

Übersicht Wertsteigerung

Eberbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Berechnung der Wertsteigerung

Zone		AW €/qm	EW €/qm	Wertsteigerung €/qm
Zone I	Bauhof/Feuerwehr/Schlachthof/Forsthof zwischen Neuen Weg und Wilhelm- Blos-Straße	100,00 €	102,97 €	2,97 €
Zone II	Südlich der Güterbahnhofstraße zwischen Odenwaldstraße und Wilhelm- Blos-Straße	100,00 €	103,28 €	3,28 €
Zone III	Ehemalige Gewerbefläche (u.a.: Lebensmittelmarkt)/Stadtwerke Eberbach zwischen dem Verlauf des Holderbaches und dem Schafwiesenweg	100,00 €	103,28 €	3,28 €
Zone IV	Wiesenstraße/Odenwaldstraße zwischen der Odenwaldstraße und dem Verlauf des Holderbaches	110,00 €	113,12 €	3,12 €
Zone V	Bahnhofplatz unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes und dem angrenzenden Bahngelände	140,00 €	141,93 €	1,93 €

Übersicht Verwaltungskosten und sanierungsbedingte Wertsteigerung

Eberbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Stand:
13.06.2024

Übersicht zonale sanierungsbedingte Wertsteigerungen / Ausgleichsbeträge und Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge

Zone	Anzahl Flst.*	Größe Flst.* m²	Anzahl Eigentümer**	sanierungs- bedingte Wertsteigerung €/ m²	sanierungsbedingte Wertsteigerung insgesamt €	Verwaltungs- kosten €	Anrechnungs- beträge €	zu erhebende Ausgleichs- beträge €
I	1	789	1	2,97	2.343,33	6.834,31	-	2.343,33
II	1	6.373	1	3,28	20.903,44	6.834,31	280.000,00	-
III	5	11.713	7	3,28	38.418,64	18.044,24	-	38.418,64
IV	28	6.044	39	3,12	18.857,28	80.010,92	-	18.857,28
V	1	5.695	1	1,93	10.991,35	6.834,31	-	10.991,35
Summe	36	30.614,00	49		91.514,04	118.558,09	280.000,00	70.610,60

Der nach der Wertzonenbildung jeweils ermittelte Höchstbetrag aller Bodenwerterhöhungen in allen Zonen beträgt €:

Summe der erhebenden Ausgleichsbeträge (maximal):

70.610,60

durchschnittlicher Ausgleichsbetrag je Grundstück (maximal)

1.961,41

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern

Ergebnis: Ausgleichsbeträge müssen nicht erhoben werden

*Berechnungsgrundlage ist jeweils die Gesamtzahl der für die Ausgleichsbetragsermittlung berücksichtigten Flurstücke pro Wertzone

- abzüglich gemeindeeigener Flurstücke und Flurstücke im Eigentum des Landes Baden-Württemberg

abzüglich Kirchengrundstücke, die dem Gemeinbedarf oder der Erschließung dienen

abzüglich bereits abgelöster oder zum Neuordnungswert erworbener Flurstücke.

- abzüglich Bahnverkehrsfläche / Schienentrassen (DB), da dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen

**Berechnungsgrundlage ist jeweils die Gesamtzahl der Eigentümer der für die Ausgleichsbetragsermittlung berücksichtigten gültigen Grundstücke je Wertzone

Eberbach
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Grundstück/Gebäude	Haus Nr.	Flurstück	Größe des Grundstücks m²	Größe des gültigen Grundstücks m²	Wertzone	Info/Hinweis	gültige Eigentümer/ Verhandlungspartner	Anfangswert	Endwert	Wertsteigerung	abgelöster Ausgleichsbetrag	Einbehalt	Anrechnungsbetrag	Ausgleichsbetrag	Ablösungsbetrag	Anzahl Flst.	Anzahl gültige Flst.
Neuer Weg		5377	1.668	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Wilhelm-Blos-Straße	22	6456	5.805	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg	4	6474	4.125	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg	6/1	6456/15	996	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg	2	6474/1	4.117	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg		6474/3	62	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg		6501/1	343	-	I	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
Neuer Weg	6	6456/13	789	789	I		1	100,00 €	102,97 €	2,97 €				2.343,33 €	2.109,00 €	1	1
Güterbahnhofstraße	13	6474/2	1.590	-	I	städtisches Grundstück, Erbpacht DRK, damit kommunales Eigentum und nicht ausgleichsbetragspflichtig	0	100,00 €	102,97 €	2,97 €				0,00 €	- €	1	0
SUMME Zone I			19.495	789			1				0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.343,33 €	2.109,00 €	9	1

Grundstück/Gebäude	Haus Nr.	Flurstück	Größe des Grundstücks m²	Größe des gültigen Grundstücks m²	Wertzone	Info/Hinweis	gültige Eigentümer/ Verhandlungspartner	Anfangswert	Endwert	Wertsteigerung	abgelöster Ausgleichsbetrag	Einbehalt	Anrechnungsbetrag	Ausgleichsbetrag	Ablösungsbetrag	Anzahl Flst.	Anzahl gültige Flst.
Odenwaldstraße		842/25	18	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	15/1-8	882/2	8.416	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		882/25	20	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		882/42	96	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		882/43	3.439	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		882/48	104	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	10	882/41	6.373	6.373	II	Anrechnungsbeträge i.H.v. ca. 280.000 € zu berücksichtigen	1	100,00 €	103,28 €	3,28 €			280.000,00 €	0,00 €	- €	1	1
Gleisanlage		882/46	169	-	II	kein Ausgleichsbetrag fällig, da als Bahnverkehrsfläche ausgewiesen	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
SUMME Zone II			18.635	6.373			1				0,00 €	0,00 €	280.000,00 €	0,00 €	- €	8	1

Grundstück/Gebäude	Haus Nr.	Flurstück	Größe des Grundstücks m²	Größe des gültigen Grundstücks m²	Wertzone	Info/Hinweis	gültige Eigentümer/ Verhandlungspartner	Anfangswert	Endwert	Wertsteigerung	abgelöster Ausgleichsbetrag	Einbehalt	Anrechnungsbetrag	Ausgleichsbetrag	Ablösungsbetrag	Anzahl Flst.	Anzahl gültige Flst.
Schafwiesenweg		5791	1.062	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	6	5806	3.503	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	8	5807	417	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Schafwiesenweg		5806/1	496	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Schafwiesenweg		5806/2	680	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Schafwiesenweg	1	5806/3	789	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	9	5807/1	100	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		5807/2	140	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße		5807/3	111	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Holderbach		5808/2	110	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Holderbach		5808/3	11	-	III	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	100,00 €	103,28 €	3,28 €				0,00 €	- €	1	0
Schafwiesenweg		5792	480	480	III		2	100,00 €	103,28 €	3,28 €				1.574,40 €	1.416,96 €	1	1
Güterbahnhofstraße	2	5803	831	831	III		2	100,00 €	103,28 €	3,28 €				2.725,68 €	2.453,11 €	1	1
Güterbahnhofstraße	3a, b	5804	4.270	4.270	III	Stadtwerkegelände	1	100,00 €	103,28 €	3,28 €				14.005,60 €	12.605,04 €	1	1
Schafwiesenweg	9	5806/4	4.865	4.865	III	Seniorenheim	1	100,00 €	103,28 €	3,28 €				15.957,20 €	14.361,48 €	1	1
Schafwiesenweg		5808/4	1.267	1.267	III	Seniorenheim	1	100,00 €	103,28 €	3,28 €				4.155,76 €	3.740,18 €	1	1
SUMME Zone III			19.132	11.713			7				0,00 €	0,00 €	0,00 €	38.418,64 €	34.592,77 €	16	5

Grundstücksaufstellung

Grundstück/Gebäude	Haus Nr.	Flurstück	Größe des Grundstücks m²	Größe des gültigen Grundstücks m²	Wertzone	Info/Hinweis	gültige Eigentümer/ Verhandlungspartner	Anfangswert	Endwert	Wertsteigerung	abgelöster Ausgleichsbetrag	Einbehalt	Rechenbetrag	Ausgleichsbetrag	Ablösungsbetrag	Anzahl Flst.	Anzahl gültige Flst.
Holderbach		3358	812	-	IV	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	110,00 €	113,12 €	3,12 €				0,00 €	- €	1	0
Güterbahnhofstraße	1, 1/1	5801	452	-	IV	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	110,00 €	113,12 €	3,12 €				0,00 €	- €	1	0
Wiesenstraße		5801	646	-	IV	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	110,00 €	113,12 €	3,12 €				0,00 €	- €	1	0
Odenwaldstraße		842	2.145	-	IV	kein Ausgleichsbetrag fällig, da kommunal	0	110,00 €	113,12 €	3,12 €				0,00 €	- €	1	0
Odenwaldstraße 50		5793	227	227	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				708,24 €	637,42 €	1	1
Odenwaldstraße 48		5794	86	86	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				268,32 €	241,49 €	1	1
Odenwaldstraße 46		5795	254	254	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				792,48 €	713,23 €	1	1
Odenwaldstraße 40/42		5796	305	305	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				951,60 €	856,44 €	1	1
Wiesenstraße 1/1		5797	213	213	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				664,56 €	598,10 €	1	1
Wiesenstraße 3		5799	342	342	IV		3	110,00 €	113,12 €	3,12 €				1.067,04 €	960,34 €	1	1
Odenwaldstraße		5800	147	147	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				458,64 €	412,78 €	1	1
Odenwaldstraße 24		5801	594	594	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				1.853,28 €	1.667,95 €	1	1
Odenwaldstraße 44		5796	531	531	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				1.656,72 €	1.491,05 €	1	1
Wiesenstraße 1		5797	91	91	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				283,92 €	255,53 €	1	1
Wiesenstraße		5801	51	51	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				159,12 €	143,21 €	1	1
Wiesenstraße 5		5801	346	346	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				1.079,52 €	971,57 €	1	1
Wiesenstraße 6		5801	128	128	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				399,36 €	359,42 €	1	1
Wiesenstraße 8		5801	122	122	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				380,64 €	342,58 €	1	1
Wiesenstraße 4		5801	84	84	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				262,08 €	235,87 €	1	1
Wiesenstraße 2		5801	140	140	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				436,80 €	393,12 €	1	1
Wiesenstraße 7		5801	209	209	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				652,08 €	586,87 €	1	1
Wiesenstraße		5801	68	68	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				212,16 €	190,94 €	1	1
Wiesenstraße 2 a		5801	132	132	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				411,84 €	370,66 €	1	1
Odenwaldstraße 34		5801	296	296	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				923,52 €	831,17 €	1	1
Wiesenstraße		5801	111	111	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				346,32 €	311,69 €	1	1
Wiesenstraße 8/1		5801	161	161	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				502,32 €	452,09 €	1	1
Odenwaldstraße 32		5801	220	220	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				686,40 €	617,76 €	1	1
Odenwaldstraße 30		5801	156	156	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				486,72 €	438,05 €	1	1
Odenwaldstraße 28		5801	237	237	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				739,44 €	665,50 €	1	1
Odenwaldstraße 26		5801	373	373	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				1.163,76 €	1.047,38 €	1	1
Odenwaldstraße 36		5801	259	259	IV		2	110,00 €	113,12 €	3,12 €				808,08 €	727,27 €	1	1
Odenwaldstraße 38		5801	161	161	IV		1	110,00 €	113,12 €	3,12 €				502,32 €	452,09 €	1	1
SUMME Zone IV			10.099	6.044			39				0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.857,28 €	17.003,57 €	32	28
Bahnhofplatz	2/2, 2/1, 2,	882	19.583	5.695	V	13.888 m² Gleisanlage herausgerechnet	1	140,00 €	141,93 €	1,93 €				10.991,35 €	9.892,22 €	1	1
SUMME Zone V			19.583	5.695			1				0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.991,35 €	9.893,22 €	1	1
SUMME Zone I bis Zone V insgesamt			86.944	30.614	I bis V		49							70.610,60 €	63.598,56 €	66	36

Eberbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

(Absehen von der Festsetzung des Ausgleichbetrags)

Zahl der Eigentümer:	1
Zahl der Flurstücke:	1

Zone I: Bauhof/Feuerwehr/Schlachthof/Forsthof zwischen Neuen Weg und Wilhelm-Blos-Straße

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch den Gutachterausschuss - grundstücksbezogene Einzelbewertung (100% aller Flurstücke)

Soll nach GPA nicht berücksichtigt werden!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Sitzungen des Gutachterausschusses, Fachberatung und Teilnahme Sanierungsberater

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1,5	1,5	78,50	117,75	1	1	1	175,26	175,26	293,01
1	5	0,5	2,5	65,50	163,75			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			163,75

2. Erörterung der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Eigentümern (§154 Abs. 4 BauGB) (100% aller Eigentümer)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Klären möglicher Anrechnungsbeträge

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2	2	78,50	157,00	1	2	2	175,26	350,52	507,52
1	2	2	4	65,50	262,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			262,00

3. Ermittlung der Anrechnungsbeträge gemäß § 155 Abs. 1 BauGB (100% aller Flurstücke)

Einzelfallprüfung, ob und wieviel eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers gegen einen Ausgleichsbetrag aufgerechnet werden können

Anteil Zeile 1	50%
Anteil Zeile 2	30%
Anteil Zeile 3	20%

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	0,5	0,5	175,26	87,63	166,13
0	1	2	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00
0	1	3	0	78,50	0,00	1	1,5	0	175,26	0,00	0,00

4. Beteiligung der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 4 BauGB, Festsetzung des tatsächlich zu veranlagenden Ausgleichsbetrages (ca. 75 % der Eigentümer)

Es handelt sich hier um die Zahl der Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen. (wg. Anrechnungsbeträgen, Übernahme durch die Gemeinde, keine Wertsteigerung)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Verwaltungstermine, Vor- und Nachbereitung der Information des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	1,5	3	78,50	235,50	1	1,5	1,5	175,26	262,89	498,39

5. Beschluss Gemeinderat über evtl. Abschläge im Rahmen von Ablösevereinbarungen

(75% aller Eigentümer bzw. 100% aus Punkt 4)

Vorbereitung der Sitzung (Beschlussvorlage etc.), Sitzung des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	pauschal	5	78,50	392,50	1	pauschal	3,5	175,26	613,41	1.005,91

6. Entwurf und Ausarbeitung von Ablösevereinbarungen bzw. Erstellen der Bescheide (100% aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

(100% aller Eigentümer aus Punkt 4)

Vorbereitung (inhaltlich), Durchsicht

Schreiben der Vereinbarungsentwürfe/Bescheide, Unterschriften einholen, Versenden der Bescheide

Anteil **75%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	1	1	175,26	175,26	253,76
1	1	1	1	65,50	65,50						65,50

7. Kosten der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrangeinräumung gemäß § 154 Abs. 5 BauGB (ca. 5 % aller Eigentümer)

Anteil **5%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
0	1	3,5	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00

8. Widerspruchsverfahren (25 % aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

nochmalige Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, Vor- und Nachbereitung

25% aus den Punkten 4 bzw .6

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	1,5	1,5	175,26	262,89	459,14

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Vorbereitung

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Schreiben

Beratung mit dem Rechtsamt / Sanierungsberater

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2	2	175,26	350,52	546,77

9. Gerichtsverfahren - 1. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca. 25 % aller Eigentümer bzw.50% aus Punkt 8)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Aufbereitung der Unterlagen, Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	3	6	78,50	471,00	1	3	3	175,26	525,78	996,78

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	5	5	78,50	392,50	0	0	0	175,26	0,00	392,50

10. Gerichtsverfahren - 2. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca.13 % aller Eigentümer bzw. 50% aus Punkt 9)

Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Anteil 13%

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2,5	2,5	175,26	438,15	634,40

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	7,5	7,5	78,50	588,75	0	0	0	175,26	0,00	588,75

Gesamtsumme der Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 1. Instanz
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 2. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 1. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 2. Instanz

6.834,31
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -

Verfahrenskosten gesamt: 6.834,31

Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge bei privaten Eigentümern: maximal 2.343,33

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern
(Eigene Aufwendungen der Eigentümer zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung)

Verfahrenskosten pro Grundstück: 6.834,31

Erläuterungen zu den Stundensätzen:

Lt. VwV - Kostenfestlegung vom 01.01.2023 beträgt der Pauschsatz je Arbeitsstunde für
- den mittleren Dienst: 61,00 €.
- den gehobenen Dienst: 72,00 €.

Lt. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim/Email Gutachterausschuss Sinsheim vom 18.04.2024
- den mittleren Dienst: 65,50 €.
- den gehobenen Dienst: 78,50 €.

Lt. Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen beträgt der Satz für jedes Mitglied des Gutachterausschusses 46,00 €, Auskunft GAA Sinsheim, Email vom 23.04.2024
Der Stundensatz für den Sanierungsträger beträgt z. Zt. (2024) für den/die Projektleiter/in Experte/in 129,50 €

65,50
78,50
46,00
175,26

zzgl. 15 % aus Sekretariatsstundensatz 62,90 €
zzgl. 6 % Nebenkosten und gesetzl. MwSt. (19%) = 175,26 €.

Eberbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

(Absehen von der Festsetzung des Ausgleichbetrags)

Zahl der Eigentümer:	1
Zahl der Flurstücke:	1

Zone B: Südlich der Güterbahnhofstraße zwischen Odenwaldstraße und Wilhelm-Blos-Straße

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch den Gutachterausschuss - grundstücksbezogene Einzelbewertung (100% aller Flurstücke)

Soll nach GPA nicht berücksichtigt werden!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Sitzungen des Gutachterausschusses, Fachberatung und Teilnahme Sanierungsberater

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1,5	1,5	78,50	117,75	1	1	1	175,26	175,26	293,01
1	5	0,5	2,5	65,50	163,75			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			163,75

2. Erörterung der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Eigentümern (§154 Abs. 4 BauGB)

(100% aller Eigentümer)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Klären möglicher Anrechnungsbeträge

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2	2	78,50	157,00	1	2	2	175,26	350,52	507,52
1	2	2	4	65,50	262,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			262,00

3. Ermittlung der Anrechnungsbeträge gemäß § 155 Abs. 1 BauGB (100% aller Flurstücke)

Einzelfallprüfung, ob und wieviel eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers gegen einen Ausgleichsbetrag aufgerechnet werden können

Anteil Zeile 1	50%
Anteil Zeile 2	30%
Anteil Zeile 3	20%

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	0,5	0,5	175,26	87,63	166,13
0	1	2	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00
0	1	3	0	78,50	0,00	1	1,5	0	175,26	0,00	0,00

4. Beteiligung der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 4 BauGB, Festsetzung des tatsächlich zu veranlagenden Ausgleichsbetrages (ca. 75 % der Eigentümer)

Es handelt sich hier um die Zahl der Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen. (wg. Anrechnungsbeträgen, Übernahme durch die Gemeinde, keine Wertsteigerung)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Verwaltungstermine, Vor- und Nachbereitung der Information des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	1,5	3	78,50	235,50	1	1,5	1,5	175,26	262,89	498,39

5. Beschluss Gemeinderat über evtl. Abschlüsse im Rahmen von Ablösevereinbarungen

(75% aller Eigentümer bzw. 100% aus Punkt 4)

Vorbereitung der Sitzung (Beschlussvorlage etc.), Sitzung des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	pauschal	5	78,50	392,50	1	pauschal	3,5	175,26	613,41	1.005,91

6. Entwurf und Ausarbeitung von Ablösevereinbarungen bzw. Erstellen der Bescheide (100% aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

(100% aller Eigentümer aus Punkt 4)

Vorbereitung (inhaltlich), Durchsicht

Schreiben der Vereinbarungsentwürfe/Bescheide, Unterschriften einholen, Versenden der Bescheide

Anteil **75%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	1	1	175,26	175,26	253,76
1	1	1	1	65,50	65,50						65,50

7. Kosten der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrangeinräumung gemäß § 154 Abs. 5 BauGB (ca. 5 % aller Eigentümer)

Anteil **5%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
0	1	3,5	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00

8. Widerspruchsverfahren (25 % aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

nochmalige Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, Vor- und Nachbereitung

25% aus den Punkten 4 bzw .6

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	1,5	1,5	175,26	262,89	459,14

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Vorbereitung

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Schreiben

Beratung mit dem Rechtsamt / Sanierungsberater

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2	2	175,26	350,52	546,77

9. Gerichtsverfahren - 1. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca. 25 % aller Eigentümer bzw.50% aus Punkt 8)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Aufbereitung der Unterlagen, Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	3	6	78,50	471,00	1	3	3	175,26	525,78	996,78

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	5	5	78,50	392,50	0	0	0	175,26	0,00	392,50

10. Gerichtsverfahren - 2. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca.13 % aller Eigentümer bzw. 50% aus Punkt 9)

Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Anteil 13%

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2,5	2,5	175,26	438,15	634,40

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	7,5	7,5	78,50	588,75	0	0	0	175,26	0,00	588,75

Gesamtsumme der Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 1. Instanz
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 2. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 1. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 2. Instanz

6.834,31
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -

Verfahrenskosten gesamt: 6.834,31

Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge bei privaten Eigentümern: maximal 0,00

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern
(Eigene Aufwendungen der Eigentümer zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung)

Verfahrenskosten pro Grundstück: 6.834,31

Erläuterungen zu den Stundensätzen:

Lt. VwV - Kostenfestlegung vom 01.01.2023 beträgt der Pauschsatz je Arbeitsstunde für
- den mittleren Dienst: 61,00 €.
- den gehobenen Dienst: 72,00 €.

Lt. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim/Email Gutachterausschuss Sinsheim vom 18.04.2024
- den mittleren Dienst: 65,50 €.
- den gehobenen Dienst: 78,50 €.

Lt. Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen beträgt der Satz für jedes Mitglied des Gutachterausschusses 46,00 €, Auskunft GAA Sinsheim, Email vom 23.04.2024
Der Stundensatz für den Sanierungsträger beträgt z. Zt. (2024) für den/die Projektleiter/in Experte/in 129,50 €

65,50
78,50
46,00
175,26

zzgl. 15 % aus Sekretariatsstundensatz 62,90 €
zzgl. 6 % Nebenkosten und gesetzl. MwSt. (19%) = 175,26 €.

Eberbach
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"
Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zur Erhebung von
Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
 (Absehen von der Festsetzung des Ausgleichbetrags)

Zahl der Eigentümer:	7
Zahl der Flurstücke:	5

Zone III Ehemalige Gewerbefläche (u.a.: Lebensmittelmarkt)/Stadtwerke Eberbach zwischen Holderbach und dem Schafwiesenweg

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch den Gutachterausschuss - grundstücksbezogene Einzelbewertung (100% aller Flurstücke)

Soll nach GPA nicht berücksichtigt werden!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Sitzungen des Gutachterausschusses, Fachberatung und Teilnahme Sanierungsberater

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
5	1	1,5	7,5	78,50	588,75	1	1	5	175,26	876,30	1.465,05
5	5	0,5	12,5	65,50	818,75			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			818,75

2. Erörterung der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Eigentümern (§154 Abs. 4 BauGB) (100% aller Eigentümer)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Klären möglicher Anrechnungsbeträge

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
7	1	2	14	78,50	1.099,00	1	2	14	175,26	2.453,64	3.552,64
7	2	2	28	65,50	1.834,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			1.834,00

3. Ermittlung der Anrechnungsbeträge gemäß § 155 Abs. 1 BauGB (100% aller Flurstücke)

Einzelfallprüfung, ob und wieviel eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers gegen einen Ausgleichsbetrag aufgerechnet werden können

Anteil Zeile 1	50%
Anteil Zeile 2	30%
Anteil Zeile 3	20%

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
3	1	1	3	78,50	235,50	1	0,5	1,5	175,26	262,89	498,39
2	1	2	4	78,50	314,00	1	1	2	175,26	350,52	664,52
1	1	3	3	78,50	235,50	1	1,5	1,5	175,26	262,89	498,39

4. Beteiligung der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 4 BauGB, Festsetzung des tatsächlich zu veranlagenden Ausgleichsbetrages (ca. 75 % der Eigentümer)

Es handelt sich hier um die Zahl der Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen. (wg. Anrechnungsbeträgen, Übernahme durch die Gemeinde, keine Wertsteigerung)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Verwaltungstermine, Vor- und Nachbereitung der Information des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
5	2	1,5	15	78,50	1.177,50	1	1,5	7,5	175,26	1.314,45	2.491,95

5. Beschluss Gemeinderat über evtl. Abschlüsse im Rahmen von Ablösevereinbarungen

(75% aller Eigentümer bzw. 100% aus Punkt 4)

Vorbereitung der Sitzung (Beschlussvorlage etc.), Sitzung des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
5	1	pauschal	5	78,50	392,50	1	pauschal	3,5	175,26	613,41	1.005,91

6. Entwurf und Ausarbeitung von Ablösevereinbarungen bzw. Erstellen der Bescheide (100% aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

(100% aller Eigentümer aus Punkt 4)

Vorbereitung (inhaltlich), Durchsicht

Schreiben der Vereinbarungsentwürfe/Bescheide, Unterschriften einholen, Versenden der Bescheide

Anteil 75%

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
5	1	1	5	78,50	392,50	1	1	5	175,26	876,30	1.268,80
5	1	1	5	65,50	327,50						327,50

7. Kosten der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrangeinräumung gemäß § 154 Abs. 5 BauGB (ca. 5 % aller Eigentümer)

Anteil 5%

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
0	1	3,5	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00

8. Widerspruchsverfahren (25 % aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

nochmalige Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, Vor- und Nachbereitung

25% aus den Punkten 4 bzw .6

Zahl der Eigentümer .	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	1,5	1,5	175,26	262,89	459,14

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Vorbereitung

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Schreiben

Beratung mit dem Rechtsamt / Sanierungsberater

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2	2	175,26	350,52	546,77

9. Gerichtsverfahren - 1. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca. 25 % aller Eigentümer bzw.50% aus Punkt 8)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Aufbereitung der Unterlagen, Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	3	6	78,50	471,00	1	3	3	175,26	525,78	996,78

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	5	5	78,50	392,50	0	0	0	175,26	0,00	392,50

10. Gerichtsverfahren - 2. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca.13 % aller Eigentümer bzw. 50% aus Punkt 9)

Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Anteil 13%

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2,5	2,5	175,26	438,15	634,40

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	7,5	7,5	78,50	588,75	0	0	0	175,26	0,00	588,75

Gesamtsumme der Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 1. Instanz
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 2. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 1. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 2. Instanz

18.044,24
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -

Verfahrenskosten gesamt: 18.044,24

Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge bei privaten Eigentümern: maximal 38.418,64

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern
(Eigene Aufwendungen der Eigentümer zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung)

Verfahrenskosten pro Grundstück: 3.608,85

Erläuterungen zu den Stundensätzen:

Lt. VwV - Kostenfestlegung vom 01.01.2023 beträgt der Pauschsatz je Arbeitsstunde für
- den mittleren Dienst: 61,00 €.
- den gehobenen Dienst: 72,00 €.

Lt. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim/Email Gutachterausschuss Sinsheim vom 18.04.2024
- den mittleren Dienst: 65,50 €.
- den gehobenen Dienst: 78,50 €.

Lt. Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen beträgt der Satz für jedes Mitglied des Gutachterausschusses 46,00 €, Auskunft GAA Sinsheim, Email vom 23.04.2024
Der Stundensatz für den Sanierungsträger beträgt z. Zt. (2024) für den/die Projektleiter/in Experte/in 129,50 €

zzgl. 15 % aus Sekretariatsstundensatz 62,90 €
zzgl. 6 % Nebenkosten und gesetzl. MwSt. (19%) = 175,26 €.

65,50
78,50
46,00
175,26

Eberbach
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"
Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zur Erhebung von
Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
 (Absehen von der Festsetzung des Ausgleichbetrags)

Zahl der Eigentümer:	39
Zahl der Flurstücke:	28

Zone IV Wiesenstraße/Odenwaldstraße zwischen der Odenwaldstraße und dem Verlauf des Holderbaches

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch den Gutachterausschuss - grundstücksbezogene Einzelbewertung (100% aller Flurstücke)

Soll nach GPA nicht berücksichtigt werden!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Sitzungen des Gutachterausschusses, Fachberatung und Teilnahme Sanierungsberater

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
28	1	1,5	42	78,50	3.297,00	1	1	28	175,26	4.907,28	8.204,28
28	5	0,5	70	65,50	4.585,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			4.585,00

2. Erörterung der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Eigentümern (§154 Abs. 4 BauGB) (100% aller Eigentümer)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Klären möglicher Anrechnungsbeträge

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei Verwaltung/Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
39	1	2	78	78,50	6.123,00	1	2	78	175,26	13.670,28	19.793,28
39	2	2	156	65,50	10.218,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			10.218,00

3. Ermittlung der Anrechnungsbeträge gemäß § 155 Abs. 1 BauGB (100% aller Flurstücke)

Einzelfallprüfung, ob und wieviel eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers gegen einen Ausgleichsbetrag aufgerechnet werden können

Anteil Zeile 1	50%
Anteil Zeile 2	30%
Anteil Zeile 3	20%

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
14	1	1	14	78,50	1.099,00	1	0,5	7	175,26	1.226,82	2.325,82
8	1	2	16	78,50	1.256,00	1	1	8	175,26	1.402,08	2.658,08
6	1	3	18	78,50	1.413,00	1	1,5	9	175,26	1.577,34	2.990,34

4. Beteiligung der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 4 BauGB, Festsetzung des tatsächlich zu veranlagenden Ausgleichsbetrages (ca. 75 % der Eigentümer)

Es handelt sich hier um die Zahl der Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen. (wg. Anrechnungsbeträgen, Übernahme durch die Gemeinde, keine Wertsteigerung)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Verwaltungstermine, Vor- und Nachbereitung der Information des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
29	2	1,5	87	78,50	6.829,50	1	1,5	43,5	175,26	7.623,81	14.453,31

5. Beschluss Gemeinderat über evtl. Abschlüsse im Rahmen von Ablösevereinbarungen

(75% aller Eigentümer bzw. 100% aus Punkt 4)

Vorbereitung der Sitzung (Beschlussvorlage etc.), Sitzung des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
29	1	pauschal	5	78,50	392,50	1	pauschal	3,5	175,26	613,41	1.005,91

6. Entwurf und Ausarbeitung von Ablösevereinbarungen bzw. Erstellen der Bescheide (100% aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

(100% aller Eigentümer aus Punkt 4)

Vorbereitung (inhaltlich), Durchsicht

Schreiben der Vereinbarungsentwürfe/Bescheide, Unterschriften einholen, Versenden der Bescheide

Anteil **75%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
29	1	1	29	78,50	2.276,50	1	1	29	175,26	5.082,54	7.359,04
29	1	1	29	65,50	1.899,50						1.899,50

7. Kosten der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrangeinräumung gemäß § 154 Abs. 5 BauGB (ca. 5 % aller Eigentümer)

Anteil **5%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
2	1	3,5	7	78,50	549,50	1	1	2	175,26	350,52	900,02

8. Widerspruchsverfahren (25 % aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

nochmalige Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, Vor- und Nachbereitung

25% aus den Punkten 4 bzw .6

Zahl der Eigentümer .	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	1,5	1,5	175,26	262,89	459,14

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Vorbereitung

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Schreiben

Beratung mit dem Rechtsamt / Sanierungsberater

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2	2	175,26	350,52	546,77

9. Gerichtsverfahren - 1. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca. 25 % aller Eigentümer bzw.50% aus Punkt 8)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Aufbereitung der Unterlagen, Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	3	6	78,50	471,00	1	3	3	175,26	525,78	996,78

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	5	5	78,50	392,50	0	0	0	175,26	0,00	392,50

10. Gerichtsverfahren - 2. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca.13 % aller Eigentümer bzw. 50% aus Punkt 9)

Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Anteil 13%

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2,5	2,5	175,26	438,15	634,40

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	7,5	7,5	78,50	588,75	0	0	0	175,26	0,00	588,75

Gesamtsumme der Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 1. Instanz
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 2. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 1. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 2. Instanz

80.010,92
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -

Verfahrenskosten gesamt: 80.010,92

Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge bei privaten Eigentümern: maximal 18.857,28

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern
(Eigene Aufwendungen der Eigentümer zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung)

Verfahrenskosten pro Grundstück: 2.857,53

Erläuterungen zu den Stundensätzen:

Lt. VwV - Kostenfestlegung vom 01.01.2023 beträgt der Pauschsatz je Arbeitsstunde für

- den mittleren Dienst: 61,00 €.
- den gehobenen Dienst: 72,00 €.

Lt. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim/Email Gutachterausschuss Sinsheim vom 18.04.2024

- den mittleren Dienst: 65,50 €.
- den gehobenen Dienst: 78,50 €.

Lt. Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen beträgt der Satz für jedes Mitglied des Gutachterausschusses 46,00 €, Auskunft GAA Sinsheim, Email vom 23.04.2024

Der Stundensatz für den Sanierungsträger beträgt z. Zt. (2024) für den/die Projektleiter/in Experte/in 129,50 €

- zzgl. 15 % aus Sekretariatsstundensatz 62,90 €
- zzgl. 6 % Nebenkosten und gesetzl. MwSt. (19%) = 175,26 €.

65,50
78,50
46,00
175,26

Eberbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Güterbahnhofstraße"

Ermittlung des Verwaltungsaufwandes zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

(Absehen von der Festsetzung des Ausgleichbetrags)

Zahl der Eigentümer:	1
Zahl der Flurstücke:	1

Zone V

Bahnhofsplatz unter Einbeziehung des Bahnhofsgebäudes und dem angrenzenden Bahngelände

1. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch den Gutachterausschuss - grundstücksbezogene Einzelbewertung (100% aller Flurstücke)

Soll nach GPA nicht berücksichtigt werden!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Sitzungen des Gutachterausschusses, Fachberatung und Teilnahme Sanierungsberater

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei Verwaltung/ Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1,5	1,5	78,50	117,75	1	1	1	175,26	175,26	293,01
1	5	0,5	2,5	65,50	163,75			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			163,75

2. Erörterung der vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den betroffenen Eigentümern (§154 Abs. 4 BauGB)

(100% aller Eigentümer)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Klären möglicher Anrechnungsbeträge

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei Verwaltung/ Gutachterausschuss	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2	2	78,50	157,00	1	2	2	175,26	350,52	507,52
1	2	2	4	65,50	262,00			zuzügl. Gebühren Gutachterausschuss			262,00

3. Ermittlung der Anrechnungsbeträge gemäß § 155 Abs. 1 BauGB (100% aller Flurstücke)

Einzelfallprüfung, ob und wieviel eigene Aufwendungen des Grundstückseigentümers gegen einen Ausgleichsbetrag aufgerechnet werden können

Anteil Zeile 1	50%
Anteil Zeile 2	30%
Anteil Zeile 3	20%

Zahl der Flurstücke	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	0,5	0,5	175,26	87,63	166,13
0	1	2	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00
0	1	3	0	78,50	0,00	1	1,5	0	175,26	0,00	0,00

4. Beteiligung der Eigentümer gemäß § 154 Abs. 4 BauGB, Festsetzung des tatsächlich zu veranlagenden Ausgleichsbetrages (ca. 75 % der Eigentümer)

Es handelt sich hier um die Zahl der Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen. (wg. Anrechnungsbeträgen, Übernahme durch die Gemeinde, keine Wertsteigerung)

Einladung der Eigentümer, Vor- und Nachbereitung der Termine, Erörterungstermine, Verwaltungstermine, Vor- und Nachbereitung der Information des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	1,5	3	78,50	235,50	1	1,5	1,5	175,26	262,89	498,39

5. Beschluss Gemeinderat über evtl. Abschläge im Rahmen von Ablösevereinbarungen

(75% aller Eigentümer bzw. 100% aus Punkt 4)

Vorbereitung der Sitzung (Beschlussvorlage etc.), Sitzung des Gemeinderates

Anteil	75%
--------	-----

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungsträger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	pauschal	5	78,50	392,50	1	pauschal	3,5	175,26	613,41	1.005,91

6. Entwurf und Ausarbeitung von Ablösevereinbarungen bzw. Erstellen der Bescheide (100% aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

(100% aller Eigentümer aus Punkt 4)

Vorbereitung (inhaltlich), Durchsicht

Schreiben der Vereinbarungsentwürfe/Bescheide, Unterschriften einholen, Versenden der Bescheide

Anteil **75%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	1	1	78,50	78,50	1	1	1	175,26	175,26	253,76
1	1	1	1	65,50	65,50						65,50

7. Kosten der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrangeinräumung gemäß § 154 Abs. 5 BauGB (ca. 5 % aller Eigentümer)

Anteil **5%**

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
0	1	3,5	0	78,50	0,00	1	1	0	175,26	0,00	0,00

8. Widerspruchsverfahren (25 % aller Eigentümer, bei denen Ausgleichsbeträge anfallen)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

nochmalige Erörterung mit den betroffenen Eigentümern, Vor- und Nachbereitung

25% aus den Punkten 4 bzw .6

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	1,5	1,5	175,26	262,89	459,14

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Vorbereitung

Erstellen der Widerspruchsbescheide - Schreiben

Beratung mit dem Rechtsamt / Sanierungsberater

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2	2	175,26	350,52	546,77

9. Gerichtsverfahren - 1. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca. 25 % aller Eigentümer bzw.50% aus Punkt 8)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Aufbereitung der Unterlagen, Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	2	3	6	78,50	471,00	1	3	3	175,26	525,78	996,78

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	5	5	78,50	392,50	0	0	0	175,26	0,00	392,50

10. Gerichtsverfahren - 2. Instanz -nur Zeitaufwand- (ca.13 % aller Eigentümer bzw. 50% aus Punkt 9)

Vorbereitung des Gerichtstermines, Besprechungen

Anteil 13%

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	2,5	2,5	78,50	196,25	1	2,5	2,5	175,26	438,15	634,40

Gerichtstermin (An- und Abfahrt, Verhandlung)

Nach GPA maximal ein Fall exemplarisch zu berücksichtigen!

Zahl der Eigentümer	beteiligte Personen bei der Verwaltung	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	Beteiligte beim Sanierungs-träger	Anzahl der Stunden pro Fall	Anzahl der Stunden gesamt	Stundensatz €/Std	Summe €	GESAMTKOSTEN €
1	1	7,5	7,5	78,50	588,75	0	0	0	175,26	0,00	588,75

Gesamtsumme der Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 1. Instanz
zzgl. Rechtsanwaltskosten - 2. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 1. Instanz
zzgl. Gerichtskosten - 2. Instanz

6.834,31
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -
'- nicht veranschlagt -

Verfahrenskosten gesamt: 6.834,31

Höhe der erhebaren Ausgleichsbeträge bei privaten Eigentümern: maximal 10.991,35

Nach Abzug der noch zu ermittelnden Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB bzw. Abschlägen kann sich der Betrag noch verringern
(Eigene Aufwendungen der Eigentümer zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung)

Verfahrenskosten pro Grundstück: 6.834,31

Erläuterungen zu den Stundensätzen:

Lt. VwV - Kostenfestlegung vom 01.01.2023 beträgt der Pauschsatz je Arbeitsstunde für
- den mittleren Dienst: 61,00 €.
- den gehobenen Dienst: 72,00 €.

Lt. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim/Email Gutachterausschuss Sinsheim vom 18.04.2024
- den mittleren Dienst: 65,50 €.
- den gehobenen Dienst: 78,50 €.

Lt. Gesetz über die Entschädigung von Sachverständigen beträgt der Satz für jedes Mitglied des Gutachterausschusses 46,00 €, Auskunft GAA Sinsheim, Email vom 23.04.2024
Der Stundensatz für den Sanierungsträger beträgt z. Zt. (2024) für den/die Projektleiter/in Experte/in 129,50 €

zzgl. 15 % aus Sekretariatsstundensatz 62,90 €
zzgl. 6 % Nebenkosten und gesetzl. MwSt. (19%) = 175,26 €.

65,50
78,50
46,00
175,26