

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/078/2021**

Aktenzeichen	625.25	Datum: 13.09.2021
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	26.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

## Satzung zur Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung.

### Finanzielle Auswirkungen:

keine

### Sachverhalt:

Seit dem 01.01.2021 ist die Übernahme der Aufgaben der Gutachterausschüsse abgeschlossen, die Ausschüsse der übertragenden Gemeinden wurden zeitgleich aufgelöst. Nach einer moderaten Änderung der Gebührensätze anlässlich der Neuaufstellung der Gutachterausschussgebührensatzung im Jahr 2019 zeigt sich heute, nachdem der Gutachterausschuss in seiner neuen Zusammensetzung und mit seiner zeitgemäß ausgerichteten Arbeitsweise seit ungefähr eineinhalb Jahren tätig ist, erneut Änderungsbedarf.

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse lassen sich zwei Teilbereichen zuordnen, dies sind der hoheitliche Bereich, der sich unter anderem mit der Führung der Kaufpreissammlung und der Ableitung der Bodenrichtwerte beschäftigt, und der privatwirtschaftliche Bereich, der die Erstattung von Verkehrswertgutachten zur Aufgabe hat. Die anfallenden Kosten des hoheitlichen Bereichs werden größtenteils über eine Umlage an die betreuten Gemeinden weitergereicht, ein geringer Anteil deckt sich aus Gebühreneinnahmen auf Grundlage der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim.

Der privatwirtschaftliche Bereich ist steuerrechtlich als Betrieb gewerblicher Art einzustufen und als solcher gehalten, eine Kostendeckung zumindest anzustreben. Eine verbleibende Deckungslücke hinsichtlich der entstehenden Kosten wird ebenfalls auf alle beteiligten Gemeinden verteilt, sodass im Ergebnis alle in gleichem Maße belastet werden.

Seit dem 01.01.2019 agiert der Gutachterausschuss Sinsheim bei der Erstattung der Verkehrswertgutachten der Sache angemessen, im Gegensatz zur Praxis vergangener Jahre nehmen in der Regel drei Gutachter an den Terminen zur Ortsbesichtigung mit anschließender Sitzung teil. Hierdurch ist gewährleistet, dass alle Mitglieder denselben Kenntnisstand bezüglich der zu bewertenden Objekte haben und entsprechend fundiert werten und bewerten können. Diese Praxis bringt zwangsläufig eine deutliche Erhöhung des Zeitaufwands mit sich, damit einhergehend erhöht sich der finanzielle Aufwand bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten. Dieser Trend wird durch die seit dem 01.01.2021 geltende Erhöhung der im Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz festgelegten Sachverständigenhonorare von 90 € auf 115 € pro Stunde verstärkt. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse erhalten hiervon nach Maßgabe der Gutachterausschussverordnung einen Anteil von 40 %, also 46 €.

Bei der Bewertung von Sonderimmobilien wie z.B. landwirtschaftlichen Hofstellen oder Hotels und Gastronomiebetrieben zeigt sich inzwischen, dass der hohe Zeitaufwand nicht über die aktuell anzusetzenden Gebühren abgebildet werden kann. Hier schlägt die Verwaltung vor, die aus dem Gebührenwert resultierende Gebühr um 50 % zu erhöhen.

Zur Reduzierung des Defizits wird vorgeschlagen, die aktuell gültigen Gebührensätze wie in der Anlage dargestellt, anzupassen.

Eine weitere Verteuerung der Gutachten könnte zu einem Einbruch im Bereich der Nachfrage und einen Abwärtstrend der Auftraggeber hin zu freiberuflich tätigen Sachverständigen hervorrufen, was die Deckungslücke wiederum vergrößern würde.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Katharina Scherhag  
Dezernatsleiterin

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlage/n:  
1. Satzungsentwurf