebührenhöhe