

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2025/017		
Aktenzeichen: Federführung:	625,210,000 Geschäftsstelle Gutachterausschuss			
Verwaltungsausschuss		Vorberatung	öffentlich	25.03.2025

Pr. Nr. 10

Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) - Vorberatung Vorlage: 2025/017
--

Empfehlung: (Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0)

Die beigefügte „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle“ (Gutachterausschussgebührensatzung) wird erlassen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gemeinderat	24.06.2020
Verwaltungsausschuss	26.05.2020
Gemeinderat	27.11.2019
Gemeinderat	07.05.2019

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Betrag in €
2025	51111003	Verwaltungsgebühren	33110000	Einnahmen	Planzahlen	20.000 €
2025	51111003	Verwaltungsgebühren	33110000	Einnahmen	Planzahlen nach Gebührenerhöhung	36.400 €

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, entstehen keine Folgekosten.

Beschlussempfehlung

Die beigefügte „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle“ (Gutachterausschussgebührensatzung) wird erlassen.

Erläuterungstext

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat der Stadt Ettlingen beschloss am 07.05.2019 die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe als interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen Ettlingen, Rheinstetten, Karlsbad, Malsch, Marxzell und Waldbronn und damit die Übertragung der Aufgaben des bisherigen Gutachterausschusses auf den neugebildeten gemeinsamen Gutachterausschuss.

Nach dem Beschluss am 27.11.2019, mit dem der Gemeinderat der Stadt Ettlingen dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den Städten Ettlingen und Rheinstetten sowie den Gemeinden Karlsbad, Malsch, Marxzell und Waldbronn zustimmte, folgte am 10.03.2020 die Unterzeichnung der Vereinbarung über die interkommunale Zusammenarbeit durch die gesetzlichen Vertreter der beteiligten Kommunen.

2. Satzungsrecht der Stadt Ettlingen

Nach § 12 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) können Gemeinden für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches Gebühren erheben.

Mit der Übertragung der Aufgaben auf den gemeinsamen Gutachterausschuss wurde u.a. auf die Stadt Ettlingen das Recht übertragen, im Rahmen der übertragenen Aufgaben Satzungen zu erlassen, die für das gesamte Gebiet der an der interkommunalen Zusammenarbeit beteiligten Kommunen gelten. (§ 2 Nr. 1 der öffentlichen-rechtlichen Vereinbarung). In Ausübung dieses Satzungsrechtes hat die Stadt Ettlingen mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2020 eine Gutachterausschussgebührensatzung erlassen, welche am 01.10.2020 in Kraft getreten ist.

3. Neukalkulation der Gutachterausschussgebühren

In Anwendung der Gebührensätze, die in der am 01.10.2020 in Kraft getretenen Gutachterausschussgebührensatzung enthaltenen sind, hat sich gezeigt, dass insbesondere die Eingangssätze der bestehenden Gebührensatzung nicht den eigentlichen Arbeitsaufwand (Grund- und Personalkosten) des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle abdecken können. Bestätigt wird diese Einschätzung durch den Vergleich mit den benachbarten Gutachterausschüssen Karlsruhe, Bruchsal, Calw, Rastatt und Bühl. In nachstehender Tabelle sind die Eingangssätze der benachbarten Gutachterausschüsse aufgelistet:

Eingangssätze Gebührensatzung	GAA Karlsruhe	Gem. GAA nördl. LK KA, Bruchsal	Gemeinsamer GAA, Calw	Gemeinsamer GAA, Rastatt	Gemeinsamer GAA, Bühl
0 bis 25.000 €	1.070 €	1.000 €	1.000 €		
0 bis 150.000 €				1.500 €	1.500 €

Tabelle 1: Eingangssätze in den Gebührensatzungen benachbarter Gutachterausschüsse

Das Ergebnis des Vergleichs mit den Gebühren der benachbarten Gutachterausschüsse zum Anlass nehmend wurde mit der Neukalkulation der Gutachterausschussgebührensatzung die Allevo Kommunalberatung GmbH beauftragt. Der Kalkulation zu Grunde gelegt wurde das in enger Zusammenarbeit zwischen dem Gemeindetag und der Allevo Kommunalberatung GmbH entwickelte

und mit der Gemeindeprüfungsanstalt abgestimmte Modell der Kostenermittlung (vgl. Veröffentlichung in der BWGZ 4/2008).

Der rechtlichen Rahmen für die Gebührenkalkulation wird durch § 12 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 2 KAG vorgegeben. Danach soll die Gebühr die mit der öffentlichen Leistung verbundenen Verwaltungskosten aller an der Leistung Beteiligten decken. Die Gebühren dürfen höchstens so bemessen werden, dass die Verwaltungskosten bzw. die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten gedeckt werden (Kostenobergrenze).

Das Ergebnis der Gebührenneukalkulation lässt sich nachfolgender Tabelle entnehmen, außerdem wird auf die der Vorlage in Anlage beigefügte Dokumentation „Gebührenkalkulation Gutachterausschuss“, welche eine ausführliche Erläuterung zur Kalkulation der Gebührensätze enthält (Anlage 3), verwiesen.

Wertgruppe von bis		Kalkulierte Gebührenobergrenze	Verwaltungsvorschlag <u>Gebühr neu:</u>	Differenz zur kalkulierten Obergrenze	Bisherige Gebühr
0 €	50.000,00				395 €
50.001 €	75.000 €				558 €
75.001 €	100.000 €	2.144,00 €	1.800,00 €	-344,00 €	720 €
100.001 €	125.000 €	---			883 €
125.001 €	150.000 €	2.502,00 €	2.100,00 €	-402,00 €	1 045 €
150.001 €	175.000 €				1 208 €
175.001 €	200.000 €	2.858,00 €	2.400,00 €	-458,00 €	1 371 €
200.001 €	225.000 €				1 533 €
225.001 €	250.000 €	3.216,00C	2.700,00 €	-516,00 €	1 696 €
250.001 €	300.000 €				1 858 €
300.001 €	350.000 €	3.575,00 €	3.000,00 €	-575,00 €	1 974 €
350.001 €	400.000 €				2 091 €
400.001 €	450.000 €				2 207 €
450.001 €	500.000 €	3.931,00 €	3.300,00 €	-631,00 €	2 323 €
500.001 €	750.000 €	4.647,00 €	3.900,00 €	-747,00 €	2 671 €
750.001 €	1.000.000 €	5.361,00 €	4.500,00 €	-861,00 €	3 020 €
1.000.001 €	1.250.000 €				3 368 €
1.250.001 €	1.500.000 €	6.075,00 €	5.100,00 €	-975,00 €	3 717 €
1.500.001 €	1.750.000 €				4 065 €
1.750.001 €	2.000.000 €	6.792,00 €	5.700,00 €	-1.092,00 €	4 414 €
2.000.001 €	2.225.000 €				4 762 €
2.225.001 €	2.500.000 €	7.506,00 €	6.300,00 €	-1.206,00 €	5 110 €
2.500.001 €	3.000.000 €	8.220,00 €	6.900,00 €	-1.320,00 €	5 575 €
3.000.001 €	3.500.000 €	8.936,00 €	7.500,00 €	-1.436,00 €	6 040 €
3.500.001 €	4.000.000 €	9.650,00 €	8.100,00 €	-1.550,00 €	6 504 €
4.000.001 €					6 969 €
4.500.001 €	5.000.000 €	10.127,00 €	8.500,00 €	-1.627,00 €	7 433 €
über	5.000.000 €	10.127,00 € zzgl. 0,1 % aus Betrag über 5.000.000 €	8.500,00 € zzgl. 0,1 % aus Betrag über 5.000.000 €	-1.627,00 €	7 433 € zzgl. 0,5 % aus Betrag über 5.000.000 €

Tabelle 2: Ergebnis der Neukalkulation der Gebührensätze mit Verwaltungsvorschlag und den bisherigen Gebührensätzen

4. Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung

Neben redaktionellen Änderungen und der Übernahme der seitens der Verwaltung neu vorgeschlagenen Gebührensätze in § 6 Abs. 2 werden noch folgende Änderungen an der Satzung vorgenommen (vgl. Synopse neue und alte Gebührensatzung, Anlage 2):

- Die bisherige Formulierung des § 3 Abs. 13 war zum einen unverständlich und zum anderen gab es bislang für die Regelung keinen praktischen Anwendungsfall. Bei besonderen Konstellationen kann die in § 9 enthaltene Gebührenregelung angewendet werden. Aus diesem Grund entfällt der alte § 3 Abs. 13 in der neugefassten Satzung.
- Ebenso gibt es für den in der alten Satzung enthaltenen § 4 Abs. 3 keinen Anwendungsfall. Denn wenn ein bereits erstattetes Gutachten aktualisiert werden soll, erfolgt immer eine neue Bewertung, weshalb dann eine Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben wird. Mangels praktischer Anwendung entfällt daher der alte § 4 Abs. 3 in der neugefassten Satzung.
- Da neben der gebundenen Originalausgabe eines Verkehrswertgutachtens zunehmend eine zusätzliche pdf-Version gewünscht wird, wird ein neuer § 6 Absatz 9 eingefügt, mit dem die Gebühr für Gutachten im pdf-Format geregelt wird. Die Höhe der Gebühr orientiert sich an der in der Gebührensatzung des Gutachterausschuss Rastatt enthaltenen Gebühr.
- Ebenfalls neu eingefügt wird mit § 6 Abs. 10 eine Schutzgebühr für eine Abschrift des Immobilienmarktberichts. Die Gebührenhöhe entspricht der in der Gebührensatzung des Gutachterausschuss Rastatt enthaltenen Gebührenhöhe (in der Gebührensatzung des Gutachterausschuss Karlsruhe ist eine Gebühr in doppelter Höhe enthalten).
- Schließlich wird mit dem neu eingefügten § 10 der Gebührentatbestand für die Erstattung eines Gutachtens i.S.d. § 38 Abs. 4 LGrStG geregelt.
Die in § 10 Abs. 1 geregelte Gebühr für die Vorabprüfung i.H. von 230 € entspricht dem Ansatz von drei Stunden mit dem Stundensatz der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung (VwV-Kostenfestlegung) für den gehobenen Dienst.

Bei einem vollständigen Bodenwertgutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG bleibt das aufstehende Gebäude bei der Bewertung unberücksichtigt, stattdessen wird ein „fiktiv unbebautes Grundstück“ bewertet. Für diese Gutachtererstellung enthält die bisherige Gebührensatzung keinen Gebührentatbestand, der nun in der neuen Satzung mit § 10 Abs. 2 geregelt wird

5. Vorschlag der Verwaltung

Bei der Gebührenkalkulation handelt es sich um ein Kontrollinstrument zur Überprüfung des einzelnen Gebührensatzes als rechnerisches Endergebnis. Sie muss vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Höhe des jeweiligen Gebührensatzes gebilligt werden und dient als Nachweis darüber, dass der Gemeinderat das ihm eingeräumte Ermessen über die Höhe des jeweiligen Gebührensatzes fehlerfrei ausgeübt hat (VGH Mannheim, 07.09.1987, 2S 998/86 und 24.11.1988, 2S 1168/88).

Ausgehend von der durch die Allevo Kommunalberatung GmbH erarbeiteten Gebührenkalkulation und der als Ergebnis der Gebührenkalkulation ermittelten Gebührenobergrenzen wird empfohlen, die einzelnen Gebührensätze so festzulegen, dass sie ca. 16 % unter der jeweiligen Gebührenobergrenze bleiben, um den Gebührenanstieg für den Gebührenschuldner abzumildern und so mit den Gebührensatzungen der benachbarten Gutachterausschüsse in Bezug auf die Tabelleneingangswerte und den Gebührenrahmen vergleichbar zu sein.

Die Gebührenkalkulation, die Gebührensätze sowie der Entwurf des überarbeiteten Satzungstextes wurden innerhalb eines Arbeitskreises bestehend aus Mitgliedern des Gemeinsamen Gutachterausschusses besprochen und dem Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2024 vorgestellt. Der Gutachterausschuss befürwortet einstimmig den Entwurf dahingehend, dass dieser dem Gemeinderat der Stadt Ettlingen zur Beschlussfassung der geänderten Gutachterausschussgebührensatzung vorgelegt wird. Im Übrigen haben sich bei der Prüfung durch die Revision keine Beanstandungen an der vorgesehenen Änderung der Gebührensatzung ergeben.

Gemäß § 2 Nr. 2 der öffentlichen-rechtlichen Vereinbarung werden vor Satzungsänderungen die beteiligten Kommunen informiert. Die Information der beteiligten Kommunen über die Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung erfolgte am 07.02.2025. Seitens der beteiligten Kommunen gab es keine negative Rückmeldung zur Satzungsneufassung, die Gegenstand der Verwaltungsempfehlung ist.

Die Verwaltung empfiehlt der beigefügten Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) zuzustimmen. Diese soll zum 01.05.2025 in Kraft treten.

Anlagen

Anlage 1 - Gutachterausschussgebührensatzung neu
Anlage 2 - Synopse alte und neue Gebührensatzung
Anlage 3 - Gebührenkalkulation Allevo GmbH

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Es folgt ein Sachvortrag von Herrn Lanver (Allevo Kommunalberatung) anhand einer PowerPoint Präsentation.

Stadträtin Wurster möchte wissen, ob der Inhalt im Vorfeld mit den beteiligten Städten abgestimmt wurde. Ihre Fraktion stimme der Beschlussempfehlung zu.

Stadträtin Hoeft stimmt ebenfalls im Namen ihrer Fraktion zu.

Stadtrat Maisch hält fest, dass der Vorschlag einen erheblichen Gebührensprung – teilweise eine Verdreifachung – für Bürgerinnen und Bürger bedeute. Er fragt, ob die angegebenen Personalkosten fiktiv oder echt seien. 373.000 Euro im Jahr seien viel für die geringe Zahl an erstellten Gutachten. Im Vergleich zu anderen Gutachterausschüssen habe er festgestellt, dass z.B. Philippsburg halb so viel koste. Calw habe etwa gleich hohe Preise. Er stelle sich die Frage, ob man nicht auf den Gutachterausschuss verzichten sollte, wenn dieser derart teuer sei. Es handle sich um eine freiwillige Aufgaben und die Gutachten könnten alternativ bei privaten Gutachtern eingeholt werden.

Stadträtin Wandelt stimmt dem kostendeckenden Arbeiten zu. Ein Problem ist aus ihrer Sicht aber der Anstieg der Kosten im unteren Sektor; der Anstieg in den höheren Kategorien sei weniger hoch. Sie möchte wissen, ob man dies abmildern oder verändern könne.

Stadtrat Möckel schließt sich Stadtrat Maisch an.

Stadtrat Kunz schließt sich den Vorrednern an.

Oberbürgermeister Arnold bestätigt, dass man sich mit den anderen Kommunen abgestimmt habe. Er wundere sich über die Aussagen von Stadtrat Maisch, da es aus seiner Sicht zwar zu Kostensteigerungen komme, es aber einen monetären Gegenwert durch das Gutachten gebe, weil Eigentümer z.B. evtl. mehr dafür verlangen könnten. Er sehe nicht, warum die Stadt hier

„drauflegen“ und die Gutachten dadurch mit Steuergeldern querfinanzieren sollte. Die Aufgaben des Gutachterausschusses würden bestehen bleiben; wenn dieser wegfallen müssten die Preise am Markt bezahlt werden. Dies werde voraussichtlich nicht günstiger. Wenn er wolle, könne Stadtrat Maisch einen Antrag auf Auflösung stellen. Gutachten seien jedoch nicht das einzige, auf das die Personalkosten umgelegt werden müssten, so habe es z.B. noch die Zuarbeit des Gutachterausschusses bezüglich der Grundsteuer gegeben und der Gutachterausschuss stelle die Bodenrichtwertkarte bereit.

Frau Edel teilt mit, dass alle Daten von Gutachten der vergangenen Jahre und die eingegangenen Zeiten dargestellt wurden. Es handle sich also um echte Zahlen. Den Gutachterausschuss gebe es erst seit fünf Jahren. Gerade bei den kleinen Beträgen habe man festgestellt, dass man damit mehr Arbeit habe. Mehrere Gutachter seien dabei beteiligt. Deshalb sei die Kalkulation überarbeitet worden. Die Kämmerei habe früher eine Kalkulation für einen Durchschnittswert gehabt. Aufgaben laut Baugesetzbuch seien zu erfüllen, demnach seien z.B. die Kaufverträge zu erfassen und Bodenrichtwerte abzuleiten.

Oberbürgermeister Arnold fügt hinzu, dass der Gutachterausschuss sich nicht einfach so abschaffen lasse. Die Aufgabe würde ggf. vermutlich vom Landratsamt übernommen und entsprechend wären Umlagen zu entrichten. Der große individuelle Nutzen rechtfertige die Kosten. Andere Gebühren seien in der Vergangenheit zu spät angepasst worden, deshalb spricht er sich dafür aus, lieber jetzt anzupassen, um auf der Höhe der Kostensituation zu sein.

Stadtrat Maisch erscheinen 373.000 Euro Personalkosten für Ettlingen hoch zu sein. Das sei bei weitem nicht kostendeckend. Bei der Grundsteuerreform sei zwar empfohlen worden, sich an den Gutachterausschuss zu wenden, allerdings seien die Kosten sehr hoch – auch im Vergleich zur Nachbarschaft. Eventuell wäre eine Staffelung für Grundstücke unabhängig von der Größe nach der Zahl der zu bewertenden Grundstücke denkbar, um Einzelpersonen nicht über Gebühr zu belasten. Dies werde bei anderen Kommunen so gemacht.

Oberbürgermeister Arnold entgegnet, dass jemand, der der Meinung ist, dass er zu viel Grundsteuer zahlt und deshalb einen Gutachter beauftragt, sich davon einen monetären Vorteil erhoffe. Daher seien die Kosten gerechtfertigt, weil es sich für diese Person rechne. Da ein Gegenwert existiere, sei diese „Belastung“ kein Nachteil. Kostendeckende Gebühren seien nicht möglich, weil auch Pflichtaufgaben dabei seien, für die eine Gemeinde nicht durch Gebühren entschädigt werde.

Frau Edel ergänzt, dass es am effektivsten sei, wenn man nach Zeit abrechne. Damit solle auch den Steuerpflichtigen entgegengekommen werden. Kurzgutachten könnten zudem auch kostengünstiger erstellt werden.

Oberbürgermeister Arnold fügt hinzu, dass bei den Personalkosten ein 60-prozentiger Kostenersatz von den beteiligten Kommunen erfolge.

Ohne weitere Aussprache wird die vorstehende Beschlussempfehlung einstimmig ohne Enthaltungen beschlossen.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister