

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 4 öffentlich**

Drucksache:

036/2023

Sitzungsdatum:

15.03.2023

Federführung:

**Gutachterausschuss
Emig K., Völker M.**

Beschlussvorlage

Betreff:

Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis (NOK) (Gutachterausschussgebührensatzung)

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Gemeinderat	15.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den in der Anlage 3 beigefügten Entwurf der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss des Neckar-Odenwald-Kreises (NOK) (Gutachterausschussgebührensatzung).

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Zu den Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses NOK gehört u. a. die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie an Rechten von Grundstücken (§ 192 Baugesetzbuch-BauGB). Außerdem ist die Führung einer Kaufpreissammlung, die daraus abzuleitenden Richtwerte neben den allgemeinen Verwaltungsarbeiten zu erledigen.

Die ursprüngliche Gebührensatzung stammt aus dem Jahr 1992. Für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens werden derzeit Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung vom 01.01.2002 erhoben. Diese Satzung wurde letztmals im Rahmen der Anpassungssatzung zum § 2b des Umsatzsteuergesetzes (UStG) geändert.

Die in der Satzung festgesetzten Gebühren entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen daher im Rahmen einer Neufassung der Gebührensatzung angepasst werden.

2. Gebühr für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Die Höhe der Gebühr (Gebührenmaßstab) für ein Verkehrswertgutachten richtet sich nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung. Dieser derzeitige Gebührenmaßstab entspricht der Mustersatzung des Gemeindetages Baden-Württemberg und wird von der überwiegenden Mehrheit der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg angewendet. Die Neufassung der Satzung hält im Wesentlichen an diesem Gebührenmaßstab fest. Der Grundbetrag bis zu einem Verkehrswert von 25.000 € wurde neu kalkuliert. Die darüber liegenden Gebührenwerte wurden ins Verhältnis gesetzt und anhand des neu kalkulierten Grundbetrages entsprechend angepasst.

Der Satzungsentwurf sieht zudem weitere Tatbestände vor, welche bei einem erhöhten Zeitaufwand sowie einem höheren Schwierigkeitsgrad bei der Bewertung zum Tragen kommen. Hierzu zählen die Gutachtererstellung auf ggf. mehrere Wertermittlungstichtage, die Bewertung von Rechten an Grundstücken sowie die gutachterliche Unterstützung im Rahmen von Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Für Gutachten, welche im Rahmen der derzeit laufenden Einsprüche gegen Grundsteuermess- und wertbescheide beantragt werden, wurde eine gesonderte Gebühr kalkuliert.

Mit der neuen Gebührensatzung können nun feste wie auch variable Gebühren erhoben werden. Weitere Einzelheiten können im Detail dem beigefügten Satzungsentwurf entnommen werden.

3. Entwurf der Neufassung

Die Geschäftsstelle hat auf der Grundlage der unter Punkt 2 genannten und als Anlage 1 beigefügten Gebührenkalkulation eine Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung vorgenommen. Eine Synopse zum Vergleich der bisher gültigen Regelungen mit dem neuen Satzungsentwurf ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Der Entwurf der Neufassung der Gebührensatzung soll den Mitgliedern des Gemeinsamen Gutachterausschusses des NOK in der Sitzung am 06.03.2023 sowie den Mitgliedern der Kreisverbandsversammlung (Sprengeltreffen) am 07.03.2023 zur Kenntnis gegeben werden.

4. Weiteres Vorgehen

Zum Inkraftsetzen der neuen Gutachterausschussgebührensatzung erfolgt im Anschluss die öffentliche Bekanntmachung in allen Kreiskommunen. Die Satzung tritt am 01.05.2023 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Verwaltungs- und Veröffentlichungskosten.

Anlagen:

Anlage 1: Gebührenkalkulation

Anlage 2: Synopse

Anlage 3: Entwurf Gutachterausschussgebührensatzung