



Satzung des Zweckverbands Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Gebührenpflicht	3
§ 3 Gebührenmaßstab	4
§ 4 Gebührenschuldner, Haftung	5
§ 5 Ablehnung, Änderung oder Rücknahme eines Antrags.....	6
§ 6 Berechnung nach Zeitaufwand.....	6
§ 7 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung	6
§ 8 Sicherheitsleistung	6
§ 9 Übergangsbestimmung	7
§ 10 Inkrafttreten	7
Anlage 1 Gebührenverzeichnis	8

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 „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ am 14. Dezember 2023 die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für Gebühren und Auslagen, die für Leistungen des „Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ sowie seiner Geschäftsstelle festgesetzt und erhoben werden.
- (2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der dem Zweckverband zugehörigen Städte und Gemeinden: Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Rauenberg, Sandhausen, St. Leon-Rot, Walldorf und Wiesloch.

§ 2 Gebührenpflicht

- (1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) und für die Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (2) Werden Gutachten einem Gericht oder einer Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes in der zum Abrechnungszeitraum gültigen Fassung. 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 die Staatsanwaltschaft bestimmt sind.
- (3) Für Leistungen 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, sonstige Gutachten und Gutachten der Geschäftsstelle, sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung werden Gebühren gemäß der im Anhang beigefügten Anlage 1 Gebührentabelle erhoben.
- (4) Für hoheitliche Leistungen des Gutachterausschusses, die dem Ausschuss vorbehalten sind, entfällt die Umsatzsteuer. Falls die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, wird zusätzlich die gesetzlich festgelegte Umsatzsteuer berechnet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Soweit nicht anders angegeben, werden Gebühren für Wertermittlungen nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Abschluss der Wertermittlung, erhoben; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.1.15. Wird der Wert des Wertermittlungsobjekts durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise Rechte, Belastungen, Instandhaltungsrückstände, Abrisskosten, Mängel, Schäden oder öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen oder ähnliches gemindert (belastetes Wertermittlungsobjekt), ermittelt sich der Gebührenwert als Summe aus dem Wert des unbelasteten Wertermittlungsobjekts und den absoluten Beträgen der Wertveränderungen.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder grundstückgleiches 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.
- (3) Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.1.15.
- (4) Erstattung von sonstigen Gutachten, insbesondere über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB), über Miet- und Pachtwerte, über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Satz 1 BKleingG), über verfahrensrelevante Werte für die Bodenordnung, Sanierung oder städtebauliche Entwicklung (§193 Abs. 1 und 2 BauGB, siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.4
- (5) Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV (Inkraftsetzung 01.01.2022) genannten Verfahren das Liquidations-, Residual- 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 (z.B. Abbruch-, Gründungs- und Freilegungskosten); siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.1.15.
- (6) Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichswertverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.2.
- (7) Bei der Erstattung eines Verkehrsgutachtens über den Wert eines Miteigentumsanteils, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist (z.B. Bruchteileigentum), wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.1.15.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten und sonstigen Gutachten nach der Anlage 1 Gebührenverzeichnis Nr. 1.1 bis 1.4 wegen Beschaffung, Überarbeitung oder Anfertigung für die Wertermittlung notwendiger Unterlagen (z.B. örtliche Bauaufnahme, Gebühren oder Entgelte für Auskünfte anderer Ämter und Behörden und weitere), sowie erschwerte Ermittlung von Rechten, ebenso wie gesonderte Erläuterungen werden Gebühren nach zeitlichem Aufwand und/oder entsprechend der tatsächlich entstandenen Auslagen erhoben; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.5.

- (9) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren dieser Satzung zu entrichten; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.6.
- (10) Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln, 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; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.3.
- (11) Ist eine Verkehrswertermittlung für zurückliegende Stichtage oder wesentlich geänderte Zustandsmerkmale durchzuführen, so erhöht sich die Gebühr in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.7.
- (12) 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 siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.2
- (13) Bezüglich der Erhebungen der in § 3 genannten Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte, Immobilienmarktbericht, 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 entsprechend der Anlage 1 Gebührenverzeichnis zu entrichtender Gebühr.
- (14) Erschwert und/oder verzögert ein Antragsteller die Wertermittlung oder veranlasst er den Gutachterausschuss nach Abschluss der Wertermittlung ohne zwingenden Grund zu einer erneuten Erörterung und verursacht er durch sein Verhalten einen besonderen Aufwand, wird ihm eine zusätzliche Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 7.1.
- (15) Werden Gutachten von der Geschäftsstelle ohne Beteiligung des Gutachterausschusses erstellt, wird die Gebühr nach der Anlage 1 Gebührenverzeichnis Nr. 2.1 bis 2.2 ermittelt.
- (16) Die Gebühren nach der Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.3 beinhalten zwei gebundene Papieraufbereitungen des Gutachtens. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer je eine Ausfertigung, jedoch insgesamt maximal zwei Ausfertigungen. Für jede weitere Ausfertigung werden Gebühren nach dem Gebührenanhang erhoben; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 1.9.
- (17) Werden die nach §197 BauGB angeforderten Auskünfte nicht erteilt, kann ein belastender Verwaltungsakt erlassen werden; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis 8.

§ 4 Gebührenschuldner, Haftung

- 1) Gebührenschuldner ist, wer die Gebühr veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- 2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtgebührenschuldner.

- 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.

§ 5 Ablehnung, Änderung oder Rücknahme eines Antrags

- 1) 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.
- 2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 6 Berechnung nach Zeitaufwand

- 1) Richtet sich die Gebühr nach dem Zeitaufwand, so ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer Fachkraft benötigt wird; siehe Anlage 1 Gebührenverzeichnis Nr. 7
- 2) Bei Arbeiten außerhalb des Dienstgebäudes gehört die unter regelmäßigen Verhältnissen erforderliche Reisezeit zum erforderlichen Zeitaufwand.
- 3) Bei Arbeiten, die außerhalb der Arbeitszeitverordnung Baden-Württemberg üblichen Arbeitszeiten zu erbringen sind, erhöht sich die Gebühr um die tariflichen Zuschläge.

§ 7 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

- 1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 5 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme beziehungsweise Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung 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.

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 Inkrafttreten

Die Neufassung der Gebührensatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gebührensatzung vom 05. März 2021 außer Kraft.

Anlage 1 Gebührenverzeichnis

Nr.	Gegenstand	Gebühr
1	Gutachten Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte eines bebauten Grundstücks, von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten oder unbebauten Teilflächen bebauter Grundstücke (§ 193 Abs. 1 BauGB)	
1.1	Bemessungswert bis 25.000 €	1.000 €
1.1.2	Bemessungswert bis 100.000 €	1.400 €
1.1.3	Bemessungswert bis 175.000 €	1.700 €
1.1.4	Bemessungswert bis 250.000 €	2.000 €
1.1.5	Bemessungswert bis 500.000 €	2.500 €
1.1.6	Bemessungswert bis 1.000.000 €	3.000 €
1.1.7	Bemessungswert bis 1.500.000 €	3.800 €
1.1.8	Bemessungswert bis 2.000.000 €	4.200 €
1.1.9	Bemessungswert bis 2.500.000 €	4.800 €
1.1.10	Bemessungswert bis 3.000.000 €	5.500 €
1.1.11	Bemessungswert bis 3.500.000 €	6.200 €
1.1.12	Bemessungswert bis 4.000.000 €	6.700 €
1.1.13	Bemessungswert bis 4.500.000 €	7.300 €
1.1.14	Bemessungswert bis 5.000.000 €	7.700 €
1.1.15	Bemessungswert über 5.000.000 €	8.200 € zuzüglich 0,5 ‰ aus dem Betrag über 5.000.000 €
1.2	Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstücks (§ 193 Abs. 1 BauGB) oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (§ 193 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	50 % der Gebühr nach 1.1 bis 1.1.15
1.3	Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte von Rechten an Grundstücken oder von grundstücksgleichen Rechten. (§ 193 Abs. 1 BauGB)	Gebühr nach 1.1 bis 1.1.15
1.4	Erstattung von sonstigen Gutachten gem. § 3 Abs.4 dieser Satzung	Nach Zeitaufwand
1.5	Zusätzlicher Aufwand gem. § 3 Abs. 8 dieser Satzung bei der Erstattung von Wertgutachten nach Nr. 1.1 bis 1.4	Nach tatsächlichen Auslagen und/oder Zeitaufwand der Geschäftsstelle
1.6	Erhöhte Auslagen wegen besonderer Sachverständigen gem. § 3 Abs. 9 dieser Satzung bei der Erstattung von Wertgutachten nach Nr. 1.1 bis 1.4	Nach tatsächlichen Auslagen
1.7	Wesentlich zurückliegende Stichtage gem. § 3 Abs. 11 dieser Satzung	20-100 % der Gebühr nach 1.1 bis 1.1.15
1.8	Mehrfertigung eines Gutachtens	0,80 €/DIN A4 Seite und Übersendung pauschal 10 €

2	Vereinfachte Wertermittlungen durch die Geschäftsstelle	
2.1	z.B. Sach-, Ertrags- oder Vergleichswerte zur Vorprüfung, ob ein qualifiziertes Gutachten zum Nachweis des "tatsächlichen Werts des Grund und Bodens" gem. § 38 Abs. 4 LGrSTG nach der Öffnungsklausel (30%) zielführend wäre, negative Stellungnahme	Nach Zeitaufwand, maximal 25 % der Gebühr nach 1.1 bis 1.1.15
2.2	Qualifiziertes Gutachten zum Nachweis des "tatsächlichen Werts des Grund und Bodens" gem. § 38 Abs. 4 LGrSTG	50 % der Gebühr nach 1.1 bis 1.1.15
3	Bodenrichtwertauskünfte (§196 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	
3.1	Schriftliche Auskunft je Flurstück	30 €
3.2	Automatisierte Auskunft über Internetportale	kostenfrei
4	Immobilienmarktbericht	
4.1	Druckversion, je Exemplar	50 €
	Als PDF-Datei	40 €
5	Auskunft aus der Kaufpreissammlung bis zu 10 vergleichbaren Kauffällen:	
5.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	115 €
5.2	Bauland, sonstige unbebaute Flächen mit untergeordneter Bausubstanz (z.B. Garagen, Wochenendhäuser)	150 €
5.3	Eigentumswohnungen	150 €
5.4	Ein- und Zweifamilienhäuser	200 €
5.5	Mehrfamilienhäuser	270 €
5.6	Verwaltungs-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	340 €
5.7	Zuschlag ab dem 11. Kauffall – je weitere angefangene 5 Kauffälle	10% der jeweiligen Gebühr aus 5.1 bis 5.6
6	Sonstige Leistungen	
6.1	Sonstige in der Satzung nicht aufgeführte Leistungen	Nach Zeitaufwand
7	Zeitaufwand	
7.1	Gebühren nach Zeitaufwand zum Abrechnungszeitpunkt	Stundensatz nach VwV Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg für den gehobenen Dienst, je angefangene ½ Stunde
8	Auskunftspflicht nach § 197 BauGB	Nach Zeitaufwand

Leimen, den 19.12.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Reinwald', with a large, sweeping flourish above the name.

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 Sitzung 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.