Gutachterausschuss - Gebührensatzung

Große Kreisstadt Herrenberg

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Gäu (Gutachterausschuss-Gebührensatzung) vom 16.01.2024

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gebührenpflicht

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

§ 3 Gebührenmaßstab

§ 4 Gebührenhöhe

§ 5 Rücknahme eines Antrags

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

§ 8 Übergangsbestimmungen

§ 9 Inkrafttreten

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Herrenberg am 16.01.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

(1) Die Große Kreisstadt Herrenberg erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Gäu gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung Gebühren.

(2) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die aktuelle Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe hinzugerechnet.

§ 2

Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen 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 Grundstücke einschließlich ihrer Bestandteile (z.B. aufstehende Gebäude) sowie für grundstücksgleiche Rechte, grundstücksbezogene Rechte sowie grundstücksbezogene Belastungen bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages erhoben.

(2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen (z.B. Altlasten, Ermittlung und Berücksichtigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten), die sich auf ein Grundstück oder ein grundstückgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe des ungekürzten Wertes zu bemessen.

(3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung ein oder mehrere Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstückgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr auf Basis des Ergebnisses aus dem Verkehrswert zzgl. der Gebühr gem. Tabelle unter § 4 Abs. 4, mindestens jedoch die Grundgebühr für das jeweilige Recht, zu erheben.

(4) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen, Ortstermine oder Stellungnahmen auf Veranlassung von den Antragstellenden, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen oder Berechnungen, gesonderte Erstellung von Unterlagen wie z.B. bei unvollständigen Bauakten, Erstellen eines Aufmaßes, umfangreiche Recherchen) und Sonderauswertungen (z.B. PV-Anlagen) oder bei komplexen Mietsachverhalte (wie z.B. Staffelmieten, Over- und Underrent) werden entsprechend dem Zeitaufwand Gebühren analog der Gebühren nach § 9 Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz - JVEG), in seiner aktuell gültigen Fassung, berechnet.

§ 4

Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken oder der Bebauung beträgt die Gebühr bei einem vorläufigen Verkehrswert

	vorläufiger Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR	vorläufiger Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR
bis	**100.000,00 €**	1.200,00 €	**900.000,00 €**	3.600,00 €
	150.000,00 €	1.350,00 €	**1.000.000,00 €**	3.800,00 €
	200.000,00 €	1.500,00 €	**1.250.000,00 €**	4.000,00 €
	250.000,00 €	1.650,00 €	**1.500.000,00 €**	4.500,00 €
	300.000,00 €	1.800,00 €	**1.750.000,00 €**	5.000,00 €
	350.000,00 €	1.950,00 €	**2.000.000,00 €**	5.500,00 €
	400.000,00 €	2.200,00 €	**2.500.000,00 €**	6.000,00 €
	450.000,00 €	2.400,00 €	**3.000.000,00 €**	6.500,00 €
	500.000,00 €	2.800,00 €	**3.500.000,00 €**	7.000,00 €
	600.000,00 €	3.000,00 €	**4.000.000,00 €**	7.500,00 €
	700.000,00 €	3.200,00 €	**5.000.000,00 €**	8.000,00 €
	800.000,00 €	3.400,00 €	**über 5 Mio. €**	8.000 € zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 5 Mio. €

(2) Bei unbebauten Grundstücken, einem bebauten Grundstück für das auftragsgemäß nur der Bodenwert zu ermitteln ist beträgt die Gebühr 80 % nach Abs. 1.

(3) Für ein Gutachten zum Nachweis des tatsächlichen Werts des Grundes und Bodens gemäß § 38 Abs. 4 Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG), für welches der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Nutzung nachzuweisen ist, beträgt die Gebühr 60 % nach Abs. 1.

(4) Für eine einfache Werteinschätzung für bebaute oder unbebaute Grundstücke wird die Gebühr entsprechend dem Zeitaufwand Gebühren analog der Gebühren nach § 9 des JVEG, in seiner aktuell gültigen Fassung, berechnet, jedoch beträgt die Mindestgebühr 600 €. Die Werteinschätzung erfolgt ohne eine Ortsbegehung, enthält unter anderem keine Berücksichtigung aus den Ergebnissen vertiefter Informationen, keine ausführlichen Erläuterungen und dient somit als ein überschlägigen Orientierungswert. Sie ist nicht geeignet als Grundlage für gerichtliche Auseinandersetzungen.

(5) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben und der Grundstückszustand im Wesentlichen unverändert ist, ermäßigt sich die Gebühr auf ein Drittel.

(6) Bei Wertermittlungen für mehrere Eigentumswohnungen innerhalb eines Gebäudes wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung erhoben; für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr vom Verkehrswert um 50 % nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung.

(7) Für die Berücksichtigung von Besonderheiten werden nachfolgende Korrekturfaktoren auf die Gebühr hinzugeschlagen:

Besonderheit	Korrekturfaktor	Mindestgebühr/Bemerkung
mehrere Wertermittlungs-/Qualitätsstichtage		Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal der Faktor pro Datum
pro Stichtag	+ 30 % bis + 50 %	
Rechte an Grundstücken		
Leitungsrecht	+ 20 %	200 €
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	200 €
Wohnungsrecht	+ 30 %	300 €
Nießbrauchsrecht	+ 30 %	300 €
Überbau	+ 20 %	200 €
Reallast	+ 20 %	200 €
weitere Rechte	+ 10 % bis + 30 %	je nach Schwierigkeit 100-300 €
Weitere Besonderheiten		
Bildung von Bewertungsteilbereichen	+ 20 %	200 €
Anwenden eines zusätzlichen Berechnungsverfahrens (z.B. Liquidation)	+ 20 % bis + 30 %	300 €
Denkmalschutz;	+ 20 % bis + 30 %	je nach Schwierigkeit 200-300 €
Berücksichtigung von Altlasten und Baulasten sowie weitere Besonderheiten;	+ 10 % bis + 30 %	je nach Schwierigkeit 100-300 €

(8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Eigentümer enthalten. Für jede weitere Ausfertigung des Gutachtens werden dem Antragstellendem analog der Gebühren nach§ 7 JVEG, in seiner aktuell gültigen Fassung, berechnet.

(9) 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 wie folgt erhoben:

Leistung	Gebühr
schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (je Auskunft)	25,00 €
Sachwertfaktoren (je Gemeinde und je Stichtag)	25,00 €
Liegenschaftszinssätze (je Gemeinde) nach Veröffentlichung	25,00 €
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 13 GuAVO)	
für bis zu 5 Vergleichswerte	100,00 €
jeder weitere Vergleichswert	15,00 €
Grundstücksmarktbericht mit örtlichen Fachinformationen	50,00 €

§ 5

Rücknahme eines Antrags

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss (2. Ortsbegehung) über den Wert des Gegenstandes oder des Rechts gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Bei einer Rücknahme des Antrags nach dem Beschluss ist die vollständige Gebühr zu errichten.

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellenden 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) Sind für die Gutachtenerstattung gebührenpflichtige Auskünfte oder kostenpflichtige Datengrundlagen einzuholen (Erstattung von Auslagen), werden diese dem Antragstellenden zusammen mit der Gebührenstellung in Rechnung gestellt.

§ 7

Entstehen und Fälligkeit

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

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung welche zum 01.06.2021 in Kraft getreten ist.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2024 in Kraft, gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührensatzung welche am 01.06.2021 in Kraft getreten ist außer Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Großen Kreisstadt Herrenberg geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt!

Herrenberg, den 17.01.2024

Thomas Sprißler

Oberbürgermeister