



Sachbearbeitung	VGV/ME - Vermessung		
Datum	16.04.2014		
Geschäftszeichen	VGV/ME-Mi/Bi	* 4	
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.05.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 04.06.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 169/14

Betreff: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
- Neufestsetzung der Gebühren -

Anlagen:	Vergleich der Gebühren alt-neu	(Anlage
	1)	
	Satzung (Entwurf)	(Anlage
	2)	
	Ermittlung der Produktivstunden	(Anlage
	3)	
	Kalkulation des Stundensatzes Wertgutachten	(Anlage
	4a)	
	Kalkulation des Stundensatzes weitere Leistungen	(Anlage
	4b)	
	Kalkulation der Wertgebühr für Gutachten:	
	- Ermittlung Zeitbedarf (Basisaufwand)	(Anlage
	5)	
	- Ermittlung Wertfaktor	(Anlage 6)
	- Ermittlung Werteinheiten	(Anlage 7)
	Kalkulation der Festgebühr weitere Leistungen	(Anlage
	8)	
	Gebührenvergleich mit anderen Städten	(Anlage
	9)	

Antrag:

Der Gemeinderat beschließt die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle nach dem in Anlage 2 beigefügten Wortlaut.

Feig

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 3, C 3, OB, RPA, ZD, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
L75051111100 Erstellung Wertgutachen			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	86.900 €
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	140.433 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	53.533 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5111-750	53.533 €
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

MITTELBEDARF			
L75051111100 Führen Kaufpreissammlung			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	11.000 €
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	161.338 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	150.338 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5111-750	150.338 €
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Ausgangslage und Kurzfassung

Auf Grund der Veränderungen im Grundstücksmarkt und zur Steigerung der Gebührentransparenz ist eine Neufassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlung und seiner Geschäftsstelle erforderlich. Die Satzung wurde letztmals durch den Gemeinderat der Stadt Ulm am 26. März 2003 beschlossen.

Mit der neuen Satzung wird der ständigen Rechtsprechung des VGH Mannheim Rechnung getragen und eine Gebührenkalkulation für die Leistungen des Gutachterausschusses entsprechend dem Kommunalabgabengesetz vorgelegt. Beim Gutachterausschuss sind für die Gebührentatbestände Erstellung von Wertgutachten und die weiteren Leistungen und Produkte neue Gebührenkalkulationen zu erstellen.

Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss soll eine Wertgebühr basierend auf einem kalkulierten Stundensatz von 75 € festgelegt werden. Die Wertgebühr setzt sich künftig aus einem Grundbetrag von 900 € und einem verkehrswertabhängigen Wertanteil

(Promillesatz vom Verkehrswert) zusammen.

Die errechnete kostendeckende Gebührenobersatzgrenze für die Erstellung von Wertgutachten liegt bei einem Grundbetrag von 900 € zuzüglich eines Wertanteils vom Verkehrswert in Höhe von 6,14‰.

Es wird vorgeschlagen, für die Wertermittlungsgebühren eine Wertgebühr mit einem Grundbetrag von 900 € und einem vertretbaren Wertanteil von 2,7 ‰ des Verkehrswerts festzulegen. Dies entspräche einem Kostendeckungsgrad von 58%. Zur Begründung dieser Ermessensentscheidung im Einzelnen hierzu siehe Ziffer 3.1.2.

Für ein Grundstück/Haus mit einem Verkehrswert von 150.000 € würde beispielhaft folgende Gebühr anfallen:

Grundbetrag:	900,00 €
<u>zzgl. Wertanteil aus Verkehrswert 150.000€ x 2,7‰</u>	<u>405,00</u>
€	
Gebühr	1.305,00 €

Die Erhöhung der Wertermittlungsgebühr beträgt in diesem Fall zu den bisherigen Gebühren 38%.

Für die weiteren Leistungen und Produkte des Gutachterausschusses wird vorgeschlagen, kostendeckende Festgebühren festzusetzen. Anhand von durchschnittlichen Bearbeitungszeiten zzgl. anfallender Sachkosten und dem kalkulierten Stundensatz von 65 € werden Festgebühren ermittelt.

Z.B. einfache schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:

durchschnittlicher Arbeitsaufwand 21 Minuten x Stundensatz 65 € = Arbeitskosten	22,75
€	
<u>zzgl. Kopier/Druckkosten</u>	<u>2,00 €</u>
Gebühr gerundet:	24,00 €

Die künftig kostendeckenden Gebühren für die sonstigen Leistungen weichen unwesentlich von den bisherigen Gebühren ab.

Nachfolgend werden in Ziffer 3ff. die Gebührenkalkulationen zu den jeweiligen Gebührentatbeständen im Einzelnen ausführlich erläutert.

Eine tabellarische Übersicht über die Veränderungen bei den einzelnen Gebührentatbeständen ist in Anlage 1 beigefügt.

2. Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlung und seiner Geschäftsstelle

Auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erfüllt der Gutachterausschuss folgende Aufgaben:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von besonderen Werten in Sanierungs- und Umlegungsgebieten auf Antrag der zuständigen Behörden
- Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, z.B. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den

nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor) sowie Liegenschaftszinssätze.

Die Produkte des Gutachterausschusses sind:

- Wertgutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwertkarte
- Bodenrichtwertauskünfte in telefonischer und schriftlicher Form
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form

Die Gebühren für die Produkte und Leistungen werden auf Basis einer Satzung erhoben.

3. Grundzüge der neuen Satzung

Der Entwurf der Satzung ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Leistungen und die Produkte des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlung und seiner Geschäftsstelle haben sich seit 2003 inhaltlich nicht verändert. Durch die Neufassung der Satzung wird daher lediglich die Gebührenhöhe angepasst. Basis hierfür ist die kostendeckende Neukalkulation des Stundensatzes für die Erbringung von Leistungen durch den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle.

3.1. Gebühr für die Erstellung von Wertgutachten

3.1.1 Stundensatz

- Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird ein kostendeckender Stundensatz von 75 € entsprechend den Vorgaben des Kommunalabgabegesetzes ermittelt. Dieser Wert ist kostendeckend kalkuliert auf Grundlage der für das Produkt "Gutachtenerstellung" (L75051111100) mittels Betriebsabrechnungsbogen insgesamt ermittelten ansatzfähigen Kosten (siehe Anlage 4a) sowie der hierfür geleisteten Produktivstunden (siehe Anlage 3). Der Ermittlung der Gesamtkosten liegen dabei die im Haushaltsplan 2014 veranschlagten Sachkosten (ohne kalk. Zinsen) zugrunde. Ferner wurden die von den Zentralen Diensten/Personal für die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle für 2014 berechneten Bruttopersonalkosten herangezogen und bei der Kalkulation entsprechend des prozentualen Arbeitsanteils der Mitarbeiter/innen am Produkt "Gutachtenerstellung" berücksichtigt.
- Der bisherige Stundensatz von 58 € war nicht mittels Gebührenkalkulation ermittelt. Er geht auf vom Land vor mehr als 10 Jahren vorgegebene Durchschnittswerte zurück und entspricht insofern nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Aus diesem Grund wurde auch von Seiten der Rechtsaufsichtsbehörde - unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des VGH Mannheim - eine echte Stundensatzkalkulation eingefordert.

3.1.2 Gebührenkalkulation Wertgebühr

Die bisherige Gebühr basiert auf einem verkehrswertabhängigen Sockelbetrag zuzüglich eines prozentualen Wertanteils. Es wird vorgeschlagen, dies wie folgt anzupassen:

- Künftig wird eine Grundgebühr in Höhe von 900 € je Gutachten unabhängig von dessen Verkehrswert erhoben.
Diese Grundgebühr ergibt sich zum einen aus dem für die Erstellung jedes Gutachtens gleichbleibend anfallenden Basisaufwand der Geschäftsstelle von rund 450 € (6 Stunden x errechneter Stundensatz von 75 €). Die diesem Basisaufwand zuzuordnenden Arbeitsschritte sind im Detail aus Anlage 5 ersichtlich. Sämtliche weitere Arbeitsschritte sind bezüglich ihres Umfangs gutachtenabhängig und werden durch einen Wertanteil der Gebühr abgedeckt.

Zum anderen beinhaltet die Grundgebühr die pro Gutachten durchschnittlich an die ehrenamtlichen Gutachter auszahlende Aufwandsentschädigung (siehe Anlage 5).

- Hinzu kommt ein Wertanteil der Gebühr in Höhe von 2,7 ‰ des ermittelten Verkehrswertes.

Die errechnete kostendeckende Gebührenobersatzgrenze (100%) für die Erstellung von Wertgutachten liegt bei einem Grundbetrag von 900 € zuzüglich eines Wertanteils vom Verkehrswert in Höhe von 6,14 ‰. (siehe Anlage 6).

Bei der Gebührenfestsetzung soll die Kommune auf die Leistungsfähigkeit und Belastbarkeit des Gebührenschuldners abstellen, also die Entgelte vertretbar und geboten festlegen.

Aus nachfolgenden Ermessenserwägungen soll der Wertanteil vom Verkehrswert in Höhe von 2,7‰ festgelegt und damit ein Kostendeckungsgrad von 58% erreicht werden:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung und seine Geschäftsstelle stehen im freien Wettbewerb mit sachverständigen Verkehrswertgutachtern. Für die "übliche Preisgestaltung" im Bereich Gutachten können entsprechend der Empfehlung des Bundesverbands Deutscher Grundstückssachverständiger e.V als Richtschnur die Festlegungen in der bisherigen HOAI herangezogen werden. Legt man diese zugrunde, so liegen die bei einem Kostendeckungsgrad von 58% zu erhebenden Gebühren im Schnitt immer noch um rund 300 € über dieser Empfehlung, so dass eine weitere Erhöhung des Kostendeckungsgrades nicht vertretbar erscheint.

Es ist die gesetzliche Aufgabe des Gutachterausschusses, für Transparenz am Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu ist neben der Marktkenntnis auch fundiertes Wissen im Bereich der Immobilienbewertung notwendig. Dieses Wissen kann bei der Stadt nur erhalten werden, wenn durch den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle ein gewisses Quantum an unterschiedlichen Fällen bearbeitet wird. Dies ist bei ca. 40 Gutachten jährlich anzunehmen (siehe Anlage 7). Dieser Wert orientiert sich ferner auch am Durchschnitt der in den Jahren 2009 bis 2013 erstellten Gutachten sowie der zu erwartenden Entwicklung in den kommenden Jahren. Durch moderate Gebührenanpassungen sollen die Fallzahlen möglichst konstant gehalten werden.

Durch die Festlegung eines Wertanteils von 2,7‰ steigen die Gebühren bezogen auf in der Praxis häufig vorkommende Verkehrswerte prozentual wie folgt:

	Gebühr alt	Gebühr neu	Veränderung in %
Verkehrswert 150.000 €	945 €	1.305 €	+ 38,1 %
Verkehrswert 400.000 €	1.645 €	1.980 €	+ 20,4%
Verkehrswert 500.000 €	1.845 €	2.250 €	+ 22,0 %
Verkehrswert 750.000 €	2.070 €	2.925 €	+ 41,3 %

Eine stärkere Anhebung der Gebühren auf einen Wertanteil von 6,14‰ vom Verkehrswert wäre nicht mehr angemessen.

Eine Verletzung des bei Wertgebühren geltenden Kostenüberschreitungsverbot ist durch die Festlegung eines Kostendeckungsgrades von 58% ebenfalls ausgeschlossen.

3.1.3 Einnahmeentwicklung

Wie aus Anlage 7 ersichtlich, ist auf dieser Basis und unter Annahme einer Verkehrswertsumme von 17 Mio. € mit jährlichen Einnahmen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten in Höhe

von 81.900 € zu rechnen. Hinzu kommen rund 5.000 € als Nebenkosten, die im Wesentlichen auf besondere Leistungen nach §4 Abs. 3 der Satzung (z.B. zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragstellers, Ermittlung besonderer Bodenwerte u.ä.) zurückzuführen sind, die nach tatsächlichem Zeitaufwand mit dem errechneten Stundensatz von 75 € abgerechnet werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einnahmeentwicklung der letzten Jahre sowie die Prognose für 2014 ersichtlich:

	Prognose 2014	Ergebnis 2013	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010
Anzahl Gutachten	40	36	32	37	46
Einnahmen aus der Erstellung von Wertgutachten in € (Auftrag L75051111100)	86.900	76.888	51.699	64.306	66.440

In Bezug auf die Anzahl der realisierten Gutachten sowie deren Verkehrswerte steht der Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der jeweiligen konjunkturellen Lage, dies spiegelt sich insbesondere im Ergebnis des Jahres 2012 wider. Eine gesicherte Prognose ist daher nicht möglich.

Die außergewöhnlich gute Einnahmesituation des Jahres 2013 ist auf die Begutachtung von 3 Großprojekten (u.a. Klinikum Safranberg) zurückzuführen.

Beim Gutachterausschuss handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art, dessen Leistungen mehrwertsteuerpflichtig sind, d.h. vom Gebührenschuldner ist zusätzlich zur Gebühr für die Erstellung des Wertgutachtens die Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu entrichten.

3.2. Gebühren für die weiteren Leistungen und Produkte

3.2.1 Stundensatz

Neben der Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken ist der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle noch mit weiteren Leistungen betraut (siehe Ziffer 2), für die ebenfalls ein kostendeckender **Stundensatz in Höhe von 65 €** ermittelt wurde.

Analog zur Gebühr von Wertgutachten erfolgte die Berechnung auf Basis der für das Produkt "Führung Kaufpreissammlung" (L75051111000) ermittelten ansatzfähigen Kosten (Anlage 4b) sowie der von den Mitarbeitern/innen geleisteten Produktivstunden (Anlage 3).

3.2.2 Gebührenkalkulation Festgebühr

Die für die weiteren Leistungen und Produkte des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu erhebenden Gebühren ergeben sich durch Multiplikation des kalkulierten Stundensatzes mit dem durchschnittlichen Zeitaufwand der Leistungserstellung zuzüglich der anfallenden Kopier- und Druckkosten. Bei den Kopier- und Druckkosten werden die bei der Abteilung Vermessung im Rahmen der Internen Leistungsverrechnung generell verwendeten Sätze herangezogen.

Hieraus ergeben sich nachfolgende Gebührentatbestände, deren Kalkulation im Einzelnen aus Anlage 8 hervorgeht.

- Weitere Ausfertigungen des Gutachtens:	§4 (4)	25 €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:	§4 (5)	130 €
- einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft	§4 (6)	
24 €		

- Kopien aus dem Grundstücksmarktbericht oder der Bodenrichtwertkarte (DIN A4):
 - §4 (6) 13 €
- Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht:
 - Einzelpreis §4 (7) 30 €
 - Zusammen §4 (7) 50 €

Diese Festgebühren für die weiteren Leistungen und Produkte des Gutachterausschusses sind zu 100% kostendeckend kalkuliert.

3.2.3 Einnahmeentwicklung

Hinsichtlich der weiteren Leistungen des Gutachterausschusses sind die Gebührenanpassungen marginal (teilweise sogar geringfügig nach unten), weshalb nur unwesentliche Änderungen bei den Einnahmen zu erwarten sind.

	Prognose 2014	Prognose 2013	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010
Einnahmen aus weiteren Leistungen (L75051111000)	11.000,00 €	10.000,00 €	8.899,00 €	11.81,00 €	7.689,00 €

3.3 Städtevergleich

Der Städtevergleich bezieht sich nur auf die Gebühren für die Erstellung von Wertgutachten. Eine Übersicht hierzu ist in Anlage 9 dargestellt. Diese bezieht nur Verkehrswerte bis 500.000 € in den Vergleich mit ein, da darüber hinaus gehende Verkehrswerte in Ulm in der Realität nur sehr selten vorkommen.

Der Städtevergleich zeigt, dass sich Ulm mit einem Kostendeckungsgrad von 58% mit der neuen Gebührenstruktur für die Erstellung von Wertgutachten bereits im oberen Bereich bewegt, so dass eine weitere Erhöhung auch mit Blick auf das Städtegefüge als nicht geboten erscheint.