

## Beschreibung der öffentlichen Leistungen im Bereich Gutachterausschuss mit Kalkulation der Gebühren:

### Grundlagen:

1. Stundensatz gehobener Dienst (A11):	88,00 €
2. Stundensatz EG 5	41,00 €
3. Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter (Erstellung der Gutachten)	63,00 €
4. Stundensatz ehrenamtlicher Gutachter (Teilnahme an Sitzungen)	36,00 €
5. Jährliche Arbeitsstunden (für eine 100%-Kraft)	1.671 Std.

### Quellen:

KGSt-Bericht 16/2015

§ 14 Gutachterausschussverordnung i.V.m. § 9 Abs. 1 Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes

## Tätigkeitsbeschreibung Gutachterausschuss bzw. gebührenfähiger Aufwand

### 1. Führung der Kaufpreissammlung - Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei der Führung der Kaufpreissammlung handelt es sich um eine gebührenfreie gesetzliche Pflichtaufgabe nach § 193 Abs. 5 BauGB.

Der reine Arbeitsaufwand für die gebührenfähigen schriftlichen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beträgt durchschnittlich 60 min. für eine Mitarbeiterin im gehobenen Dienst (A11) sowie einer Mitarbeiterin in EG 5 (jew. zur Hälfte) (inkl. Gebührenbescheid in Word und Erfassung der Annahmeanordnung)

<b>Kosten für eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung:</b>	<b>64,50 €</b>
<b>Gebührevorschlag:</b>	<b>65,00 €</b>

### 2. Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte

Bei der Ermittlung von flächendeckenden durchschnittlichen Bodenrichtwerten handelt es sich um eine gebührenfreie gesetzliche Pflichtaufgabe nach § 196 Abs. 1 BauGB.

Der Bearbeitungsaufwand für eine gebührenfähige schriftliche Bodenrichtwertauskunft beträgt durchschnittlich 45 Minuten für eine Mitarbeiterin im gehobenen Dienst (A11) sowie einer Mitarbeiterin in EG 5 (jew. zur Hälfte).

<b>Kosten für eine Auskunft über Bodenrichtwerte:</b>	<b>48,38 €</b>
<b>Gebührevorschlag:</b>	<b>50,00 €</b>

Punkte 1 und 2 sind bisher Bestandteil der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rheinfelden und werden nun neu in die Gebührensatzung des Gutachterausschusses übernommen.

### 3. Erstellung von Gutachten

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag nach § 193 BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

- Beratung des Antragstellers und Antragsbearbeitung:  
Der Zeitaufwand für die Antragsannahme beträgt pro Gutachten durchschnittlich 15 Minuten. Dabei werden u.a. Auftragsdetails geklärt oder die Bearbeitungszeit besprochen.  
Die Beratung erfolgt von einer Mitarbeiterin im gehobenen Dienst.

**Kosten für die Beratung des Antragstellers: 22,00 €**

- 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 Std. für eine Mitarbeiterin im gehobenen Dienst (A11) sowie einer Mitarbeiterin in EG5 (jew. zur Hälfte).

**Kosten für die Unterlagenbeschaffung: 97,00 €**

- Ortsbesichtigung inklusive Fahrt:  
**2,5 Std. für den ehrenamtlichen Gutachtenersteller 157,50 €**

- Wertermittlung  
Für eine Etagenwohnung:  
**10 Std. für den ehrenamtlichen Gutachtenersteller 630,00 €**

**Für ein Ein- bis Dreifamilienhaus:  
12 Std. für den ehrenamtlichen Gutachtenersteller 756,00 €  
(dient als Grundlage für die Gesamtkostenberechnung)**

**Zuzüglich 3,5 Std. sofern Rechte zu bewerten sind 220,50 €**

- **Sitzung und Beschluss**  
Nach der Wertermittlung findet eine Sitzung des Gutachterausschusses mit zwei bis drei weiteren Gutachtern statt, wobei der Verkehrswert festgelegt und beschlossen wird. Hierfür werden durchschnittlich 15 min. pro Gutachten benötigt.

<b>Kosten für Sitzung und Beschluss:</b>	<b>16,00 €</b>
<b>(Gutachtenersteller)</b>	
<b>zwei zusätzliche Gutachter</b>	<b>18,00 €</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>22,00 €</b>

- **Ausfertigung Gutachten**  
Der Zeitaufwand für die Ausfertigung der Gutachten und die Gebührenfestsetzung beträgt 2 Stunden für eine Mitarbeiterin im gehobenen Dienst (A11) sowie einer Mitarbeiterin in EG5 (jew. zur Hälfte).

<b>Kosten für die Ausfertigung des Gutachtens:</b>	<b>130,00 €</b>
--	-----------------

- **Rückfragen und Archivierung**  
Hin und wieder treten Rückfragen bezüglich des Inhalts auf, die oft mündlich geklärt werden können, ggf. jedoch auch eine schriftliche Stellungnahme erfordern.  
Desweiteren gibt es eine gesetzliche Verpflichtung, die Gutachten mindestens 10 Jahre bzw. 30 Jahre aufzubewahren. Hierfür benötigt eine Mitarbeiterin im gehobenen Dienst sowie eine Mitarbeiterin in EG5 durchschnittlich 1 Stunde (jew. zur Hälfte)

<b>Kosten für Rückfragen und Archivierung:</b>	<b>65,00 €</b>
--	----------------

- 
- **Gesamtkosten (neu: inkl. Gutachtenerstellung)** **1.283,50 €**  
**Bei durchschnittl. 9 Gutachten pro Jahr:** **11.551,50 €**
- 

Durchschnittliche Gebühreneinnahmen 2013 bis 2016 5.052,00 €  
(nach Abzug der Einnahmen für den Sachverständigen)

**Entspricht einem Kostendeckungsgrad von 43,73 %**

Angestrebter Kostendeckungsgrad: 100 %, damit ist eine Anhebung um ca. 57 % erforderlich.

Entstehende Kosten bei durchschnittlich 9 Gutachten: 11.551,50 €  
 Notwendige Einnahmen: 11.500,00 €

Bei der Neuberechnung wurde festgestellt, dass momentan eine Unterdeckung von ca. 57 % vorliegt. Bei Kosten in Höhe von durchschnittlich 11.552 € pro Jahr stehen lediglich Einnahmen in Höhe von 5.052 € gegenüber. Deshalb wurde im Rahmen der Neukalkulation eine Gebührenerhöhung vorgenommen. Aus der angeschlossenen Tabelle wird ersichtlich, dass bei einer Erhöhung in Abhängigkeit der Fallzahlen eine Kostendeckung erwartet werden darf. Dennoch wird die Erstellung eines Gutachtens für den Antragsteller in der Regel günstiger ausfallen als bisher, da die Inrechnungstellung der Kosten für einen externen Sachverständigen entfällt.

Verkehrswert		Gebühr bisher	durchschn. Fallzahl pro Jahr 2013-2016	neue Gebühr	gerundet	Kalk. Gebühren- einnahmen nach Neuberechnung
- €	15.000,00 €	150,00 €	1,75	370,00 €	370,00 €	647,50 €
15.001,00 €	25.000,00 €	280,00 €	0,50	439,60 €	440,00 €	220,00 €
25.001,00 €	50.000,00 €	380,00 €	0,25	596,60 €	600,00 €	150,00 €
50.001,00 €	75.000,00 €	520,00 €	0,50	816,40 €	820,00 €	410,00 €
75.001,00 €	100.000,00 €	640,00 €	0,25	1.004,80 €	1.000,00 €	250,00 €
100.001,00 €	125.000,00 €	760,00 €	0,75	1.193,20 €	1.190,00 €	892,50 €
125.001,00 €	150.000,00 €	850,00 €	0,75	1.334,50 €	1.330,00 €	997,50 €
150.001,00 €	175.000,00 €	900,00 €	0,75	1.413,00 €	1.410,00 €	1.057,50 €
175.001,00 €	200.000,00 €	1.020,00 €	0,75	1.601,40 €	1.600,00 €	1.200,00 €
200.001,00 €	225.000,00 €	1.090,00 €	0,25	1.711,30 €	1.710,00 €	427,50 €
225.001,00 €	250.000,00 €	1.150,00 €		1.805,50 €	1.810,00 €	- €
250.001,00 €	300.000,00 €	1.260,00 €	0,50	1.978,20 €	1.980,00 €	990,00 €
300.001,00 €	350.000,00 €	1.340,00 €	0,50	2.103,80 €	2.100,00 €	1.050,00 €
350.001,00 €	400.000,00 €	1.420,00 €		2.229,40 €	2.230,00 €	- €
400.001,00 €	450.000,00 €	1.480,00 €	0,25	2.323,60 €	2.320,00 €	580,00 €
450.001,00 €	500.000,00 €	1.550,00 €		2.433,50 €	2.430,00 €	- €
500.001,00 €	750.000,00 €	1.840,00 €		2.888,80 €	2.890,00 €	- €
750.001,00 €	1.000.000,00 €	2.100,00 €		3.297,00 €	3.300,00 €	- €
1.000.001,00 €	1.250.000,00 €	2.330,00 €		3.658,10 €	3.660,00 €	- €
1.250.001,00 €	1.500.000,00 €	2.550,00 €	0,25	4.003,50 €	4.000,00 €	1.000,00 €
1.500.001,00 €	1.750.000,00 €	2.780,00 €		4.364,60 €	4.360,00 €	- €
1.750.001,00 €	2.000.000,00 €	2.950,00 €	0,25	4.631,50 €	4.630,00 €	1.157,50 €
2.000.001,00 €	2.250.000,00 €	3.130,00 €		4.914,10 €	4.910,00 €	- €
2.250.001,00 €	2.500.000,00 €	3.370,00 €		5.290,90 €	5.290,00 €	- €
2.500.001,00 €	3.000.000,00 €	3.710,00 €		5.824,70 €	5.820,00 €	- €
3.000.001,00 €	3.500.000,00 €	4.040,00 €		6.342,80 €	6.340,00 €	- €
3.500.001,00 €	4.000.000,00 €	4.420,00 €		6.939,40 €	6.940,00 €	- €
4.000.001,00 €	4.500.000,00 €	4.880,00 €		7.661,60 €	7.660,00 €	- €
4.500.001,00 €	5.000.000,00 €	5.110,00 €		8.022,70 €	8.020,00 €	- €
Summe:			8,25			11.030,00 €