



Stand 07.10.2021

Gemeinde Kirchzarten

Gebührenkalkulation Gutachterausschuss



Inhalt

1. Ausgangssituation / Beratungsauftrag	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Gebührenfähige Kosten	4
3.1. Personalkosten	5
3.2. Sachkosten	5
3.3. Gemeinkosten	6
4. Kalkulationsmethoden	7
4.1. Verwaltungsgebühren	7
4.2. Gutachterausschussgebühren	8
5. Kostenüberschreitungsverbot	9
6. Ermessensentscheidungen	10



1. Ausgangssituation / Beratungsauftrag

Die Gemeinde Kirchzarten erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für die Gebühren des Gutachterausschusses zu erstellen.

Zur Erstellung der Gebührenkalkulation fanden mehrere Besprechungen statt, in denen uns Herr Vedder und Frau Lipps von der Gemeindeverwaltung die nötigen Auskünfte gaben und uns mit Unterlagen unterstützten. Für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns herzlich bedanken.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Gebührenkalkulation beruht auf § 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Danach können die Gemeinden und Städte für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Gebühren erheben.

Über die Höhe des Gebührensatzes hat der Gemeinderat als zuständiges Rechtsetzungsorgan innerhalb der gesetzlichen Schranken nach pflichtgemäßem Ermessen zu beschließen. Voraussetzung für eine sachgerechte Ermessensausübung ist eine Gebührenkalkulation, aus der die kostendeckende Gebührensatzobergrenze hervorgeht.

Die Gebühr **soll** nach § 12 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 2 KAG die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der Leistung Beteiligten decken. Die Gebühren dürfen dabei höchstens so bemessen werden, dass die Verwaltungskosten, das heißt die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten mit Ausnahme der kalkulatorischen Zinsen, gedeckt werden (Kostenobergrenze).



3. Gebührenfähige Kosten

Verwaltungskosten sind die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten mit Ausnahme der kalkulatorischen Zinsen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 KAG). Eine genauere Definition enthält der Gesetzestext nicht. In der Gesetzesbegründung wird darauf hingewiesen, dass die ansatzfähigen Verwaltungskosten entsprechend der Regelung in § 2 Abs. 6 Landesgebührengesetz (LGebG) definiert wurden. Nach § 2 Abs. 6 LGebG gehören zu den Verwaltungskosten insbesondere Personal- und Sachkosten einschließlich entsprechender Gemeinkostenanteile sowie kalkulatorische Kosten.

Der Idealfall bezüglich der Kostenermittlung wäre, die Kosten je Stelle auf der Basis einer Kosten- und Leistungsrechnung exakt nach den örtlichen Verhältnissen zu ermitteln. In der Gemeinde Kirchzarten liegt eine entsprechende Kosten- und Leistungsrechnung bislang noch nicht vor. Dies entspricht derzeit dem Stand der meisten Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg.

Für die Übergangszeit bis zum Vorliegen einer aussagefähigen Kosten- und Leistungsrechnung wurde hierzu in enger Zusammenarbeit zwischen dem Gemeindetag und der **Allevo Kommunalberatung** ein mit der Gemeindeprüfungsanstalt abgestimmtes Modell der Kostenermittlung entwickelt. Dieses in der BWGZ 4/2008 veröffentlichte Modell wurde in der vorliegenden Kalkulation zu Grunde gelegt. Danach werden die Personalkosten auf der Grundlage der tatsächlich anfallenden Kosten ermittelt. Bezüglich der Sach- und Gemeinkosten werden nach dem Modell pauschalierte Zuschläge vorgenommen.

Die Ermittlung der Kosten je Arbeitsstunde erfolgt individuell für jeden Mitarbeiter. Hierzu sind die ermittelten Gesamtkosten je Stelle durch die jeweilige Jahresarbeitszeit in Stunden zu teilen. Für die Berechnung der Arbeitszeit der Mitarbeiter als Verteilungsmaßstab wurde die Arbeitszeit in der Kalkulation analog zu dem in der BWGZ 4/2008 veröffentlichten Modell für Beschäftigte und Beamte berechnet.

Zu den Bearbeitungszeiten, die für die Kostenermittlung berücksichtigt werden können, gehören neben der Erstellung des Gutachtens zum Beispiel auch Zeiten für die Beratung der Antragsteller, Unterlagenbeschaffung und deren Auswertung, Auswertung der Kaufpreissammlung im Einzelfall, Erarbeitung eines Gutachtenentwurfes, Erläuterung des Gutachtens, Stellungnahmen zu Gegenvorstellungen sowie Kosten der Gutachterausschusssitzung.



3.1. Personalkosten

Personalkosten beinhalten insbesondere Bezüge, Gehälter und Löhne einschließlich Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Versorgungszuschläge für Beamtenpensionen sowie allgemeine Personalnebenkosten (Begründung zum LGebG). Nicht gebührenfähig sind Gehaltszahlungen während der Freistellungsphase der Altersteilzeit im Blockmodell. Letztere sind der Beschäftigungsphase der Altersteilzeit zuzuordnen.

Die direkten Personalkosten einschließlich der Personalnebenkosten je Mitarbeiter sind mit vertretbarem Verwaltungsaufwand ermittelbar. Sie müssen individuell für alle Mitarbeiter ermittelt werden, die Leistungen erbringen, für die Verwaltungsgebühren erhoben werden.

Die Personalkosten sind individuell für die Mitarbeiter der Gemeinde ermittelt worden, welche die zu kalkulierenden öffentlichen Leistungen erbringen.

3.2. Sachkosten

Unter Sachkosten versteht das Gesetz die Gesamtheit der Gemein-, Arbeitsplatz-, Ausstattungs- und Bewirtschaftungskosten, einschließlich der Unterhaltungskosten für Grundstücke (Begründung zum LGebG). In der Kalkulation werden diese Sachkosten eingeteilt in Sachkosten im engeren Sinn, das heißt Kosten für Arbeitsplatz-, Ausstattungs- und Bewirtschaftungskosten sowie Gemeinkosten.

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit der ortsspezifischen Berechnung anhand einer Kosten- und Leistungsrechnung, werden die in der BWGZ 4/2008 ermittelten und veröffentlichten Werte verwendet. Wie die Verwaltung mitgeteilt hat, entsprechen diese Kosten nicht mehr dem aktuellen Stand. Die KGSt habe die Kosten eines Arbeitsplatzes fortgeschrieben, die Gemeinde Kirchzarten ist Mitglied der KGSt und hat uns die Werte dieser Materiale zur Verwendung in dieser Kalkulation mitgeteilt. Die bisher angegebene Sachkostenpauschale verringere sich danach ohne kalkulatorische Zinsanteile auf 8.000 €.



3.3. Gemeinkosten

Gemeinkosten setzen sich zusammen aus verwaltungsweiten Gemeinkosten (sogenannte Overhead-Kosten) und amts- oder fachbereichsinternen Gemeinkosten. Bei der Ermittlung der Gemeinkosten werden wiederum aufgrund einer fehlenden Kosten- und Leistungsrechnung die in der BWGZ 4/2008 veröffentlichten Werte verwendet.

Für die **verwaltungsweiten** Gemeinkosten wie Kosten für Planung, Steuerung und Kontrolle durch Gemeinderat und Verwaltungsführung, Rechnungsprüfung, Hauptamt, Personalamt, Personalrat, Gleichstellungsstelle, Beschaffungswesen, Rechtsfragen, Pressearbeit, Kämmerei, Kasse, Steueramt und Liegenschaftsverwaltung wird ein Zuschlag von 10 % auf die jeweiligen Brutto-Personalkosten empfohlen. Dieser Prozentsatz ist der Mittelwert mehrerer örtlicher Berechnungen. Darin sind keine amts- oder fachbereichsinternen Gemeinkosten enthalten.

Unter die **amts- oder fachbereichsinternen** Gemeinkosten fallen die Kosten für Amtsleitung, gegebenenfalls Sekretariat und falls vorhanden Abteilungsleitung, amtsinterne Schreibdienste, Registratur usw. Bei durchgeführten Beispielrechnungen ergaben sich Zuschlagssätze, die sich zwischen 10 % und 40 % bewegten, so dass eine generelle Empfehlung nicht ausgesprochen wird, aber mindestens 10 % angesetzt werden sollen. In Abstimmung mit der Verwaltung soll für die Gemeinde Kirchzarten ein Zuschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt werden.

Es ergibt sich in der Summe ein **Gemeinkostenzuschlag** von insgesamt **30 %**. Dieser wurde entsprechend in der Kalkulation berücksichtigt.

In den Fällen, in denen auch von Amtsleitern gebührenpflichtige Verwaltungsleistungen erbracht werden, dürfte es nicht sinnvoll sein, für Amtsleiter auch den Zuschlagsanteil für die amtsinternen Gemeinkosten anzuwenden. Daher wird dem Vorschlag in BWGZ 4/2008 gefolgt und in solchen Fällen nur ein Gemeinkostenzuschlag von 10 % angesetzt.



4. Kalkulationsmethoden

4.1. Verwaltungsgebühren

Die Gebührensätze können entweder als Kalkulation nach Stundensätzen und Zeitaufwand

Ø-Kostenaufwand je Stunde	x	Ø-Zeitaufwand je öffentlicher Leistung
---------------------------	---	--

oder auf Basis des gesamten Kostenaufwands pro Gebührentatbestand

Gesamter Kostenaufwand Bemessungseinheiten
--

ermittelt werden.

Die Kalkulation nach Stundensätzen und Zeitaufwand hat den großen Vorteil, dass bei der Berechnung von Zeit- und Festbetragsgebühren keine Erhebung von Fallzahlen erforderlich ist und die Kosten für nicht gebührenpflichtige öffentliche Leistungen von vornherein unberücksichtigt bleiben. Daher wurde dieser Methode in der Kalkulation der Vorrang eingeräumt.

Mittlere Bearbeitungszeiten und Fallzahlen (bei Wertgebühren und Festbetragsgebühren) ergeben sich aus Erfahrungswerten der jeweils ausführenden Mitarbeiter der Verwaltung. Die zugrundeliegenden Werte sind der Kalkulation zu entnehmen. Auf die Erstellung von Arbeitszeitaufschrieben für Zwecke der Kalkulation wurde nach Abstimmung mit der Verwaltung verzichtet.

Bei Zeitgebühren beträgt eine Zeiteinheit (ZE) 15 Minuten.



4.2. Gutachterausschussgebühren

Zunächst werden die jährlichen durchschnittlichen zu erwartenden Gesamtkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den durchschnittlichen Kosten der Verwaltungsleistung, der Entschädigung der Gutachter sowie aus den Kosten für den Vorsitzenden zusammen. Die zu erwartende Entschädigung pro Jahr für die Gutachter wurde von der Verwaltung rechnerisch ermittelt und uns für die Kalkulation mitgeteilt. Bei der Bezifferung der durchschnittlichen Kosten für die Verwaltungsleistung wird analog der Vorgehensweise bei der Ermittlung der Verwaltungsgebühren zunächst eine Festbetragsgebühr pro Durchschnittsfall ermittelt und diese mit dem Mittelwert der Fälle der letzten vier Jahre multipliziert.

Die ermittelten Gesamtkosten werden anhand der durchschnittlichen Fälle je gebildeter Wertgruppe und unter Anwendung von Zuschlagssätzen auf die Basis- und Zuschlagsanteile aufgeteilt. In der vorliegenden Kalkulation wurden die bisher von der Gemeinde Kirchzarten verwendeten Zuschlagssätze beibehalten. Der Basisanteil wird anhand der bisherigen Gebührensatzverhältnisse der Wertgruppen mittels Äquivalenzrechnung auf die einzelnen Wertgruppen aufgeteilt.



5. Kostenüberschreitungsverbot

Während nach der früheren Rechtslage das Kostendeckungsprinzip nur in abgeschwächter Form als "Kostenorientierungsgebot" anzuwenden war (VGH Mannheim, 31.01.1995, 2 S 1966.93), soll nach aktuellem Recht (seit KAG 2005) die Gebühr die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der Leistung Beteiligten decken (§ 11 Abs. 2 Satz 1 KAG). Zur Berücksichtigung dieser Zielsetzung müssen in die Kalkulation der Gebühren für den Gutachterausschuss sämtliche Kosten einbezogen werden, wozu beispielsweise auch anteilige Gemeinkosten für Bürgermeister und politische Gremien gehören. Sollten die Sätze trotz der gesetzlichen Vorgabe nicht kostendeckend kalkuliert oder festgesetzt werden, so sind die Gebührenschuldner dadurch jedoch nicht in ihren Rechten verletzt (VGH Mannheim, 12.05.2003, 1 S 964.02).

Zu der Frage, ob durch die kalkulierten Sätze die Kosten auch überschritten werden dürfen, enthält das Gesetz keine ausdrückliche Regelung. Es ist aber von einem Überschreitungsverbot auszugehen. Die Rechtsprechung hat bereits im Jahr 1995 entschieden, dass Verwaltungsgebühren so zu bemessen sind, dass das geschätzte Gebührenaufkommen den auf die Amtshandlungen entfallenden durchschnittlichen Personal- und Sachaufwand für den betreffenden Verwaltungszweig nicht übersteigt (VGH Mannheim, 31.01.1995, 2 S 1966.93). Diese Entscheidung haben wir auch analog bei der Kalkulation der Gebühren für den Gutachterausschuss beachtet. Bei der Bestimmung des Kostendeckungsgrades ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde die Kosten des Gutachterausschusses für dessen gebührenfreie gesetzliche Aufgaben wie zum Beispiel die Führung der Kaufpreissammlung, Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung sowieso schon trägt.

Es wird dabei von einem durchschnittlichen Personal- und Sachaufwand ausgegangen, weil die Gebührenbemessung im Einzelfall von den entstehenden Kosten abweichen kann und auch muss, wenn das wirtschaftliche und sonstige Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt werden soll. Dies bedeutet, dass bei den entsprechenden Gebührentatbeständen die festzulegenden Gebührensätze in Fällen eines besonderen wirtschaftlichen oder sonstigen Interesses höher und, wo dies nicht der Fall ist, niedriger ausfallen müssen als die tatsächlich entstehenden Kosten. In der Summe sollen dadurch innerhalb eines Gebührentatbestandes kostendeckende Einnahmen erreicht, aber auch nicht überschritten werden.



6. Ermessensentscheidungen

Bei der Gebührenkalkulation handelt es sich um ein Kontrollinstrument zur Überprüfung des Gebührensatzes als rechnerisches Endergebnis. Sie muss vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Höhe des Gebührensatzes gebilligt werden und dient als Nachweis darüber, dass der Gemeinderat das ihm bei der Kostenermittlung eingeräumte Ermessen über die Höhe des Gebührensatzes fehlerfrei ausgeübt hat (VGH Mannheim, 07.09.1987, 2 S 998.86, 24.11.1988, 2 S 1168.88 und 31.08.1989, 2 S 2805.87).

Der Gemeinderat hat Ermessensentscheidungen in folgenden Bereichen zu treffen:

1. Gebührensatz

- 1.1. Höhe der Gebührensätze
- 1.2. Einstellung der gebührenfähigen Kosten

2. Kalkulation

- 2.1. Berücksichtigung und Gewichtung von wirtschaftlicher oder sonstiger Bedeutung der öffentlichen Leistung
- 2.2. Bemessungsgrundlage für die Gebührentatbestände
- 2.3. Schätzungen bei Preisentwicklungen (der Personal-, Sach- und Gemeinkosten), Zeiteinheiten für öffentliche Leistungen und anderen Bemessungseinheiten

Diese Auflistung zeigt deutlich, in welchem Umfang der Gesetzgeber und die Rechtsprechung die Gebührenkalkulation zur Beratungsgrundlage des Ortsgesetzgebers gemacht hat. Zu diesem Zweck wurde das nachfolgende Zahlenmaterial so übersichtlich und durchschaubar wie möglich aufbereitet und dessen ausführliches Studium wird empfohlen.

Obersulm, 07.10.2021

Allevo Kommunalberatung

Thomas Lanver

Diplom-Kaufmann (FH)

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	12
Gebührenverzeichnis Verwaltungsgebühren	15
 Berechnungsgrundlagen	
 Anlage 1 Kostenermittlung	16
Anlage 2 Anteil Festbetragsgebühren	17
Anlage 3 Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz	18
Anlage 4 Ermittlung der Kosten je Arbeitsstunde	19
Anlage 5 Personalkosten	20
Anlage 6 Ermittlung der Verwaltungsgebühren	21
Anlage 7 Auswertung Gutachten 2017 - 2020	22

Ergebnisübersicht

Gebührensätze bisher - Dreisamtal

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	300,00 €		
bis 50.000 €	400,00 €		
bis 75.000 €	500,00 €		
bis 100.000 €	650,00 €		
bis 125.000 €	750,00 €		
bis 150.000 €	800,00 €		
bis 175.000 €	900,00 €		
bis 200.000 €	1.000,00 €		
bis 225.000 €	1.050,00 €		
bis 250.000 €	1.150,00 €		
bis 300.000 €	1.250,00 €		
bis 350.000 €	1.300,00 €		
bis 400.000 €	1.400,00 €		
bis 450.000 €	1.500,00 €		
bis 500.000 €	1.550,00 €		
bis 750.000 €	1.750,00 €		
bis 1.000.000 €	1.950,00 €		
bis 1.250.000 €	2.200,00 €		
bis 1.500.000 €	2.400,00 €		
bis 1.750.000 €	2.600,00 €		
bis 2.000.000 €	2.800,00 €		
bis 2.250.000 €	3.000,00 €		
bis 2.500.000 €	3.200,00 €		
bis 3.000.000 €	3.500,00 €		
bis 3.500.000 €	3.900,00 €		
bis 4.000.000 €	4.250,00 €		
bis 4.500.000 €	4.650,00 €		
bis 5.000.000 €	5.000,00 €		
über 5.000.000 €	5.000,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

Ergebnisübersicht

Gebührensätze bisher - andere Kommunen *)

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	200,00 €		
bis 100.000 €	200,00 €	0,40%	über 25.000 €
bis 250.000 €	500,00 €	0,25%	über 100.000 €
bis 500.000 €	875,00 €	0,13%	über 250.000 €
bis 5.000.000 €	1.200,00 €	0,06%	über 500.000 €
über 5.000.000 €	3.900,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

*) ausgewertet wurden Gundelfingen und Titisee-Neustadt

Ergebnisübersicht

Gebührensätze neu

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	321,00 €		
25.001 € bis 50.000 €	428,00 €	0,50%	über 25.000 €
50.001 € bis 100.000 €	616,00 €	0,40%	über 50.000 €
100.001 € bis 250.000 €	1.018,00 €	0,25%	über 100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	1.478,00 €	0,13%	über 250.000 €
500.001 € bis 750.000 €	1.928,00 €	0,12%	über 500.000 €
750.001 € bis 1.000.000 €	2.282,00 €	0,09%	über 750.000 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	2.571,00 €	0,08%	über 1.000.000 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	3.053,00 €	0,07%	über 1.500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	3.536,00 €	0,06%	über 2.000.000 €
über 5.000.000 €	5.464,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

Gebührenverzeichnis Verwaltungsgebühren

Lfd. Nr.	öffentliche Leistung	kalkulierte Gebühr	Gebühren-vorschlag	bisherige Gebühr	bisherige Nr. in Satzung
1	Allgemeine Verwaltungsgebühr	17,66 €/ZE	17,60 €/ZE		
2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses				
2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	52,98 €/Fall	52,90 €/Fall		
2.2	Auskunft über Bodenrichtwerte	27,07 €/Fall	27,00 €/Fall		

Kostenermittlung

Anlage 1

Ermittlung der Kosten pro Fall für die Verwaltungsleistung

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Zeitaufwand Std.	Zeitaufwand Min.	Kosten
01	72,90 €/Std.	3,00 Std.	180 Min.	218,70 €
02	85,32 €/Std.	3,00 Std.	180 Min.	255,96 €
Kosten pro Fall		6,00 Std.	360 Min.	474,66 €

Ermittlung der erwarteten Kosten im Bemessungszeitraum

Kosten pro Fall	474,66 €
Anzahl Fälle (ungewichtet)	11,5 Fälle
Erwartete Kosten Verwaltungsleistungen	5.459 €

Ermittlung der Kosten für Entschädigungen der Gutachter

- Gutachter	57,00 €/Std.	6,00 Std.	342,00 €
- Gutachter (Sitzung)	46,00 €/Std.	9,00 Std.	414,00 €
Entschädigung Gutachter je Fall			756,00 €
Anzahl Fälle			11,5 Fälle
Erwartete Kosten Entschädigungen			8.694 €

Ø im Jahr	3.296 €
Erwartete Kosten Vorsitzender	3.296 €

Gesamtkosten pro Jahr	17.449 €
------------------------------	-----------------

Anteil Festbetragsgebühren

Anlage 2

Gesamtkosten lt. Anl. 1	17.449 €	
Anteil Gebührenbedarf aus Zuschlagssatz lt. Anl. 3	1.967 €	11%
Anteil Gebührenbedarf aus Festbetragsgebühren	15.482 €	89%
Gebühr pro Bemessungseinheit (Äquivalenz)	48,16	321,47 €

Berechnung der Gebührensätze

Wertgruppe	Satz bisher	Äquivalenz	Fälle gewichtet	Einheiten	Obergrenze	Vorschlag
bis 25.000 €	300,00 €	1,000	0,00 Fälle	0,00	321,47 €	321,00 €
25.001 € bis 50.000 €	400,00 €	1,333	0,75 Fälle	1,00	428,52 €	428,00 €
50.001 € bis 100.000 €	500 / 650 €	1,917	1,38 Fälle	2,65	616,26 €	616,00 €
100.001 € bis 250.000 €	750 - 1.150 €	3,167	3,00 Fälle	9,50	1.018,10 €	1.018,00 €
250.001 € bis 500.000 €	1.250 - 1.550 €	4,600	3,38 Fälle	15,55	1.478,76 €	1.478,00 €
500.001 € bis 750.000 €	1.750,00 €	6,000	1,88 Fälle	11,28	1.928,82 €	1.928,00 €
750.001 € bis 1.000.000 €	1.950,00 €	7,100	0,00 Fälle	0,00	2.282,44 €	2.282,00 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	2.200 / 2.400 €	8,000	0,50 Fälle	4,00	2.571,76 €	2.571,00 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	2.600 / 2.800 €	9,500	0,00 Fälle	0,00	3.053,97 €	3.053,00 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	3.000 - 5.000 €	11,000	0,38 Fälle	4,18	3.536,17 €	3.536,00 €
über 5.000.000 €	5.000,00 €	17,000	0,00 Fälle	0,00	5.464,99 €	5.464,00 €
Summe			11,27 Fälle	48,16		

Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz

Anlage 3

Wertgruppe	Zuschlagssatz	Fälle (gewichtet)	Überschreitung	Anteil
bis 25.000 €		0,00		0 €
25.001 € bis 50.000 €	0,50%	0,75	10.500 €	39 €
50.001 € bis 100.000 €	0,40%	1,38	22.786 €	126 €
100.001 € bis 250.000 €	0,25%	3,00	100.016 €	750 €
250.001 € bis 500.000 €	0,13%	3,38	150.000 €	659 €
500.001 € bis 750.000 €	0,12%	1,88	100.163 €	226 €
750.001 € bis 1.000.000 €	0,09%	0,00	0 €	0 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	0,08%	0,50	176.750 €	71 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	0,07%	0,00	0 €	0 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	0,06%	0,38	422.500 €	96 €
über 5.000.000 €	0,04%	0,00	0 €	0 €
		11,27		1.967 €

Ermittlung der Kosten je Arbeitsstunde

Anlage 4

Mit- arbei- ter/in	Beschäf- tigungs- verhältnis	Wochenarbeitszeit			Personal- kosten	Sachkosten		Gemeinkosten			Kosten des Arbeits- platzes pro Jahr	Jahres- arbeitszeit	Kosten pro Stunde
		volle Stelle	indi- viduell	Anteil		Nutzer	Betrag	Kosten volle Stelle	Zu- schlag	Betrag			
01	Beschäftigte/r	39,0 Std.	39,0 Std.	100,00 %	99.698 €	1	8.000 €	99.698 €	10 %	9.970 €	117.668 €	1.614 Std.	72,90 €/Std.
02	Beschäftigte/r	39,0 Std.	23,4 Std.	60,00 %	49.730 €	1	8.000 €	82.883 €	30 %	24.865 €	82.595 €	968 Std.	85,32 €/Std.
03	Beschäftigte/r	39,0 Std.	19,5 Std.	50,00 %	33.289 €	1	8.000 €	66.578 €	30 %	19.973 €	61.262 €	807 Std.	75,91 €/Std.
04	Beschäftigte/r	39,0 Std.	39,0 Std.	100,00 %	66.577 €	1	8.000 €	66.577 €	30 %	19.973 €	94.550 €	1.614 Std.	58,58 €/Std.
05	Beschäftigte/r	39,0 Std.	35,1 Std.	90,00 %	59.919 €	1	8.000 €	66.577 €	30 %	19.973 €	87.892 €	1.453 Std.	60,49 €/Std.

Personalkosten

Anlage 5

Mitarbeiter	Grundlohn/ Jahresgehalt	Sozialvers. zzgl. ZVK	Beihilfe- umlage	Pensions- umlage	Gesamt/ Jahr
Mitarbeiter/in 01	76.327 €	23.371 €			99.698 €
Mitarbeiter/in 02	38.144 €	11.586 €			49.730 €
Mitarbeiter/in 03	25.534 €	7.755 €			33.289 €
Mitarbeiter/in 04	51.067 €	15.510 €			66.577 €
Mitarbeiter/in 05	45.960 €	13.959 €			59.919 €

Ermittlung der Verwaltungsgebühren

Anlage 6

1 Allgemeine Verwaltungsgebühr

Zeitgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
01	72,90 €/Std.	20,00 %	14,58 €/Std.
02	85,32 €/Std.	20,00 %	17,06 €/Std.
03	75,91 €/Std.	20,00 %	15,18 €/Std.
04	58,58 €/Std.	20,00 %	11,72 €/Std.
05	60,49 €/Std.	20,00 %	12,10 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			70,64 €/Std.
Zeiteinheit (ZE)			15 Min.
Gebührensatz je Zeiteinheit			17,66 €/ZE

2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Festbetragsgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
01	72,90 €/Std.	20,00 %	14,58 €/Std.
02	85,32 €/Std.	20,00 %	17,06 €/Std.
03	75,91 €/Std.	20,00 %	15,18 €/Std.
04	58,58 €/Std.	20,00 %	11,72 €/Std.
05	60,49 €/Std.	20,00 %	12,10 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			70,64 €/Std.
Mittlere Bearbeitungszeit			45 Min.
Gebührensatz 2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung			52,98 €/Fall
Mittlere Bearbeitungszeit			23 Min.
Gebührensatz 2.2 Auskunft über Bodenrichtwerte			27,07 €/Fall

Auswertung Gutachten 2017 - 2020

Anlage 7

Gutachten Nr.	Quelle ***)	Sitzungs- datum	ermittelter Verkehrswert	Antrag- steller z.B. Gemeinde, Privat, LRA	gebührenpflichtige Gutachten ermittelter Verkehrswert bis einschließlich											Gebührenhöhe gemäß										
					25.000	50.000	100.000	250.000	500.000	750.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	5.000.000	> 5 Mio.	Summe	§ 4 Abs. 1 Regel	§ 4 Abs. 2 unbebaute Grundstücke	§ 4 Abs. 2 geringer Aufwand	§ 4 Abs. 5 gutachtlichen Stellungnahme		§ 4 Abs. 3 besondere Würdigung			§ 4 Abs. 4 Bundeskd.- gartenG	gebühren- frei
																	100%	60% (Gf)	50%	50% (50 - 100 %)	75%	125% (3T 101 - 200 %, Gf 150 %)	150%	200%	fix 300 € (Gf 200 €)	0%
GA 01/2017	3T	07.03.2017	100.000	privat			100.000									650,00										
GA 02/2017	3T	07.03.2017	80.000	privat			80.000									650,00										
GA 03/2017	3T	11.04.2017	26.000	privat		26.000																600,00				
GA 04/2017	3T	11.04.2017	52.000	privat			52.000															750,00				
GS 05/2017	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GS 06/2017	3T	ohne *)		privat																						
GA 07/2017	3T	05.07.2017	588.480	Gemeinde						588.480											2.187,50					
GA 08/2017	3T	11.07.2017	647.500	privat						647.500														3.500,00		
GA 09/2017	3T	05.07.2017	350.000	privat					350.000								1.300,00									
GS 10/2017	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GA 11/2017	3T	19.10.2017	250.000	privat				250.000									1.150,00									
GS 12/2017	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GS 13/2017	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GS 14/2017	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GS 15/2017	3T	ohne *)		privat																						
1	Gf	13.12.2017	240.000	privat				240.000									850,00									
2017				Fälle gewicht. Werte	0,00 0,00 0	1,00 1,50 26.000	3,00 3,50 232.000	2,00 2,00 490.000	1,00 1,00 350.000	2,00 3,25 1.235.980	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	9,00 11,25 2.333.980	5 4.600,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00	0 0,00	1 2.187,50	2 1.350,00	1 3.500,00	0 0,00	0 0	
GA 16/2017	3T	10.04.2018	540.000	privat						540.000											2.187,50					
GA 17/2017	3T	25.01.2018	1.053.500	Gemeinde																						
GA 01/2018	3T	20.04.2018	265.000	privat					265.000			1.053.500					2.200,00									
GS 02/2018	3T	ohne *)		Gemeinde													1.250,00									
GS 03/2018	3T	ohne *)		RP																						
GA 04/2018	3T	28.03.2018	68.000	privat			68.000										500,00									
GS 05/2018	3T	ohne *)	243.000	privat				243.000												575,00						
GS 06/2018	3T	ohne *)	126.000	privat				126.000												400,00						
GA 07/2018	3T	05.06.2018	175.784	privat				175.784													1.250,00					
GS 08/2018	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GA 09/2018	3T	05.07.2018	490.000	privat					490.000								1.550,00									
GS 10/2018	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GS 11/2018	3T	ohne *)		Gemeinde																						
GA 12/2018	3T	13.09.2018	1.300.000	privat								1.300.000					2.400,00									
GA 13/2018	3T	16.07.2018	500.000	privat					500.000												1.937,50					
GS 14/2018	3T	ohne *)	85.000	Gemeinde			85.000																			
GA 15/2018	3T	08.11.2018	45.000	privat		45.000																600,00				
GA 16/2018	3T	ohne *)		privat																						
GS 17/2018	3T	ohne *)	210.000	LRA				210.000																	1	
GA 18/2018	3T	29.11.2018	245.000	privat				245.000									1.150,00									
GA 19/2018	3T	29.11.2018	185.000	privat				185.000									1.000,00									
GS 20/2018	3T	ohne *)	144.000	privat				144.000																		
GS 21/2018	3T	ohne *)		privat																						
2018				Fälle gewicht. Werte	0,00 0,00 0	1,00 1,50 45.000	2,00 1,00 153.000	7,00 5,00 1.328.784	3,00 3,25 1.255.000	1,00 1,25 540.000	0,00 0,00 0	2,00 2,00 2.353.500	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	16,00 14,00 5.675.284	7 10.050,00	0 0,00	0 0,00	2 975,00	1 600,00	3 5.375,00	1 600,00	0 0,00	0 0,00	1 1	

Auswertung Gutachten 2017 - 2020

Anlage 7

Gut- achten Nr.	Quelle (***)	Sitzungs- datum	ermittelter Verkehrs- wert	Antrag- steller z.B. Gemeinde, Privat, LRA	gebührenpflichtige Gutachten ermittelter Verkehrswert bis einschließlich										Gebührenhöhe gemäß										
															§ 4 Abs. 1 Regel	§ 4 Abs. 2 unbebaute Grundstücke	§ 4 Abs. 2 geringer Aufwand	§ 4 Abs. 5 gutachtlichen Stellungnahme		§ 4 Abs. 3 besondere Würdigung			§ 4 Abs. 4 Bundeskd.- gartenG	gebühren- frei	
					25.000	50.000	100.000	250.000	500.000	750.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	5.000.000	> 5 Mio.	Summe	100%	60% (Gf)	50%	50% (50 - 100 %)	75%	125% (3T 101 - 200 %, Gf 150 %)	150%	200%	fix 300 € (Gf 200 €)
GA 22/2018	3T	08.01.2019	495.000	privat					495.000																
GA 23/2018	3T	08.01.2019	190.000	privat			190.000										1.000,00					1.937,50			
GS 24/2018	3T	ohne *)		Gemeinde																					
GA 01/2019	3T	27.02.2019	495.000	privat					495.000								1.550,00								
GA 02/2019	3T	ohne *)		privat																					
GA 03/2019	3T	14.05.2019	240.000	privat			240.000										1.150,00								
GA 04/2019	3T	25.07.2019	222.500	privat			222.500										1.050,00								
GS 05/2019	3T	ohne *)		privat																					
GS 06/2019	3T	ohne	52.500	Gemeinde			52.500												250,00						
GS 07/2019	3T	ohne *)		Gemeinde																					
GA 08/2019	3T	19.08.2018	390.000	privat				390.000									1.400,00								
GA 09/2019	3T	26.11.2019	560.000	privat					560.000								1.750,00								
2019				Fälle gewicht. Werte	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	1,00 0,50 52.500	3,00 3,00 652.500	3,00 3,25 1.380.000	1,00 1,00 560.000	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	8,00 7,75 2.645.000	6 7.900,00 7.900,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	1 250,00 250,00	0 0,00 0,00	1 1.937,50 1.937,50	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00
GA 10-11/2019	3T	13.05.2020	2.250.000	privat				128.922						2.250.000			3.000,00								
GA 01/2020	3T	28.01.2020	128.922	privat																		1.600,00			
GA 02/2020	3T	ohne *)		privat																					
GS 03/2020	3T	ohne	72.000	privat			72.000												300,00						
GA 04/2020	3T	09.06.2020	390.000	privat					390.000								1.400,00								
GA 05/2020	3T	01.09.2020	750.000	privat						750.000							1.750,00								
GA 06/2020	3T	09.06.2020	330.000	privat					330.000								1.300,00								
GA 08/2020	3T	01.09.2020	370.000	privat					370.000								1.400,00								
GA 09/2020	3T	21.07.2020	515.000	privat						515.000							1.750,00								
GA 10/2020	3T	21.07.2020	300.000	privat					300.000								1.250,00								
GA 11/2020	3T	ohne	2.595.000	privat									2.595.000						1.750,00						
GA 12/2020	3T	19.10.2020	280.000	privat					280.000								1.250,00								
GS 13/2020	3T	ohne	455.000	LRA					455.000																1
GS 14/2020	3T	Antrag ruht		Gemeinde																					
GS 15/2020	3T	ohne *)		Gemeinde																					
GS 16/2020	3T	ohne *)		Gemeinde																					
GA 17/2020	3T	15.12.2020	490.000	privat					490.000								1.550,00								
2020				Fälle gewicht. Werte	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	1,00 0,50 72.000	1,00 2,00 128.922	7,00 6,00 2.615.000	2,00 2,00 1.265.000	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	0,00 0,00 0	2,00 1,50 4.845.000	0,00 0,00 0	13,00 12,00 8.925.922	9 14.650,00 14.650,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	2 2.050,00 2.050,00	0 0,00 0,00	0 0,00 0,00	1 1.600,00 1.600,00	0 0,00 0,00	1 0,00 0,00
Summe Fallanzahl						0,00	2,00	7,00	13,00	14,00	6,00	0,00	2,00	0,00	0,00	46,00									
Mittelwert				Fälle	0,00	0,50	1,75	3,25	3,50	1,50	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	11,50									
				gewichtet	0,00	0,75	1,38	3,00	3,38	1,88	0,00	0,50	0,00	0,38	0,00	11,25									
Summe Verkehrswerte der letzten 4 Jahre					0	71.000	509.500	2.600.206	5.600.000	3.600.980	0	2.353.500	0	4.845.000	0	19.580.186									
Ø Verkehrswert je Objekt					0	35.500	72.786	200.016	400.000	600.163	0	1.176.750	0	2.422.500	0	425.656									
Ø übersteigender Betrag der Wertgruppengrenze						10.500	22.786	100.016	150.000	100.163	0	176.750	0	422.500	0										

*) Fälle mit fehlendem Verkehrswert können in die Betrachtung nicht einbezogen werden

**) Sitzungsgelder konnten nur gesammelt für das Jahr erhoben werden.

***) 3T = Dreisamtal, Gf = Gundelfingen