

Gemeinde – Hauptstraße 26 – 79588 Efringen-Kirchen

Mitglieder des Gemeinderats
79588 Efringen-Kirchen

Telefon: 07628 / 806-0
Fax: 07628 / 806-199
E-Mail: info@efringen-kirchen.de
Internet: www.efringen-kirchen.de

Ihr Ansprechpartner:
Carolin Holzmüller, Zimmer 1.12
Bürgermeisteramt
Telefon: 07628 / 806-220
Fax: 07628 / 806-199
E-Mail: buergermeister@efringen-kirchen.de

AZ: 022.2 ch-ls
Datum: 01.03.2024

Einladung

Die Damen und Herren des Gemeinderats werden zu einer **öffentlichen Sitzung** am

Montag, 11. März 2024, 19:30 Uhr,
in den Sitzungssaal des Rathauses Efringen-Kirchen

freundlich eingeladen.

Tagesordnung:

1. Fragen der Einwohnerschaft
2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.02.2024
3. Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung
4. Sanierung „Basler Straße“ Efringen-Kirchen
5. Mitteilungen der Verwaltung
6. Anfragen der Gemeinderäte
7. Fragen der Zuhörer

Es grüßt Sie freundlich

Ihre



Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin

Sitzung des Gemeinderates Efringen-Kirchen am 11.03.2024		öffentlich	
TOP: 3	Sachbearbeiter:	Ulrich Weiß	AZ: 625.2
Haushaltsstelle:		Haushaltsmittel: - entfällt -	

Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein

Seit dem 1.1.2022 werden die Aufgaben des Gutachterausschusses nach §1 Absatz 1 Satz 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) der Gemeinde Efringen-Kirchen vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein durchgeführt.

Inhalt der Gebührensatzung ist die Anpassung der Gebührenhöhen und deren Reichweite und Umfang hinsichtlich einer fachlich korrekten Abrechnung.

Weiter handelt es sich bei der Gebührenerhöhung um eine Wertanpassung an die aktuellen Wertverhältnisse im Markt.

Es wird Bezug auf die Gebührenhöhen von frei im Markt tätigen Sachverständigen genommen. Hierbei werden Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle als „marktvergleichbar“ behandelt.

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und Baugesetzbuch (BauGB) sowie neu entstandener Aufgabenbereiche (u.a. aus der Thematik Grundsteuer B) wird der vom Gutachterausschuss zu erbringende Aufwand – und Arbeitsumfang deutlich vertieft und erweitert. Die Neufassung der Gebührensatzung ermöglicht eine detailliertere, angemessenere und kostendeckende Abrechnung der Leistung des Ausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Die Gebührenkalkulation erfolgte durch die Fa. Allevo Kommunalberatung GmbH und ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Entsprechend der öffentlich – rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird die Gemeinde im Vorfeld der Beschlussfassung durch den zuständigen Gemeinderat Weil angehört.

Im Gutachten der Allevo Kommunalberatung ist auf Seite 11 eine Gegenüberstellung der bisherigen Gebühren zu den geplanten Gebühren abgebildet.

Gebühren werden z.B. für die Erstellung von Wertgutachten oder Kaufpreis

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Entwurf der Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses (Anlage 1) zu.

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetz jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Weil am Rhein erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten und Zusatzleistungen, die durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein und seiner Geschäftsstelle gemäß den § 192 ff BauGB erbracht werden, nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (3) Für besondere Leistungen, soweit diese nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Weil am Rhein erhoben.
- (4) Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den genannten Gebühren noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer öffentliche Leistungen veranlasst oder in dessen Interesse diese vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab für Wertgutachten

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Verkehrswert oder dem Wert des grundstücksgleichen Rechts oder sonstiger Rechte oder dem Wert der baulichen oder sonstigen Anlagen erhoben.
Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.
Für Grundstücke, die ohne Verkehrswert ausgewiesen werden, ist der ermittelte Objektwert für die Gebührenbemessung maßgebend.

- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinn der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht/Wohnrecht).
- (3) Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewert bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Liegen mehrere gleichwertige unbebaute oder land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte aller Grundstücke berechnet.
- (5) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so ermittelt sich die Gebühr aus der Summe dieser Einzelwerte.
- (6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung besondere Rechte und Belastungen zu bewerten, so ergibt sich die Berechnungsgrundlage für die Gebühren aus der Summe des Wertes für das unbelastete Grundstück zuzüglich des Barwertes der Rechte.
- (7) Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen und/oder Teileigentums-Einheiten mit Lage auf einem Grundstück und/oder mehrere gleichartige Grundstücke gelten als eine Wertermittlung, sofern alle Objekte auftragsgemäß in einem Verkehrswertgutachten und zu einem Wertermittlungs-Stichtag zusammengefasst bewertet werden.
- (8) Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Hierbei bildet der höchste Verkehrswert nach § 3 Absatz 1 die Grundlage für die volle Gebühr. Alle weiteren Verkehrswerte bilden mit jeweils 50 % ihres Wertes die Grundlage zur Ermittlung des jeweils zugeordneten Gebührenanteils.
- (9) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit einem Teil- oder Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anhand des Werts des Gesamtgrundstücks berechnet.
- (10) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Absatz 2 BauGB berechnet sich die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks.
- (11) Bei Gutachten für ein Baulandumlegungsverfahren bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (12) Sind in einem Gutachten besondere Wertminderungen (Freilegungskosten oder ähnliche) zu berücksichtigen, so ergibt sich die Berechnungsgrundlage der Gebühren aus der Summe des Wertes für das fiktiv unbebaute Grundstück zuzüglich des Barwertes der besonderen Wertminderung.

§ 4
Gebühren für Wertgutachten

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert von:

Wertgruppe	Grundgebühr	Zzgl. Wertzuschlag	Aus dem Betrag:
Bis 25.000 €	650 €		
25.001 € bis 50.000 €	1.437 €	0,50 %	Über 25.000 €
50.001 € bis 100.000 €	1.918 €	0,40 %	Über 50.000 €
100.001 € bis 250.000 €	2.211 €	0,25 %	Über 100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	3.121 €	0,13 %	Über 250.000 €
500.001 € bis 750.000 €	4.162 €	0,12 %	Über 500.000 €
750.001 € bis 1.000.000 €	4.666 €	0,09 %	Über 750.000 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	5.008 €	0,08 %	Über 1.000.000 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	5.423 €	0,07 %	Über 1.500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	5.788 €	0,06 %	Über 2.000.000 €
Über 5.000.000 €	7.577 €	0,04 %	Über 5.000.000 €

- (2) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) – die auf der Grundlage der Auswertung ortsüblicher Pachtverträge vorgenommen werden – beträgt die Gebühr 500 €.
- (3) In den Gebühren sind 2 Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere Ausfertigung für den Eigentümer enthalten, sofern dieser nicht Antragsteller ist. Jede weitere Ausfertigung oder ein Auszug hieraus wird nach der Verwaltungs-Gebührensatzung der Stadt Weil am Rhein abgerechnet.

§ 5
Ermäßigte Gebühren

- (1) Wird dasselbe Grundstück, dasselbe Recht bzw. dieselbe Anlage innerhalb von 3 Jahren erneut bewertet, ohne dass sich die tatsächlichen, sonstigen oder rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr der Folgebewertung um 30%.
- (2) Für Umrechnungen, Überprüfungen oder Fortschreibungen vorliegender Bewertungen ermittelt sich die Gebühr aus dem umgerechneten, überprüften oder fortgeschriebenen Wert - jedoch nur in der Höhe von 30 % der auf den aktualisierten Objektwert bezogenen Gebühr.
- (3) Bei Bewertungen mit geringem Aufwand insbesondere bei Kleinbauten, Garagen oder unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken oder überschlägige Berechnungen anhand Vergleichswerten oder sonstigen bewertungsrelevanten Bezugsdaten oder die Ausführung der Gutachten als Kurzgutachten oder als gutachterliche Stellungnahme, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %.

§ 6

Erhöhte Gebühren, Beauftragung besonderer Leistungen

- (1) Bei außergewöhnlichem Aufwand, der auf Verlangen des Antragstellers entsteht, insbesondere die gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungs-Parametern oder eine zusätzliche schriftliche Begründung oder zusätzliche Termine zur Besprechung der Bewertung oder die besondere Würdigung von Vergleichswerten oder eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden, erhöht sich die Gebühr um 30 %.
- (2) Wird vom Antragsteller ein zusätzliches Wertermittlungsverfahren verlangt (zusätzliche Ermittlung des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes), erhöht sich die Gebühr um 30 %.
- (3) Für zusätzlich beauftragte besondere Leistungen, die zur Erstellung von Grundlagedaten für die Bewertung einzuordnen sind (insbesondere die Erstellung einer örtlichen Aufnahme von Gebäuden/Gebäudeteilen oder die Erstellung eines Aufmaßes über bewertungsrelevante Flächen oder die Erarbeitung von Grundrissplänen oder Handskizzen oder deren Überprüfung, Korrektur sowie Ergänzung), erfolgt die Abrechnung des erbrachten zeitlichen Mehraufwandes nach § 8.
- (4) Werden auf Verlangen des Antragstellers mehrere Ortstermine durchgeführt, erfolgt die Abrechnung des zeitlich erbrachten Mehraufwandes nach § 8.
- (5) Liegen erschwerte Arbeitsbedingungen vor (insbesondere Schmutz, Sicherheit, zusätzliche Gefahrenabwehr), erhöht sich die Gebühr um 10 %.
- (6) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsamen Gutachterausschuss nach Abschluss und Festsetzung der Wertermittlung zur Erörterung einer Gegendarstellung der vorgelegten Bewertung – jedoch ohne Auswirkung auf die Wertaussage des Gutachtens hervorzubringen –, erfolgt die Abrechnung des zeitlich erbrachten Mehraufwandes nach § 8.

§ 7

Gebühren für Verwaltungsleistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle

Verwaltungsleistungen werden mit folgenden Gebühren abgerechnet; die Abrechnung erfolgt nach Zeiteinheit (ZE) mit jeder angefangenen Viertelstunde.

Für Verwaltungsleistungen beträgt die Gebühr pro ZE: 16,89 €

Folgende Leistungen zählen darunter:

- schriftliche Auskünfte und Bescheinigungen aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und Richtwertzonen
- Auskünfte und Auszüge aus Bodenrichtwertkarten oder dem GIS.

§ 8

Gebühren für besondere Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle

Besondere Leistungen werden mit folgenden Gebühren abgerechnet; die Abrechnung erfolgt nach Zeiteinheit (ZE) mit jeder angefangenen Viertelstunde.

Für besondere Leistungen beträgt die Gebühr pro ZE: 18,23 €

Folgende Leistungen zählen darunter:

- schriftliche Auskünfte und Bescheinigungen
- Vergleichsbewertungen für Eigentumswohnungen anhand der Kaufpreissammlung
- Antragsprüfung/Bearbeitung für Gutachten.

§ 9

Änderung, Rücknahme eines Auftrages

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Bewertungsauftrag (insbesondere die Änderung des Wertermittlungsstichtages/ Qualitätsstichtages oder Wertermittlungsgegenstandes oder des Bewertungsumfanges), so erfolgt die Gebührenabrechnung auf der Grundlage vom Objektwert, der nach der Änderung der Auftragsparameter ermittelt wurde.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor durch den Gutachterausschuss die Beschlussfassung und Festsetzung erfolgt ist, beträgt die Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand bis zu 90% der vollen Gebühr einschließlich der Abrechnung zusätzlich beauftragter besonderer Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6.
- (3) Erfolgt die Rücknahme des Antrags erst nach der Beschlussfassung und Festsetzung durch den Gutachterausschuss, wird die volle Gebühr einschließlich der Abrechnung zusätzlich beauftragter besonderer Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6 erhoben.
- (4) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss im begründeten Fall abgelehnt, wird die Gebühr aus der Summe des bis zur Ablehnung entstandenen Bearbeitungsaufwands einschließlich getätigtem Auslagenersatz und der Bearbeitung zusätzlich beauftragter Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6 ermittelt.

§ 10

Besondere Sachverständige und erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige zur Wertermittlung hinzugezogen (insbesondere für Altlasten, Bauschäden oder bei Bewertungsfällen der Forst- und Landwirtschaft), so hat der Gebührenschuldner die hieraus entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 Absatz 1 zu ersetzen.

§ 11 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung durch den Beschluss des Gutachterausschusses und wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festgesetzt. In den Fällen der §§ 7, 8 und 9 entsteht die Gebühr mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.
- (2) Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.

§ 12 Inkrafttreten, Übergangs- und Schlussbestimmungen

- (1) Die Gebührensatzung tritt am.... in Kraft.
- (2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Weil am Rhein im Stand vom 19.12.1995 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18.05.2010 und vom 22.11.2022 sowie die Verwaltungsgebührensatzung in der Fassung der Änderungssatzung vom 24.05.2011 und der Anpassung vom 20.12.2022.
- (3) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechtsbezeichnender Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Personen unabhängig ihres Geschlechts.

Anlage 2

Allevo[®]
Kommunalberatung



Stand 30.10.2023

Stadt Weil am Rhein

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	7
5. Kostenüberschreitungsverbot.....	8
6. Ermessensentscheidungen.....	9



1. Ausgangssituation / Beratungsauftrag

Die Stadt Weil am Rhein erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für die Gebühren des Gutachterausschusses zu erstellen.

Zur Erstellung der Gebührenkalkulation fanden mehrere Besprechungen statt, in denen uns Frau Seils von der Stadtverwaltung die nötigen Auskünfte gab und uns mit Unterlagen unterstützte. 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 Stadt Weil am Rhein 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 Gemeinderat 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 Stadt 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.



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, Personrat, 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 Stadt Weil am Rhein ein Zuschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt werden.

Es ergibt sich in der Summe ein **Gemeinkostenzuschlag** von insgesamt **20 %**. Dieser würde entsprechend in der Kalkulation berücksichtigt.

4. Kalkulationsmethoden

4.1. Verwaltungsgebühren

Die Gebührensätze können entweder als Kalkulation nach Stundensätzen und Zeitaufwand

\varnothing -Kostenaufwand je Stunde	x	\varnothing -Zeitaufwand je öffentlicher Leistung
--	---	---

oder auf Basis des gesamten Kostenaufwands pro Gebührentatbestand

$\frac{\text{Gesamter Kostenaufwand}}{\text{Bemessungseinheiten}}$
--

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.

4.2. Gutachterausschussgebühren

Zunächst werden die jährlichen durchschnittlichen zu erwartenden Gesamtkosten ermittelt. Diese setzen sich aus den durchschnittlichen Kosten der Verwaltungsleistung und der Entschädigung der Gutachter 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 Jahre 2019-2021 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 Gewichtung der Basisgebühren sowie die Zuschlagssätze mit der Verwaltung abgestimmt. Der Basisanteil wird 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 Gebährentatbestände
- 2.3. Schätzungen bei Preisentwicklungen (der Personal-, Sach- und Gemeinkosten), Zeitanteilen 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, 30.10.2023

Allevo Kommunalberatung

Thomas Lanver
Diplom-Kaufmann (FH)

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	11
Gebührenverzeichnis Verwaltungsgebühren	14
Berechnungsgrundlagen	
Anlage 1 Kostenermittlung	15
Anlage 2 Anteil Festbetragsgebühren	16
Anlage 3 Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz	17
Anlage 4 Ermittlung der Kosten je Arbeitsstunde	18
Anlage 5 Personalkosten	19
Anlage 6 Ermittlung der Verwaltungsgebühren	20
Anlage 7 Auswertung Gutachten 2019 - 2021	21
Anlage 8 Entwicklung der Gebühren in Abhängigkeit des Verkehrswertes	22

Ergebnisübersicht

Gebührensätze bisher

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 15.000 €	400,00 €		
bis 25.000 €	620,00 €		
bis 50.000 €	760,00 €		
bis 75.000 €	880,00 €		
bis 100.000 €	1.000,00 €		
bis 125.000 €	1.220,00 €		
bis 150.000 €	1.320,00 €		
bis 175.000 €	1.420,00 €		
bis 200.000 €	1.620,00 €		
bis 225.000 €	1.720,00 €		
bis 250.000 €	1.820,00 €		
bis 300.000 €	1.940,00 €		
bis 350.000 €	2.100,00 €		
bis 400.000 €	2.320,00 €		
bis 450.000 €	2.550,00 €		
bis 500.000 €	2.730,00 €		
bis 750.000 €	3.030,00 €		
bis 1.000.000 €	3.340,00 €		
bis 1.250.000 €	3.650,00 €		
bis 1.500.000 €	3.860,00 €		
bis 1.750.000 €	4.170,00 €		
bis 2.000.000 €	4.380,00 €		
bis 2.250.000 €	4.690,00 €		
bis 2.500.000 €	5.100,00 €		
bis 3.000.000 €	5.620,00 €		
bis 3.500.000 €	5.940,00 €		
bis 4.000.000 €	6.260,00 €		
bis 4.500.000 €	6.580,00 €		
bis 5.000.000 €	7.300,00 €		
über 5.000.000 €	7.300,00 €	0,09%	über 5.000.000 €

Gebührensätze neu

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	650,00 €		
25.001 € bis 50.000 €	1.437,00 €	0,50%	über 25.000 €
50.001 € bis 100.000 €	1.918,00 €	0,40%	über 50.000 €
100.001 € bis 250.000 €	2.211,00 €	0,25%	über 100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	3.121,00 €	0,13%	über 250.000 €
500.001 € bis 750.000 €	4.162,00 €	0,12%	über 500.000 €
750.001 € bis 1.000.000 €	4.666,00 €	0,09%	über 750.000 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	5.008,00 €	0,08%	über 1.000.000 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	5.423,00 €	0,07%	über 1.500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	5.788,00 €	0,06%	über 2.000.000 €
über 5.000.000 €	7.577,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

Gebührenverzeichnis Verwaltungsgebühren

Lfd. Nr.	Öffentliche Leistung	kalkulierte Gebühr	Gebührenvorschlag	bisherige Gebühr	bisherige Nr. in Satzung
1	Allgemeine Verwaltungsgebühr unter anderem: - Rücknahme des Antrages (zzgl. Auslagenersatz)	16,89 €/ZE	16,80 €/ZE		
2	Beratungsleistungen des Gutachterausschusses	18,23 €/ZE	18,20 €/ZE		
3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses				
3.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung / über Bodenrichtwerte				
3.1.a	für das erste Grundstück	33,79 €	33,70 €		
3.1.b	für jedes weitere Grundstück	16,89 €	16,80 €		
3.2	Bodenrichtwertbescheinigung	16,89 €/ZE	16,80 €/ZE		
4	Auskünfte für Grundsteuer B				
4.1	Bodenwertbescheinigung Grundsteuer (Antragsbearbeitung und Antragsauführung)	18,23 €/ZE	18,20 €/ZE		
4.2	Antrag Bodenwertgutachten Grundsteuer (Antragsbearbeitung und Antragsprüfung)	18,23 €/ZE	18,20 €/ZE		

1 ZE (Zeiteinheit) = 15 Minuten

Kostenermittlung

Anlage 1

1. Besichtigung

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Zeitaufwand Std.	Zeitaufwand Min.	Kosten
01	80,35 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	80,35 €
03	65,50 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	65,50 €
10	46,00 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	46,00 €
Kosten pro Fall		3,00 Std.	180 Min.	191,85 €

2. Besprechung / Beschluss

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Zeitaufwand Std.	Zeitaufwand Min.	Kosten
01	80,35 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	80,35 €
02	67,59 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	67,59 €
03	65,50 €/Std.	1,00 Std.	60 Min.	65,50 €
10	46,00 €/Std.	2,00 Std.	120 Min.	92,00 €
Kosten pro Fall		5,00 Std.	300 Min.	305,44 €

3. Ausfertigung/Vor- und Nachbereitung

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Zeitaufwand Std.	Zeitaufwand Min.	Kosten
02	67,59 €/Std.	2,00 Std.	120 Min.	135,18 €
Kosten pro Fall		2,00 Std.	120 Min.	135,18 €

4. Anfertigung Gutachten

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Anteil	
03	65,50 €/Std.	100,00%	65,50 €
Gewichteter Stundensatz		100,00%	65,50 €

	Verteilung	Mittlere Bearbeitungszeit	Kosten
a) Stellungnahme Werteinschätzung	24 Fälle	240 Min.	262,00 €
b) Kurzgutachten	12 Fälle	420 Min.	458,50 €
c) Vollgutachten	12 Fälle	840 Min.	917,00 €
d) Nachweis minderer Wert für Grundsteuer	24 Fälle	240 Min.	262,00 €
	Anzahl Fälle:	72 Fälle	Kosten (gewichteter) pro Fall:
			403,92 €

Ermittlung der erwarteten Kosten im Bemessungszeitraum

Kosten pro Fall	1.036,39 €
Anzahl Fälle (ungewichtet)	3,3 Fälle
Erwartete Kosten Verwaltungsleistungen	3.420 €

Gesamtkosten pro Jahr 3.420 €

Anteil Festbetragsgebühren

Anlage 2

Gesamtkosten lt. Anl. 1	3.420 €	
Anteil Gebührenbedarf aus Zuschlagssatz lt. Anl. 3	168 €	5%
Anteil Gebührenbedarf aus Festbetragsgebühren	3.252 €	95%
Gebühr pro Bemessungseinheit (Äquivalenz)	5,00	650,40 €

Berechnung der Gebührensätze

Wertgruppe	Satz bisher	Äquivalenz	Fälle gewichtet	Einheiten	Obergrenze	Vorschlag
bis 25.000 €	400,00 €	1,000	0,34 Fälle	0,34	650,40 €	650,00 €
25.001 € bis 50.000 €	620,00 €	2,210	0,00 Fälle	0,00	1.437,38 €	1.437,00 €
50.001 € bis 100.000 €	760 / 880 €	2,950	0,17 Fälle	0,50	1.918,68 €	1.918,00 €
100.001 € bis 250.000 €	1.000 - 1.720 €	3,400	0,34 Fälle	1,16	2.211,36 €	2.211,00 €
250.001 € bis 500.000 €	1.820 - 2.550 €	4,800	0,17 Fälle	0,82	3.121,92 €	3.121,00 €
500.001 € bis 750.000 €	2.730,00 €	6,400	0,34 Fälle	2,18	4.162,56 €	4.162,00 €
750.001 € bis 1.000.000 €	3.030,00 €	7,175	0,00 Fälle	0,00	4.666,62 €	4.666,00 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	3.340 / 3.650 €	7,700	0,00 Fälle	0,00	5.008,08 €	5.008,00 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	3.860 / 4.170 €	8,338	0,00 Fälle	0,00	5.423,04 €	5.423,00 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	4.380 - 6.580 €	8,900	0,00 Fälle	0,00	5.788,56 €	5.788,00 €
über 5.000.000 €	7.300,00 €	11,650	0,00 Fälle	0,00	7.577,16 €	7.577,00 €
Summe			1,36 Fälle	5,00		

Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz

Anlage 3

Wertgruppe	Zuschlagssatz	Fälle (gewichtet)	Überschreitung	Anteil
bis 25.000 €		0,34		0 €
25.001 € bis 50.000 €	0,50%	0,00	0 €	0 €
50.001 € bis 100.000 €	0,40%	0,17	50.000 €	34 €
100.001 € bis 250.000 €	0,25%	0,34	78.833 €	67 €
250.001 € bis 500.000 €	0,13%	0,17	96.000 €	21 €
500.001 € bis 750.000 €	0,12%	0,34	113.000 €	46 €
750.001 € bis 1.000.000 €	0,09%	0,00	0 €	0 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	0,08%	0,00	0 €	0 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	0,07%	0,00	0 €	0 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	0,06%	0,00	0 €	0 €
über 5.000.000 €	0,04%	0,00	0 €	0 €
		1,36		168 €

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 %	97.241 €	1	13.000 €	97.241 €	20,0 %	19.448 €	129.689 €	1.614 Std.	80,35 €/Std.
02	Beschäftigte/r	39,0 Std.	31,2 Std.	80,00 %	59.416 €	1	13.000 €	74.270 €	20,0 %	14.854 €	87.270 €	1.291 Std.	67,59 €/Std.
03	Beschäftigte/r	39,0 Std.	31,2 Std.	80,00 %	57.251 €	1	13.000 €	71.564 €	20,0 %	14.313 €	84.564 €	1.291 Std.	65,50 €/Std.
10	ehrenamtlich												46,00 €/Std.
11	ehrenamtlich												80,50 €/Std.

Personalkosten

Anlage 5

Mitarbeiter	Grundlohn/ Jahresgehalt	Sozialvers. zzgl. ZVK	Beihilfe- umlage	Pensions- umlage	Gesamt/ Jahr
Mitarbeiter/in 01	76.004 €	21.237 €			97.241 €
Mitarbeiter/in 02	46.138 €	13.278 €			59.416 €
Mitarbeiter/in 03					57.251 €
Mitarbeiter/in 10					
Mitarbeiter/in 11					

Ermittlung der Verwaltungsgebühren

Anlage 6

1 Allgemeine Verwaltungsgebühr

Zeitgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
02	67,59 €/Std.	100,00 %	67,59 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			67,59 €/Std.
Zeiteinheit (ZE)			15 Min.
Gebührensatz je Zeiteinheit			16,89 €/ZE

2 Beratungsleistungen des Gutachterausschusses

Zeitgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
01	80,35 €/Std.	50,00 %	40,18 €/Std.
03	65,50 €/Std.	50,00 %	32,75 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			72,93 €/Std.
Zeiteinheit (ZE)			15 Min.
Gebührensatz je Zeiteinheit			18,23 €/ZE

3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

3.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / über Bodenrichtwerte

Festbetragsgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
02	67,59 €/Std.	100,00 %	67,59 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			67,59 €/Std.
Mittlere Bearbeitungszeit			30 Min.
Gebührensatz 3.1.a für das erste Grundstück			33,79 €
Mittlere Bearbeitungszeit			15 Min.
Gebührensatz 3.1.b für jedes weitere Grundstück			16,89 €

3.2 Bodenrichtwertbescheinigung

Zeitgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
02	67,59 €/Std.	100,00 %	67,59 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			67,59 €/Std.
Zeiteinheit (ZE)			15 Min.
Gebührensatz je Zeiteinheit			16,89 €/ZE

Ermittlung der Verwaltungsgebühren

Anlage 6

4 Auskünfte für Grundsteuer B**4.1 Bodenwertbescheinigung Grundsteuer****4.2 Antrag Bodenwertgutachten Grundsteuer**

Zeitgebühr

Mitarbeiter	Kosten pro Stunde lt. Anl. 4	Anteil	
01	80,35 €/Std.	50,00 %	40,18 €/Std.
03	65,50 €/Std.	50,00 %	32,75 €/Std.
Gewichteter Stundensatz			72,93 €/Std.
Zeiteinheit (ZE)			15 Min.
Gebührensatz je Zeiteinheit			18,23 €/ZE

Auswertung Gutachten 2019 - 2021

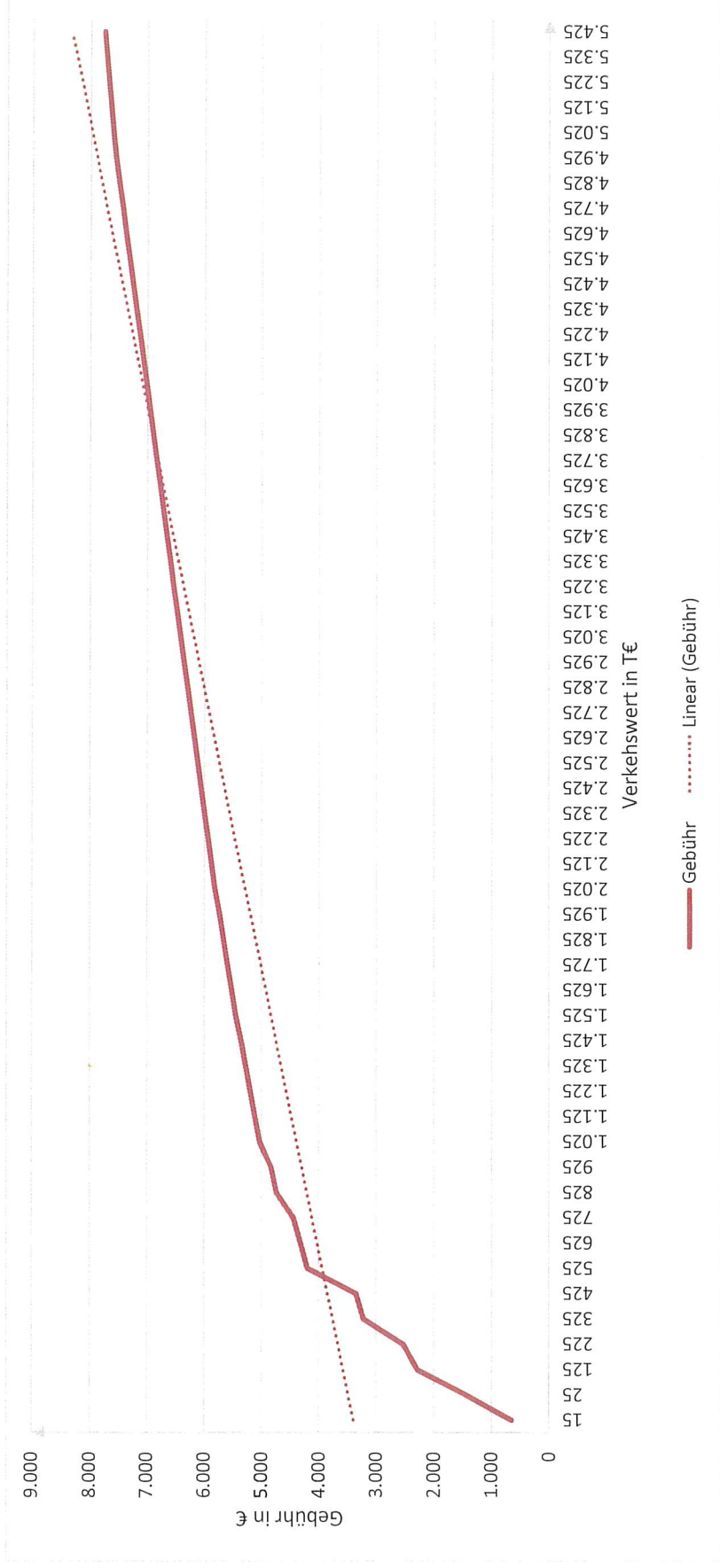
Anlage 7

Gutachten Nr.	Sitzungsdatum	Aufwandsentschäd. Gutachter	ermittelter Verkehrswert	Antragsteller z.B. Gemeinde, Privat, LRA	gebührenpflichtige Gutachten										Gebührenehme gemäß						
					ermittelter Verkehrswert bis einschließlich										§ 4 Abs. 1 Regel	§ 4 Abs. 2 Neubew. inn. 3 Jahre	§ 4 Abs. 2 geringer Aufwand	§ 4 Abs. 3 besondere Würdigung	§ 4 Abs. 4	gebührenfrei	
	€/Sitzung	€			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.	100%	50%	50%	150%	fix 200 €	0%
1	15.10.2019	144	11.170	Stadt	11.170											400,00					
5*)	15.10.2019	252		Stadt												764,00					
6	15.10.2019	215	383.000	Privat					383.000							2.383,00					
7	15.06.2020	110	192.500	AG				192.500								1.620,00					
2019		721		Fälle gewicht. Werte	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	4	0	0	0	0
					11,170	0	192,500	383,000								51,67,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							100,000									1,387,00					
3	29.03.2020	180	100.000	AG												2.541,00					
7	16.12.2020	630	214.000	AG				214.000								1.235,00					
8	16.12.2020	360	19.000	AG												3.030,00					
9	16.12.2020	288	661.000	Privat						661.000						3.030,00					
10	16.12.2020	252	545.000	Privat						545.000						11.223,00					
2020		1.710		Fälle gewicht. Werte	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	5	0	0	0	0
					19,000	0	100,000	214,000	0	1,226,000	0	0	0	0	0	1,559,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							130,000									1,387,00					
1	15.12.2021	92	130.000	LRA					309.000							0,00					
2	01.06.2022	138	309.000	LRA												2,00					
2021		230		Fälle gewicht. Werte	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0	0	0	0	0
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0	0	130,000	309,000								11,223,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
																439,000					
																3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,67
Summe Fallanzahl		2.461		Fälle	2,00	0,00	1,00	3,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00					
Mittelwert		887		Fälle	0,67	0,00	0,33	1,00	0,67	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,33					
Gewichtungs-Prognosen-Korrekturzeile				67%																	
				gewichtlich	0,34	0,00	0,17	0,34	0,17	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34					
Summe Verkehrswerte der letzten 4 Jahre					30,170	0	100,000	536,500	692,000	1,226,000	0	0	0	0	0	2,584,670					
Ø Verkehrswert je Objekt					15,085	0	100,000	178,833	346,000	613,000	0	0	0	0	0	258,467					
Ø übersteigender Betrag der Wertgruppenanteile					0	0	50,000	78,833	96,000	113,000	0	0	0	0	0	0					

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

Entwicklung der Gebühren in Abhängigkeit des Verkehrswertes

Anlage 8





Sitzung des Gemeinderates Efringen-Kirchen am 11.03.2024		Öffentlich
TOP: 4	Sachbearbeiter: Ulrich Weiß	AZ: 656.22.03
Kostenstelle:	Haushaltsmittel: ja	

Sanierung „Basler Straße“ Efringen-Kirchen

Hier: Abschluss der Ingenieurverträge

1. SACHLAGE:

Auf der Grundlage der HOAI wurde mit dem Ingenieurbüro **dwd INGENIEUR GMBH, Basler Straße 7, 79664 Wehr-Brennet** ein Ingenieurvertragsentwurf mit nachfolgend aufgeführten Leistungen ausgearbeitet.

2. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Mit dem Ingenieurbüro **dwd INGENIEUR GMBH, Basler Straße 7, 79664 Wehr-Brennet** ist auf der Grundlage der HOAI und den in den vorläufigen Honorarberechnungen aufgeführten Bedingungen ein Ingenieurvertrag für:

- **Aufdimensionierung MW-Kanal mit Sanierung HA-Leitungen bei Bedarf**
- **Austausch / Erneuerung der Wasserleitung**
- **Verkehrsanlagen Sanierung Basler Straße, Efringen-Kirchen Sanierung Fahrbahndecke / Unterbau mit Prüfung / Ergänzung Gehweg / Ausbildung Radfahrstreifen / Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen**

abzuschließen.