

Gebühren für die Erstellung eines Gutachtens

gem. § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 45 der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW)

Berechnungsgrundlagen

Berechnungsgrundlage ist das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerwGebO NRW) vom 3.7.2001 und der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 in den z. Z. gültigen Fassungen.

Für die Erstellung des Gutachtens werden Kosten gemäß Tarifstelle 5.1 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW, Auszug siehe unten) fällig. **Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Kosten gemäß § 8 VermWertKostO NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde.** In den Kosten sind alle Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind (§ 2 VermWertKostO NRW). Mit den Kosten ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigungen für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

Auf alle Gebühren wird die gesetzliche Umsatzsteuer von 19% erhoben.

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung

VermWertKostO NRW in der aktuellen Fassung gültig ab 01.03.2020

5.1

Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 45 Abs. 3 GrundWertVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

5.1.1

Der **Grundaufwand** ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- Wert bis 1 Mio. € 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €
- Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. € 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €
- Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. € 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €
- Wert über 100 Mio. € 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungstichtage oder
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem **erhöhten Aufwand**, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene **Minderaufwand** anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) Eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine
- b) Bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine
- c) Jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro