



**Satzung des Zweckverbands Gutachterausschuss südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis
über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des
Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Gebührenpflicht.....	3
§ 2 Gebührenschuldner.....	4
§ 3 Gebührenmaßstab und Gebührensatz.....	4
§ 4 Erhöhte Gebühr.....	5
§ 5 Ermäßigte Gebühr.....	6
§ 6 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages.....	6
§ 7 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen	6
§ 8 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung.....	7
§ 9 Sicherheitsleistung	7
§ 10 Übergangsbestimmung	7
§ 11 Inkrafttreten	8
Gebührentabelle zu § 3 Gebührenmaßstab und Gebührensatz.....	9

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S 698) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes, jeweils in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, hat die Verbandsversammlung des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis am 5. März 2021 die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen.

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) und für die Leitungen der Geschäftsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten sowie für Gutachten der Geschäftsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

(2) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung, sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung werden Gebühren gemäß der im Anhang beigefügten Gebührentabelle erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner

(1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet

- a) wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird,
- b) wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung übernommen hat oder für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3 Gebührenmaßstab und Gebührensatz

(1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke,

grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden oder sonstige wertbeeinflussende Umstände bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes

durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- beziehungsweise lagetypischen Grundstücks.

(3) Bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, beim

Grundstückszubehör und bei Rechten an Grundstücken errechnet sich die Gebühr nach der anliegenden Gebührentabelle, die Bestandteil dieser Satzung ist. Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 8

Immobilienwertermittlungsverordnung genannten Verfahren das Liquidations-, Residualverfahren oder ein sonstiges Verfahren herangezogen, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, so wird eine zusätzliche Gebühr erhoben. Maßgebend ist der ermittelte Wert vor Abzug der aufzuwendenden Kosten (zum Beispiel Abbruch-, Gründungs- und Freilegungskosten). Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichswertverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, so entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr.

(4) Sind in einem Gutachten auf Verlangen des Antragsstellers die für die

Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte nicht anzugeben (Kurzgutachten), so beträgt die Gebühr 75 Prozent der Gebühr nach Absatz 3.

- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand eine Gebühr von 80 Euro je angefangene Stunde erhoben. Die Obergrenze der Gebühr liegt bei 500 Euro.
- (7) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/oder Rechte zu bewerten oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Sachen und/oder Rechte zu berechnen. Verursacht die Bewertung von Rechten einen zusätzlichen Aufwand, so erhöht sich die nach Satz 1 ermittelte Gebühr mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent. Eine erhöhte Gebühr nach § 4 Abs. 1 kann zusätzlich in Ansatz gebracht werden.
- (8) Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr für den letzten Stichtag voll und für jeden weiteren Stichtag aus der Hälfte des mit Beendigung der Amtshandlung festgestellten Verkehrswertes zu berechnen.
- (9) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 4 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei zusätzlichem Aufwand (zum Beispiel umfangreiche beziehungsweise schwierige Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen oder -faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschließlich Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen beziehungsweise Beratungsleistungen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent.

(2) Erschwert ein Antragsteller mutwillig die Wertermittlung oder veranlasst er den Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung ohne zwingenden Grund zu einer erneuten Erörterung und verursacht er durch sein Verhalten einen besonderen Aufwand, so wird ihm eine zusätzliche Gebühr von 50 Euro bis 1.000 Euro auferlegt.

§ 5 Ermäßigte Gebühr

Bei Kleinbauten (zum Beispiel Garagen, Gartenhäuser) mit geringem Aufwand oder wenn dieselben Sachen und/oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte der Gebühr nach § 3 Abs. 3.

Bezüglich der Erhebungen der in §3 genannten Gebühren für

- a) schriftliche Bodenrichtwertauskünfte
- b) Immobilienmarktbericht
- c) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

werden die Verbandsgemeinden des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis befreit. Für umsatzsteuerpflichtige Leistungen erhalten die Verbandsgemeinden des Gutachterausschusses südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis einen Abschlag von 20 % auf die entsprechen der Gebührentabelle zu entrichtende Gebühr.

§ 6 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen oder abgelehnt, bevor der Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so werden je nach bereits entstandenem Aufwand 10 Prozent bis 80 Prozent der Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 7 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 Baugesetzbuch zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren dieser Satzung zu entrichten.

- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 8 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme beziehungsweise Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührensatzung an den Schuldner zur Zahlung fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.
- (3) Die Gebühr nach § 3 beinhaltet zwei gebundene Papieraufbereitungen des Gutachtens. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung beziehungsweise jeden weiteren Auszug aus dem Gutachten, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren nach der Gebührentabelle zu § 3 Gebührenmaßstab und Gebührensatz erhoben.

§ 9 Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 10 Übergangsbestimmung

Für Wertermittlungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen werden, ist die bisherige Gebührenregelung anzuwenden, wenn die dafür nötigen Arbeiten bis zum Tag der Bekanntmachung überwiegend durchgeführt worden sind.

§ 11 Inkrafttreten

Die Neufassung der Gebührensatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gebührensatzung vom 13. November 2020 außer Kraft.

Gebührentabelle zu § 3 Gebührenmaßstab und Gebührensatz

A) Gebühren bei Sachen und Rechten

	Bemessungswert	Gebühr
bis	25.000 €	1.000 €
bis	100.000 €	1.400 €
bis	175.000 €	1.700 €
bis	250.000 €	2.000 €
bis	500.000 €	2.500 €
bis	750.000 €	3.000 €
bis	1.000.000 €	3.800 €
bis	1.500.000 €	4.200 €
bis	2.000.000 €	4.800 €
bis	2.500.000 €	5.500 €
bis	3.000.000 €	6.200 €
bis	4.000.000 €	6.700 €
bis	4.500.000 €	7.300 €
bis	5.000.000 €	7.700 €
über	5.000.000 €	8.200 €

zuzüglich 0,5 von Tausend aus dem Betrag über
5.000.000 €

B) Weitere Gebühren

a) Auskunft über einen Bodenrichtwert

Schriftliche Bodenrichtwertauskunft je Flurstück 30 €

über das Internetportal gebührenfrei

b) Immobilienmarktbericht

Druckversion je Exemplar 50 €

als PDF-Datei 40 €

c) Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Gebühren je Auskunft betragen als Grundgebühr für

land- und forstwirtschaftliche Flächen 115 €

Bauland, sonstige unbebaute Flächen, bebaute Flächen mit untergeordneter Bausubstanz (z.B. Garagen, Wochenendhäuser) 150 €

Eigentumswohnungen 150 €

Ein- und Zweifamilienhäuser 200 €

Mehrfamilienhäuser 270 €

Verwaltung-, Geschäfts-, Betriebsgrundstücke 340 €

Zuschlag für über 10 ausgegebene Vergleichsfälle, je weitere angefangene 5 Kauffälle 10% Zuschlag aus der Grundgebühr

d) Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung von Gutachten wie auch für Erläuterung von sonstigen Wertermittlungen, von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und von Auskünften über Bodenrichtwerte 80 € pro angefangene Stunde

e) Verpflichtung zur Auskunft nach § 197 Baugesetzbuch - BauGB

Verwaltungsakt Anordnung zur „Verpflichtung zur Auskunft nach § 197 BauGB“ 80 € pro angefangene Stunde

f) Ausfertigung des Gutachtens

Für jede weitere Ausfertigung beziehungsweise jeden weiteren Auszug aus dem Gutachten, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren pro Seite DIN A4 in Höhe von 0,80 € berechnet.

Die Kosten der Übersendung werden pauschal mit 10 € berechnet.

Leimen, den 5. März 2021


Hans D. Reinwald
Verbandsvorsitzender



Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO 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.