

Sitzungsvorlage 2023/118

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Herbert Sonntag

Stand: 26.04.2023

Beteiligung:

Az.

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2023	öffentlich
Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich

**Neuorganisation Gutachterausschusswesen im westlichen Landkreis Ravensburg
- Gutachterausschussgebührensatzung**

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Ravensburg und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) wird entsprechend der Anlage 1 beschlossen.
2. Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg wird eine volle Kostendeckung angestrebt.
3. Der Kostendeckungsgrad der Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Bei Bedarf ist eine neue Gebührenkalkulation vorzunehmen.

1. Vorgang

Zum 01.07.2023 übernimmt die Stadt Ravensburg die Aufgaben des Gutachterausschusses nach den §§ 192 ff. BauGB für insgesamt 23 Gemeinden im westlichen Landkreis Ravensburg. Der Gemeinderat hat dem Abschluss der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in seiner Sitzung am 27.03.2023 zugestimmt. Damit der Gemeinsame Gutachterausschuss seine Arbeit aufnehmen kann, ist u.a. der Erlass einer Gutachterausschussgebührensatzung erforderlich. Eine solche existiert bislang für die Stadt Ravensburg nicht, da das Gutachterausschusswesen zum 01.07.2019 auf den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) übertragen wurde. Nach Rückdelegation der Aufgabe auf die einzelnen Gemeinden ist die Gutachterausschussgebührensatzung des GMS aufzuheben.

Die Stadt Ravensburg hat deshalb neu eine entsprechende Gutachterausschussgebührensatzung zu beschließen. Gemäß § 26 Abs. 1 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) kann die Stadt Ravensburg als übernehmende Gemeinde im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Ravensburg und der abgebenden Gemeinden gelten. Durch den Beschluss der Gutachterausschussgebührensatzung wird von diesem Recht Gebrauch gemacht. Die Satzung ist sowohl von der Stadt Ravensburg als auch sämtlichen Mitgliedsgemeinden nach deren jeweils geltenden Vorschriften ab dem 01.07.2023 öffentlich bekannt zu machen.

Die Tätigkeiten des Gutachterausschusses (Erstattung von Verkehrswertgutachten) sowie die Leistungen der Geschäftsstelle (insbesondere schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertauskünfte sowie der Verkauf von Grundstücksmarktberichten) unterliegen als Leistungen auf Antrag der Gebührenpflicht. Die Tätigkeiten des Gutachterausschusses (Erstattung von Verkehrswertgutachten) stehen dabei in Konkurrenz zu privaten Anbietern und sind auch deshalb 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 in keinem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen.

2.1. Gebührenkalkulation für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses/Erstattung von Verkehrswertgutachten

Durch die Aufgabenübertragung auf die Stadt Ravensburg ist erstmals eine gemeinsame Gutachterausschussgebührensatzung für den gesamten westlichen Landkreis Ravensburg zu beschließen. Folglich wurde eine entsprechende erstmalige Gebührenkalkulation durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen. Diese Kalkulation ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Die Kalkulation der Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten wird durch folgende Gegebenheiten beeinflusst und erschwert:

- fehlende Erfahrungswerte aus dem gesamten neuen Zuständigkeitsbereich sowohl hinsichtlich der Anzahl der durchschnittlich jährlich zu erstattenden Verkehrswertgutachten als auch hinsichtlich der dabei jeweils festgestellten Verkehrswerte;
- Abhängigkeit der Gebühr von den jeweils festgestellten Verkehrswerten;

- zeitlicher Aufwand (insbesondere in der Geschäftsstelle) pro Gutachten kann nur durchschnittlich anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden.

Wie in Anlage 2 ausführlich dargelegt, wurde die entsprechende erstmalige Gebührenkalkulation in mehreren Schritten auf Grundlage von Schätzungen, Erfahrungswerten und darauf beruhender Hochrechnungen vorgenommen.

Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten wird grundsätzlich eine volle Kostendeckung angestrebt. Dabei ist zu beachten, dass in die Gebührenkalkulation nur die Kosten eingerechnet werden dürfen, die unmittelbar mit der Erstattung von Verkehrswertgutachten zusammenhängen. Um die wirtschaftliche Bedeutung der Leistung für den Antragsteller angemessen zu berücksichtigen, orientiert sich die Gebühr grundsätzlich am ermittelten Verkehrswert.

Neben den Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sieht die Gutachterausschussgebührensatzung auch Gebühren für vereinfachte Wertermittlungen u.ä. vor. Die Höhe der Gebühr kann hier nach zeitlichem Aufwand über Stundensätze ermittelt werden. Den Stundensätzen sind dabei die aktuellen Vollkostensätze der VwV-Kostenfestlegung sowie die aktuellen Entschädigungssätze der Gutachterausschussverordnung zugrunde gelegt worden.

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 gesetzliche Pflichtaufgabe, die künftig durch die Stadt Ravensburg als übernehmende Gemeinde für insgesamt 23 Gemeinden im westlichen Landkreis Ravensburg übernommen wird.

Durch verschiedene Änderungen der entsprechenden Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch sowie der darauf beruhenden Verordnungen 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 nur die tatsächlich anfallenden Kosten für die konkrete Leistung berücksichtigen und wird daher auf Grundlage der Vollkostensätze der VwV-Kostenfestlegung überwiegend nach zeitlichem Aufwand für die Erbringung der Leistung vorgenommen. Eine vollständige Kostendeckung kann 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 einzelnen Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften beantragt wurden, abschlie-

ßend aber vom Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg 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 2023 die jeweiligen Antragsteller schriftlich auf diese Thematik hingewiesen werden.

4. Weiteres Vorgehen


Wie unter Ziffer 2.1. beschrieben, wird für die Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg eine volle Kostendeckung angestrebt. Da die erste Gebührenkalkulation nur aufgrund von Schätzungen, Hochrechnungen und Erfahrungswerten vorgenommen werden kann, ist die tatsächliche Entwicklung nach dem Zusammenschluss zum Gemeinsamen Gutachterausschuss zu beobachten. Dabei soll der Kostendeckungsgrad der Gebühren für die Erstattung der Verkehrswertgutachten in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Bei Bedarf wird eine neue Gebührenkalkulation vorgenommen und die Gutachterausschussgebührensatzung angepasst.

Kosten und Finanzierung:

Ausgehend von den der Kalkulation zugrunde gelegten Werten kann für den Bereich Wertgutachten mit durchschnittlichen Gebühreneinnahmen von rd. 270.000 € gerechnet werden. Zu möglichen Gebühreneinnahmen für die Tätigkeiten der Geschäftsstelle lässt sich keine verlässliche Aussage treffen. Ausgehend von Erfahrungswerten können hier vermutlich durchschnittliche Einnahmen von rd. 10.000 €/Jahr erzielt werden.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Beschlussvorschlag betrifft rein organisatorische Maßnahme ohne Folgewirkungen auf das Klima.

Anlage/n:

- Anlage 1: Gutachterausschussgebührensatzung Gemeinsamer Gutachterausschuss
westlicher Landkreis Ravensburg
- Anlage 2: Gebührenkalkulation