

**BU Nr. 174/2023****Gemeinsamer Gutachterausschuss Unteres Remstal**
- Zustimmung zu überplanmäßigen Aufwendungen
- Zustimmung zur Änderung der Gebührensatzung

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.11.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Den überplanmäßigen Aufwendungen für den Gemeinsamen Gutachterausschuss in Höhe von 65 000 € wird zugestimmt
2. Der Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Unteres Remstal und seiner Geschäftsstelle wird zugestimmt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	63.363,36 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	170.000,00 Euro
Haushaltsplan Seite:	S. 386
Produkt:	52.100000 Bauordnung Erstattungen an Gemeinden und Gemeindeverbände
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	52.100000.44520000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Kein Bezug zum Kursbuch

Verfasser:

16.10.2023, Baurechtsamt, Frau Sehl

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael,	03.11.2023	Zustimmung

Dezernat II	Oberbürgermeister Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	23.10.2023	Zustimmung
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	19.10.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

1. Überplanmäßige Aufwendungen

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Unteres Remstal hat mit Schreiben vom 30.05.2023 / 05.07.2023 die Abrechnung für das **Haushaltsjahr 2022** vorgelegt.

Nach Abzug der Einnahmen ergibt sich ein Fehlbetrag in Höhe von 524.468,26 € (5,9722 €/je Einwohner).

Der Fehlbetrag wird gem. § 6 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Unteres Remstal entsprechend der Einwohnerzahlen aufgeteilt – davon entfallen 161.363,26 € auf die Stadt Weinstadt, ca. 65.000,00 € mehr, als geplant (überplanmäßige Aufwendungen).

Die Geschäftsstelle teilte mit, dass aufgrund der hohen Arbeitsbelastung durch die Bodenrichtwertermittlung anlässlich der Grundsteuerreform weniger Gutachten als geplant erstellt werden konnten, diese Gebühreneinnahmen fehlen im Haushaltsjahr 2022.

Im laufenden Jahr werden die Anträge auf Erstellung von Verkehrsgutachten durch die Geschäftsstelle sukzessive aufgearbeitet werden und zudem ist die Änderung der Gebührensatzung mit Anpassung der Gebührensätze vorgesehen.

2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Unteres Remstal und seiner Geschäftsstelle

Grundlage für die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Unteres Remstal ist gem. der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Gebührensatzung der Stadt Fellbach. Die Satzung stammt aus dem Jahr 2013 und regelt die Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gem. § 193 Baugesetzbuch.

Die Gebühren wurden seitdem nicht angepasst und sind nicht mehr kostendeckend.

Die Anforderungen an Verkehrswertgutachten sind durch die laufende Einführung neuer Richtlinien und Verordnungen deutlich gestiegen und führen neben den Veränderungen am Grundstücksmarkt zu höheren Aufwendungen. Dies macht eine Neufassung der Gebührensatzung erforderlich.

Bei der Bemessung der Gebührensätze soll neben

- der allgemeinen Kostenentwicklung (Verbrauchspreisindex Baden-Württemberg: 2013-2023 Steigerung um 24 %);
- der Einführung einer aufwandgerechten Gebührensatzung
- auch das Äquivalenzprinzip berücksichtigt werden. Dieses Prinzip besagt, dass die Gebührensätze so zu bemessen sind, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen der Höhe der Gebühr auf der einen und der Bedeutung, dem wirtschaftlichen Wert oder dem Nutzen auf der anderen Seite, besteht.

Die Geschäftsstelle hat die Gebührensatzung überarbeitet (siehe Anlage 1).

Grundlage für die Ermittlung der Höhe der neuen Gebühren war die Ermittlung des durchschnittlichen Aufwands von erstatteten Verkehrswertgutachten mit verschiedenen hohen Verkehrswerten. Darüber hinaus wurden Vergleichswerte anderer Städte herangezogen.

Die Gebührensatzung sieht in § 4 (Gebührenhöhe) für die Erstellung von Verkehrswertgutachten nun eine Grundgebühr in Höhe von 1.100,00 € vor. Dadurch sollen auch bei niedrigpreisigen Bewertungsobjekten die fixen Kosten für die Erstellung des Gutachtens abgedeckt werden.

Zusätzlich wird zur Grundgebühr auch ein variabler Gebührenanteil erhoben. Der variable Gebührenanteil wird in einer Höhe von 0,35 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswertes bis zu einem Verkehrswert von 500.000,00 €, zzgl. 0,25 % aus dem über 500.000,00 € hinausgehenden Anteil und zzgl. 0,10 % aus dem über 4.000.000,00 € hinausgehenden Anteil erhoben (siehe Anlage 2).

Bei den Berechnungen der Gebühren wurde auch das wirtschaftliche Interesse des Auftraggebers an der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, z. B. Verwendung des Gutachtens als Basis für Verkaufsverhandlungen ohne Einschaltung eines Maklers, Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts bei der Festsetzung der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Bemerkung:

Bei Objekten mit Verkehrswerten bis ca. 50.000,00 € handelt es sich in der Regel um unbebaute Grundstücke – für unbebaute Grundstücke beträgt die Gebühr wegen des geringeren Zeitaufwandes 60 % der berechneten Gebühr (§ 4 Abs. 2 der Satzung). Zudem besteht bei unbebauten Grundstücken auch die Möglichkeit von der Geschäftsstelle eine schriftlichen Bodenrichtwertauskunft einzuholen (54,00 €).

Gemäß § 6 Abs. 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 09.03.2020 ist die Gebührensatzung nach Anhörung der beteiligten Kommunen vom Gemeinderat der Stadt Fellbach zu beschließen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Unteres Remstal und seiner Geschäftsstelle zuzustimmen.