

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.:
der Kreisverwaltung Segeberg	DrS/2013/096

Fachdienst Bauaufsicht/Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Datum: 16.07.2013

Beratungsfolge:

Status	Sitzungstermin	Gremium
Ö	12.08.2013	Ausschuss für Wirtschaft, Regionalentwicklung und Infrastruktur
Ö	10.09.2013	Hauptausschuss
Ö	12.09.2013	Kreistag des Kreises Segeberg

Endgültige Entscheidung trifft: Kreistag des Kreises Segeberg

Neue Gebührensatzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt die neue Satzung des Kreises Segeberg über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg in der Fassung vom 12.09.2013.

Sachverhalt:

Gemäß § 1 Satz 1 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (Gutachterausschussverordnung –GAVO) in der Fassung vom 6. Dezember 1989 werden bei den kreisfreien Städten und den Kreisen selbständige Gutachterausschüsse gebildet. Die Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein und die Kreisordnung für Schleswig-Holstein finden keine Anwendung.

Die geltende Regelung des § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung wurde seinerzeit mit der Änderungsverordnung vom 05.07.2000 aufgenommen. Die damalige Änderung erfolgte, um im Rahmen der Funktionalreform die Gutachterausschüsse von „nebeneordneten“ Landesbehörden in „nebeneordnete“ kommunale Behörden umzuwandeln. Dies hatte insbesondere zur Folge, dass die Mitglieder der Gutachterausschüsse seitdem nicht mehr vom Innenministerium, sondern von den zuständigen Gebietskörperschaften bestellt werden.

Satz 2 dieser Regelung wurde aufgenommen, um klarzustellen, dass die Gutachterausschüsse nicht in den hierarchischen Behördenaufbau einbezogen sind, sondern unabhängig und keinerlei Weisungen unterworfen sind.

Den Bezug von Satz 2 auf Satz 1 dieser Regelung bestätigt der aus der Begründung zur Änderungsverordnung vom 05.07.2000 ersichtliche Wille des Verordnungsgebers (Begründung Ziffer II zu Art. 1 Nr. 1 Buchst. a). Dort heißt es:

„Da es sich bei den Gutachterausschüssen um Ausschüsse bei den kreisfreien Städten und Kreisen und nicht um Ausschüsse der Städte und Kreise handelt, finden die Gemeinde- bzw. Kreisordnung keine Anwendung. Deshalb werden die Mitglieder der Gutachterausschüsse nicht von der Vertretung gewählt (§§45 ff. GO, §§ 40 ff. KrO); die allgemeinen Vorschriften über Ladungsfristen und die Geschäftsordnung gelten ebenfalls nicht für die Gutachterausschüsse.“

Da es sich bei den Gutachterausschüssen um Ausschüsse bei den Kreisen und kreisfreien Städten handelt, sind diese als Teile der Kommunen zu behandeln. Dabei macht es keinen Unterschied, dass sie nicht Ausschüsse der Kreise und kreisfreien Städte sind, denn ihr Status als „nebeneordnete kommunale Behörden“ weist sie ausdrücklich als Organ der Kommunen aus. Daher kann als geeignetes Instrument der Kostenordnung nur das kommunale Satzungsrecht greifen.

Diesbezüglich wird in der Begründung zur Änderungsverordnung (Ziffer I - Allgemeine Begründung, letzter Absatz) explizit ausgeführt:

„Das Inkrafttreten der Verordnung wird hinausgeschoben, um den Kreisen und kreisfreien Städten genügend Zeit zu geben, eigene Gebührenverordnungen zu erlassen. Sobald die Gutachterausschüsse keine Landesbehörden mehr sind, kann das bisherige, auf dem Verwaltungskostengesetz beruhende Kostenrecht nicht mehr angewendet werden. Die Gebietskörperschaften müssen eigene Kostenordnungen erlassen.“

Die bestehende Satzung des Kreises Segeberg über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg trägt der mit der Änderungsverordnung vom 05.07.2000 vollzogenen Übertragung der Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse auf die Kreise und kreisfreien Städte Rechnung.

Der Fachdienst Rechnungsprüfung/Gemeindeprüfung des Kreises Segeberg erhebt jedoch erhebliche Bedenken. Im Prüfungsbericht über die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung des Kreises Segeberg vom 26.09.2012, Teilziffer 10.2. wird aufgeführt (Der Teilbericht umfasst im Originalbericht die Seiten 130 – 135.):

- „10.2 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Teilplan 511 – Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen
- *Die Gemeindeordnung und die Kreisordnung finden keine Anwendung.*
 - *Die Gebührensatzung des Kreises Segeberg ist aufgrund fehlender Regelungskompetenz nichtig.*
 - *Es fehlt die Ermächtigungsnorm zur Erhebung von Verwaltungsgebühren nach dem Verwaltungskostengesetz.*
 - *Es ist unzulässig, die Erstattung der Auslagen zu verlangen.*

Die vollständige Stellungnahme ist der Anlage zu entnehmen.

Die bestehende Satzung des Kreises Segeberg über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg ist in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 15.12.2005 mittlerweile über sieben Jahre alt und entspricht nicht mehr in allen Tarifstellen der aktuellen Situation. Sie soll durch die neue Satzung ersetzt werden.

Außerdem wurde festgestellt, dass die Gebühr für die Erstattung von Gutachten im Sinne des § 193 BauGB nicht den tatsächlichen Aufwand abdeckt. Die Gebühr für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ist derzeit vom Verkehrswert abhängig. Sie ist folglich für ein Verkehrswertgutachten über ein Grundstück mit einem Gebäude in einer Gegend mit niedrigen Bodenwerten (z. B. Söhren) geringer als über ein Gutachten für ein gleich großes Grundstück mit dem gleichen Gebäude in einer Gegend mit hohen Bodenwerten (z. B. Norderstedt). Dabei ist für den Gutachterausschuss der Aufwand für die Bewertung identisch. Darüber hinaus ist die Gebühr bei Objekten mit niedrigem Wert (z. B. so genannten „Schrott-Immobilien“) ebenfalls niedrig, obwohl der Aufwand für die Gutachtenerstattung regelmäßig höher ist.

Durch die neue Gebührensatzung soll

- sichergestellt werden, dass die Antragstellerinnen und Antragsteller im gesamten Kreisgebiet gleich behandelt werden,
- der tatsächlich entstehende Aufwand für den Gutachterausschuss ausgeglichen wird und
- die Gebühr und die Auslagen der Vergütung einer oder eines freien Sachverständigen angeglichen werden.

Die neue Satzung berücksichtigt diese Umstände dadurch, dass die Gebühr nach Aufwand erhoben wird. Als Berechnungsgrundlage dient das Justiz-Vergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG). Hiernach werden auch sämtliche Auslagen (z. B. Entschädigungen für die Gutachter, Kosten für Fahrten, Kopien, Fotos) abgerechnet.

Bereits am 13.02.2012 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Regionalentwicklung und Infrastruktur über eine Änderung der Gebührensatzung beraten.

Beschlussvorschlag:

„Der Kreistag beschließt die neue Satzung des Kreises Segeberg über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg in der Fassung vom 08.03.2012.“

Der Beschlussvorschlag wurde mit 6 Zustimmungen, keiner Ablehnung und 6 Enthaltungen einstimmig beschlossen.

Am 16.02.2012 wurde in der Sitzung des Hauptausschusses der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

Begründung:

Wegen der unterschiedlichen Rechtsauffassungen zwischen den Fachdiensten soll das Innenministerium beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten werden.

Zu den einzelnen Änderungen der Gebührensatzung:

Überschrift:

Da die neue Satzung mit der Gebührenberechnung für Verkehrswertgutachten eine vollständig neue Berechnungsgrundlage enthält, wird sie nicht mehr als Nachtragssatzung bezeichnet.

Die Kreisordnung wurde mittlerweile geändert. Der Einführungssatz wird deshalb redaktionell angepasst.

§ 1:

Da die Auslagen zukünftig entsprechend JVEG abgerechnet werden, kann der Satz 3 in Abs. 2 entfallen. Ansonsten ist der Paragraph unverändert.

§ 2:

Dieser Paragraph wurde unter Berücksichtigung des Gleichstellungsgesetzes neu gefasst. Nr. 2 wird redaktionell überarbeitet und verständlicher formuliert. Inhaltlich ist der Paragraph unverändert.

§ 3:

Abs. 2 entspricht jetzt dem Wortlaut des KAG. Ansonsten ist der Paragraph unverändert.

§§ 4, 5, 6:

unverändert

§ 7:

Dieser Paragraph wurde unter Berücksichtigung des Gleichstellungsgesetzes neu gefasst. Inhaltlich ist er unverändert.

§ 8:

Die Absätze 1 bis 3 sind nahezu unverändert. Der bisherige Absatz 4 wird gestrichen, weil von der Regelung der Vorschusszahlung bislang nicht Gebrauch gemacht wurde. Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.

§ 9:

Der Absatz wird um die Regelung ergänzt, zu welchem Zeitpunkt die bestehende Satzung ihre Rechtskraft verliert.

§ 10:

Diese Regelung kann entfallen, weil das Gleichstellungsgesetz in allen bisherigen Paragraphen der Satzung berücksichtigt wurde.

Anlage:

Tarifstelle 1:

Nach derzeit geltender Satzung beträgt die Gebühr für die Erstattung von Verkehrswertgutachten (verkehrswertabhängig):

Beispiel 1:

Grundstück in Norderstedt, gute Wohnlage, Bodenrichtwert 230,00 €/m², bebaut mit einem Einfamilienhaus, eingeschossig, mit Keller- und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1975, altersgemäßer Modernisierungsbedarf; Verkehrswert: 250.000 €

Gebühr: 250.000,00 € x 3,5/1.000 + 555,00 € = 1.430,00 €

Beispiel 2:

Grundstück in Söhren, gute Wohnlage, Bodenrichtwert 50,00 €/m², bebaut mit einem Einfamilienhaus, eingeschossig, mit Keller- und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1975, altersgemäßer Modernisierungsbedarf; Verkehrswert: 140.000 €

Gebühr: 140.000,00 € x 3,5/1.000 + 555,00 € = 1.045,00 €

Entsprechend der Neufassung der Satzung beträgt die Gebühr zukünftig – unabhängig vom Ort, in dem das zu bewertende Grundstück liegt (aufwandsabhängig):

Beispiel 1 (Objekt in Norderstedt; s. o.):

Leistung	Sachverständiger [Std.]	Hilfskraft [Std.]	Auslagen
Registrierung, Schriftverkehr		2	
Ortstermin durch die Geschäftsstelle (einschließlich An- und Abfahrt)	4	4	
Erstattung der Gutachterausschussvorlage	8	4	
Ortstermin durch den Gutachterausschuss (4 Gutachter x 15 Minuten)	1		
An- und Abfahrt zum Ortstermin (4 Gutachter x 60 Minuten x 2)	8		
Sitzung des Gutachterausschusses (4 Sachverständige x 1 Stunde)	4	1	
Nachbereitungen	2	1	
Fertigung des Gutachtens und Versand		2	
Gutachten (40 Seiten je 0,50 €, 2 Ausfertigungen)			40,00 €
Farbausdrucke (5 Seiten je 2,00 €, 2 Ausfertigungen)			20,00 €
Fahrtkosten Geschäftsstelle (40 km x 2 x 0,30 €/km)			24,00 €
Fahrtkosten Gutachterausschuss (durchschn. 40 km x 2 x 4 Gutachter x 0,30 €/km)			96,00 €
Summe der Stunden	27	14	
Vergütung je Stunde	75,00 €	39,00 €	
Vergütung der Sachverständigen und der Hilfskräfte	2.025,00 €	546,00 €	
Summe der Auslagen			180,00 €
Gebühr			2.751,00 €

Somit ergeben sich folgende Mehreinnahmen nach Inkrafttreten der neuen Gebührensatzung:

$$2.751,00 \text{ € } ./\text{. } 1.430,00 \text{ € } = 1.321,00 \text{ €}$$

Beispiel 2 (Objekt in Söhren; s. o.):

Leistung	Sachverständiger [Std.]	Hilfskraft [Std.]	Auslagen
Registrierung, Schriftverkehr		2	
Ortstermin durch die Geschäftsstelle (einschließlich An- und Abfahrt)	2,5	2,5	
Erstattung der Gutachterausschussvorlage	8	4	
Ortstermin durch den Gutachterausschuss (4 Gutachter x 15 Minuten)	1		
An- und Abfahrt zum Ortstermin (4 Gutachter x 15 Minuten x 2)	2		
Sitzung des Gutachterausschusses (4 Sachverständige x 1 Stunde)	4	1	
Nachbereitungen	2	1	
Fertigung des Gutachtens und Versand		2	
Gutachten (40 Seiten je 0,50 €, 2 Ausfertigungen)			40,00 €
Farbausdrucke (5 Seiten je 2,00 €, 2 Ausfertigungen)			20,00 €
Fahrtkosten Geschäftsstelle (10 km x 2 x 0,30 €/km)			6,00 €
Fahrtkosten Gutachterausschuss (durchschn. 10 km x 2 x 4 Gutachter x 0,30 €/km)			24,00 €
Summe der Stunden	19,5	12,5	
Vergütung je Stunde	75,00 €	39,00 €	
Vergütung der Sachverständigen und der Hilfskräfte	1.462,50 €	487,50 €	
Summe der Auslagen			90,00 €
Gebühr			2.040,00 €

Somit ergeben sich folgende Mehreinnahmen nach Inkrafttreten der neuen
Gebührensatzung:

$$2.040,00 \text{ € } ./ . 1.045,00 \text{ € } = 995,00 \text{ €}$$

Durch die Umstellung auf das Modell zur Gebührenermittlung nach dem JVEG sind die
bisherigen Regelungen entbehrlich und werden durch die neue Regelung ersetzt.

Tarifstellen 2.4, 2.5:

Die Gebührenspannen haben sich in der Praxis nicht bewährt. Da die Aufwendungen für die
Erbringung der Leistungen stets gleich sind, wird eine feste Gebühr festgelegt.

Tarifstellen 3, 4:

Die derzeitigen Gebühren decken nicht den Aufwand und sind auch im Verhältnis zu
Tarifstelle 2 nicht angemessen. Sie werden deshalb dem Aufwand entsprechend erhöht.

Tarifstelle 5:

Die Gebührenspannen haben sich in der Praxis nicht bewährt. Da die Aufwendungen für die
Erbringung der Leistungen stets gleich sind, wird eine feste Gebühr festgelegt.

Derzeit bietet die Geschäftsstelle nur den Grundstücksmarktbericht mit den Umsatzzahlen
an. Mittelfristig soll er aber auch die marktrelevanten Daten enthalten (z. B. Markt- und
Sachwertanpassungsfaktoren). Dafür wird eine höhere Gebühr erhoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja:

Darstellung der einmaligen Kosten, Folgekosten

Bei durchschnittlich 10 Gutachten pro Jahr sind zusätzliche Gebühren von ca. 10.000 € zu erwarten.

Mittelbereitstellung

Teilplan:

In der Ergebnisrechnung

Produktkonto:

In der Finanzrechnung investiv

Produktkonto:

Der Beschluss führt zu einer über-/außerplanmäßigen Aufwendung bzw. Auszahlung in Höhe von _____ Euro
(Der Hauptausschuss ist an der Beschlussfassung zu beteiligen)

Die Deckung der Haushaltsüberschreitung ist gesichert durch

Minderaufwendungen bzw. -auszahlungen
beim Produktkonto:

Mehrerträge bzw. -einzahlungen beim
Produktkonto:

Bezug zum strategischen Management:

Nein

Ja; Darstellung der Maßnahme

Anlage/n:

- Gebührensatzung Gutachterausschuss (Stand 15.07.2013)
- Synopse
- Stellungnahme Fachdienst Rechnungsprüfung/Gemeindeprüfung