

## **Gebührenkalkulation Gutachterausschussgebühren**

### **I. Kalkulationsvorgaben**

#### **1. Gebührenhöhe**

1. Die Gebühren dienen der Deckung der Kosten, die durch die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss entstehen. Die Gesamteinnahmen sollen die Gesamtkosten weder über- noch unterschreiten.
2. Die Verteilung der Gebühren auf die Schuldner hat neben dem Aufwand auch deren wirtschaftliches oder sonstiges Interesse an der Wertermittlung zu berücksichtigen. Leistung und Gegenleistung sollen in einem angemessenen Verhältnis stehen.
3. Zur Ermittlung des Gesamtaufwands sind deshalb Kostenuntersuchungen, auch für einzelne Gutachten, angestellt worden. Aus diesen Ergebnissen lassen sich allerdings nur mittelbar Gebühren ableiten, weil festgestellt wurde, dass bei niedrigen Werten der Aufwand oft ebenso hoch sein kann wie bei hohen Werten, das wirtschaftliche und sonstige Interesse bei hohen Werten jedoch wesentlich höher anzusetzen ist als bei niedrigen Werten.  
Der Interessenausgleich wird durch eine Gebührenstaffel herbeigeführt.

#### **2. Kosten/Aufwand**

1. Zu dem zu berücksichtigenden Aufwand gehören sämtliche persönliche und sächliche Kosten, einschließlich der zurechenbaren Gemeinkosten (Kosten der Führung und Aufsicht, Fortbildung und Literaturstudium, Erfahrungsaustausch u. ä.), die mit der Erstattung der Gutachten erwachsen.
2. Die Kosten im engeren Sinne entstehen insbesondere durch folgende Tätigkeiten:
  - Beratung der Antragsteller und Antragsbearbeitung
  - Beschaffung und Auswertung der Unterlagen im Einzelfall
  - Ermittlung der wesentlich wertbeeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, einschließlich Einholung von Auskünften und Vorbesichtigungen, Literatur und Rechtsprechung soweit erforderlich
  - Auswertung der Kaufpreissammlung im Einzelfall
  - Erarbeitung eines Gutachtenentwurfs/ der Sitzungsvorlage
  - Vorbereitung und Durchführung der Gutachterausschusssitzung einschließlich Terminabstimmung und Besichtigung
  - Ausarbeitung und Ausfertigung des Gutachtens einschließlich Schreiben, Gebührenrechnung, Versand und Registrierarbeiten
  - Erläuterung des Gutachtens und Stellungnahmen zu Gegenvorstellungen

Stadt Schwetzingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### **3. Kostenverteilung**

1. Die jährlichen Gesamtkosten für die nach der Gutachterausschussgebührensatzung abzurechnenden Gutachten sind auf die Gutachten zu verteilen.

Wertermittlungen, die nach dem JVEG (Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz), z.B. für Amtsgerichte, abzurechnen sind oder für die Kostenfreiheit besteht, sind nicht zu berücksichtigen.

Dazu ist es zunächst zweckmäßig, einen Gebührenmaßstab vorzugeben und nach diesem Maßstab die Gebührensumme zu berechnen. Ein Vergleich mit den ermittelten Gesamtkosten zeigt den Kostendeckungsgrad des vorgegebenen Gebührenmaßstabs. Variationsmöglichkeiten zur Erreichung der Kostendeckung bestehen insbesondere beim Basiswert und beim Prozent-Wertzuschlag.

2. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Gebühren sind auch Kostenermittlungen im Einzelfall vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass alle Kostenpositionen, die zur Berechnung der Gesamtkosten herangezogen werden, auch hier einbezogen werden.

3. Der Gemeinderat muss bei Aufstellung der Satzung entscheiden, ob eine volle Kostendeckung angestrebt wird, ob die Stadt aus der Erstattung von Gutachten Vorteile hat, die ein Eigeninteresse rechtfertigen oder ob die Gebühren für den Antragsteller unbillig sind.

Vorteile können daraus entstehen, dass die Stadt durch die wertermittelnde Tätigkeit einen besseren Überblick über den Grundstücksmarkt erhält und dadurch bei einigen Grundstücksgeschäften erhebliche Mittel einspart bzw. Kostenrisiken bei unangemessenen Angeboten in Erwerbsverhandlungen vermeidet.

Bei der Bestimmung des Kostendeckungsgrads ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Stadt die Kosten des Gutachterausschusses für dessen gebührenfreie gesetzliche Aufgaben wie z.B. die Führung der Kaufpreissammlung, Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung sowieso schon trägt.

Stadt Schwetzingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

## II. Ermittlung der Gesamtkosten

### 1. Personalkosten der Geschäftsstelle Kosten

Aufgrund von Einzeluntersuchungen für die Gutachten in den Jahren 2014 bis 2019 ergibt sich folgender Zeitaufwand: Stunden  
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwetzingen erstellte die folgende Anzahl von Gutachten:  
2014: 38; 2015: 17; 2016: 14; 2017: 23; 2018: 16; 2019: 20. Als Mittelwert aus 6 Jahren ergeben sich 21 Gutachten.  
Jahreszeitaufwand Geschäftsstelle Gutachterausschuss Mitarbeiter gehobener Dienst in Stunden  
- Aufwand für ein Gutachten im Durchschnitt 16 Std. pro Gutachten, bei 21 Gutachten pro Jahr 336  
- Teilnahme an Sitzungen des Gutachterausschusses pro Sitzung 1,5 Std., bei 21 Gutachten pro Jahr 32  
Jahreszeitaufwand gesamt 368  
368 Stunden x 63,00 EUR pro Std. nach Ziff. 2.1 der VwV-Kostenfestlegung vom 02. November 2018 = 23.184,00 EUR  
gemäß GABl. Nr. 11, S. 716 ff.

### 2. Entschädigung der Gutachter

Aufgrund von Auswertungen der Jahre 2014 bis 2019 ergibt sich, dass im Durchschnitt 132 Gutachterstunden pro Jahr anfielen. Ab 2013 beträgt die Entschädigung gemäß JVEG 36,00 EUR/h.  
Die Vergütung der ehrenamtlichen Gutachter von Gutachterausschüssen erfolgt zu 40 % nach dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) gemäß Honorargruppe 6 (90 EUR/Stunde). 40 % des Honorars ergeben 36 EUR/Stunde;  
132 Stunden x 36,00 EUR pro Std. gem. § 14 GUA VO (Gutachterausschussverordnung) i. V. m. § 9 Abs. 1 JVEG = 4.752,00 EUR

### 3. Sachkosten

#### 3.1 Raumkosten

368 Stunden x 2,67 EUR pro Arbeitsstunde gem. Ziff. 2.2.1 VwV-Kostenfestlegung = 982,56 EUR

#### 3.2 Kosten für die Arbeitsplatzgrundausstattung

368 Stunden x 1,03 EUR pro Arbeitsstunde nach Ziff. 2.2.2.1 VwV-Kostenfestlegung = 379,04 EUR

#### 3.3 Kosten für sächlichen Verwaltungsaufwand

368 Stunden x 1,70 EUR pro Arbeitsstunde nach Ziff. 2.2.2.2 VwV-Kostenfestlegung = 625,60 EUR

---

**Jährliche Gesamtkosten = 29.923,20 EUR**



Stadt Schwetzingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**2. Ermittlung der Gebührensumme nach dem beiliegenden Satzungsentwurf vom 18.12.2019, der ab 01.03.2020 gelten soll, bei 63 Gutachten (für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen mit 10 Städten und Gemeinden), und somit mit der 3-fachen Anzahl an Gutachten (konservativ gerechnet) als beim Gutachterausschuss Schwetzingen**

Wertsumme	Gewichtung	Basiswert	Prozent-Wertzuschlag	Fallzahl	Einzelgebühr (Mittelsatz)	Gesamtgebühr
bis 50.000 €		300,00 €	Festbetrag (Berechnung für Wertsumme 50.000 €)	3	300,00 €	900,00 €
bis 250.000 €		300,00 €	zzgl. 0,45 % aus dem Betrag über 50.000,00 € (Berechnung für Wertsumme 200.000 €)	18	975,00 €	17.550,00 €
bis 500.000 €		1.200,00 €	zzgl. 0,2 % aus dem Betrag über 250.000,00 € (Berechnung für Wertsumme 400.000 €)	18	1.500,00 €	27.000,00 €
bis 5.000.000 €		1.700,00 €	zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 500.000 € (Berechnung für Wertsumme 600.000 €)	24	1.800,00 €	43.200,00 €
über 5.000.000 €		6.200,00 €	zzgl. 0,01 % aus dem Betrag über 5.000.000 € (Berechnung für Wertsumme 5.000.000,00 €)	0	6.200,00 €	0,00 €
<b>Gesamt:</b>				<b>63</b>		<b>88 650,00 €</b>
<b>Deckungsgrad:</b>						<b>98,75 %</b>

(ggü. 89.769,60 EUR Gesamtkosten des Gemeinsamen Gutachterausschusses,  
d.h. 29.923,20 EUR Kosten des Gutachterausschusses Schwetzingen x Faktor 3)

Stadt Schwetzingen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Nach der Erhebung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schwetzingen vom 12.11.2019 wurden in den 10 Städten und Gemeinden des künftigen Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen, mit den Sprengeln Schwetzingen (mit 6 Städten und Gemeinden) und Hockenheim (mit 4 Städten und Gemeinden) im Durchschnitt der letzten 4 Jahre jährlich 63,25 Gutachten erstellt. Dies sind 3,01 x mehr (abgerundet 3,00 x mehr) als die 21 Gutachten allein bei der Stadt Schwetzingen (dessen Durchschnitt der letzten 6 Jahre).

Vorausgesetzt, dass alle Gutachten gebührenpflichtig sind, ergäbe sich somit eine jährliche Gesamtgebühren-Einnahme von 29.550 EUR x 3,00 = 88.650,00 EUR. Da jedoch manche Gutachten gemäß Sozialgesetzbuch (SGB) kostenfrei im Wege der Amtshilfe zu erbringen sind, wird die jährliche Gesamtgebühren-Einnahme entsprechend geringer ausfallen.

Die Verteilung der Fallzahlen in den 9 weiteren Städten und Gemeinden, die dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen beitreten, ist bezüglich der Verkehrswerte und der zugehörigen Gebührensätze ähnlich denen in Schwetzingen. Sie entsprechen der langjährigen Erfahrung hinsichtlich der Verteilung der Verkehrswerte, aus denen sich die dargestellten Gebührensätze ergeben.

Schwetzingen, bis 05.02.2020

Helbig  
Leiter Geschäftsstelle  
Gutachterausschuss