



Schwäbisch Gmünd, 15.05.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 095/2020

Vorlage an

Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Neufassung der Gebührensatzung für den gemeinsamen Gutachterausschuss
Schwäbisch Gmünd**

Anlagen:

- Neue Gutachterausschussgebührensatzung - Anlage 1
- Vergleich mit der alten Gebührensatzung und Nachbarkommunen - Anlage 2

Beschlussantrag:

Der Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erarbeitung von Gutachten sowie für die Leistungen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd (Gutachterausschussgebührensatzung, Anlage1) wird zugestimmt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die bisherigen Gebühren der jeweiligen Gutachterausschüsse stammen teilweise aus früheren Jahren und sind auch im Kontext zu dem neu entstandenen gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd mit den Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen und Waldstetten anzupassen. Durch die Einführung neuer Richtlinien (Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- und Bodenrichtwertlinie) sind auch die qualitativen Anforderungen an die Verkehrswertgutachten gestiegen und bewirken eine Aufwandserhöhung.



Durch die Anpassung der Gebührensatzung soll auch der allgemeinen Preissteigerung Rechnung getragen werden.

1. Mit der Einführung einer verkehrswertunabhängigen Grundgebühr wird die Gebührentransparenz verbessert. Zunehmend gehen Städte und Gemeinden dazu über, eine Grundgebühr bei den Gebühren für die Verkehrswertermittlungen einzuführen.

Der Grundaufwand für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist in allen Fällen ähnlich hoch. Hierunter fallen u.a. die Bearbeitung des Antragseingangs, die Erhebung aller notwendigen Grunddaten und Unterlagen, die Besichtigungen des (unbebauten) Grundstücks, die Ermittlung des Bodenwerts, die Gutachterausschusssitzung, die Erstellung des Gutachtens und des Gebührenbescheids sowie der Versand des Gutachtens.

Mit einer Grundgebühr wird auch bei niedrigpreisigen Bewertungsobjekten gewährleistet, dass der immer gleichbleibende Grundarbeitsaufwand für die Gutachtererstellung durch die Grundgebühr abgedeckt ist.

2. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss wird künftig eine Grundgebühr von 800 Euro zzgl. 0,27 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 500.000 € sowie zzgl. 0,1 % aus dem über 500.000 € hinausgehenden Anteil erhoben.
3. Grundlage für die Ermittlung der Höhe der neuen Gebühren war die Berechnung des durchschnittlichen Aufwands von erstatteten Verkehrswertgutachten mit verschiedenen hohen Verkehrswerten. Darüber hinaus wurden Vergleichswerte anderer Kommunen herangezogen (Anlage 2).
Der tatsächliche Aufwand wird durch die neue Gebührenordnung gedeckt.
4. Der sehr detaillierte und aussagekräftige Grundstücksmarktbericht wird künftig 30 € für eine digitale Version und 35 € für eine schriftliche Ausfertigung kosten (bisher 20 €).

Finanzielle Auswirkung:

Der Gutachterausschuss hat in den letzten Jahren Einnahmen durch die Gutachtererstellung von ca. 80.000 - 110.000 € erzielt.

Durch die Gebührenanpassung auf Basis der letzten Geschäftsjahre wird somit eine Kostendeckung erreicht. Die neue Gebührensatzung soll ab 01.07.2020 in Kraft treten. Zu diesem Zeitpunkt nimmt der neue gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd seine Arbeit auf.

Um Zustimmung wird gebeten.