

Esslingen - Mellingen**Vorschlag zur Ermittlung des Verwaltungsaufwandes / Bagatellgrenze zur Erhebung der Ausgleichsbeträge**

Rahmenbedingungen:

341 Grundstücke

19 bereits abgelöst

bei 56 Grundstücken im WEG-Eigentum 324 Eigentümer

	Grdst./ Einzel- fälle	Stunden	Euro	Gesamt
Information der Bürger über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung.				4.000,00 €
Erheben der Eigentümer durch Grundbucheintragung sowie darauf aufbauende Adressenrecherche, insgesamt 341 Grundstücke, davon 34 bereits bewertet	307	0,5	60,00 €	9.210,00 €
Vorarbeiten für die Einzelbewertung der Grundstücke durch Auswertung der Grundbücher und Veränderungsnachweise, sowie die Feststellung der Rechte und Belastungen.	307	0,5	60,00 €	9.210,00 €
Die für die Bagatellprüfung erforderliche Ermittlung der Bodenwertsteigerung auf 34 Grundstücken in 17 Wertzonen wurde gemäß Rechtsliteratur nicht mit in die Aufwandsberechnung einbezogen.				
Erarbeiten der Einzelbewertungen für Ablöseverhandlungen, Aufwand Sanierungsstelle	322	1	60,00 €	19.320,00 €
Erarbeiten der Einzelbewertungen für Ablöseverhandlungen, Aufwand Gutachterausschuss (Grundstücksbezogen)	322	1	76,00 €	24.472,00 €
Insgesamt sind bei 19 Grundstücken bereits Ablösevereinbarungen geschlossen, somit müssen noch bei 322 Grundstücken Ablöseverhandlungen geführt werden				
Ablöseverhandlungen 322 Grundstücke abzgl. 56 Grundstücke, inkl. Vor- und Nachbereitung	266	2	60,00 €	31.920,00 €
Mehraufwand bei 56 Grundstücken, da mehrere Eigentümer, Annahme 5 Gespräche je Grundstück, entspricht ca. 86 % der Eigentümer Gespräche insgesamt, nachrichtlich	56	10	60,00 €	33.600,00 €
	546			
Teilnahme eines Vertreters des Gutachterausschusses an Ablösegesprächen bei 25% der Gespräche	137	2	76,00 €	20.748,00 €
Stellungnahme des Gutachterausschusses zu Eigentümerschreiben: 15% der geführten Gespräche	82	1,5	76,00 €	9.336,60 €
Feststellen der Anrechnungsbeträge (Grundstücksbezogen)	322	1,5	60,00 €	28.980,00 €
Erarbeiten der Ablösungsverträge Es wird davon ausgegangen, dass bei 75 % der Grundstücke der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden kann.	242	1,5	60,00 €	21.735,00 €
Notwendige weitere Einzelgutachten sowie zu überarbeitende Gutachten im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung in 25% der Grundstücke	81		647,00 €	52.083,50 €
Erarbeiten und versenden der notwendigen Bescheide in 25% der Grundstücke / eigentümerbezogen	137	1,5	60,00 €	12.285,00 €
Erörterungen, Bearbeitung von Widersprüchen, Vereinbarung von Tilgungsdarlehen etc.	137	5	60,00 €	40.950,00 €
Zwischensumme				317.850,10 €
Zuschlag für Nebenkosten (=Sachkosten zur Planerstellung und Vervielfältigung, Porto, Telefon und Schriftverkehr, Sachkosten für Widersprüche und Klagen, Sachkosten im Zusammenhang mit der Darlehensverwaltung)	9%			28.606,51 €
Zwischensumme				346.456,61 €
Durchschnittlicher Verwaltungsaufwand je Grundstück:	322			1.075,95 €

Wie vorstehend dargestellt, liegt der durchschnittliche Verwaltungsaufwand je Grundstück bei 1.075,95 €. Damit liegt der zu erbringende Verwaltungsaufwand insgesamt bei rd. 346.500 € und damit unter der sanierungsbedingten Wertsteigerung gemäß des zonalen Gutachtens. Auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge kann somit nicht für das gesamte Gebiet verzichtet werden.

Der Verwaltungsaufwand liegt jedoch über den nach den Grundsätzen der Stadt Esslingen erzielbaren Einnahmen (Berücksichtigung der Abschläge); die Anwendung des Bagatellfalls ist gerechtfertigt.