



SCHNEIDER & ZAJONTZ CONSULT GMBH

**Gründung des Zweckverbandes
Gutachterausschuss im
Landkreis Esslingen**

INFORMATION ZUR BERATUNG

Wir verstehen uns als Dienstleister der Städte, Gemeinden und sonstigen kommunalen Körperschaften.

Unser Ziel ist es, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit unseren Kunden die kommunale Selbstverwaltung zu stärken und mit Blick auf die wirtschaftlichen Verfahrensweisen Spielräume aufzuzeigen.

Durch den kontinuierlichen Vergleich von Produkten und Dienstleistungen sowie Prozessen und Methoden während unserer Organisationsarbeit in den Städten, Gemeinden und sonstigen kommunalen Körperschaften sammeln wir gute Beispiele aus der kommunalen Praxis.

Die Ergebnisse unserer Beratung liefern Ihnen praxisorientierte, individuelle und steuerungsrelevante Informationen und Empfehlungen.

Ausgangslage

Insgesamt 43 Kommunen streben die Gründung des Zweckverbandes „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ an. Der Sitz des Zweckverbandes ist noch nicht festgelegt.

Die rechtlichen Grundlagen erarbeitet Dr. Dirk Schönweiß von der Kanzlei für Kommunalentwicklung Spahn – Uhl – Schönweiß in Freiburg.

Die Aufgabe des Büros Schneider & Zajontz Consult GmbH ist es zunächst festzustellen, welcher Personalbedarf für die **rechtssichere** Aufgabenerfüllung notwendig ist und Fragen zur Organisation zu beantworten.

Erfahrungswerte für die Arbeit eines gemeinsamen Gutachterausschusses sind bereits bei den Stadtverwaltungen Nürtingen, Kirchheim unter Teck und Weilheim an der Teck sowie der Gemeindeverwaltung Neckartenzlingen gesammelt worden.

Notwendigkeit der Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse

Baden-Württemberg weist eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse hat sich in den vergangenen Jahren stetig geändert und erweitert.

Kleine Gemeinden mit einer geringen Anzahl an Kaufverträgen können die Abwicklung weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität bewältigen. Oftmals liegen durch die geringe Anzahl an Kauffällen keine ausreichenden Basisdaten für die Ableitung der erforderlichen Wertermittlungsdaten vor.

Durch die in 2017 novellierte Gutachterausschussverordnung wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu einer sachgerechten Aufgabenerfüllung zu bilden.

Ein Gutachterausschuss ist im Sinne des Baugesetzbuches als eigenständige Behörde anzusehen und wird überwiegend hoheitlich tätig. Dies ergibt sich aus den zugewiesenen Aufgaben § 193 BauGB.

Die sog. Geschäftsstelle übernimmt die Aufgaben für alle dazugehörigen Gemeinden.

In den vergangenen Jahren sind weitere Änderungen wesentlicher Rahmenbedingungen hinzugekommen:

Das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) vom 24. Dezember 2008 hat mit seinen Regelungen im Bewertungsgesetz und im Bereich des Wertermittlungsrechts des Baugesetzbuches ebenfalls Auswirkungen auf die amtliche Grundstückswertermittlung und damit insbesondere auch auf die Gutachterausschüsse.

In dem Papier „Gemeinsame Vorabinformation zum neuen Landesgrundsteuergesetz vom 21.12.2020“ des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz steht:

„Am 4. November 2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet (LGrStG, Gesetzblatt BW, 2020, Nr. 40, Seite 974). Der neue Grundsteuerwert löst die Einheitsbewertung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 ab. Durch das LGrStG gewinnen die Bodenrichtwerte stark an Bedeutung, da diese neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen.“

Folgende Punkte sind von Interesse:

- Benötigt werden im Land Bodenrichtwerte auf den 1. Januar 2022 (vgl. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch, wonach für steuerliche Zwecke Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln sind).*
- Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln (§ 38 LGrStG).*
- Die Details zur Veröffentlichung und Übermittlung der für die Neubewertung notwendigen Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse an die Finanzverwaltung werden landesweit einheitlich festgelegt. Die Einhaltung dieser Standards ist verpflichtend und kann nicht durch eigenständige Systeme vor Ort ersetzt werden.*
- Auskünfte über Bodenrichtwerte für Grundsteuerzwecke sind für den Steuerbürger kostenfrei (§ 12 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz).*

Vor diesem Hintergrund ist ein rechtssicheres System der Grundstücksbewertung für die Grundsteuer auf den Weg zu bringen, um eine rechtmäßige Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer zu schaffen.

Die Bodenrichtwerte müssen also rechtskonform ermittelt und Wertermittlungen rechtssicher durchgeführt werden. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden aus diesen Gründen an die Erfordernisse der Finanzverwaltung angepasst.

In der Folge haben die Gutachterausschüsse nun als zentrale Aufgabe verstärkt die für Zwecke der steuerlichen Bewertung wesentlichen und maßgebenden Grundlagen bereitzustellen.

Um diesen gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, ist der Zugriff der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen unbedingt erforderlich.

Interessensbekundung

Insgesamt 43 Kommunen des Landkreises Esslingen haben ein Interesse hinsichtlich der Gründung eines Zweckverbandes bekundet.

Es wurde vereinbart einen erforderlichen Satzungsentwurf (wird durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Schönweiß erstellt) zur Gründung eines Zweckverbandes nach dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) unter Abstimmung mit den interessierten Kommunen aufstellen zu lassen und für die Errichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle die erforderliche Personalbedarfsermittlung mit Kostenschätzung in Auftrag zu geben, damit die finanzielle Auswirkung für jede beteiligte Kommune in etwa bestimmt werden kann.

Hierfür haben wir recherchiert und folgende Unterlagen eingesehen.

- Landesrecht BW – Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO vom 11.12.1989) einschließlich der aktuellsten Fassung vom 10.09.2020.
- Gemeindetag BW vom 28.05.2018, „Neue Gutachterausschussverordnung - Möglichkeit der Zusammenarbeit“.
- Wertermittler-Portal – Dokumentinfo. Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Autor: W. Kleiber / Dez. 2016.
- Praktische Vergleiche herangezogen: z. B. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal.

Wir haben verschiedene Daten der Kommunen erhalten; diese sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Kommune	Einwohner	Kaufverträge	Gutachten
Aichtal	9926	130	6
Aichwald	7558	110	7
Altdorf		ist von Neckartenzlingen gemeldet	
Altenriet		ist von Neckartenzlingen gemeldet	
Altbach	6000	100	3
Baltmannsweiler	5754	71	1
Bempflingen		ist von Neckartenzlingen gemeldet	
Beuren	3693	83	0
Bissingen	3394	50	11
Deizisau	6904	70	7
Denkendorf	11246	134	10
Dettingen		ist von Kirchheim gemeldet	
Erkenbrechtsweiler	2197	25	0
Filderstadt	45967	600	45
Frickenhausen	9150	126	10
Großbettlingen		ist von Nürtingen gemeldet	
Hochdorf	4744	60	5
Holzmaden	2334	50	4

SCHNEIDER & ZAJONTZ CONSULT GMBH

Kirchheim	50370	720	10
Kohlberg	2323	40	5
Köngen	9940	113	2
Leinfelden- Echterdingen	40138	550	20
Lenningen	8308	65	8
Lichtenwald	2712	45	1
Neckartailfingen		ist von Neckartenzlingen gemeldet	
Neckartenzlingen	19408	277	38
Neidlingen	1822	25	2
Neuffen	6306	96	2
Neuhausen	11912	171	7
Notzingen		ist von Kirchheim gemeldet	
Nürtingen	50500	600	40
Oberboihingen	5507	90	4
Ohmden	1740	14	2
Ostfildern	39685	527	27
Owen	3418	45	2
Plochingen	14514	196	13
Reichenbach	8500	119	7
Schlaitdorf		ist von Neckartenzlingen gemeldet	
Untenensingen		ist von Nürtingen gemeldet	
Weilheim	10339	198	11

Wendlingen	16302	274	35
Wernau	12324	146	10
Wolfschlugen	6380	75	6
<hr/>			
Gesamt	441315	5995	361
		Kirchheim	-10
		neu	34
			385

Tel. Frau Ruf/Kirchheim-Teck; wurden vorher insgesamt 35 - 40 Gutachten im Jahr erstellt

- Beteiligung von 43 Kommunen mit insgesamt ca. 441.315 Einwohner.
- Bisher wurden ca. 6.000 Kaufverträge erfasst und daraus ca. 385 Gutachten (per anno) erstellt.

Darüber hinaus wurde in einer ersten Umfrage erfasst, welche Aufgaben derzeit in den Kommunen bearbeitet werden:

Bisherige Aufgaben in den Rathäusern:

- Führen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Fortschreibung und Auskünfte der Bodenrichtwerte / Festlegung und Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte
- Erstellung von Wertgutachten
- Erfassung der Kaufverträge meist mit entsprechender fachlicher Software, in einigen Kommunen mit Excel/Word, Auswertung Kaufverträge
- Auskunft zu Grundstückswerten
- Organisation / Ernennung Gutachter

Aus dieser Aufzählung ist erkennbar, dass eine Auswertung der Verträge wie in § 193 Abs. 5 Nr. 1 bis 4 BauGB vorgeschrieben, nicht erfolgt ist.

Die Stellenausstattungen variieren derzeit in den zukünftigen Mitgliedskommunen zwischen Stellenanteilen von 5% einer Vollzeitstelle bis hin zu 2,5 Vollzeitstellen. Dies ist natürlich der Größe der Kommune und der Anzahl der Verträge geschuldet.

Insgesamt werden die Aufgaben in den Kommunen derzeit von 13,5 Vollzeitstellen bearbeitet.

Inwieweit die einzelnen Aufgaben auch in der gebotenen Qualität abgewickelt werden, ist uns nicht bekannt.

Wir hören aber, dass es Unterschiede in der Arbeitsqualität gibt – wobei Gründe hierfür auch nachvollziehbar sind.

Für die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und dem Zweckverband bedarf es weiterhin sog. Schnittstellen.

Da Auskünfte an Bürger künftig aufgrund der rechtlichen Lage nur durch die Geschäftsstelle des Zweckverbandes erteilt werden dürfen, sind in den einzelnen Kommunen keine Stellenanteile mehr vorzuhalten.

Laut Ministerium müssen bei der Aufgabenübertragung an den Zweckverband auch diese übernommen werden.

D. h.: es geht um eine vollständige Aufgabenübertragung auf den Zweckverband.

Personalbedarf Gutachterausschuss

Nachfolgende Aufgaben sollen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Esslingen zugewiesen werden:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Erstellen von Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- Übermittlung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen an das Statistische Bundesamt in Wiesbaden sowie an Eurostat in Brüssel
- Weitere Verwaltungsaufgaben wie z.B. die Organisation der Sitzungen des Gutachterausschusses / Abrechnungen usw.
- Eine weitere zugewiesene Aufgabe könnte die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels für die Kommunen sein.

Für die rechnerische Bestimmung des Personalbedarfs des Gutachterausschusses, wurde in der Sitzung der Arbeitsgruppe Ende Juli 2020 festgelegt, dass die Kennzahlen der KGSt aus der Stellenbedarfsuntersuchung bei der Stadt Nürtingen 2019 zu Grunde gelegt werden.

(Die KGSt arbeitet auf Grundlage von durchschnittlich 7,8 Arbeitsstunden an 183,45 Tagen. Durch die Bereinigung der Zeiten liegt dieser Bemessung eine Jahresarbeitszeit von 1.430 Stunden zu Grunde.)

Die KGSt (Quelle Stadt Nürtingen) rechnet in einer Darstellung mit folgender Personalausstattung:

1. Organisation der Geschäftsstelle - 0,56 Stellen bei über 50.000 EW
= 4 Vollzeitstellen
2. Erfassung Kaufverträge - 35 Min./Vertrag (Durchschnittswert für bebaute und unbebaute Grundstücke) = 2,44 Vollzeitstellen
3. Auswertung Kaufverträge - 0,0028 Stellenanteile/Vertrag = 16,80
Vollzeitstellen bei ca. 6.000 Verträgen
4. Erstellung Wertgutachten - 3 Arbeitstage pro Gutachten = 6,30 Vollzeitstellen
5. Ermittlung und Verarbeitung Bodenrichtwerte - 0,25 für 50.000 EW - 1
Vollzeitstelle

Somit insgesamt 30,54 Vollzeitstellen.

Wir runden dieses Ergebnis auf 31 Vollzeitstellen auf.

Einer Schätzung zu Folge müssen ca. 25 von den 43 Kommunen im Vorfeld der Zusammenführung ihre gesamten Daten aktualisieren, damit eine Übernahme überhaupt möglich ist.

Der Zweckverband soll zum 1.7.2021 gegründet werden.

Zu übergeben sind also die Daten (Bodenrichtwertkarten etc.) mit Stand 31.12.2020, während die Feststellung der Bodenrichtwerte nach dem LGrStG durch den Zweckverband erfolgt.

Bei Aufnahme der Tätigkeiten des Zweckverbandes müssen dann einheitliche Auswertungsmodelle für den gesamten Geltungsbereich erarbeitet werden.

Für diese Aufgaben sollte die Arbeit des Gutachterausschusses rechtzeitig aufgenommen werden.

Insbesondere die vollständige Aufarbeitung der Bodenrichtwerte wegen der Grundsteuerreform.

Des Weiteren gilt es den Personalbedarf für die verwaltungsmäßige Abwicklung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu bestimmen.

- ✓ Hier sehen wir eine 1,0 Stelle für die Abwicklung der Personalangelegenheiten sowie des Datenschutzes (technisch - Hardware, Server etc. und nichttechnisch - Software und Überwachung vor Ort z.B. regelmäßige Änderung der Passwörter),
- ✓ eine 1,0 Stelle für die Abwicklung der Finanzen (Finanzbuchhaltung) und des Haushaltes. Hier könnte die Vergabe dieser Arbeit an ein Fachbüro die finanziell günstigere Lösung sein – wobei hier natürlich eine grundsätzliche Zuarbeit für das Fachbüro vorgehalten werden muss.
- ✓ Ein Sekretariat mit einer 1,0 Stelle zur Sicherstellung einer ganztägigen Besetzung, Terminvorbereitung sowie Abwicklung von Assistenzaufgaben für die Geschäftsführung.
- ✓ Für die Pflege und Betreuung der EDV-Anlagen, Netzwerke und EDV-Programme wie z.B. Personal- und Finanzverwaltungsprogramme eine 1,0 Stelle.

Anforderungsprofile

Für die Stelle des Vorsitzenden des Gutachterausschusses und dessen Stellvertretung ist jeweils das Anforderungsprofil zumindest des gehobenen Verwaltungsdienstes oder eines/einer Verwaltungsfachwirtes/in bzw. eine vergleichbare Ausbildung oder auch ein/e Dipl.-Vermessungsingenieur/-in vorzusehen.

Die Stellen für die Analyse der Kaufpreissammlung und die Erstellung von Wertgutachten sollten mit einer Qualifikation - entsprechend dem gehobenen Dienst - besetzt werden.

Technische Stellen sollten - soweit möglich - mit der Qualifikation eines/einer Techniker/Technikerin, Vermessungsingenieur/in oder einer/eines Bauingenieurin/-es ausgestattet werden.

Zum technischen Bereich zählen wir insbesondere auch die Vertragsauswertung. Die Auswertung der bebauten Grundstücke sollte mit der Erstellung der Gutachten verzahnt werden.

Für die Erfassung der Kaufverträge, die Grundlagenermittlung für die Erstellung von Gutachten, für die Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte sowie weiteren Verwaltungstätigkeiten sind Verwaltungsfachangestellte bzw. vergleichbare Qualifikationen sowie ggf. Vermessungstechniker/innen vorzusehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bereits jetzt schon eine Entwicklung einsetzt, die die Gutachterausschüsse zunächst von der Quantität her mehr fordert.

Die 2008 durchgeführte Reform des Erbschafts- und Schenkungssteuerrechts hat zu einer Zunahme der Verkehrswertgutachten geführt, weil die Besteuerung des Grund- und Bodens auf der Basis der BRW erfolgt. Die Finanzämter benötigen für jeden Widerspruch ein Gutachten (lt. OFD).

Es ist davon auszugehen, dass durch die Grundsteuerreform verstärkt gegen Bodenrichtwerte geklagt wird und daher die Anzahl der Gutachten steigen wird. So kann es den einschlägigen Foren im Internet entnommen werden.

Neben der Quantität ist hier selbstverständlich auch auf die Qualität zu achten. Hier wird zukünftig mehr Personal benötigt.

Bestimmung des Personalbedarfes

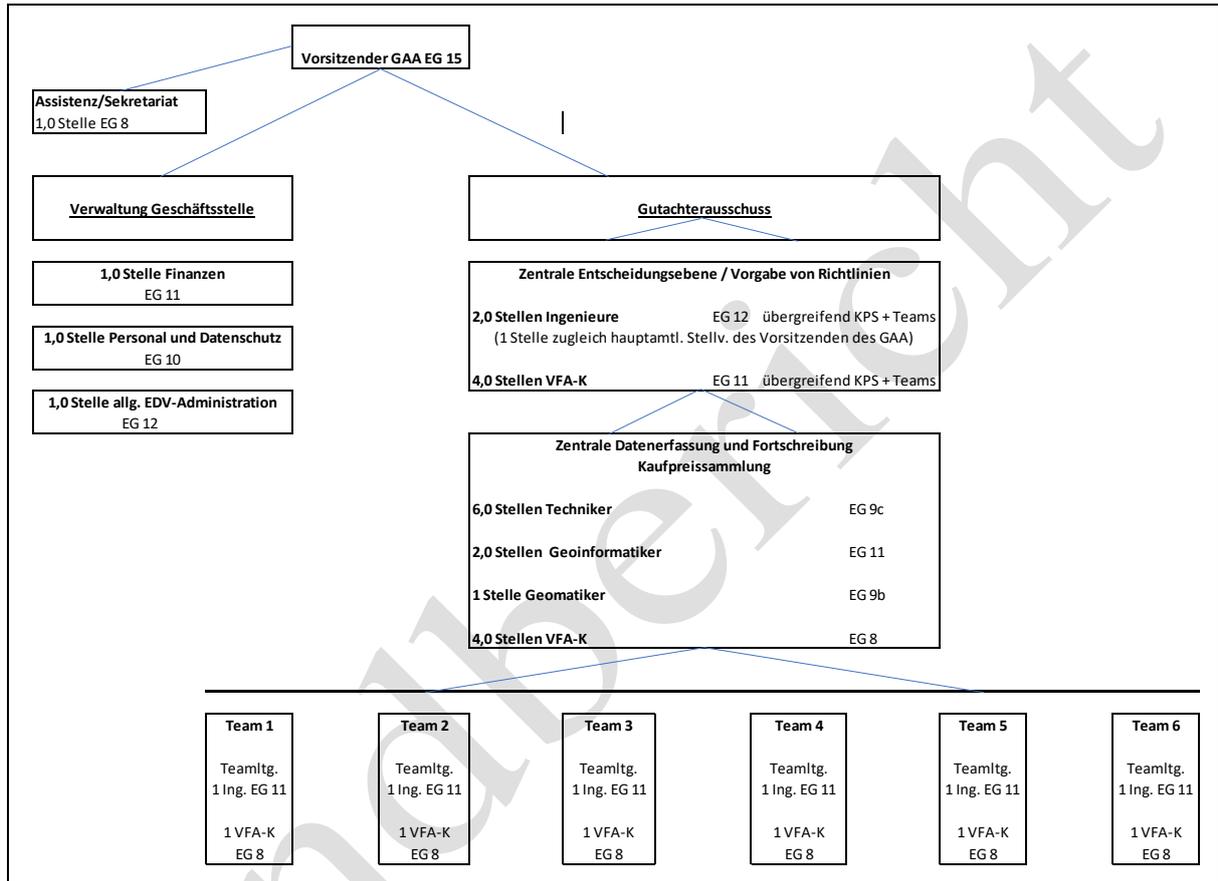
Für die Bearbeitung und Abwicklung der Aufgaben des Gutachterausschusses sehen wir folgenden Personalbedarf:

- 1 Stelle Vorsitzende/r GAA (EG 15) – übergeordnete Stelle; fließt nicht in den Personalbedarf mit ein.
- 2 Bauingenieure/-innen (EG 12)
- 6 Bauingenieure/-innen (EG 11)
- 6 Bautechniker/-innen (EG 9c)
- 1 Geomatiker/-in (EG 9b)
- 2 Geoinformatiker/-innen (EG 11)
- 4 Verwaltungsfachwirte /-innen (EG 11) rechtliche Begleitung
- 10 unterstützende Verwaltungsstellen - besetzt mit Verwaltungsfachangestellten oder Immobilienfachwirte (Sammlung Kaufverträge, Erfassung der Verträge, Sitzungsvorbereitung etc. - EG 8)

Für den Betrieb der Geschäftsstelle sehen wie nachfolgenden Personalbedarf:

- 1,0 Stelle für die Abwicklung der Personalangelegenheiten und des Datenschutzes EG 10
- 1,0 Stelle für die Abwicklung der Finanzen EG 11
- 1,0 Stelle Sekretariat EG 8
- 1,0 Stelle allgemeine EDV-Betreuung / Administration EG 12

Strukturelle Darstellung des Personalbedarfs



Anmerkung:

Die aufgeführte Struktur stellt lediglich ein Musterorganigramm zur Berechnung und Verteilung der Kosten dar.

Eine endgültige Struktur kann erst definiert werden, wenn bekannt ist, welche Kommunen dem Zweckverband beitreten werden.

Ermittlung der Arbeitsplatzkosten

Wir berechnen die Kosten eines Arbeitsplatzes auf Grundlage der Daten aus dem Bericht Nr. 07/2020 der KGSt:

Demnach sind in den Kosten eines einzelnen Arbeitsplatzes nachfolgende Positionen berücksichtigt:

- Personalkosten (einschließlich Versorgungszuschlag, Beihilfe, Sozialleistungen usw.)
- Sachkosten (Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten)
- Gemeinkosten (20% der Personalkosten - Verwaltungs-Overhead, Zentraler Service)

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die Berechnung auf Grundlage von Durchschnittswerten erfolgt.

Individuelle Erfahrungsstufen bei der Eingruppierung, besondere Nebenkosten für Gebäudeunterhalt u. ä. können zu anderen Ergebnissen führen.

Die Höhe der Personalkosten entnehmen wir der Übersichtstabelle aus dem KGSt-Bericht. In unserer Berechnung sind Beamtenstellen nicht enthalten.

Die Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes werden auf Grundlage von Einzelarbeitsplätzen und auch mit Durchschnittswerten, da diese stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängen, berechnet.

Die Sachkosten eines Büroarbeitsplatzes (ohne IT) werden mit 6.250 Euro beziffert.

Die Kosten beinhalten Raumkosten (Miete, Betriebs- und Unterhaltungskosten, Büroausstattung), Geschäftskosten (Reisekosten, Zeitungen und Literatur,

Büromaterial, Porto, Kopierer) sowie die Telekommunikationskosten (Festnetz, Fax, Mobilfunk, Internet).

Darüber hinaus werden die Kosten der IT je Büroarbeitsplatz mit 3.450 Euro beziffert. Diese enthalten Kosten für Hard- und Software, Schulungskosten, Zentrale Leistungen (Rechenzentrum, dezentrale Benutzerbetreuung) und Kosten in den dezentralen Einheiten für Software und Pflege).

Somit ergibt sich ein Kostenanteil von 9.700 Euro für einen einzelnen Büroarbeitsplatz.

Bei Mehrfachnutzung von Büroarbeitsplätzen z.B. bei Jobsharing, teilen sich die MitarbeiterInnen die Arbeitsplätze; so sollten die Sachkosten (9.700 Euro) aus Vereinfachungsgründen anteilig umgelegt werden.

Nachstehend folgt eine Übersicht über die Personalkosten, welche auch die Grundlage für die Kostenumlageberechnung darstellt.

Personalkostenübersicht			
	Anzahl	Einzel-	Gesamt-
	VZ-Stellen	kosten*	kosten*
	Vorsitzender GAA		
Leitungsstelle	1	109.000 €	109.000 €
Personal für die Verwaltung der Geschäftsstelle			
Personal / Datenschutz	1	74.400 €	74.400 €
Finanzen	1	80.700 €	80.700 €
Sekretariat	1	57.000 €	57.000 €
Allg. EDV-Betreuung	1	96.400 €	96.400 €
Kosten Verwaltung Geschäftsstelle			308.500 €
Zentrale Entscheidungsebene/Vorgabe von Richtlinien			
Bauingenieure	2	91.400 €	182.800 €
Verwaltungsfachwirte	4	80.700 €	322.800 €
Kosten der Ebene			505.600 €
Zentrale Datenerfassung und -fortschreibung / Kaufpreissammlung			
Verwaltungsfachangestellte	4	55.400 €	221.600 €
Geoinformatiker	2	79.000 €	158.000 €
Geomatiker	1	68.600 €	68.600 €
Bautechniker	6	70.000 €	420.000 €
Kosten KPS			868.200 €
Erstellung Gutachten			
Bauingenieure	6	79.000 €	474.000 €
Verwaltungsfachangestellte	6	55.400 €	332.400 €
Kosten Gutachtenerstellung			806.400 €
Personalkosten insgesamt			2.597.700 €
zzgl. Sach- und IT-Kosten	36	9.700 €	349.200 €
Gesamtkosten			2.946.900 €
zzgl. Entschädigung Ehrenamtler			73.918,00 €
Endkosten			3.020.818,00 €

* Die vorgenannten Beträge dienen lediglich als Grundlage einer Modellrechnung.

Berechnung der Kosten für Wertgutachten

Die Kalkulation der Gebühren setzt sich aus Personalkosten, anteiligen Gemeinkosten und den Kosten der Kaufpreissammlung sowie aus den ehrenamtlichen Entschädigungszahlungen zusammen.

Als Grundlage dienen die Entgeltgruppen der Mitarbeiter/-innen der Verwaltung und des Gutachterausschusses sowie die Kosten eines Arbeitsplatzes.

Berechnung der Entschädigung der Ehrenamtlichen:

Die ehrenamtliche Entschädigung beträgt 36,00 Euro je Stunde.
Derzeit werden ca. 385 Gutachten im Jahr erstellt.

Wir legen zu Grunde, dass der Gutachterausschuss aus 3 Mitgliedern (2 Ehrenamtliche und ein Mitglied des Gutachterausschusses) besteht und diese jeweils 4 Stunden in einer Sitzung über 3 Gutachten beraten.

Hierfür fallen bei 385 Gutachten insgesamt 128,33 Sitzungstage an.
(385 Gutachten / 3 Gutachten je Sitzung = 128,33 Sitzungstage)

Für die Teilnahme an den dazugehörigen Ortsterminen setzen wir ebenfalls 4 Stunden je Gutachter an.

Die Entschädigung für 2 Mitglieder beträgt je Gutachten 576,00 Euro.

Die Höhe der gesamten Entschädigungszahlung beträgt damit 73.918,00 Euro.
(128,33 Sitzungstage x 2 Gutachter x 8 Stunden x 36,00 Euro = 73.918,00 Euro).

Die vorgenannten Berechnungen beruhen auf der Basis von 385 Wertgutachten.

Zusätzliche Einnahmen, z.B. durch Gebührenerträge für Bodenrichtwertauskünfte, Sonderauswertungen oder Pläne sind hierbei nicht berücksichtigt, da hierzu keine Daten vorliegen.

Kostenermittlung			
Leitungsstelle (EG 15)			109.000,00 €
Allg. Stellen (Führung GS)			308.500,00 €
Sachkostenpauschale	5*9.700 €		48.500,00 €
Gesamtkosten			466.000,00 €
Zentrale Entscheidungsebene			
Ingenieure (2 VZ)			182.800,00 €
Verwaltungsfachwirte (4 VZ)			322.800,00 €
Sachkostenpauschale	6*9700 €		58.200,00 €
Gesamtkosten			563.800,00 €
Zentrale Datenerfassung / Kaufpreissammlung			
Techniker (6 VZ-Stellen)			420.000,00 €
Geoinformatiker (2 VZ-Stellen)			158.000,00 €
Geomatiker (1 VZ-Stelle)			68.600,00 €
Verwaltungsfachangestellte (4 VZ-Stellen)			221.600,00 €
Sachkostenpauschale	13*9.700 €		126.100,00 €
Gesamtkosten			994.300,00 €
zzgl. 20% Gemeinkosten			173.640,00 €
abzgl. Gebührenerträge			- €
Kosten (netto) gesamt			1.167.940,00 €
Gutachterteams			
Ingenieure (6 VZ-Stellen)			474.000,00 €
Verwaltungsfachangestellte (6 VZ-Stellen)			332.400,00 €
Sachkostenpauschale	12*9.700 €		116.400,00 €
Gesamtkosten			922.800,00 €
zzgl. 20% Gemeinkosten			161.280,00 €
abzgl. Gebührenerträge			- €
Kosten Teams			1.084.080,00 €
zzgl. 20% Gemeinkosten der Entscheidungsebene			101.120,00 €
zzgl. 30% KPS netto			350.382,00 €
Insgesamt			1.434.462,00 €
Summe insgesamt : 385 Gutachten =			3.725,88 €
zzgl. Entschädigung Gutachter a`288 Euro (Gesamt 36.959 €)			576,00 €
Kosten 1 Wertgutachten			4.301,88 €
Umlage je Einwohner (ohne Gutachten)			6,85 €
Erträge Gutachten	385	4.013,88 €	1.545.343,80 €
abz. 15% kostenf. Gutacht.	57,75	4.013,88 €	231.801,57 €
Erlöse Gutachten	- 20 -		1.313.542,23 €
Umlage je Einwohner (mit Gutachten)			441,315 3,70 €

Daraus ergibt sich nachfolgende Übersicht der Kosten je Kommune:

Kommune	Einwohner*	Umlage ohne Gutachten	Umlage mit Gutachten
Aichtal	9926	67.993,10 €	36.726,20 €
Aichwald	7558	51.772,30 €	27.964,60 €
Altdorf	von Neckartenzlingen gemeldet		
Altenriet	von Neckartenzlingen gemeldet		
Altbach	6000	41.100,00 €	22.200,00 €
Baltmannsweiler	5754	39.414,90 €	21.289,80 €
Bempflingen	von Neckartenzlingen gemeldet		
Beuren	3693	25.297,05 €	13.664,10 €
Bissingen	3394	23.248,90 €	12.557,80 €
Deizisau	6904	47.292,40 €	25.544,80 €
Denkendorf	11246	77.035,10 €	41.610,20 €
Dettingen	6105	41.819,25 €	22.588,50 €
Erkenbrechtsweiler	2197	15.049,45 €	8.128,90 €
Filderstadt	45967	314.873,95 €	170.077,90 €
Frickenhausen	9150	62.677,50 €	33.855,00 €

Kommune	Einwohner*	Umlage ohne Gutachten	Umlage mit Gutachten
Großbettlingen	4445	30.448,25 €	16.446,50 €
Hochdorf	4744	32.496,40 €	17.552,80 €
Holzmaden	2334	15.987,90 €	8.635,80 €
Kirchheim	40622	278.260,70 €	150.301,40 €
Kohlberg	2323	15.912,55 €	8.595,10 €
Köngen	9940	68.089,00 €	36.778,00 €
Leinfelden-Echterdingen	40138	274.945,30 €	148.510,60 €
Lenningen	8308	56.909,80 €	30.739,60 €
Lichtenwald	2712	18.577,20 €	10.034,40 €
Neckartailfingen	von Neckartenzlingen gemeldet		
Neckartenzlingen	19408	132.944,80 €	71.809,60 €
Neidlingen	1822	12.480,70 €	6.741,40 €
Neuffen	6306	43.196,10 €	23.332,20 €
Neuhausen	11912	81.597,20 €	44.074,40 €
Notzingen	3643	24.954,55 €	13.479,10 €
Nürtingen	41189	282.144,65 €	152.399,30 €
Oberboihingen	5507	37.722,95 €	20.375,90 €
Ohmden	1740	11.919,00 €	6.438,00 €

Kommune	Einwohner*	Umlage ohne Gutachten	Umlage mit Gutachten
Ostfildern	39685	271.842,25 €	146.834,50 €
Owen	3418	23.413,30 €	12.646,60 €
Plochingen	14514	99.420,90 €	53.701,80 €
Reichenbach	8500	58.225,00 €	31.450,00 €
Schlaitdorf	von Neckartenzlingen gemeldet		
Untenensingen	4866	33.332,10 €	18.004,20 €
Weilheim	10339	70.822,15 €	38.254,30 €
Wendlingen	16302	111.668,70 €	60.317,40 €
Wernau	12324	84.419,40 €	45.598,80 €
Wolfschlugen	6380	43.703,00 €	23.606,00 €
Gesamt	441315		
Umlage je Einwohner	6,85 €	ohne Gutachten gem. Auflistung Seite 20	
Umlage je Einwohner	3,70 €	mit Erlös durch Gutachten gem. Auflistung Seite 20	
* = ca. Angabe der Einwohneranzahl; kein aktueller Stand			

Umsetzung

Für die Umsetzung der einzelnen Schritte bei der Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses tritt die Satzung zum 01.07.2021 in Kraft. Mit Übertragung der Aufgaben auf den ZV sind die einzelnen Gemeinden nicht mehr zuständig. Es gibt somit keine Übergangsfrist.

Die Kommunen, die bereits sehr gut aufgestellt sind für einen gemeinsamen Gutachterausschuss (autarke Kommunen bei diesem Thema) sollten diejenigen Kommunen mitnehmen/unterstützen, die sich noch aufstellen müssen.

Standortlösung

Letztlich ist die Standortbestimmung eine politische Entscheidung.

Hier sollte zeitnah alternativ auch über eine dezentrale Lösung nachgedacht werden.

Sehr wohl können durch die Möglichkeiten der Digitalisierung, die bei der Einrichtung der Geschäftsstelle berücksichtigt werden müssen, sowohl Außenstandorte als auch Home-Office-Arbeitsplätze eingerichtet werden.

Bei der Auswertung der Umfrage wurde ebenfalls deutlich, dass in den Kommunen die verschiedensten EDV-Verfahren für die Bearbeitung und Speicherung der Daten verwendet werden.

Von der Verbandsgeschäftsführung muss nun festgelegt werden, mit welchem System künftig gearbeitet werden soll.

Der Personalbestand sollte so schnell wie möglich aufgebaut werden, damit die Vertragsauswertung und die Ableitung von Bewertungsparametern sichergestellt ist.

Im Hinblick auf die Grundsteuerreform ist das besonders wichtig.

Kann die Vertragsauswertung nicht aufgenommen werden, bilden sich nur weitere Rückstände.

Wir hatten bei notwendigen Nachfragen mit den Fachstellen in Nürtingen und Weilheim/Teck Kontakt aufgenommen und das Thema erörtert.

Für den erteilten Auftrag bedanken wir uns; für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Heilbronn, 3. März 2021

Schneider & Zajontz Consult GmbH