

**Gebührenordnung
für die Gutachterausschüsse und
den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
(GOGut)**

Vom 25. Juni 2019

Aufgrund des § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 sowie des § 13 Abs. 2, jeweils auch in Verbindung mit § 14 Abs. 2, des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes in der Fassung vom 25. April 2007 (Nds. GVBl. S. 172), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (Nds. GVBl. S. 301), wird im Einvernehmen mit dem Finanzministerium verordnet:

§ 1

Gebührenverzeichnis für die Gutachterausschüsse
und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte
sowie deren Geschäftsstellen

(1) ¹Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte sowie deren Geschäftsstellen erheben für Amtshandlungen und Leistungen Kosten (Gebühren und Auslagen). ²Die Gebührentatbestände und die Höhe der Gebühren ergeben sich aus dem Gebührenverzeichnis der **Anlage**.

(2) Die Umsatzsteuer ist in den Gebühren nicht enthalten.

§ 2

Ablehnung, Änderung oder Rücknahme eines Antrages

(1) ¹Bei Ablehnung eines Antrages auf Vornahme einer gebührenpflichtigen Amtshandlung oder Erbringung einer gebührenpflichtigen Leistung aus anderen Gründen als wegen Unzuständigkeit wird eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand richtet. ²Die Gebühr darf nicht höher sein als die für die Vornahme der Amtshandlung oder die Erbringung der Leistung festzusetzende Gebühr.

(2) ¹Bei Änderung eines Antrages vor Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung oder vor Erbringung der gebührenpflichtigen Leistung wird eine Gebühr für die Bearbeitung des ursprünglichen Antrages erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand für die bereits ausgeführten Arbeiten, die nicht in die Bearbeitung des geänderten Antrages einfließen können, richtet. ²Die Gebühr darf nicht höher sein als die für die Vornahme der ursprünglichen Amtshandlung oder die Erbringung der ursprünglichen Leistung festzusetzende Gebühr.

(3) ¹Bei Rücknahme eines Antrages vor Abschluss der gebührenpflichtigen Amtshandlung oder vor Erbringung der gebührenpflichtigen Leistung wird für die Bearbeitung des

Antrages eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand für die bis zur Rücknahme ausgeführten Arbeiten richtet. ²Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 3

Berechnung nach Zeitaufwand

(1) ¹Richtet sich die Höhe einer Gebühr nach dem Zeitaufwand, so ist der erforderliche Zeitaufwand maßgebend. ²Als erforderlicher Zeitaufwand ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer Fachkraft benötigt wird. ³Bei Arbeiten außerhalb des Dienstgebäudes (örtliche Arbeiten) gehört die Zeit, die die An- und Abfahrten unter regelmäßigen Verhältnissen erfordern, zum erforderlichen Zeitaufwand.

(2) Bei Sonntags-, Feiertags-, Nacht- und Mehrarbeiten erhöht sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand entsprechend den tariflichen Zuschlägen.

(3) Je angefangene halbe Stunde erforderlichen Zeitaufwands sind zu berechnen:

- | | |
|---|-------------|
| 1. für Beamtinnen und Beamte der Laufbahngruppe 2 ab dem zweiten Einstiegsamt und für vergleichbare Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer | 51,00 Euro, |
| 2. für Beamtinnen und Beamte der Laufbahngruppe 2 unter dem zweiten Einstiegsamt und für vergleichbare Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer | 43,00 Euro, |
| 3. für Beamtinnen und Beamte der Laufbahngruppe 1 ab dem zweiten Einstiegsamt und für vergleichbare Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer | 32,50 Euro, |
| 4. für technische Hilfskräfte | 27,50 Euro. |

§ 4

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 1. August 2019 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 31. Mai 2017 (Nds. GVBl. S. 164) außer Kraft.

Hannover, den 25. Juni 2019

**Niedersächsisches Ministerium
für Inneres und Sport**

Pistorius

Minister

Gebührenverzeichnis

Inhaltsübersicht

- 1 Gutachten
- 2 Obergutachten
- 3 Ermittlung von Bodenrichtwerten bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB
- 4 Auskünfte über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- 5 Bereitstellung von Informationen aus einem Grundstücksmarktbericht (§ 22 DVO-BauGB)
- 6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB)
- 7 Erläuterungen zu Gutachten, zu Obergutachten, zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Gegenstand	Gebühr in Euro
1	Gutachten	
1.1	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks (§ 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches — BauGB)	
1.1.1	bei einem Verkehrswert bis 250 000 Euro	950 zuzüglich 4,7 ‰ des Verkehrswertes
1.1.2	bei einem Verkehrswert über 250 000 Euro bis 750 000 Euro	1 350 zuzüglich 3,1 ‰ des Verkehrswertes
1.1.3	bei einem Verkehrswert über 750 000 Euro bis 10 000 000 Euro	2 925 zuzüglich 1,0 ‰ des Verkehrswertes
1.1.4	bei einem Verkehrswert über 10 000 000 Euro	4 925 zuzüglich 0,8 ‰ des Verkehrswertes
1.2	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks oder eines bebauten Grundstücks, für das nur der Bodenwert zu ermitteln ist (§ 193 Abs. 1 BauGB)	52 % der nach den Nrn. 1.1.1 bis 1.1.4 zu bemessenden Gebühr
1.3	Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Rechts an einem Grundstück oder eines grundstücksgleichen Rechts (§ 193 Abs. 1, auch in Verbindung mit § 200 Abs. 2, BauGB)	nach den Nrn. 1.1.1 bis 1.1.4 zu bemessende Gebühr
1.4	Erstattung eines Gutachtens über die Höhe einer Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB)	nach den Nrn. 1.1.1 bis 1.1.4 zu bemessende Gebühr
1.5	Erstattung weiterer Gutachten im Sinne der Nrn. 1.1 bis 1.4 zu demselben Wertermittlungsstichtag und bei denselben wertbeeinflussenden Merkmalen innerhalb eines Antrages	
1.5.1	für das 2. bis 10. Gutachten, je Gutachten	60 % der nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 zu bemessenden Gebühr
1.5.2	ab dem 11. Gutachten, je Gutachten	40 % der nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 zu bemessenden Gebühr
1.6	Erstattung eines Gutachtens im Sinne der Nrn. 1.1 bis 1.4 auf der Grundlage eines früheren Gutachtens des Gutachterausschusses, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller eine Ausfertigung des früheren Gutachtens vorgelegt hat und der Grundstückszustand im Wesentlichen unverändert ist.	40 % der nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 zu bemessenden Gebühr
1.7	Erstattung eines Gutachtens über den Bodenwert einer Grundstücksgruppe (§ 14 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs — DVO-BauGB)	
1.7.1	bei einer Grundstücksgruppe mit bis zu 20 Grundstücken	520
1.7.2	bei einer Grundstücksgruppe mit mehr als 20 Grundstücken	520 zuzüglich 100 je weitere, über 20 hinausgehende, angefangene 10 Grundstücke

Nr.	Gegenstand	Gebühr in Euro
1.8	Erstattung eines Gutachtens über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes)	nach Zeitaufwand zuzüglich eines Betrages in Höhe der Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
1.9	Erstattung eines Gutachtens über die Höhe von Mieten und Pachten (§ 14 Satz 1 Nr. 1 DVO-BauGB)	nach Zeitaufwand zuzüglich eines Betrages in Höhe der Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
1.10	Erstattung eines Gutachtens zur Feststellung des Zustandes eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts im Enteignungsverfahren (§ 14 Satz 1 Nr. 3 DVO-BauGB)	
1.10.1	je bebautem Grundstück	730
1.10.2	je unbebautem Grundstück	520
1.11	Erstattung eines sonstigen Wertgutachtens, dessen Vorlage eine Behörde oder eine andere öffentliche Stelle verlangt (§ 14 Satz 1 Nr. 4 DVO-BauGB)	nach Zeitaufwand zuzüglich eines Betrages in Höhe der Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses gemäß der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
1.12	Mehrausfertigung eines Gutachtens	
1.12.1	bei Beantragung vor Fertigstellung des Gutachtens	
1.12.1.1	bei einem bebauten Grundstück, je Mehrausfertigung	20
1.12.1.2	bei einem unbebauten Grundstück, je Mehrausfertigung	10
1.12.2	bei späterer Beantragung, je Antrag	30 zuzüglich der Gebühr nach den Nrn. 1.12.1.1 und 1.12.1.2

Anmerkungen zu Nr. 1:

- a) Bei der Bemessung der Gebühr nach den Nrn 1.1 bis 1.6 ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens maßgebend. War das Gutachten auf den Verkehrswert zu einem vor der Fertigstellung des Gutachtens liegenden Stichtag zu beziehen und sind in der Zwischenzeit wesentliche Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen eingetreten, so soll der für die Gebührenbemessung zugrunde zu legende Verkehrswert mit möglichst geringem Aufwand auf der Grundlage des durch das Gutachten ermittelten Verkehrswertes ermittelt werden (z. B. mithilfe von Indizes).
- b) Bildet das Wertermittlungsobjekt wegen wesentlicher Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale einzelner Teile nicht eine wirtschaftliche Einheit, so werden die unterschiedlichen wirtschaftlichen Einheiten für die Gebührenbemessung nach den Nrn. 1.1 bis 1.6 jeweils als gesonderte Wertermittlungsobjekte behandelt. Die wertbeeinflussenden Merkmale unterscheiden sich dann nicht wesentlich, wenn die Unterschiede mit einfachen Mitteln berücksichtigt werden können, zum Beispiel anhand erforderlicher Daten im Sinne des § 193 Abs. 5 BauGB, und erheblicher Begründungsmehraufwand nicht erforderlich ist.
- c) Ist für ein Wertermittlungsobjekt beantragt, den Verkehrswert für mehrere Stichtage zu ermitteln und ist der Zustand des Wertermittlungsobjekts gleichartig geblieben, so ist für die Gebührenbemessung nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens zugrunde zu legen und mit der Anzahl der Stichtage zu multiplizieren.

Nr.	Gegenstand	Gebühr in Euro
	<p>d) Wird die Wertermittlung einer Teilfläche nach der Differenzmethode vorgenommen, so wird der Gebühr nach den Nrn. 1.1 bis 1.6 die Summe aus dem Verkehrswert der Teilfläche, für die die Wertermittlung beantragt worden ist, und dem größten zusätzlich ermittelten Wert zugrunde gelegt.</p> <p>e) Ist der Verkehrswert eines Liquidationsobjektes zu ermitteln, so ist für die Gebührenbemessung nach Nr. 1.1 die Summe aus dem Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks und der Freilegungskosten zugrunde zu legen.</p> <p>f) Bei einem Wertermittlungsobjekt mit Bruchteileigentum im Sinne des § 1008 BGB ist in der Regel der Wert des gesamten Wertermittlungsobjektes für die Gebührenbemessung nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 zugrunde zu legen.</p> <p>g) Soweit es bei einer Wertermittlung im Sinne der Nr. 1.3 erforderlich ist, zusätzlich zu dem Verkehrswert weitere Werte zu ermitteln, ist für die Gebührenbemessung die Summe dieser Werte zuzüglich des Verkehrswertes der ermittelten Rechte zugrunde zu legen.</p> <p>h) Die Gebühr nach den Nrn. 1.1 bis 1.11 berücksichtigt den Aufwand für notwendige Auszüge aus den Geobasisdaten und für je eine Ausfertigung des Gutachtens für die Antragstellerin oder den Antragsteller und die Eigentümerin oder den Eigentümer. Mit der Gebühr nach den Nrn. 1.1 bis 1.7 und der Nr. 1.10 sind auch die Aufwendungen für die Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses abgegolten.</p> <p>i) Die Gebühr nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 und 1.7 bis 1.10 erhöht sich um einen nach Zeitaufwand zu bemessenden Zuschlag, wenn der erforderliche Aufwand erhöht ist</p> <ul style="list-style-type: none"> – wegen des gesonderten Erstellens von Unterlagen (z. B. bei fehlenden oder unvollständigen Bauakten), – wegen umfangreicher Recherchen (z. B. bei Altlastenverdacht und bei alten Rechten, die nicht ohne weiteres dem heutigen Grundstückszuschnitt zugeordnet werden können), – wegen des Berücksichtigens besonderer wertrelevanter öffentlich-rechtlicher (z. B. Denkmalschutz) oder privatrechtlicher (z. B. bei Erbbau-rechten, besonderen Mietverhältnissen oder dem sozialen Wohnungsbau) Gegebenheiten, – wegen des Ermitteln und Berücksichtigens von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten, – wegen sonstiger Erschwernisse bei der Ermittlung wertbeeinflussender Merkmale (z. B. Erfordernis umfangreicher Analysen bei atypischen Grundstücken), – wegen des Berücksichtigens wertrelevanter Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen einzelner Teilbereiche eines Grundstücks (z. B. Erfordernis umfangreicher Analysen bei Unterschieden im Entwicklungszustand oder Art der Nutzung). <p>j) Die Gebühr nach den Nrn. 1.1 bis 1.4 verringert sich um einen nach erspartem Zeitaufwand zu bemessenden Abschlag, wenn der erforderliche Aufwand geringer ist, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei der Erstattung von mehreren Gutachten für dasselbe Bewertungsobjekt, für die nach verschiedenen Nummern Gebühren zu erheben sind, – bei der Erstattung eines Gutachtens auf der Grundlage eines früheren vom Gutachterausschuss erstatteten Gutachtens, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller eine Ausfertigung des früheren Gutachtens vorgelegt hat und der Fall nicht von Nr. 1.6 erfasst ist, oder – bei Vorlage detaillierter Objektbeschreibungen oder Vorleistungen durch die Antragstellerin oder den Antragsteller oder die Eigentümerin oder den Eigentümer. 	
2	Obergutachten	
2.1	Erstattung eines Obergutachtens	1,5-Fache der nach den Nrn. 1.1 bis 1.11 zu bemessenden Gebühr
	<i>A n m e r k u n g</i> zu Nr. 2.1: Bei Bemessung der Gebühr nach den Nrn. 1.8, 1.9 und 1.11 ist anstelle der Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses die Leistungsentschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses zu berücksichtigen.	
2.2	Mehrausfertigung eines Gutachtens	nach Nr. 1.12

Nr.	Gegenstand	Gebühr in Euro
3	Ermittlung von Bodenrichtwerten bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB	
3.1	Ermittlung, je Antrag	520 zuzüglich 80 je Bodenrichtwert
3.2	erneute Ermittlung zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, je Antrag	520 zuzüglich 32 je Bodenrichtwert
4	Auskünfte über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	
4.1	Erteilung einfacher mündlicher Auskünfte und Gewährung der Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte an Ort und Stelle, für den 30 Minuten überschreitenden Zeitaufwand	nach Zeitaufwand
4.2	Erteilung einer schriftlichen Auskunft	nach Zeitaufwand
4.3	Abgabe einer Bodenrichtwertkarte	
4.3.1	bis DIN A3	20
4.3.2	größer als DIN A3 bis DIN A0	80
4.4	Ermöglichung des Online-Abrufs mit dem Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (BORIS.NI)	
4.4.1	für die Nutzung bis 15 Minuten	5
4.4.2	für die Nutzung während eines Jahres hinsichtlich der Bodenrichtwerte für ein Teilgebiet des Landes	120
4.4.3	für die Nutzung während eines Jahres hinsichtlich der Bodenrichtwerte für das Gebiet des Landes	240
4.5	Ermöglichung des Online-Abrufs von Bodenrichtwertdaten ohne Kartengrundlage für interne Nutzung	
4.5.1	über einen WebMapService (WMS) für einen Nutzer für die Nutzung während eines Jahres	300
4.5.2	über einen WebFeatureService (WFS) mit spezifizierten Abgabemöglichkeiten in den Datenformaten NAS-VBORIS, Shape, KML und CSV für einen Nutzer während eines Jahres	400
4.5.3	über einen WMS oder WFS für mehrere Nutzer, für die Nutzung während eines Jahres	Gebühr nach Nr. 4.5.1 oder 4.5.2 zuzüglich 70 % der Gebühr nach Nr. 4.5.1 oder 4.5.2 je weiterem Nutzer
4.5.4	für das gesamte Land in digitaler Form in dem Datenformat NAS-VBORIS, Shape, KML oder CSV, je Datenformat	500
5	Bereitstellung von Informationen aus einem Grundstücksmarktbericht (§ 22 DVO-BauGB)	
5.1	Erteilung einfacher mündlicher Auskünfte und Gewährung der Einsichtnahme an Ort und Stelle, für den 30 Minuten überschreitenden Zeitaufwand	nach Zeitaufwand
5.2	Abgabe eines Grundstücksmarktberichts	95
5.3	Ermöglichung des Online-Abrufs	
5.3.1	für einen einzelnen Grundstücksmarktbericht	60
5.3.2	für alle Grundstücksmarktberichte des Landes während eines Jahres	450
6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB)	
6.1	schriftliche Auskunft über Kauffälle	
6.1.1	bei bebauten Grundstücken	
6.1.1.1	für bis zu 20 Kauffälle	125
6.1.1.2	für jede weiteren angefangenen 10 Kauffälle	12
6.1.2	bei unbebauten Grundstücken	
6.1.2.1	für bis zu 20 Kauffälle	95
6.1.2.2	für jede weiteren angefangenen 10 Kauffälle	9

Nr.	Gegenstand	Gebühr in Euro
6.2	pauschalierte schriftliche Auskunft	
6.2.1	in Form eines Ergebnisdatensatzes	70
6.2.2	je weiteren Ergebnisdatensatz	40
6.3	beantragte zusätzliche Arbeiten für Auskünfte nach den Nrn. 6.1 und 6.2	nach Zeitaufwand
6.4	Auskunft mittels Nutzung eines Immobilienpreiskalkulators	
6.4.1	Online-Abruf	
6.4.1.1	einzelner Abruf	20
6.4.1.2	mehrere Abrufe in einem Jahr	
6.4.1.2.1	bis zu 10 Abrufe	100
6.4.1.2.2	11. bis 100. Abruf, je Abruf	8
6.4.1.2.3	ab dem 101. Abruf, je Abruf	6
6.4.2	schriftliche Auskunft, je Auskunft	50
6.5	Auskunft für wissenschaftliche Zwecke	
6.5.1	schriftliche Auskunft über Kauffälle	
6.5.1.1	für bis zu 200 Kauffälle einer Grundstücksart	200
6.5.1.2	für jede weiteren angefangenen 200 Kauffälle einer Grundstücksart	80
6.5.2	pauschalierte schriftliche Auskunft	
6.5.2.1	in Form eines Ergebnisdatensatzes	50
6.5.2.2	je weiteren Ergebnisdatensatz	20
	A n m e r k u n g zu Nr. 6.5:	
	Wissenschaftliche Zwecke liegen vor, wenn die Auskünfte für wissenschaftliche Untersuchungen genutzt werden, die regelmäßig und im Wesentlichen nichtkommerziellen Zwecken dienen.	
7	Erläuterungen zu Gutachten, zu Obergutachten, zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung	nach Zeitaufwand