

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-096

Datum: 25.04.2018

Beschlussvorlage

Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) durch die vVG Eberbach-Schönbrunn

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn	26.07.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Kalkulation der Gebührensätze wird genehmigt, siehe Anlage 1.

Der beigefügte Entwurf einer neuen Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung), siehe Anlage 3, wird als Satzung beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn gehört u. a. die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie an Rechten von Grundstücken (§ 192 Baugesetzbuch-BauGB). Außerdem sind die Führung einer Kaufpreissammlung, die daraus abzuleitenden Richtwerte neben den allgemeinen Verwaltungsarbeiten zu erledigen.

Für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens werden derzeit Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung vom 16.02.1994 erhoben. Diese Satzung wurde letztmals im Rahmen der Euroumstellung am 26.11.2001 geändert.

Die in der Satzung festgesetzten Gebühren entsprechen nicht mehr den Anforderungen der gesetzlich geforderten Kalkulation und sollen daher angepasst werden.

Im Vorfeld fand bereits mit der Gemeinde Schönbrunn ein Abstimmungsgespräch statt. Seitens der Gemeindeverwaltung Schönbrunn wird ebenfalls eine Neufassung mit Anpassung der Gebührensätze befürwortet.

2. Gebühr für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Bisher richtete sich die Höhe der Gebühr (Gebührenmaßstab) für ein Verkehrswertgutachten nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung. Die künftige Gebührenkalkulation sieht vor, nach dem tatsächlich für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens angefallenen Aufwand eine Gebühr festzusetzen. Die nach Landesgebührengesetzes (LGebG) für Baden-Württemberg erstmals erstellte Gebührenkalkulation ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Hierzu folgende Hinweise:

Die Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung sieht die Einführung einer Grundgebühr vor. Mit dieser Grundgebühr soll ein Anteil der anfallenden allgemeinen Verwaltungskosten gedeckt werden. Die Aufteilung der Ausgaben des Gutachterausschusses erfolgte nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen der Verwaltung.

Bei der Festsetzung von Gebühren sind § 7 Abs. 2 und 3 des Landesgebührengesetzes (LGebG) Baden-Württemberg bzw. die §§ 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Baden-Württemberg zu beachten. Das wirtschaftliche und sonstige Interesse des Bürgers muss bei der Ausgestaltung aber auch bei der Festsetzung der Gebühren berücksichtigt werden. Die Ausgestaltung der Gebühren darf nach der Rechtsprechung nicht dazu führen, dass grundsätzlich der Höchstbetrag verlangt wird.

Der Satzungsentwurf berücksichtigt die zuvor genannten Grundsätze. Es wurden zum einen Ausnahmeregelungen aufgenommen (siehe Satzungsentwurf § 4 Abs. 2 ff.) und zum anderen begründen die im Landesvergleich niedrigeren Marktwerte in Eberbach und Schönbrunn eine Abweichung von den ermittelten Höchstbeträgen. Nach § 7 Abs. 3 LGebG darf die Gebühr nicht in einem Missverhältnis zur öffentlichen Leistung stehen. Die korrekte Darstellung von grundsätzlichen Maßstäben ist vor allem Ausgangspunkt für den Vergleich von angemessener Leistung und Gegenleistung. Nach der Gesetzesbegründung soll es möglich sein zu berücksichtigen,

- dass eine Leistung auch nachteilige Wirkungen beim Leistungsempfänger erzeugen kann,
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners ,
- das öffentliche Interesse an der öffentlichen Leistung,
- das Vorhandensein einer atypischen Fallgestaltung.

Insoweit wird empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit entsprechende Gebührentatbestände in die Satzung aufzunehmen. Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten mit Wert über 100.000 € wird von einer maximalen Gebührenhöhe abgesehen.

Um dieser gesetzlichen Vorgabe, im Rahmen einer Ermessensentscheidung, gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung bei ermittelten niedrigen Marktwerten eine maximale Gebührenhöhe für Verkehrswertgutachten vor. Der beigelegte Satzungsentwurf berücksichtigt diese gesetzliche Vorgabe in § 4 Abs. 4.

Die für die Gutachten anfallenden Tätigkeiten wie z. B. Vorarbeiten mit Datenerhebungen, Ortsbesichtigung, Ausarbeitung, Feststellung des Verkehrswertes und Ausfertigung des Gutachtens werden nach dem tatsächlich entstandenen Zeitaufwand berechnet. Hierzu wurden Stundensätze kalkuliert, welche sich aus den Personalkosten von Verwaltungsmitarbeitern sowie von den ehrenamtlich tätigen Gutachtern zusammensetzen.

3. Entwurf der Neufassung

Die Verwaltung hat auf der Grundlage der unter Punkt 2 genannten und als Anlage 1 beigefügten Gebührenkalkulation eine Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung vorgenommen. Eine Synopse zum Vergleich der bisher gültigen Regelungen mit dem neuen Satzungsentwurf ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

4. Weisungsbeschlüsse

Nach Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmte der Gemeinderat der Stadt Eberbach in seiner Sitzung am 22.03.2018 dem in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Beschluss zu und beauftragte die Mitglieder der Stadt Eberbach im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn entsprechend zu beschließen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat in seiner Sitzung vom 23.03.2018 einen entsprechenden Weisungsbeschluss für seine Mitglieder im Gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn gefasst.

5. Weiteres Vorgehen

Zum in Kraft setzen der Satzung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung in der Eberbacher Zeitung, Rhein-Neckar-Zeitung –Eberbacher Nachrichten-, Aushang sowie im Amtsblatt der Gemeinde Schönbrunn. Die neue Gutachterausschussgebührensatzung soll zum 01.01.2019 wirksam werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Gebührenkalkulation
Anlage 2: Synopse
Anlage 3: Entwurf Gutachterausschussgebührensatzung