

Darstellung der Kosten für die gemeinsame Geschäftsstelle

- 1. Schritt:** es werden zunächst 4 Stellen geschaffen - evtl. sind Stellen in Teilzeit dabei
daher werden 5 Arbeitsplätze eingerichtet
- 2. Schritt:** Gerlingen schließt sich der Kooperation an - somit kommt eine weitere Stelle hinzu

Die Einnahmen aus den erstellten Gutachten werden mit den Ausgaben verrechnet. Da man die Anzahl in der Anfangsphase schwer abschätzen kann wurden die Einnahmen hier nicht dargestellt. Auf die Gutachten wird künftig Mehrwertsteuer erhoben - diese wird den Kooperationspartnern entsprechend in Rechnung gestellt.

4 Stellen (Kooperation ohne Gerlingen)

Personalkosten	Kosten/Jahr	Anzahl Personen	Gesamtkosten
Leitung EG 12	87.400,00 €	1	87.400,00 €
Sachbearbeitung EG 11	76.000,00 €	2	152.000,00 €
Sachbearbeitung EG 8	56.200,00 €	1	56.200,00 €
Sachkosten			
pauschaler Ansatz	9.700,00 €	5	48.500,00 €
Gemeinkostenzuschlag			
20% der Personalkosten			59.120,00 €
Gesamtkosten für 4 Stellen			403.220,00 €
Kommune	Einwohnerzahl	Anteil	
Ditzingen	25.054	32%	127.029,49 €
Hemmingen	8.155	10%	41.347,71 €
Korntal-Münchingen	19.828	25%	100.532,48 €
Markgröningen	14.902	19%	75.556,53 €
Schwieberdingen	11.588	15%	58.753,80 €
Gesamtzahl	79.527		403.220,00 €

5 Stellen (Kooperation mit Gerlingen)

Personalkosten	Kosten/Jahr	Anzahl Personen	Gesamtkosten
Leitung EG 12	87.400,00 €	1	87.400,00 €
Sachbearbeitung EG 11	76.000,00 €	3	228.000,00 €
Sachbearbeitung EG 8	56.200,00 €	1	56.200,00 €
Sachkosten			
pauschaler Ansatz	9.700,00 €	6	58.200,00 €
Gemeinkostenzuschlag			
20% der Personalkosten			74.320,00 €
Gesamtkosten für 5 Stellen			504.120,00 €
Kommune	Einwohnerzahl	Anteil	
Ditzingen	25.054	25%	127.543,22 €
Hemmingen	8.155	8%	41.514,93 €
Korntal-Münchingen	19.828	20%	100.939,05 €
Markgröningen	14.902	15%	75.862,10 €
Schwieberdingen	11.588	12%	58.991,41 €
Gerlingen	19.500	20%	99.269,29 €
Gesamtzahl	99.027	100%	504.120,00 €

Dr. Koch

Immobilienbewertung GmbH

Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Gänsäckerstr. 11, 73730 Esslingen

Stadt Ditzingen
 Stadtbauamt
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Frau Ulrike Kubasch
 Am Laien 1
 71254 Ditzingen

Projektnummer 2019-00049
 Bearbeiter Dr. Toni Caesperlein
 Telefon 0711/577499-21
 E-Mail toni.caesperlein@dr-koch-immo.de

Esslingen, 11. September 2019

Personalbedarf Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ditzingen („Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu“)

Sehr geehrte Frau Kubasch,

der Personalbedarf für die Geschäftsstelle (GS) eines Gutachterausschusses (GAA) hängt maßgeblich von den Einflussfaktoren Einwohnerzahl, Art und Anzahl Kaufverträge im Bereich des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie der Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiter bei der Geschäftsstelle ab.

Um eingrenzen zu können, welche Anzahl an Mitarbeiter/-innen in etwa üblich ist, stützt man sich üblicherweise auf Erfahrungswerte. Diese Kennzahlen (z. B. Anzahl Mitarbeiter/-innen GS je 10.000 Einwohner) wurden in der Vergangenheit bei bestehenden GAAs bzw. GS abgefragt. Hierbei wurde festgestellt, dass für den Betrieb einer GS zwischen 0,2 bis 0,5 Mitarbeiter/-innen je 10.000 Einwohner üblich sind. Die Erfahrungswerte basieren auf Angaben größerer GAAs bzw. GS in Baden-Württemberg (Städte > 100.000 Einwohner) und anderen Bundesländern wie z. B. Hessen oder Nordrhein-Westfalen, welche in etwa vergleichbare Gebietsgrößen umfassen wie die sich durch die Reform der Gutachterausschussverordnung ergebenden räumlichen Einheiten in Baden-Württemberg. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Angaben veraltet sind und sich hinsichtlich der Ausübung der Tätigkeit auf erfahrene Mitarbeiter/-innen bei der GS beziehen.

Für die Erfüllung der Aufgaben gem. §§ 192-197 BauGB ist aus diesem Grund der Personalbedarf bei sich gründenden und konstituierenden GS in Baden-Württemberg eher am oberen Ende der genannten Spanne auszusetzen. Nach einigen Jahren ist eine Überprüfung des angewandten Personalschlüssels zu empfehlen.

Für den Betrieb einer GS ist eine Lenkungsfunktion, unabhängig von der tatsächlichen Größe der räumlichen Einheit, notwendig. Diese Funktion sollte von einer Vollzeitstelle ausgeübt werden und der/die Stelleninhaber/-in sollte über eine entsprechende Hochschulausbildung in den Bereichen Vermessungswesen / Geodäsie, Immobilienwirtschaft, Wirtschafts- oder Bauingenieurwesen, Architektur- und Stadtplanung, Geographie, Statistik oder vergleichbare Studiengänge verfügen. Die Tätigkeit erfordert neben den Verwaltungsaufgaben und der Führung der Geschäftsstelle Kenntnisse in Statistik (Auswertung Kaufpreissammlung, Ableitung Daten für die Wertermittlung etc.) auch eine gewisse Affinität zu Datenbanken und

zur Digitalisierung in der Wertermittlung im Allgemeinen. Die Leitung der Geschäftsstelle kann in Personalunion gleichzeitig Vorsitzende/-r des Gutachterausschusses sein. Dieser Funktionszusammenhang ist zu empfehlen, weil dadurch Reibungsverluste vermieden werden können und eine einheitliche Struktur geschaffen werden kann. Die Leitung der Geschäftsstelle prägt maßgeblich die Arbeitsweise der GS sowie ggf. des GAAs und damit deren Qualität. Deshalb ist für diese Funktion eine qualifizierte Person mit hoher Sachkenntnis und Führungsqualität notwendig. Die tarifliche Eingruppierung dieser Stelle ist deshalb nicht unter Entgeltgruppe 12 bzw. E13 zu empfehlen. In größeren Einheiten, z. B. in anderen Bundesländern, wird diese Stelle auch darüber eingruppiert.

Neben der Leitungsfunktion ist für den Betrieb der GS eine Stellvertretung, bzw. je nach Größe der GS mehrere Stellvertreter, zu empfehlen, welche ein ähnliches Ausbildungsniveau wie der/die Leiter/-in der GS haben. I. d. R. hat der Stelleninhaber eine Hochschulausbildung (Bachelorabschluss) oder eine vergleichbare Ausbildung mit entsprechender Berufserfahrung und kann durch den/die Leiter/-in der GS entsprechend geschult werden. Die Aufgaben liegen u. a. in der selbständigen Auswertung der Kaufpreissammlung, der Erstellung des Grundstücksmarktberichts, fachkundigen Erteilung von Auskünften, Durchführung von Wertermittlungen und der Teilnahme bei Sitzungen und Objektbesichtigungen. Die Stellvertretung kann diese Aufgaben weitgehend selbstständig übernehmen und bearbeiten. Die Position nimmt also die Funktion zwischen der Leitung und der reinen Sachbearbeitung ein. Dementsprechend ist hier eine übliche Eingruppierung des mittleren bis gehobenen Verwaltungsdiensts (E10, E11) zu empfehlen. Diese Funktion kann üblicherweise in Teilzeit ausgeübt werden.

Außerdem sind weitere Mitarbeiter/-innen für die Sachbearbeitung und die Büroorganisation nötig. Je nach Größe der Einheit können dies mehrere Stellen, häufig in Teilzeit, sein. Die Aufgaben umfassen das Erteilen von Auskünften, Durchführung von Abfragen aus Fachsoftware, Vorbereiten von Besichtigungs- und Besprechungsterminen und, je nach tatsächlicher Qualifikation, ggf. das Vorbereiten von Gutachten. Die Stelleninhaber/-innen haben üblicherweise eine Ausbildung (Immobilienkaufläute, Verwaltungswesen etc.) abgeschlossen. Für diese Funktion ist eine Eingruppierung nach E8 bis E9 des mittleren Verwaltungsdiensts üblich.

Generell gilt, dass die Anforderungen an die GS und an die Tätigkeit des GAAs seit Veröffentlichung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erheblich gestiegen sind. Dabei ist heute noch der Unterschied zu den tatsächlich bei den GS in Baden-Württemberg erstellten Leistungen im Vergleich zu anderen Bundesländern deutlich. Das liegt nachvollziehbarer Weise an der bisher sehr kleinteiligen Struktur in Baden-Württemberg. Durch die Novellierung der Gutachterausschussverordnung sollen allerdings nun ausreichend Daten zur Verfügung stehen, damit die Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB erfüllt und Gutachten in ordentlicher Qualität geliefert werden können vor. Diese geforderte Qualität ist jedoch nur mit qualifizierten Personal und entsprechenden Investition zu erreichen.

Schon allein durch die aktuelle Lage auf dem Stellenmarkt ist es für Städte und Gemeinden schwierig, entsprechend qualifiziertes Personal zu finden. Im Zusammenhang mit der Gründung eines gemeinsamen GAAs mit GS betreuen wir derzeit etwa zehn zukünftige gemeinsame GAAs. Bei der Personalsuche für o. g. Stellen zeigt sich, dass in vielen Fällen die Personalgewinnung sehr lange dauert, es relativ wenige Bewerber gibt und die Qualifikation der Bewerber oft nicht mit der ausgeschriebenen Stellenbeschreibung korrespondiert. Das

zum Schreiben vom 11. September 2019

Seite 3

kann auch damit zusammenhängen, dass die Stellen üblicherweise eher unter den von uns empfohlenen Entgeltgruppen ausgeschrieben werden. Zusätzlich wäre zu empfehlen, bereits bei den GS vorhandenes Personal anzusprechen und ggf. durch Fort- und Weiterbildungen zu qualifizieren. In städtischen Räumen fällt die Personalgewinnung leichter als ländlichen Regionen.

Ein fachlich qualifiziertes Team ist unserer Ansicht nach auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten mittelfristig von Vorteil. Durch die Erstellung von qualifizierten Gutachten können z. B. höhere Gebühren verlangt und somit die Bilanz der GS verbessert werden.

Im konkreten Fall für den zukünftigen gemeinsamen Gutachterausschuss im Strohgäu bei der Stadt Ditzingen mit insgesamt rund 80.000 Einwohnern, wären bei einem Stellenschlüssel von 0,5 Mitarbeitern/-innen / 10.000 Einwohner vier Mitarbeiter/-innen in der neuen GS tätig.

Gemeinsamer GAA mit GS bei der Stadt Ditzingen		
80.000 Einwohner bei 0,5 MA / 10 Tsd. EW = 4,0 MA in der GS		
	Funktion	Gehaltsgruppe
1,0 MA	Leitung der GS (ggf. Vorsitz GAA)	E12, E13
1,0 MA	Stellvertretung Leitung, Sachbearbeitung	E10, E11
1,0 MA	Stellvertretung Leitung, Sachbearbeitung	E10, E11
1,0 MA	Sachbearbeitung	E8, E9

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH

i. A. Dr. Toni Caesperlein

Zusammensetzung für „gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu“

Anzahl der Mitglieder nach einem Schlüssel bezogen auf Einwohnerzahl

- Z.B. 0-10.000 EW: 4 Mitglieder
- 10.000-20.000 EW: 5 Mitglieder
- 20.000-30.000 EW: 6 Mitglieder

-> dann wären es 32 Mitglieder im GA

Einwohner	Ditzingen	Hemmingen	Kornstak-Münchingen	Markgröningen	Schwieberdingen	Geringen
25.054 EW	8.062 EW	14.902 EW	11.588 EW	ca. 19.400		
6	4	5	5	6		
Anzahl Mitglieder						
G	G	G	G	G	G	G
G	G	G	G	G	G	G
G	G	G	G	G	G	G
G	G	G	G	G	G	G
G	entfällt	G	G	G	G	G
G		G	entfällt	G	G	G
entfällt		entfällt	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
		entfällt	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
			entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
				entfällt	entfällt	entfällt
Finanzamt						
F						
S						
S						

Erstreckungssatzung Ditzingen

Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Stadt/Gemeinde

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974 in der jeweils gültigen Fassung sowie in Verbindung mit § 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17. März 2005 in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Ditzingen am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1**Erstreckung**

- (1) Die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)“ der Großen Kreisstadt Ditzingen in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf das Gemeinde-/Stadtgebiet der Stadt/Gemeinde
- (2) Für Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Ditzingen erstreckt sich die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ der Großen Kreisstadt Ditzingen in ihrer jeweils gültigen Fassung auf das Gemeinde-/Stadtgebiet der Stadt/Gemeinde Aus dem „Gebührenverzeichnis für öffentliche Leistungen der Großen Kreisstadt Ditzingen “ erstrecken sich jedoch nur Gebührenerhebungen, die den Gutachterausschuss betreffen, in ihrer jeweils gültigen Fassung auf das Gemeinde-/Stadtgebiet der Stadt/Gemeinde, soweit sie die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses betreffen.

§ 2

Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Satzung tritt am XX.XX.XXXX in Kraft.

Ditzingen, den XX.XX.XXXX

gez.
Michael Makurath
Oberbürgermeister