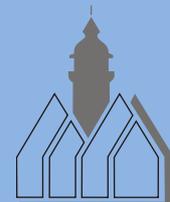




**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Neckar-Odenwald-Kreis**

Neufassung Gutachterausschussgebührensatzung - Sachstandsbericht -



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald



Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Themen:

- Neufassung Gutachterausschussgebührensatzung
- Personalstand bzw. Stellenbedarf Geschäftsstelle
- Bodenrichtwerte und Grundsteuer
- Rückblick Geschäftsjahr 2021 - 2022



**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Neckar-Odenwald-Kreis**

Neufassung GutA Satzung - Ausgangslage

Die Satzung der Stadt Mosbach über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) wurde vom Gemeinderat am 19.02.1992 beschlossen.

Letzte Änderungen am:

18.07.2001 (Euromstellung)

16.11.2022 (Anpassung an das Umsatzsteuergesetz)



Neukalkulation der Gebührensätze erforderlich



Neufassung GutA Satzung – Begründung

- Im Wettbewerb mit freien oder öffentlich bestellten Sachverständigen
- Gebührengrundlage mit Werten aus 1992
- Entlohnung entsprechend Aufwand
- Einfluss auf Kostenbeteiligung der Kreiskommunen
- Gutachterliche Stellungnahme der Geschäftsstelle für Landratsämter – weiterhin gebührenfrei

Grundlage für alle Kreiskommunen:

öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom April 2021

hier - § 5 Abs. 1

Die Stadt Mosbach erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten; dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.

Auszug aus der derzeit gültigen Gutachterausschussgebührensatzung

§ 4 Gebührenhöhe

1. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis	25.000,-- EUR	204,-- EUR
bis	100.000,-- EUR	204,-- EUR
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über Rechteckiges Ausschneiden	25.000,-- EUR	
bis	250.000,-- EUR	510,-- EUR
zzgl. 0,25 % aus dem Betrag über	100.000,-- EUR	
bis	500.000,-- EUR	894,-- EUR
zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über	250.000,-- EUR	
bis	5.000.000,-- EUR	1.225,-- EUR
zzgl. 0,06 % aus dem Betrag über	500.000,-- EUR	
bis	5.000.000,-- EUR	3.988,-- EUR
zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über	5.000.000,-- EUR	

Kalkulation der Grundgebühr für Gutachten

Kalkulation der Einzelleistungen zur Gutachtenerstellung					
Position	Leistung	Gemittelter Stundensatz	Zeitsatz	Gesamt	
1	Verwaltungsaufwand / Grundbucheinschneidung Antragsbearbeitung, Terminvereinbarung, Datenaufnahme, Auszüge aus der Liegenschaftskarte einholen. Grundbucheinschneidung, Anforderung der Grundakte, Anforderung von Planunterlagen und Auskünften zum Grundstückszustand und Gebäuden bei der zuständigen Kommune.	44,31 €/Std.	x 0,75 Std.	33,23 €	
2	Ortsstermin Objektbesichtigung inkl. Fahrzeit, Fotodokumentation und Aufmaß oder Stichprobenprüfung der Wohn- Nutzflächen. Erläuterung der weiteren Vorgehensweise und Besprechung der Details zum Wertermittlungsobjekt.	46,08 €/Std.	x 1,25 Std.	57,60 €	
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter an der Ortsbesichtigung	46,00 €/Std.	x 1,00 Std.	46,00 €	
3	Erhebungen und Gutachtenerstellung Sichtung der Bauakte, Grundbuchauszug / Grundakte und Planunterlagen, Sichtung der Unterlagen und ggf. Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde zum Grundstück und der Bauleitplanung, Ermittlung und plausibilisieren der Berechnungsgrundlagen, Mietansätze Liegenschaftszinssätze, Vergleichskauffälle, Sachwertfaktoren, Berechnungen erstellen und plausibilisieren, Begründung der Wertansätze, Erstellung der Lage- und Objektbeschreibung, Erhebung von sozioökonomischen Daten, Erstellung des Gutachtens nach § 194 Baugesetzbuch.	37,02 €/Std.	x 14,50 Std.	536,79 €	
4	Erstellung der Drucksache für die Beratung und Beschlussfassung Fotodokumentation erstellen, Planauszüge und Beschreibungen zum Grundstück/Gebäude erstellen.	36,14 €/Std.	x 2,00 Std.	72,27 €	
5	Sitzungsvor- und nachbereitung Gutachterausschuss Erstellung der Einladung sowie der Sitzungsunterlagen sowie im Nachgang der Sitzung die Fertigung der Niederschrift, Archivierung des Gutachtens.	39,48 €/Std.	x 0,50 Std.	19,74 €	
6	Sitzung des Gutachterausschuss Beratung und Beschlussfassung pro Gutachten	39,48 €/Std.	x 0,25 Std.	9,87 €	
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,25 Std.	11,50 €	
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,25 Std.	11,50 €	
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,25 Std.	11,50 €	
7	Beratung Erläuterung der Bewertungsmöglichkeiten sowie Besonderheiten zum Wertermittlungsstichtag bei Nachlassregelungen, Scheidungen, Betriebsaufgaben, Bilanzierungen.	46,08 €/Std.	x 0,25 Std.	11,52 €	
			Stunden	€	
	Summen, netto		20,50 Std.	821,52 €	
	Gebühr (netto) für ermittelte Werte bis 25.000 €			820,00 €	

Gutachten Grundsteuer nach § 38 Abs. 4 des Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG) Kalkulation der Einzelleistungen zur Gutachtenerstellung						
Position	Leistung	Gemittelter Stundensatz	Zeitsatz	Gutachten		Rücknahme/ Zurückweisung eines Antrages
				Gesamt	Zeitsatz	Gesamt
1	Verwaltungsaufwand / Grundbucheinschneidung Antragsbearbeitung, Terminvereinbarung, Datenaufnahme, Auszüge aus der Liegenschaftskarte einholen. Grundbucheinschneidung, Anforderung der Grundakte, Anforderung von Planunterlagen und Auskünften zum Grundstückszustand und Gebäuden bei der zuständigen Kommune.	44,31 €/Std.	x 0,50 Std.	22,15 €	0,50 Std.	22,15 €
2	Ortsstermin Objektbesichtigung inkl. Fahrzeit, Fotodokumentation und Aufmaß oder Stichprobenprüfung der Wohn- Nutzflächen. Erläuterung der weiteren Vorgehensweise und Besprechung der Details zum Wertermittlungsobjekt.	46,08 €/Std.	x 1,00 Std.	46,08 €		
3	Erhebungen und Gutachtenerstellung Sichtung der Bauakte, Grundbuchauszug / Grundakte und Planunterlagen, Sichtung der Unterlagen und ggf. Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde zum Grundstück und der Bauleitplanung, Ermittlung und plausibilisieren der Berechnungsgrundlagen, Mietansätze Liegenschaftszinssätze, Vergleichskauffälle, Sachwertfaktoren, Berechnungen erstellen und plausibilisieren, Begründung der Wertansätze, Erstellung der Lage- und Objektbeschreibung, Erhebung von sozioökonomischen Daten, Erstellung des Gutachtens nach § 194 Baugesetzbuch.	37,02 €/Std.	x 6,00 Std.	222,12 €	1,50 Std.	55,53 €
4	Erstellung der Drucksache für die Beratung und Beschlussfassung Fotodokumentation erstellen, Planauszüge und Beschreibungen zum Grundstück/Gebäude erstellen.	36,14 €/Std.	x 0,25 Std.	9,03 €		
5	Sitzungsvor- und -nachbereitung Gutachterausschuss Erstellung der Einladung sowie der Sitzungsunterlagen sowie im Nachgang der Sitzung die Fertigung der Niederschrift, Archivierung des Gutachtens.	39,48 €/Std.	x 0,25 Std.	9,87 €		
6	Sitzung des Gutachterausschuss Beratung und Beschlussfassung pro Gutachten	39,48 €/Std.	x 0,05 Std.	1,97 €		
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,05 Std.	2,30 €		
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,05 Std.	2,30 €		
	Teilnahme ehrenamtlicher Gutachter	46,00 €/Std.	x 0,05 Std.	2,30 €		
7	Beratung Erläuterung der Bewertungsmöglichkeiten sowie Besonderheiten zum Wertermittlungsstichtag bei Nachlassregelungen, Scheidungen, Betriebsaufgaben, Bilanzierungen.	46,08 €/Std.	x 0,05 Std.	2,30 €		
			Stunden	€		€
	Summen, netto		7,75 Std.	320,43 €	2,00 Std.	77,68 €
	Gebühr (netto)			320,00 €		80,00 €

Weitere Gebührenatbestände

Weitere Gebührenatbestände	Zeitansatz	gemittelter Stundensatz	Summe netto	Vorschlag netto	Bemerkung
Mehrere Stichtage					
mehrere Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtage, pro weiterem Stichtag	5,00 Std.	44,35 €/Std.	221,00 €	220,00 €	Bei gleichem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nur einmal den Faktor pro Datum
Rechte am Grundstück/en					
Erbbaurecht	6,50 Std.	44,35 €/Std.	288,00 €	290,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Wegerecht	2,50 Std.	44,35 €/Std.	110,00 €	110,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Leitungsrecht	2,50 Std.	44,35 €/Std.	110,00 €	110,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Wohnungsrecht	4,00 Std.	44,35 €/Std.	177,00 €	180,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Nießbrauchrecht	4,00 Std.	44,35 €/Std.	177,00 €	180,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Überbaurecht	4,00 Std.	44,35 €/Std.	177,00 €	180,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Umrechnungen/Berechnungen					
Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung	2,00 Std.	44,35 €/Std.	88,00 €	90,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück
Wertermittlung von Anlagen zur Energieerzeugung	4,00 Std.	44,35 €/Std.	177,00 €	180,00 €	die Gebühr bezieht sich auf ein Grundstück z. B. Wertermittlung einer Photovoltaikanlage
sonstige Verfahren					
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen § 154 BauGB	1,00 Std.	40,60 €/Std.	40,00 €	40,00 €	die Gebühr erfolgt nach Zeitaufwand, pro angefangener Stunde
Wertermittlungen für Umlegungsverfahren	1,00 Std.	40,60 €/Std.	40,00 €	40,00 €	die Gebühr erfolgt nach Zeitaufwand, pro angefangener Stunde
Gutachten im Rahmen der Grundsteuererhebung			320,00 €	320,00 €	Festgebühr, gesonderte Kalkulation
Rücknahme/Zurückweisung eines Antrages (Grundsteuer)			80,00 €	80,00 €	Festgebühr, gesonderte Kalkulation

Alle Beträge zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.



**Verkehrswertgutachten in der Gemeinde Mudau
im Jahr 2021**

Ermittelter Verkehrswert: 290.000 €

Gebühr nach derzeit gültiger Fassung:

Verkehrswert bis 500.000 €	894,00 € Gebühr
zzgl. 0,13% aus dem Betrag über 250.000 €	52,00 € Gebühr
Gesamt	946,00 € Gebühr zzgl. MwSt.

Gebühr nach Neufassung der Satzung:

Verkehrswert bis 500.000 €	2.032,00 € Gebühr
zzgl. 0,13% aus dem Betrag über 250.000 €	52,00 € Gebühr
Gesamt	2.084,00 € Gebühr zzgl. MwSt.

Vergleich Honorarrichtlinie des BVS für Gutachten:

Verkehrswerte bis 500.000 €	2.500,00 € zzgl. MwSt.
-----------------------------	------------------------



**Verkehrswertgutachten in der Gemeinde Zwingenberg
im Jahr 2022**

Ermittelter Verkehrswert: 490.000 €

Gebühr nach derzeit gültiger Fassung:

Verkehrswert bis 500.000 €	894,00 € Gebühr
zzgl. 0,13% aus dem Betrag über 250.000 €	312,00 € Gebühr
Gesamt	1.206,00 € Gebühr zzgl. MwSt.

Gebühr nach Neufassung der Satzung:

Verkehrswert bis 500.000 €	2.032,00 € Gebühr
zzgl. 0,13% aus dem Betrag über 250.000 €	312,00 € Gebühr
Gesamt	2.344,00 € Gebühr zzgl. MwSt.

Vergleich Honorarrichtlinie des BVS für Gutachten:

Verkehrswerte bis 500.000 €	2.500,00 € zzgl. MwSt.
-----------------------------	------------------------

Künftige Gebühren und weiteres Vorgehen:

		Grundbetrag netto		brutto
bis		25.000	820,00 €	975,80 €
bis zuzüglich	0,40% aus dem Betrag über	100.000 25.000	820,00 €	975,80 €
bis zuzüglich	0,25% aus dem Betrag über	250.000 100.000	1.337,00 €	1.591,03 €
bis zuzüglich	0,13% aus dem Betrag über	500.000 250.000	2.032,00 €	2.418,08 €
bis zuzüglich	0,06% aus dem Betrag über	5.000.000 500.000	2.967,00 €	3.530,73 €
bis zuzüglich	0,04% aus dem Betrag über	5.000.000 5.000.000	4.955,00 €	5.896,45 €

- Beratung und Beschlussfassung der Satzung in der öffentlichen Sitzung des Mosbacher Gemeinderates vom 15. März 2023
- anschließend öffentliche Bekanntmachung in allen Kreiskommunen zusammen mit der vorliegenden Erstreckungssatzung
- mögliches In Kraft treten: am 01. Mai 2023

Honorartabelle BVS-Sachverständige, Stand 2022

(bebaute) Grundstücke , Wohnungseigentum		
Rechte an Grundstücken		
Wert in Euro vor boG*)	Honorar ohne USt.	Honorar inkl. 19% USt.
bis 150.000,00	1.800,00	2.142,00
200.000,00	1.900,00	2.261,00
300.000,00	2.100,00	2.499,00
400.000,00	2.300,00	2.737,00
500.000,00	2.500,00	2.975,00
600.000,00	2.670,00	3.177,00
700.000,00	2.800,00	3.332,00
800.000,00	2.920,00	3.475,00
1.000.000,00	3.160,00	3.760,00
1.250.000,00	3.460,00	4.117,00
1.500.000,00	3.760,00	4.474,00
1.750.000,00	4.060,00	4.831,00
2.000.000,00	4.360,00	5.188,00
2.500.000,00	4.960,00	5.902,00
3.000.000,00	5.600,00	6.664,00
4.000.000,00	6.800,00	8.092,00
5.000.000,00	7.700,00	9.163,00
6.000.000,00	8.500,00	10.115,00
7.000.000,00	9.400,00	11.186,00
8.000.000,00	10.300,00	12.257,00
9.000.000,00	11.100,00	13.209,00
10.000.000,00	12.000,00	14.280,00
15.000.000,00	15.000,00	17.850,00
20.000.000,00	18.000,00	21.420,00
25.000.000,00	21.000,00	24.990,00

Ergebnis:

Sitzung GutA am 30.01.2023
8 Verkehrswertgutachten
Spanne Verkehrswert zw.
35.000 € - 975.000 €

Gebühreneinnahme (netto):

Satzung alt: 6.405 €

Hochgerechnet

Satzung neu: 14.447 €

Personalstand bzw. Stellenbedarf Geschäftsstelle:

- Stellenbesetzung nach externer Prüfung
– insg. 10,15 Vollzeitstellen plus Stelle Vorsitzender
- aus Sicht der Geschäftsstelle insgesamt 8,8 Vollzeitstellen
- Abstimmung mit dem Kreisverband NOK – Sitzung v. 10.03.2022

Sodann fasst die Versammlung folgenden einstimmigen **Beschluss**: Der Erhöhung des Personalbestandes der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis auf insgesamt 8,8 Vollzeitäquivalente wird zugestimmt.

offene Stellen:

Bewertungssachverständiger (m/w/d) in Teil- oder Vollzeit

Sachbearbeiter (m/w/d) zur Kaufpreissammlung in Teilzeit

Neues Thema: Datenschutzbeauftragte/r

Bodenrichtwerte und Grundsteuer:

Grundsteuerreform

So ermitteln Sie den Bodenrichtwert für die Grundsteuererklärung

Bewertung von Immobilien
Endspurt bei der Grundsteuererklärung
Stand: 23.01.2023 09:16 Uhr

BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.

BORIS-BW **Bodenrichtwerte Grundsteuer B**

Adresse, Flurstückskennezeichen

Bodenrichtwerte und Flurstücksflächen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt für bebaute und unbebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftlicher Flächen)
Hinweis: Die in diesem Teil bereitgestellten Informationen sind ausschließlich für die Grundsteuererklärung (Grundvermögen) zu verwenden!
Weitere bereitgestellte Bodenrichtwerte finden Sie im Teil BORIS-BW

REFORM DER GRUNDSTEUER
**Berechnung von Bodenrichtwert sorgt für Unmut in
BW**

StZPlus Grundsteuerreform

Kampf um Bodenrichtwerte

19.01.2023 - 06:00 Uhr



Berichtigungen zu Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2022

- Frist am 28.02.2023 abgelaufen

neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023:

- 2015 Bodenrichtwertzonen im Landkreis sind zu überarbeiten
- Absprache mit den Kommunen per E-Mail bzw. telefonisch ab Dezember 2022
- Vorberatungen mit den Gutachterausschussmitgliedern je Sprengel ab 27. März 2023
- Abschließende Beratung und Beschlussfassung „Gemeinsamer Gutachterausschuss NOK“ am 15. Mai 2023
- an BORIS BW bis 30.06.2023 incl. Korrekturen Grundsteuerportal

Rückblick Geschäftsjahr 2021 – 2022 (gemäß § 5 Abs. 5 öff. rechtl. Vereinbarung)

Verkehrswertgutachten und gutachterliche Stellungnahmen der Geschäftsstelle			
vorliegende Anträge/Anfragen:		ab April 2021	
Kommune	Gebührenpflichtige Gutachten	Gebührenfreie gutachterl. Stellungnahmen	Summe
insgesamt:	53	32	85
vorliegende Anträge/Anfragen:		in 2022	
insgesamt:	66	37	103

Zweck der Gutachtenerstellung	in 2021	in 2022
Ehescheidung	5	2
Eigentumsübertragung	3	2
Erbangelegenheit	17	16
Kaufabsicht / Vermögensübersicht	19	38
Pflichtteilsansprüche		2
Sonstige Gründe	9	6

Rückblick Geschäftsjahr 2021 - 2022

Statistik der Kauffälle													
Geschäftsstelle:		012		Kauffallstatistik				Datum:				01.03.2023	
Statistik der Kauffälle													
Jahrgang:		2021											
Status	alle	bb	ei	uf	ub	lf	gf	sf	mi	pa			
0	217	3	167	47	16	30	1	0	0	0	0		
1	2.491	842	394	1.252	436	783	26	7	3	0	0		
2	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0		
3	2	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0		
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0-4	2.713	846	563	1.301	454	813	27	7	3	0	0		

Statistik der Kauffälle													
Geschäftsstelle:		012		Kauffallstatistik				Datum:				01.03.2023	
Statistik der Kauffälle													
Jahrgang:		2022											
Status	alle	bb	ei	uf	ub	lf	gf	sf	mi	pa			
0	1.481	103	374	1.003	342	528	23	110	0	1	1		
1	945	679	148	118	44	52	16	6	0	0	0		
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0-4	2.426	782	522	1.121	386	580	39	116	0	1	1		

Statistische Werte

Geschäftsjahr	2021	2022	Index 2022=100
Auswahl von ausgewerteten Kaufverträgen			
unbebaute Grundstücke			
Anzahl Kauffälle	877	691	78,8
Flächenumsatz in ha	242	244	100,8
Geldumsatz in 1.000 €	38.667	39.256	101,5
bebaute Grundstücke			
Anzahl Kauffälle	497	389	78,3
Geldumsatz in 1.000 €	132.403	117.727	88,9
Eigentumswohnungen/Teileigentum			
Anzahl Kauffälle	261	276	105,7
Geldumsatz in 1.000 €	34.814	37.460	107,6



**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Neckar-Odenwald-Kreis**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!