

Anlage 2 zu GRDRs 445/2010

Ausführliche Begründung

1 Vorbemerkung

Nach der Ermächtigung des § 12 des Kommunalabgabengesetzes (GBl. v. 30.03.2005) - früher § 8 a - erhebt die Stadt Stuttgart auf Grund der Gutachterausschussgebührensatzung - GAGS - Verwaltungsgebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss. Ausgenommen sind Gutachten für Gerichte und Staatsanwaltschaften, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz abzurechnen sind, und Gutachten, für die nach anderen Vorschriften (z.B. Sozialgesetzbuch) Kostenfreiheit besteht.

2 Anhebung der Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses

Die Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wurden letztmalig im Jahr 2005 angehoben. Seitdem sind die Verbraucherpreise in Baden-Württemberg um ca. 7 % gestiegen.

Zum Zeitpunkt der letzten Anhebung wurden die Gebühren entsprechend den Vergütungen nach HOAI festgelegt. Mit dem Inkrafttreten der novellierten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI 2009 - werden die Leistungen für Verkehrswertermittlungen nicht mehr vom Regelungsbereich der HOAI erfasst. Der Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. gibt jedoch eine unverbindliche, an die bisherige HOAI angelehnte Honorarartempfehlung, nach der die Werte des bisherigen HOAI-Ansatzes um 10 % angehoben wurden.

Um den Gleichklang mit den Vergütungen der freien Sachverständigen beizubehalten und in Erwartung steigender Verbraucherpreise, ist daher eine Erhöhung der Gebühren für Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses in entsprechender Höhe vorgesehen. Abweichend hiervon wird eine stärkere Anhebung der Gebühren in der Kategorie A und B (siehe Tabelle 1) für angemessen gehalten.

Für die Beschaffung notwendiger amtlicher Unterlagen wird zukünftig ein Betrag von 75 € zzgl. Umsatzsteuer der Grundgebühr hinzugerechnet. Bisher war die Gebühr für die Beschaffung fehlender Unterlagen in § 3 Abs. 7 geregelt. Die Erfahrungen der Geschäftsstelle haben gezeigt, dass die von den Antragstellern beigebrachten Unterlagen für die Bearbeitung des Auftrages in der Regel unvollständig oder nicht geeignet waren (z. B. unmaßstäbliche Pläne). Da auch zukünftig zu erwarten ist, dass die Geschäftsstelle regelmäßig eigene Erhebungen durchführen muss, erfolgt die Aufnahme des Zuschlages in die Grundgebühr.

Gegenüberstellung aktueller und zukünftiger Grundbeträge:

Kategorie	Ermittelter Verkehrswert über	bis	aktueller Grundbetrag inkl. Ust.	zukünftiger Grundbetrag inkl. Ust.	Erhöhung des Grundbetrags	Zuschlag 75 € zzgl.Ust.	zukünftiger Grundbetrag inkl. Ust.	Erhöhung des Grundbetrages gesamt	zukünftiger Grundbetrag ohne Ust.
A	0 €	25.000 €	833 €	1.006 €	21%	89 €	1.095 €	31%	920 €
B	25.000 €	100.000 €	833 €	1.006 €	21%	89 €	1.095 €	31%	920 €
C	100.000 €	250.000 €	1.279 €	1.410 €	10%	89 €	1.499 €	17%	1.260 €
D	250.000 €	500.000 €	2.011 €	2.219 €	10%	89 €	2.309 €	15%	1.940 €
E	500.000 €	2.000.000 €	2.695 €	2.969 €	10%	89 €	3.058 €	13%	2.570 €
F	2.000.000 €	5.000.000 €	5.194 €	5.718 €	10%	89 €	5.807 €	12%	4.880 €
G	5.000.000 €		8.407 €	9.252 €	10%	89 €	9.342 €	11%	7.850 €

Tabelle 1

3 Anhebung der Gebühren für Produkte der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die Gebühren für die Produkte der Kaufpreissammlung werden zwischen 10% und rund 25% erhöht. Grundlage für die Erhöhung ist im Wesentlichen der Anstieg der Verbraucherpreise seit der jeweils letzten Festlegung. Sofern eine davon abweichende, höhere Anhebung vorgesehen ist, ist dies in der Bemerkungsspalte der Tabelle 2 dargestellt.

Produkt der Kaufpreissammlung	Gebühr bisher GAGS 2007	letzte Festlegung	Gebühr künftig GAGS 2010	Bemerkung
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft (ohne Lageplan)	25 €	1998	30 €	21 % Steigerung des Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg
Erweiterte schriftliche Bodenrichtwertauskunft	255 €	1998	310 €	21 % Steigerung des Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichsverfahren)	110 €	1999	130 €	20 % Steigerung des Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Auswahlverfahren)	150 €	1999	180 € bis zu 10 Vergleichsfälle, ab 11. Fall: + 10 €/ Fall	20 % Steigerung des Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg
Sonderauswertungen (nach JVEG)	Mind. 150 €		Mind. 180 €	Sonderauswertungen werden in der Regel nach dem Auswahlverfahren erstellt. Daher Harmonisierung.
Immobilienwertauskunft (inkl. Lageplan) für EFH, ZFH, DFH	200 €	2005	230 €	Anpassung an tatsächlichen Aufwand.
Immobilienwertauskunft (inkl. Lageplan) für WE	150 €	2005	190 €	Anpassung an tatsächlichen Aufwand.
Bodenrichtwertatlas (einmal jährlich)	Aktueller: 50 € Früherer: 25 €	2007	Aktueller: 55 € Früherer: 25 €	
Bodenrichtwert-DVD (einmal jährlich)	Aktuelle: 150 € Weitere: 75 € Frühere: 75 €	2007	Aktuelle: 180 € Weitere: 90 € Frühere: 90 €	Zusätzlicher Inhalt gegenüber früheren Ausgaben: Wohnlagenatlas
Grundstücksmarktbericht (einmal jährlich)	Aktueller: 30 € Früherer: 20 €	2007	Aktueller: 35 € Früherer: 20 €	

Tabelle 2

4 Finanzielle Auswirkungen

Es wird eine Erhöhung der Erlöse um rd. 15 % erwartet. Diese entspricht einem Betrag von rd. 70 TEUR/Jahr und wird in voller Höhe auf das Haushaltssicherungskonzept 2009 angerechnet (davon 35.000 € zur Erhöhung der Verwaltungsgebühren um 7,5 % und 35.000 € zur Konkretisierung der globalen Minderausgabe).

5 Vorgesehen sind nachstehende Änderungen an den bisherigen Paragraphen:

zu § 1 Abs. 1

Bleibt unverändert.

zu § 1 Abs. 2

Hier wird generell auf die Umsatzsteuerpflicht hingewiesen. Dies ermöglicht es, auf die gesonderten Hinweise bei den betroffenen Produkten zu verzichten.

zu § 1 Abs. 3

Der bisherige Absatz 2 wird jetzt unverändert Absatz 3.

zu § 2

Bleibt unverändert.

zu § 3 Abs. 1

Bleibt unverändert.

zu § 3 Abs. 2

Die Ergänzung dient der Klarstellung.

zu § 3 Abs. 3

Bleibt unverändert.

zu § 3 Abs. 4

Berichtigung eines Grammatikfehlers.

zu § 3 Abs. 5 und Abs. 6

Bleiben unverändert.

zu § 3 Abs. 7

Die Auftragsklärung ist künftig in vollem Umfang durch die Gebühr abgedeckt. Die Beschaffung von Unterlagen wird vollständig von der Geschäftsstelle übernommen. Die Kostenerstattung dafür ist im künftigen Grundbetrag enthalten.

zu § 4 Abs. 1

In der Gebührentabelle wurden die Grundbeträge erhöht und die Zuschläge an diese angepasst. In den künftigen Grundbeträgen ist im Gegensatz zu den bisherigen die Umsatzsteuer nicht mehr enthalten. Es handelt sich künftig insofern um Nettobeträge (vergleiche auch Tabelle1).

zu § 4 Abs. 2

Die bisher gewährte Ermäßigung für Wertermittlungen bei geringem Aufwand wird aufgegeben. Die übrigen Ermäßigungssätze werden dem Aufwand entsprechend angemessen verringert.

zu § 4 Abs. 3

Bleibt unverändert.

zu § 4 Abs. 4

Die Änderung dient der Klarstellung.

zu § 4 Abs. 5 ff.

Die Gebühren für Produkte der Kaufpreissammlung werden angehoben. Lediglich für frühere Ausgaben des Bodenrichtwertatlas (§ 4 Abs. 8) und des Grundstücksmarktberichtes (§ 4 Abs. 9) werden die bisherigen Gebühren belassen.

zu § 4 Abs. 8

Der Datenträger des Bodenrichtwertatlas ist die DVD-ROM. Daher wurde der Hinweis auf eine CD herausgenommen. Die Informationen auf der DVD wurden um den Wohnlagenatlas erweitert, wodurch hier eine überdurchschnittliche Gebührenanhebung begründet ist.

zu §§ 5 bis 9

Bleiben unverändert.