

Große Kreisstadt Schramberg
Satzung
über die Erhebung von Gebühren für die
Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss
(Gutachterausschussgebührensatzung)
vom 18.11.2010

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581) zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert am 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Schramberg am 18.11.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Schramberg 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 den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Schramberg erhoben.

§ 2
Gebührensschuldner, Haftung

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

§ 3
Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentums, Erbbaurecht, u.s.w.).
- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(4) Für jedes Grundstück wird die Gebühr – mit folgenden Ausnahmen (lit. a – d) gesondert berechnet

a) Liegen mehrere gleichartige unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke neben einander bzw. bilden sie eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.

b) Ferner wird bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück aus dem höchsten Marktwert die volle Gebühr berechnet, aus jedem weiteren Marktwert ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %.

c) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Marktwert des gesamten Objektes die Marktwerte einzelner – geplanter – Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Marktwert des Gesamtobjekts die Gebühr nach § 4 Abs. 1 berechnet. Für die Marktwerte der Wohnung-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils um 50 %.

d) Werden für ein Grundstück – aufgrund der besonderen Situation (z.B. Präambel zum Gutachten etc.) mehrere (Markt)-Werte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der (Markt)-Werte ermittelt.

(5) a) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen.

b) Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der (Markt)-Werte berechnet.

(6) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.

(7) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzungen.

(8) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) 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.

(9) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs.2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zu legen.

- (10) 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.

§ 4

Gebührenhöhe

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

bis 25.000,00 €	300,00 €
bis 100.000,00 €	300,00 € zzgl. 0,4 % a. d. Betrag über 25.000,00 €
bis 250.000,00 €	800,00 € zzgl. 0,26 % a.d. Betrag über 100.000,00 €
bis 500.000,00 €	1.400,00 € zzgl. 0,14 % a.d. Betrag über 250.000,00 €
bis 5 Mio. Euro	2.000,00 € zzgl. 0,08 % a.d. Betrag über 500.000,00 €
über 5 Mio. Euro	5.600,00 € zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. €

Mit der o.g. Gebühr ist kein Aufmaß des Bewertungsobjektes (Gebäude / Wohnung) abgedeckt. Sofern ein solches Aufmaß erforderlich wird, entstehen zusätzliche Kosten, die nach Zeitaufwand abgerechnet werden.

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1, mindestens jedoch 200,00 €.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (4) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 250,00 €.

- (6) 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 für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug 0,50 € pro Seite DIN A4 zzgl. der Kosten für die Übersendung berechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

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 bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 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 Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 26.05.1994 in der Fassung vom 27.09.2001 außer Kraft.

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 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Schramberg 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.

Schramberg, den 18.11.2010

Dr. Herbert O. Zinell
Oberbürgermeister