

Große Kreisstadt Horb am Neckar

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Horb a.N. (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalgesetzes in den derzeit gültigen Fassungen hat Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar am 16.02. 2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

1. Die Stadt Horb am Neckar erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
2. 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.
3. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Horb am Neckar erhoben.
4. Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der gemeinsame Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. In diesen Fällen werden die Gebühren nach dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

1. Gebührenschuldner ist, wer die Leistung 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 dem gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

1. Die Gebühren werden vorbehaltlich der Absätze 6 und 7 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, der grundstücksgleichen Rechte, der Bauwerke, des Grundstückzubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung.
2. Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
3. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und 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 zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude, wenn die Wertermittlung für mehrere Wohnungen auf einmal beauftragt wird. In diesen Fällen wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten

Verkehrswert nach § 4 Absatz 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wohnung ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.

4. Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird die halbe Gebühr erhoben. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.
5. Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
6. Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
7. Für die Erstellung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 werden Gebühren nach Zeitaufwand des JVEGs erhoben.
8. 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 JVEG erhoben.
9. Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog JVEG erhoben.
10. Bei Wertermittlungen für Einwurfs- und Zuteilungswerte in Umlegungsverfahren, welche von der Umlegungsstelle beauftragt werden, bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

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

Verkehrswert		Grundbetrag	Zuschlag in %	für Betrag in € über Grenzwert
bis	100.000,00 €	1.000,00 €		
bis	250.000,00 €	1.225,00 €	0,45	100.000,00 €
bis	500.000,00 €	1.900,00 €	0,25	250.000,00 €
bis	5.000.000,00 €	2.525,00 €	0,10	500.000,00 €
über	5.000.000,00 €	7.025,00 €	0,10	5.000.000,00 €

Gebühr = Grundbetrag + (Zuschlag x (Verkehrswert - Grenzwert)).

Die Gebühren für die Wertermittlung von Sachen und Rechten versteht sich zzgl. der gesetzlichen MwSt.

2. In den Gebühren sind maximal zwei Ausfertigungen des Gutachtens in Papierform und eine digitale Ausfertigung für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung fallen Kosten für die Anfertigung von Kopien bzw. Ausdrucken nach § 7 Absatz 2 JVEG an.
3. Weitere Gebühren

Formale schriftliche Bodenwertauskunft (je Auskunft/Flurstück)	30,00 €
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§195, Abs. 3 BauGB, §13 Gutachterausschussverordnung) für bis zu 5 Vergleichswerte	100,00 €
jeder weitere Vergleichswert	20,00 €
Gutachten nach LGrStG	nach Aufwand, mind. 500,00 €
Sonstige Leistungen der Geschäftsstelle	Zeitaufwand nach aktueller VwV-Kostenfestlegung
Sonstige Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses	Zeitaufwand nach Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG)
Versandkosten (Porto und Verpackung, keine Berechnung beim Versand von Verkehrswertgutachten)	Standardversand nach aktueller Preisübersicht
Für die Ausfertigung der Bodenrichtwertkarte werden folgende Gebühren erhoben:	
DIN-A-4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	10,00 €
Papierfassung des Immobilienmarktberichts (kostenlos als .pdf)	50,00 €

§ 5 Ermäßigte Gebühr

1. Bei geringem Aufwand, zum Beispiel bei Garagen oder Gartenhäusern, unbebauten und/oder landwirtschaftlichen Grundstücken, wird die Gebühr nach § 4 Absatz 1 um bis zu 50% ermäßigt werden. Bei nicht gerichtsfesten Kurzwertgutachten, die die Geschäftsstelle ohne Mitwirkung des Gutachterausschuss erstellt, werden 60% der Gebühren nach § 4 Nr. 1 erhoben.
2. Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50% nach § 4 Absatz 1. Es erfolgt keine Ortsbesichtigung.

§ 6 Gebührenfreiheit

Bezüglich der Erhebung der in § 4 Nr. 3 genannten Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie einfacher unverbindlicher Werteinschätzungen werden die Stadt Horb a.N. und die Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses befreit.

§ 7 Erhöhte Gebühr

Für den zusätzlichen Aufwand (wie zum Beispiel umfangreiche und komplexe Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen, zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, aufwendige Bauaufmessungen, Erhebung von Unterlagen) erhöht sich die Gebühr Mehraufwandsabhängig um zwischen 10 und 100 %.

§ 8 Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

1. Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Bewertungsobjekts gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
2. Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des gemeinsamen Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben.
3. Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtes den Gutachtenauftrag (zum Beispiel Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

§ 9 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

1. Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren dieser Satzung zu entrichten.
2. Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 8 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird spätestens einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 11 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstellung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise im Voraus bezahlt wird oder eine 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.

§ 12 Übergangsbestimmung

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantrag wurden, gelten die bisherigen Gebührensatzungen der bisherigen Gutachterausschüsse.

§ 12 Erstreckung

1. Die Satzung in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auch auf das Gemeindegebiet der Gemeinden Empingen und Eutingen im Gäu.
2. Für Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Horb am Neckar erstreckt sich die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ der Stadt Horb am Neckar in ihrer jeweils gültigen Fassung auch auf das Gemeindegebiet der Gemeinden Empingen und Eutingen im Gäu. Das „Gebührenverzeichnis für öffentliche Leistungen der Stadt Horb am Neckar“ erstreckt sich jedoch nur in seiner jeweils gültigen Fassung, soweit die Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses betroffen sind.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2021- nach Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses- in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Horb a.N. vom 24.03.1992, geändert am 15.05.1996 außer Kraft.

Horb a. N., den 16.02.2021

gez. Oberbürgermeister Peter Rosenberger

geändert durch Beschluss des Gemeinderats am 14.05.2024
Inkrafttreten der Änderung am 14.06.2024