



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Björn Bär (E-Mail: bjoern.baer@luebeck.de Telefon: 122-2330)

Änderungssatzung zur Gebührensatzung der Leistungen des Gutachterausschusses

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.10.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.11.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage 2** beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck vom 13. Juli 2001 nebst ihrer Gebührentabelle gemäß **Anlage 3** wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
 1.201 – Haushalt und Steuerung
 1.300 - Recht

Ergebnis:
 Keine Bedenken
 Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
 Begründung:

Ja
 Nein
 Keine negativen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche durch den Beschluss zu erwarten.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: :§§ 192 ff. BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Der Gutachterausschuss ist von der Gemeinde zum Zweck der Wertermittlung von Grundstücken nach §§ 192 ff. BauGB pflichtig einzurichten. Der Gutachterausschuss handelt selbständig und unabhängig von der Gemeinde. Die Hansestadt Lübeck hat diese Aufgabe an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein übertragen.

Die zurzeit gültige Satzung und die dazugehörigen Gebührentabelle stammen aus dem Jahr 2001.

Seit 2005 gibt es eine Mustergebührensatzung für Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein. Diese Mustergebührensatzung wurde bei der Untersuchung der einzelnen Tarifstellen durch den Gutachterausschuss angewendet. Dabei hat sich herausgestellt, dass teilweise Unterdeckungen vorhanden sind bzw. einige Tarifstellen in Zukunft entfallen können. Zur Untersuchung **s. Anlage 4.**

Anlagen:

Anlage 1 – finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Satzungsänderungen

Anlage 3 – Gebührentarife

Anlage 4 – Untersuchung Gebührentarife

Senator Sven Schindler

Anlage 2

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck vom XX.XX.XXXX

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein und der §§ 1 und 5 des Kommunalabgabengesetzes – KAG – in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. SH., S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (GVOBl. SH, S. 129), wird die Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck vom 13. Juli 2001 ([Lübecker Stadtzeitung v. 24.07.2001](#)) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom XXX wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„Für die in der anliegenden Gebührentabelle aufgeführten Leistungen oder sonstigen Tätigkeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck, die von dem Beteiligten beantragt oder sonst von ihm im eigenen Interesse veranlasst werden, sind Verwaltungsgebühren nach dieser Gebührensatzung zu entrichten.“

2. § 1 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„Die im Zusammenhang mit der Leistung oder sonstigen Tätigkeiten entstandenen Auslagen sind in der Gebühr enthalten, wenn sie nicht nach § 5 Abs. 5 KAG erstattungsfähig sind. Die erstattungsfähigen Auslagen werden auch gefordert, wenn für die Leistung selbst keine Gebühr erhoben wird.“

3. § 2 Abs.1 S.2 wird gestrichen.

4. §2 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„Soweit für den Ansatz der Gebühr ein Spielraum gelassen wird, ist die Höhe der Gebühr unter Berücksichtigung der Bedeutung, des wirtschaftlichen Wertes oder des sonstigen Nutzens für den Gebührenpflichtigen und des Umfangs, der Schwierigkeit und des Zeitaufwandes für die Leistung festzusetzen.“

5. § 2 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„In den Gebühren ist die Umsatzsteuer nicht enthalten; bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen und Leistungen ist sie dem Kostenpflichtigen in Rechnung zu stellen. Die anfallende Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.“

6. § 3 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„Sofern mit der sachlichen Bearbeitung des Antrages bereits begonnen worden ist, wird je nach dem Stand der Bearbeitung eine Gebühr in Höhe von 10% bis 75% der vollen Gebühr, bei der Erstattung von Gutachten jedoch mindestens 50,00 Euro erhoben.“

7. In § 3 Abs. 3 wird das Wort „vorgesehene“ gestrichen

8. Neu eingefügt wird ein § 4. Dieser lautet:

„§ 4 Gebührengläubiger

Gebührengläubiger ist die Hansestadt Lübeck.“

9. Der bisherige § 4 wird § 5 und erhält folgende Fassung:

„§ 5 Kostenschuldner

Zur Zahlung der Gebühr und zur Erstattung von Auslagen ist verpflichtet, wer die Leistung beantragt oder veranlasst hat oder die Kosten durch eine ausdrückliche Erklärung übernommen hat. Mehrere Gebührenpflichtige sind Gesamtschuldner.“

10. § 5 wird § 6 und erhält in den Abs. 1 und 2 folgende Fassung:

„(1) Die Gebührenschuld entsteht, soweit ein Antrag notwendig ist, mit dessen Eingang, im Übrigen mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Leistung.

(2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages, in den Fällen des § 5 Abs. 5 Nr. 5 Halbsatz 2 und Nr. 7 Halbsatz 2 KAG mit der Beendigung der kostenpflichtigen Amtshandlung.“

11. „Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2016 in Kraft. Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Änderungssatzung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der die gebührenpflichtigen Leistungen vornimmt, beantragt worden sind, findet die Gebührensatzung vom 13. Juli 2001 Anwendung, wenn die beantragten Arbeiten bis zum 31. Mai 2016 abgeschlossen worden sind.“

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister

Anlage 3

Anlage zur Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck vom 01.01.2016

Gebührentarife

Tarif-stelle	Gegenstand	Gebühr
1	Erstattung von Gutachten	
1.1	über unbebaute Grundstücke sowie über den Bodenwertanteil eines bebauten Grundstücks, falls die Ermittlung des Gebäudewertes zur Erstellung des Gutachtens nicht erforderlich ist	Auf der Basis des Wertes des (rechtlich) unbelasteten Grundstücks Staffel A
1.2	über bebaute Grundstücke	Auf der Basis des Wertes des (rechtlich) unbelasteten Grundstücks Staffel B
1.3	über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken	Staffel B
1.4	über die Höhe von Entschädigungen für andere Vermögensvor- und -nachteile (§193 Abs. 2 BauGB)	Staffel B
1.5	für über den üblichen Rahmen hinausgehenden Mehraufwand (wie fehlende oder nicht verwertbare Bauunterlagen, Zustand des Bewertungsobjektes, besondere rechtliche Gegebenheiten wie bspw. Erbbau-, Nießbrauch- oder Wohnrecht)	für den Mehraufwand 10 - 50 % Zuschlag der Staffel A / B
1.6	Zeitliche Anpassung eines vom Gutachterausschuss erstatteten Gutachtens bei gleichbleibenden wertbeeinflussenden Merkmalen	20 – 50 % der Staffel A / B
1.7	Sind in einem Gutachten mehrere Werte (unterschiedliche Qualitätsmerkmale, verschiedene Wertermittlungstichtage) zu ermitteln, so ist die Gebühr für die Ermittlung des höchsten Wertes nach den Tarifstellen 1.1 bis 1.4 zu erheben. Für die Ermittlung der übrigen Werte ist je eine Gebühr von 50 v.H. dieser Gebühr, höchstens von 770 Euro, zu erheben.	
1.8	Ist der Wert einer periodischen Leistung zu ermitteln, so richtet sich die Gebühr nach dem Barwert, ersatzweise dem 20-fachen des ermittelten Jahreswertes.	30 % der Staffel A / B, mind. 300 Euro
1.9	Mehrausfertigungen von Gutachten, je Exemplar (bis zu zwei Exemplare, die bei Gutachtenerstellung erteilt werden, sind in der Gebühr nach Staffel A + B enthalten)	50 Euro

2	Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte	
2.1	Mündliche Bodenrichtwertauskunft	gebührenfrei
2.2	Schriftliche Bodenrichtwertauskunft für den ersten Bodenrichtwert je weiterer Bodenrichtwert	30 Euro 3 Euro
3	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung	
3.1	Grundgebühr	50 Euro
3.2	Zzgl. Gebühr je Kauffall	3 Euro
4	Auswertungen aus der Kaufpreissammlung (summarische Auskünfte)	
4.1	Für die erste Stichprobe für jede weitere Stichprobe aus der gleichen Datenmenge	50 Euro 25 Euro
5	Grundstücksmarktbericht	
5.1	je Exemplar in gedruckter Form als pdf-Datei	50 Euro 40 Euro

Gebührentarif

Staffel A für unbebaute Grundstücke:

Wert in €				Gebühr in €	
	bis	75.000		4,2 v.T. des Wertes zuzüglich	385
über	75.000	bis	125.000	3,4 v.T. des Wertes zuzüglich	450
über	125.000	bis	250.000	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich	500
über	250.000	bis	500.000	1,1 v.T. des Wertes zuzüglich	975
über			500.000	0,8 v.T. des Wertes zuzüglich	1.125

Staffel B für bebaute Grundstücke:

Wert in €				Gebühr in €	
	bis	75.000		5,4 v.T. des Wertes zuzüglich	540
über	75.000	bis	125.000	4,8 v.T. des Wertes zuzüglich	590
über	125.000	bis	250.000	4,2 v.T. des Wertes zuzüglich	670
über	250.000	bis	500.000	1,8 v.T. des Wertes zuzüglich	1.270
über	500.000	bis	2.500.000	1,2 v.T. des Wertes zuzüglich	1.570
über			2.500.000	0,7 v.T. des Wertes zuzüglich	2.760

Anlage 4

Untersuchung Gebührentarife 2012-2014

Tarifstelle 1 Erstattung von Verkehrswertgutachten

Aus der Anzahl der bearbeiteten Anträge und den Stundenbuchungen in KLR ist ein prozentualer durchschnittlicher Erledigungsaufwand ermittelt worden. Dabei wurden die Kategorien bebaut, unbebaut und Ausgleichsbeträge unterschieden.

Aus den abgerechneten Kosten für die Geschäftsstelle und dem prozentualen Anteil der Buchungen für Gutachten wurden die durchschnittlichen Kosten für ein Gutachten ermittelt.

Die durchschnittlichen Gebühren wurden aus dem Antragsbuch ermittelt.

Tarifstelle 1.1 Verkehrswertgutachten für unbebaute Grundstücke:

Die Anzahl dieser Leistung am Gesamtvolumen ist relativ gering. Nach der oben beschriebenen Ermittlung ergeben sich für die Gutachten unbebauter Grundstücke die nachfolgenden Kosten und Gebühren.

	2012	2013	2014
Durchschnittliche Kosten je Gutachten	969 €	902 €	1092 €
Durchschnittliche Gebühren	114 €	1150 €	869 €
Kostendeckung	115%	127%	80%

Bei Anwendung der Mustergebührensatzung 2005 Staffel A ergäben sich für 2012 bis 2014 durchschnittliche Gebühren von 1248 €, 1065 € und 963 €, somit wäre für 2012 und 2013 weiterhin eine Überdeckung von 29% bzw. 18% und für 2014 weiterhin eine Unterdeckung von rd. 12% vorhanden.

Die Anzahl der Gutachten für unbebaute Grundstücke ist sehr gering und die Verkehrswerte stark schwankend. Das Antragsjahr 2014 ist nicht repräsentativ. Für 2016 wird mit der Anwendung der Staffel A aus der Mustergebührensatzung 2005 weiterhin eine Kostendeckung erzielt werden, daher empfehlen wir die Staffel A der Mustergebührensatzung 2005 zu übernehmen.

Tarifstelle 1.2 Verkehrswertgutachten für bebaute Grundstücke:

Die Anzahl der Gutachten liegt zwischen 50 und 70 Fällen pro Jahr. Die Verteilung auf die einzelnen Gebührenstaffeln ist relativ gleich bleibend. Die Ermittlung der Kosten und Gebühren erfolgt wie unter Tarifstelle 1 beschrieben und führt zu folgenden Werten:

	2012	2013	2014
Durchschnittliche Kosten je Gutachten	1384 €	1289 €	1560 €
Durchschnittliche Gebühren	1007 €	1019 €	839 €
Kostendeckung	73%	79 %	54%

Bei Anwendung der Mustergebührensatzung 2005 Staffel B ergäben sich für 2012 bis 2014 durchschnittliche Gebühren von 1162 €, 1186 € und 1106 €, somit wäre weiterhin eine Unterdeckung von rd. 16%, 8% bzw. 29% vorhanden.

Die Kosten im Jahr 2014 sind nicht repräsentativ, da hier für einige Gutachten größere Untersuchungen erforderlich waren.

Um für 2016 wieder eine Kostendeckung in der Tarifstelle 1.2 zu erreichen, empfehlen wir die Staffel B der Gebührensatzung entsprechend der Staffel der Mustersatzung 2005 + 20% anzupassen.

Die Tarifstellen 1.3 bis 1.8 sehen jeweils prozentuale Werte der Gebühr nach den Staffeln

A + B vor. Durch die Anpassung der Staffel B ergeben sich auch hier automatisch Anpassungen.

Die Texte der Tarifstellen sollten entsprechend des beigefügten Entwurfs einer neuen Gebührensatzung angepasst werden.

Die Tarifstelle 2 kann zukünftig entfallen.

Tarifstelle 3.1 mündliche Bodenrichtwertauskünfte bleiben gebührenfrei.

Tarifstellen 3.2 – 3.6 und 4 - 6

Die nachfolgenden Tarifstellen werden über den Personaleinsatz für die jeweilige Leistung kalkuliert. Dabei werden die Stundensätze nach der Personalkostentabelle 2014 des Finanzministeriums zugrunde gelegt (Stundensatz ohne Gemeinkosten zzgl. 15% Gemeinkostenzuschlag + 10% Sachkosten und 10% IT-Kosten). Damit ergeben sich für den mittleren Dienst 44 € pro Stunde und für den gehobenen Dienst 59 € pro Stunde.

Tarifstelle 3.2 schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:

0,5 -1,0 Std. mittlerer Dienst 22-44 € bisher 25 € auf 30 € anheben

Tarifstelle 3.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte inkl. Legende:

Aufwand wie zu 3.2 bisher 25 € auf 30 € anheben

Tarifstellen 3.4 und 3.5 können entfallen, da Übersichten und Karten nicht mehr angeboten werden.

Tarifstelle 3.6 kann entfallen, da Bodenrichtwertkarten als digitale Daten: (CD) nicht mehr angeboten werden.

Tarifstelle 4 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:

0,5 -1,0 Std. gehobener Dienst 29,50 - 59 €

+ 0,5 Std. mittlerer Dienst 22 €

gesamt 51,50 – 81 € bisher 25 € Grundgebühr + 3 € je Fall

3 Fälle 34 € 5 Fälle 40 € 10 Fälle 55 €

Vorschlag neu: 50 € Grundgebühr + 3 € je Fall 59 € 65 € 80 €

Tarifstelle 5 summarische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:

0,5 -1,0 Std. gehobener Dienst 29,50 - 59 €

+ 0,5 Std. mittlerer Dienst 22 €

gesamt 51,50 – 81 € bisher 25 € je Stichprobe, max. 500 €

Vorschlag neu: 50 € für erste Stichprobe, jede weitere 25 €, höchstens 500 €.

Tarifstelle 6 Grundstücksmarktbericht: (wird z. Zt. nicht erstellt)

0,5 -1,0 Std. mittlerer Dienst 22 - 44 € bisher lt. Satzung 25-80 €,

Ansatz bisher 30 € (Druck und pdf-Datei)

Vorschlag neu: 50 € für gedruckte Version, 40 € für pdf-Datei