

Stadt Gerlingen -Ortsrecht-

Gutachterausschussgebührensatzung

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

Rechtsgrundlagen:

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seite 581fortfolgende, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (Gesetzblatt Seite 793, 962), und der §§ 2 und 11 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.03.2005 (Gesetzblatt Seite 206), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (Gesetzblatt Seite 185, 193)

Satzungsbeschluss des Gemeinderats	vom	24.06.1992
veröffentlicht im Amtsblatt	am	25.06.1992
in Kraft getreten	am	01.07.1992

Änderungs- beschluss vom	§ §, Absatz	öffentliche Bekanntmachung vom	in Kraft getreten am
25.09.2001	4, Absatz 1 und 5	04.10.2001	05.10.2001
18.11.2009	4, Absatz 1 und 5	26.11.2009	01.01.2010
20.07.2011	1, Absatz 2 3, Absatz 6 4, Absatz 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 5, Absatz 1, 2 und 3	28.07.2011	01.08.2011
14.12.2022	4, Absatz 10	23.12.2022	01.01.2023
03.05.2023	4, Absatz 8, 9, 11, 12 5, Absatz 1	12.05.2023	01.06.2023

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Gerlingen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
- (2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Gerlingen erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wesentlichen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte

(§ 196 Absatz 1 Satz 5 Baugesetzbuch) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Absatz 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.

- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Für Eilaufträge kann auf die Gebühr, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, ein Zuschlag von bis zu 50 % erhoben werden.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

über	bis	Grundbetrag	Zuschlag	auf Ausgangswert abzüglich
0 €	25.000€	500 €		
25.000 €	100.000 €	500 €	0,52 %	25.000 €
100.000 €	250.000 €	900 €	0,26 %	100.000 €
250.000 €	500.000 €	1.300 €	0,19 %	250.000 €
500.000 €	5 Mio. €	1.800 €	0,07 %	500.000 €
über	5 Mio. €	5.200 €	0,10 %	5 Mio. €

- (2) Für besondere Leistungen, soweit diese nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, können Zeitgebühren erhoben werden.

Stundensätze:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Ingenieur)	65,00 €
Gutachter	50,00 €

Die Zeit wird auf volle 30 Minuten gerundet.

- (3) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Absatz 1.
- (4) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, zum Beispiel Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30%.
- (5) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Absatz 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Absatz 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 500,00 €.
- (7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 1,00 €/DIN A4 Seite zuzüglich einer Pauschale in Höhe von 15,00 € für Verwaltungsaufwand zuzüglich Zustellgebühr in Rechnung gestellt.

- (8) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte, einfache schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (ohne Lageplan), auch in digitaler Form: 30,00 €
- (9) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) Baugesetzbuch bei berechtigtem Interesse. Es werden entsprechende Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt, soweit der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht, überwiegende schutzwürdige Interessen der Betroffenen nicht entgegenstehen und eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form bereitgestellt.
- Vergleichswerte ohne Abgleich auf das Bewertungsobjekt: 70,00 €
 - Vergleichswertverfahren 130,00 €
 - Auswahlverfahren 180,00 €

Für Sonderauswertungen werden Gebühren nach dem Landesgebührengesetz erhoben, mindestens jedoch 180,00 €.

- (10) Soweit die Leistungen der Absätze 1 bis 6 der Umsatzsteuer unterliegen, tritt zu den Gebühren noch die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe.
- (11) Gebühr für den Grundstücksmarktbericht: 35,00 € zzgl. Versandkosten; digitaler Versand: 25,00 €.
- (12) Einfaches Bodenwertgutachten im Rahmen der Grundsteuer (Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung ausschließlich auf Basis der planungsrechtlichen zulässigen Nutzung ohne wertbestimmende Grundstücksmerkmale und ohne Berücksichtigung): 500,00 € zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer.
- Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen erfüllt sind. Sind diese nicht erfüllt, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung in Höhe von: 150,00 € zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer.
- Im Falle einer Rücknahme des Antrags entstehen Gebühren nach dem bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwand.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von 1/10 bis zu der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht regelmäßig die volle Gebühr.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % erhoben.
- (3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachterauftrag (zum Beispiel Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des

Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden nach § 4 der Gutachterausschussgebührensatzung abgerechnet.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor In-Kraft-Treten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 In-Kraft-Treten

Die Änderung der Satzung tritt am 01.06.2023 in Kraft.