

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

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. 2010, S. 793)

in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. 2005, S. 206), mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. 2009 S. 185, S. 193)

hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.12.2011 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt Rottenburg am Neckar erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
- (2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für:
 - Auskünfte von Bodenrichtwerten,
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
 - die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung und
 - Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten für die Wertermittlungwerden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Rottenburg am Neckar erhoben.
- (3) Die Gebührenpflicht nach Abs. 2 entsteht nicht, wenn der Gutachterausschuss von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.

**§ 2
Gebührenschildner, Haftung**

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

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden vorbehaltlich der Absätze 5 bis 8 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung **mehrere Sachen und/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 (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen.
Gleiches gilt, wenn
 - Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder
 - mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach § 4 Abs. 3 berechnen.
- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte zu **unterschiedlichen Stichtagen** durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Absatz 1 zu Grunde gelegt.
Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.
- (4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, [ortsübliche Pacht] werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

**§ 4
Gebührenhöhe**

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

| | |
|---|---------------|
| bis 25.000 Euro | 420 Euro |
| bis 100.000 Euro zuzüglich 0,840 % aus dem Betrag über 25.000 Euro | 420 Euro |
| bis 250.000 Euro zuzüglich 0,525 % aus dem Betrag über 100.000 Euro | 1.050 Euro |
| bis 500.000 Euro zuzüglich 0,273 % aus dem Betrag über 250.000 Euro | 1.837,50 Euro |
| bis 5 Mio. Euro zuzüglich 0,126 % aus dem Betrag über 500.000 Euro | 2.520 Euro |
| über 5 Mio. Euro zuzüglich 0,084 % aus dem Betrag über 5 Mio. Euro | 8.190 Euro |

- (2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte **innerhalb von drei Jahren** erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %.
- (3) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude **mehrere Eigentumswohnungen** zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für die weiteren Wertermittlungen ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.
- (4) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die **Umsatzsteuer** in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (5) In den Gebühren sind die Aufwendungen für eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder jeder der Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung.

Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Rottenburg am Neckar berechnet.

§ 5
Änderung, Rücknahme, Ablehnung
eines Antrags

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand erhoben.

§ 6
Besondere Sachverständige,
Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z.B. Sachverständige für Altlasten o.ä.), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Entstandene Auslagen (z.B. für Flurkartenauszüge, ALB-Auszüge, Grundbuchauszüge, o.ä.) sind neben der Gebühr zu erstatten.
- (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 Rücknahme oder Ablehnung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8
Übergangsbestimmung

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 22.11.1994, geändert am 30.11.1999 und am 11.12.2001 außer Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 07.12.2011

gez.
Stephan Neher
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.