

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0239/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	24.10.2023
Gutachterausschuss der Stadt Amberg; hier: Erhöhung der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser*in: Sabine Fick		
Beratungsfolge	07.12.2023	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	18.12.2023	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Die Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter des Gutachterausschusses der Stadt Amberg wird ab 01.01.2024 von 40,00 € / Stunde auf 60,00 € / Stunde erhöht gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV).

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Die Entschädigung wird angehoben. Die ehrenamtlichen Gutachter erhalten für ihre Tätigkeiten die angepasste Entschädigung.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Gutachter des Gutachterausschusses erhalten gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 BayGaV für ihre Tätigkeiten im Ausschuss eine angemessene Entschädigung. Diese liegt aktuell bei 40,00 € / Stunde. Die Erhöhung der Entschädigung ist aus folgenden Gründen angebracht und nötig:

1. Demografische Entwicklung der ehrenamtlichen Mitglieder im Gutachterausschuss und daraus folgende Berufung neuer Gutachter

Derzeit sind sieben ehrenamtliche Gutachter im Gutachterausschuss in der Lage, Verkehrswertgutachten für den Ausschuss zu erstellen. Drei davon werden in den kommenden Jahren den Gutachterausschuss aufgrund ihres Alters verlassen.

Es ist von großer Bedeutung, dass diese Anzahl an ehrenamtlichen Gutachtern, welche die Wertermittlung beherrschen, beibehalten wird, insbesondere weil bei innerstädtischen Bewertungen aus Befangenheitsgründen ausschließlich auf externe Gutachter zurückgegriffen werden muss. Demnach ist bei der Berufung von potentiellen Gutachtern für den Gutachterausschuss darauf zu achten, dass die Bewerber die Fähigkeit besitzen, Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Hierbei ist der Stundensatz von 40,00 € / Stunde nicht zielführend. Auf Grund der Höhe der Entschädigung erweist es sich als schwierig, dahingehend qualifizierte Mitarbeiter im Gutachterausschuss zu erhalten, welche die genannte Anforderung aufweisen. Ohne geeignete Gutachter ist die Handlungsfähigkeit des Gutachterausschusses sowie die Qualität der zu

erstellenden Verkehrswertgutachten gefährdet.
Um dem entgegenzutreten, ist eine Erhöhung der Entschädigung dringend notwendig.

2. Angemessene Entschädigung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 BayGaV

Wie oben angeführt, erhalten die Gutachter des Gutachterausschusses eine angemessene Entschädigung für ihre Tätigkeiten. Die Höhe der Entschädigung darf die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) geltenden Beträge nicht überschreiten lt. § 7 Abs. 2 Satz 2 BayGaV. Diese liegt bei der Bewertung von Immobilien und Rechten an Immobilien bei 115,00 € / Stunde lt. der Anlage 1 zu § 9 Abs. 1 Satz 1 JVEG.

Fraglich ist, ob die aktuelle Entschädigung von 40 € / Stunde noch in der Höhe angemessen ist.

Im Vergleich zu anderen Gutachterausschüssen in Bayern entschädigt die Stadt Amberg unterdurchschnittlich. Dies ist aus der folgenden Umfrage zu entnehmen. Hier sind die Entschädigungen der Gutachterausschüsse von kreisfreien Städten zwischen 40.000 bis 80.000 Einwohnern in Bayern untersucht und aufgeführt worden:

Einige Gutachterausschüsse unterteilen die Entschädigung in „Verkehrswertgutachtenerstellung“ und „allgemeine Entschädigung“ (z. B. Bodenrichtwertsitzungen und Marktbericht). Dies ist beim Gutachterausschuss Amberg bisher nicht vorgesehen.

Entschädigungen Stand 09.2023		
Stadt	Entschädigung pro Stunde allgemein	für Verkehrswertgutachtenerstellung
Ansbach	50,00 €	50,00 €
Aschaffenburg	38,00 €	50,00 €
Bamberg	65,00 €	65,00 €
Bayreuth	57,50 €	115,00 €
Kaufbeuren	50,00 €	90,00 €
Kempten	50,00 €	80,00 €
Rosenheim	50,00 €	60,00 €
Passau	40,00 €	115,00 €
Schweinfurt	55,00 €	55,00 €
Straubing	75,00 €	75,00 €
Mittelwert	53,05 €	75,50 €
Durchschnitt aus allgemeiner Entschädigung und Verkehrswertgutachten		64,28 €

Betrachtet man die Auswertung, ist ersichtlich, dass bereits bei der allgemeinen Entschädigung diese mit einem Mittelwert von 53,05 € / Stunde erheblich über den 40,00 € / Stunde der Stadt Amberg liegt. Die Differenz liegt hier bei 33 %.

Die Entschädigung für die Verkehrswertgutachtenerstellung liegt nochmals deutlich über der, der Stadt Amberg. Der Mittelwert liegt hier bei 75,50 € / Stunde und weist einen Unterschied von 89 % auf.

Der Durchschnitt aus der Entschädigung für Verkehrswertgutachten und der allgemeinen Entschädigung liegt bei 64,28 € / Stunde und kommt in Sachen der Vergleichbarkeit, der Entschädigung der Stadt Amberg am nächsten. Auch hier liegt eine wesentliche Differenz von 61 % auf.

Die letzte Erhöhung der Entschädigungen erfolgte zum **01.01.2014** und ist somit zuletzt vor zehn Jahren angepasst worden.

Ergebnis:

Um weiterhin eine angemessene Entschädigung gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 BayGaV gegenüber den ehrenamtlichen Gutachtern leisten zu können, ist eine Anhebung dieser dringend angezeigt. Demnach ist eine Angleichung an den Mittelwert aus Verkehrswertgutachtenerstellung und der allgemeinen Entschädigung i. H. v. 60,00 € / Stunde als angebracht anzusehen.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:a) Finanzierungsplan

Die zusätzlichen Ausgaben im Haushaltsjahr belaufen sich auf ca. 4.500,00 €. Dies ist selbstverständlich davon abhängig, wie viele Anträge auf Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss eingehen.

Hochrechnung:

2021		
Tatsächliche Ausgaben	Hochrechnung	Differenz
9.680,00 €	14.520,00 €	4.840,00 €

Berechnung:

$$9.680,00 \text{ €} / 40 * 60 = 14.520,00 \text{ €}$$

2022		
Tatsächliche Ausgaben	Hochrechnung	Differenz
8.160,00 €	12.240,00 €	4.080,00 €

Berechnung:

$$8.160,00 \text{ €} / 40,00 \text{ €} * 60,00 \text{ €} = 12.240,00 \text{ €}$$

b) Haushaltsmittel

Der Gutachterausschuss hat im Haushaltsjahr 2022 auf der Haushaltsstelle 0.6122.1599 Einnahmen von 39.453,00 € erzielt. Der Haushaltsansatz lag bei 18.000,00 €. Demnach wurde dieser um 21.453,00 € übertroffen.

Auf der Ausgabehaushaltsstelle 0.6122.6551 wurden im Haushaltsjahr 2022 bei einem Haushaltsansatz von 10.000,00 € lediglich 8.469,34 € verwendet. Hier lag demnach ein verfügbarer Betrag von 1.530,66 € vor.

In § 15 Abs. 7 Satz 1 BayGaV ist verankert, dass die Gebühren, Auslagen und sonstigen Entgelte der Körperschaft zufließen, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, somit der Stadt Amberg. Laut § 15 Abs. 7 Satz 2 BayGaV trägt sie daraus die Kosten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.

Da in den vergangenen Jahren jeweils ein Überschuss erwirtschaftet wurde, wird dies zukünftig auch erwartet. Die entstehenden Mehrkosten durch die Anpassung der Entschädigungen können selbstständig durch den Gutachterausschuss gedeckt werden. Folgende Aufstellung zeigt die Haushaltssituation des Gutachterausschusses der vergangenen vier Jahre.

Haushaltsjahr	Einnahmen	Ausgaben	Differenz
2019	25.743,00 €	12.726,00 €	+ 13.017,00 €
2020	18.081,00 €	10.500,70 €	+ 7.580,30 €
2021	27.661,00 €	10.684,94 €	+ 16.976,06 €
2022	39.403,00 €	8.469,34 €	+ 30.933,66 €

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

a) Finanzierungsplan

Die zusätzlichen Ausgaben im Haushaltsjahr belaufen sich auf ca. 5.000,00 €. Dies ist selbstverständlich davon abhängig, wie viele Anträge auf Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss eingehen.

Die Entschädigung wird je nach Tätigkeit, analog wie bei anderen Gutachterausschüssen, zugestanden. Die Aufteilung erfolgt in „Ausarbeitung Verkehrswertgutachten“ und „allgemeine Entschädigung“. Die Entschädigungen beziffern sich sodann wie folgt:

Ausarbeitung Verkehrswertgutachten: 70,00 € / Stunde
 Allgemeine Entschädigung: 50,00 € / Stunde

Eine Hochrechnung ergibt folgendes:

2021						
Tatsächliche Ausgaben			Hochrechnung			
Verkehrswertgutachten	Allgemeine Entschädigung	Gesamt	Verkehrswertgutachten	Allgemeine Entschädigung	Gesamt	Differenz
5.360,00 €	4.320,00 €	9.680,00 €	9.380,00 €	5.400,00 €	14.780,00 €	5.100,00 €

2022						
Tatsächliche Ausgaben			Hochrechnung			
Verkehrswertgutachten	Allgemeine Entschädigung	Gesamt	Verkehrswertgutachten	Allgemeine Entschädigung	Gesamt	Differenz
5.280,00 €	2.880,00 €	8.160,00 €	9.240,00 €	3.600,00 €	12.840,00 €	4.680,00 €

Hier ist anzumerken, dass sowohl im Jahr 2021 als auch im Jahr 2022 Bodenrichtwertsitzungen stattfanden, sowie der Marktbericht erstellt wurde. Dies betrifft die Ausgaben für die „allgemeine Entschädigung“. Die Bodenrichtwerte sowie der Marktbericht werden grundsätzlich turnusmäßig alle

zwei Jahre mit gerader Jahreszahl ermittelt bzw. erstellt.

In den Jahren 2021 und 2022 musste auf Grund einer Gesetzesänderung, die den Stichtag betrifft, jeweils der Bodenrichtwert ermittelt werden. Die nächste Bodenrichtwertermittlung sowie die Marktberichterstellung erfolgt im Jahr 2024 zum Stichtag 01.01.2024.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:
