

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/097

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	öffentlich	06.07.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	10.07.2023	Beschlussfassung			

Gutachterausschuss Biberach Mitte **- Anpassung der Gebühren für die Erstellung von Wertgutachten**

I. Beschlussantrag

Der Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung (Anlage 1) wird zugestimmt.

II. Begründung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 BauGB) im Bereich der Stadt Biberach und den am gemeinsamen Gutachterausschuss beteiligten Umlandgemeinden. Auf dem privaten Markt gibt es ebenso Anbieter für die Erstellung von Wertgutachten.

Turnusgemäß steht die Überprüfung der Gebührensätze an. Die letztmalige Anpassung der Gebühren erfolgte zum 01.01.2021 (s. DS 2020/230). Die Verwaltung schlägt vor die Gebührensätze mit Wirkung zum 01.09.2023 im Ergebnisdurchschnitt um ca. 10 % zu erhöhen. Gründe hierfür sind:

- Die Personalkosten steigen bekannterweise ab 2023/24 aufgrund des Tarifabschlusses im öffentlichen Dienst erheblich an.
- Die Stundensätze für die ehrenamtlichen Gutachter wurden aufgrund gesetzlicher Vorgaben um ca. 20 % erhöht.
- Der Gutachterausschuss arbeitete im Bereich der Verkehrswertgutachten seit 2021 zwar kostendeckend, allerdings besteht aus den Jahren zuvor noch immer ein Defizit, was sich nur langsam abbaut.

Die Gebühren ermitteln sich aus einem Grundbetrag sowie einer zweiten dynamischen Komponente. Beide sind abhängig von der Höhe des Verkehrswertes der Immobilie.

Die Anpassung erfolgt nur im Bereich der Grundgebühr. Nachfolgende Tabelle stellt die geplanten Anpassungen dar:

Verkehrswert	Grundgebühr (bisher)	Grundgebühr (neu)	Veränderung
bis 25.000 €	600 €	750 €	+ 25 %
bis 100.000 €	600 €	750 €	+ 25 %
bis 250.000 €	975 €	1.150 €	+ 18 %
bis 500.000 €	1.650 €	1.900 €	+ 15 %
bis 1.000.000 €	2.400 €	2.700 €	+ 13 %
bis 5.000.000 €	2.900 €	3.200 €	+ 10 %
> 5.000.000 €	5.900 €	6.200 €	+ 5 %

Insbesondere die Gebühren für Immobilien mit niedrigen Verkehrswerten liegen nach stichprobenartiger Auswertung noch immer unter den tatsächlichen Aufwendungen.

Im Zuge der Anpassung der Gebührensätze erfolgt auch eine Ergänzung des § 4 Abs. 2 um den Fall, dass lediglich der Bodenwert ohne Berücksichtigung des Gebäudebestandes bewertet werden soll. Diese Bewertungen erfolgen insbesondere vor dem Hintergrund der neuen Grundsteuer, um bei atypisch gelagerten Fällen einen gegenüber des gültigen Bodenrichtwertes tatsächlich erheblich niedrigeren (> 30%-Abweichung) Bodenwert belegen zu können.

R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1 - Gebührensatzung Gutachterausschuss 2023