

Satzung

der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen (Gutachterausschuss-Gebührensatzung)

vom 20.07.2022

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) i. V. m. den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 20.07.2022 folgende

S a t z u n g

beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Schwetzingen als erfüllende Gemeinde des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen erhebt Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Absatz 1 BauGB und für Leistungen der Geschäftsstelle nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren gemäß der in § 4 aufgeführten Gebührentabelle erhoben.
- (3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. Für derartige Leistungen werden Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (JVEG, ZSEG) erhoben, soweit rechtlich geboten wird die Umsatzsteuer hinzugerechnet.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle 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 der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses 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 Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Wertermittlung erhoben, also dem Verkehrswert der Grundstücke, von grundstücksgleichen oder sonstigen Rechten, von baulichen Anlagen sowie vom Grundstückszubehör. Sollte der für die Bewertung relevante Stichtag vor dem Tag der Beschlussfassung liegen, so richten sich die Gebühren nach dem auf den Tag der Beschlussfassung indexierten Wert. Wertminderungen durch Baumängel oder Bauschäden, durch Altlasten oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt. Die Gebühr errechnet sich nach der in § 4 aufgeführten Gebührentabelle.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der für die Wertunterschiede maßgebenden Verkehrswerte ermittelt.
- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die wertrelevanten Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist bei der Gebührenberechnung für den Stichtag mit dem höchsten Wert der volle Wert zugrunde zu legen und für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich der zugrunde zu legende Wert um die Hälfte der Gebühr nach Absatz 1.
- (4) Sind dieselben Sachen und Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so reduziert sich die Gebühr um 30 %.
- (5) 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 jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.
- (6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bezirk Schwetzingen werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden auf volle EUR-Beträge aufgerundet.

Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

bis 50.000 Euro	500 Euro
bis 150.000 Euro	500 Euro zzgl. 0,85 % aus dem Betrag über 50.000 Euro
bis 250.000 Euro	1.350 Euro zzgl. 0,70 % aus dem Betrag über 150.000 Euro
bis 500.000 Euro	2.050 Euro zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 250.000 Euro
bis 1.000.000 Euro	2.550 Euro zzgl. 0,15 % aus dem Betrag über 500.000 Euro
bis 5.000.000 Euro	3.300 Euro zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 1.000.000 Euro
über 5.000.000 Euro	7.300 Euro zzgl. 0,05 % aus dem Betrag über 5.000.000 Euro

Bei der reinen Bodenwertermittlung, wie sie insbesondere nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg als Nachweis eines anderen Grundstückswerts als der vom Finanzamt ermittelte notwendig ist, werden folgende pauschalen Gebühren erhoben, wobei § 3 dieser Satzung keine Anwendung findet:

Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sowie Grundstücke im Außenbereich mit max. zwei unterschiedlichen Nutzungen (bezogen auf die wirtschaftliche Einheit)	800,00 Euro
Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Gewerbezwecken genutzt werden sowie Grundstücke im Außenbereich mit mehr als zwei unterschiedlichen Nutzungen (bezogen auf die wirtschaftliche Einheit)	925,00 Euro

- (2) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (zum Beispiel für ein Aufmaß im Bewertungsobjekt, weil keine Pläne und nachvollziehbare Flächenberechnungen vorliegen oder bei der Ermittlung von Abbruchkosten im Zuge der Anwendung eines Liquidationswertverfahrens oder bei Anwendung eines Residualwertverfahrens oder zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Absatz 3 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis zu 50 %.
- (3) In den Gebühren ist eine Ausfertigung für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Absatz 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung wird eine Gebühr von 25 Euro berechnet.
- (4) Soweit Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

(5) Weitere Gebühren für die Beantwortung in Schriftform (Brief oder Mail), umsatzsteuerfrei:

Auskunft über den Bodenrichtwert eines Flurstücks	30,00 Euro
Werden im selben Antrag weitere Bodenrichtwerte zu anderen Flurstücken abgefragt, so beträgt die Gebühr für jedes weitere Flurstück	25,00 Euro
Werden im selben Antrag Bodenrichtwerte zu unterschiedlichen Stichtagen abgefragt, so beträgt die Gebühr je Flurstück pro Stichtag	25,00 Euro
Grundstücksmarktbericht (Druckversion)	50,00 Euro
Grundstücksmarktbericht (pdf-Datei, Versand per Mail)	30,00 Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung je Zeitraum, Gemeindegebiet und Grundstücks- bzw. Gebäudetyp wie z. B. Landwirtschaftsfläche, Baugrundstück, Eigentumswohnung oder Ein- und Zweifamilienhäuser	120,00 Euro

§ 5 Änderung, Rücknahme oder Ablehnung eines Wertermittlungsantrags

- (1) Wird ein Antrag während der Bearbeitungszeit ergänzt oder geändert z. B. um einen weiteren Stichtag oder neue Angaben zum Wertermittlungsobjekt, so wird der hierdurch entstandene Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 abgerechnet.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird, entsprechend des erreichten Bearbeitungsstands, eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (3) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.
- (4) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens vom Gutachterausschuss abgelehnt, wird die Gebühr entsprechend des erreichten Bearbeitungsstands erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z. B. Sachverständige für Altlasten oder Beauftragung einer Laboranalyse), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Entstandene Auslagen (z. B. für Grundbuchauszüge, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster usw.) sind gegen Nachweis der Auslage zu erstatten.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht nach der Beendigung der Wertermittlung mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung des Antrags nach § 5 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme oder Ablehnung. Sie wird einen Monat nach Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Schuldner zur Zahlung fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 01.01.2022 außer Kraft.

Hinweise:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen der Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 GemO).

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Schwetzingen, den 20.07.2022

.....
Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister