



Stand 24.11.2021

Stadt Besigheim

# 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 .....	5
4. Kalkulationsmethoden .....	7
4.1. Verwaltungsgebühren .....	7
4.2. Gutachterausschussgebühren .....	7
5. Kostenüberschreitungsverbot .....	8
6. Ermessensentscheidungen .....	9



## 1. Ausgangssituation / Beratungsauftrag

Die Stadt Besigheim 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 Gärtner 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, gedeckt werden (Kostenobergrenze).



### 3. Gebührenfähige Kosten

Verwaltungskosten sind die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten. 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 Besigheim 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 Gemeindetag 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 Umlagezahlungen an den Kommunalen Versorgungsverband für bereits im Ruhestand befindliche Beamte, sowie 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 Besigheim 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. Entsprechend wird der veröffentlichten Empfehlung gefolgt und eine Sachkostenspauschale von 13.000 € angesetzt.

Soweit dem Stelleninhaber der Arbeitsplatz ausschließlich zur eigenen Verfügung steht, wird hier ebenfalls der volle Betrag angesetzt. Bei **Teilung** des Arbeitsplatzes werden die Sachkosten unabhängig von der individuellen regelmäßigen Arbeitszeit durch die Zahl der nutzenden Mitarbeiter geteilt.

### 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, Personalrat, 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 Besigheim ein Zuschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt werden.

Es ergibt sich in der Summe ein **Gemeinkostenzuschlag** von insgesamt **25 %**. Dieser wurde entsprechend in der Kalkulation berücksichtigt.

In den Fällen, in denen auch von Amtsleitern gebührenpflichtige Verwaltungsleistungen erbracht werden, dürfte es nicht sinnvoll sein, für Amtsleiter auch den Zuschlagsanteil für die amtsinternen Gemeinkosten anzuwenden. Daher wird dem Vorschlag in BWGZ 4/2008 gefolgt und in solchen Fällen nur ein Gemeinkostenzuschlag von 10 % angesetzt.

Beim Gemeinkostenzuschlag für **Teilzeitbeschäftigte** wird weiter empfohlen, den 'normalen' Zuschlagssatz auf die Brutto-Personalkosten der entsprechenden Stelle in Vollzeit (100 %) zu rechnen. Diesen Empfehlungen wurde in der vorliegenden Kalkulation gefolgt.



## 4. Kalkulationsmethoden

### 4.1. Verwaltungsgebühren

Die Gebührensätze können entweder als Kalkulation nach Stundensätzen und Zeitaufwand

$$\text{Ø-Kostenaufwand je Stunde} \quad \times \quad \text{Ø-Zeitaufwand je öffentlicher Leistung}$$

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 letzten vier Jahre 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 bisher von der Stadt Besigheim verwendeten Zuschlagssätze beibehalten. Der Basisanteil wird anhand der bisherigen Gebührensatzverhältnisse der Wertgruppen 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. Auswahl der Gebührenart (bei Verwaltungsgebühren)
- 1.2. Höhe der Gebührensätze
- 1.3. Einstellung der gebührenfähigen Kosten

### 2. Kalkulation

- 2.1. Berücksichtigung und Gewichtung von wirtschaftlicher oder sonstiger Bedeutung der öffentlichen Leistung
- 2.2. Bemessungsgrundlage für die Gebührentatbestände
- 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, 24.11.2021

**Allevo** Kommunalberatung

Thomas Lanver  
Diplom-Kaufmann (FH)

# Kalkulation

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergebnisübersicht</b>	11
<b>Berechnungsgrundlagen</b>	
Anlage 1 Kostenermittlung	13
Anlage 2 Anteil Festbetragsgebühren	14
Anlage 3 Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz	15

## Ergebnisübersicht

### Gebührensätze bisher

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	204,50 €		
bis 100.000 €	204,50 €	0,40%	über 25.000 €
bis 250.000 €	511,00 €	0,25%	über 100.000 €
bis 500.000 €	894,50 €	0,13%	über 250.000 €
bis 5.000.000 €	1.227,00 €	0,06%	über 500.000 €
über 5.000.000 €	3.988,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

### Gebührensätze neu

Wertgruppe	Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	aus dem Betrag
bis 25.000 €	403,00 €		
bis 100.000 €	403,00 €	0,40%	über 25.000 €
bis 250.000 €	1.008,00 €	0,25%	über 100.000 €
bis 500.000 €	1.764,00 €	0,13%	über 250.000 €
bis 5.000.000 €	2.420,00 €	0,06%	über 500.000 €
über 5.000.000 €	7.866,00 €	0,04%	über 5.000.000 €

# Kostenermittlung

# Anlage 1

## Ermittlung der Kosten pro Fall für die Vor- und Nachbereitung

Mitarbeiter	Kosten pro Std.	Zeitaufwand Std.	Zeitaufwand Min.	Kosten
01				
03				
04				
10	*)			
<b>Kosten pro Fall</b>		<b>15,50 Std.</b>	<b>930 Min.</b>	<b>754,57 €</b>

\*) Entstehende Kosten sind im unten stehenden Bereich im Betrag "Entschädigung ehrenamtlicher Sachverständiger" bereits enthalten.

## Ermittlung der erwarteten Kosten im Bemessungszeitraum

Kosten pro Fall	754,57 €
Anzahl Fälle (ungewichtet)	80 Fälle
<b>Erwartete Kosten Verwaltungsleistungen</b>	<b>60.366 €</b>

## Ermittlung der Kosten für Entschädigungen der Gutachter

- ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	6,40 Std.	294,40 €
Entschädigung Gutachter je Fall			294,40 €
Anzahl Fälle			80 Fälle
Entschädigung Gutachter			23.552 €
Entschädigung Sachverständiger			3.000 €
<b>Erwartete Kosten Entschädigungen</b>			<b>26.552 €</b>

<b>Gesamtkosten pro Jahr</b>	<b>86.918 €</b>
------------------------------	-----------------

## Anteil Festbetragsgebühren

## Anlage 2

<b>Gesamtkosten lt. Anl. 1</b>	<b>86.918 €</b>	
Anteil Gebührenbedarf aus Zuschlagssatz lt. Anl. 3	8.176 €	9%
<b>Anteil Gebührenbedarf aus Festbetragsgebühren</b>	<b>78.742 €</b>	<b>91%</b>
<b>Gebühr pro Bemessungseinheit (Äquivalenz)</b>	<b>195,20</b>	<b>403,39 €</b>

## Berechnung der Gebührensätze

Wertgruppe	Satz bisher	Äquivalenz	Fälle gewichtet	Einheiten	Obergrenze	Vorschlag
bis 25.000 €	204,50 €	1,000	4,18 Fälle	4,18	403,39 €	<b>403,00 €</b>
25.001 € bis 100.000 €	204,50 €	1,000	5,93 Fälle	5,93	403,39 €	<b>403,00 €</b>
100.001 € bis 250.000 €	511,00 €	2,499	19,75 Fälle	49,36	1.008,07 €	<b>1.008,00 €</b>
250.001 € bis 500.000 €	894,50 €	4,374	22,28 Fälle	97,45	1.764,43 €	<b>1.764,00 €</b>
500.001 € bis 5.000.000 €	1.227,00 €	6,000	6,38 Fälle	38,28	2.420,34 €	<b>2.420,00 €</b>
über 5.000.000 €	3.988,00 €	19,501	0,00 Fälle	0,00	7.866,51 €	<b>7.866,00 €</b>
<b>Summe</b>			<b>58,52 Fälle</b>	<b>195,20</b>		

## Anteil Gebühren aus Zuschlagssatz

## Anlage 3

Wertgruppe	Zuschlagssatz	Fälle (gewichtet)	Überschreitung	Anteil
bis 25.000 €		4,18		0 €
25.001 € bis 100.000 €	0,40%	5,93	34.341 €	815 €
100.001 € bis 250.000 €	0,25%	19,75	72.270 €	3.568 €
250.001 € bis 500.000 €	0,13%	22,28	93.938 €	2.721 €
500.001 € bis 5.000.000 €	0,06%	6,38	279.922 €	1.072 €
über 5.000.000 €	0,04%	0,00	758.900 €	0 €
		<b>58,52</b>		<b>8.176 €</b>