

Kreisstadt Sigmaringen

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“ und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung, sowie § 4 der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“ in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Sigmaringen am 23. Februar 2022 für den Wirkungskreis des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“¹⁾ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Sigmaringen als erfüllende Gemeinde des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“ (nachfolgend nur Gemeinsamer Gutachterausschuss genannt) erhebt für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle die in dieser Satzung aufgeführten Gebühren.
- (2) Werden Gutachten für ein Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG).
- (3) 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.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die öffentliche Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses übernommen hat. Dies gilt auch für diejenigen, die für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haften.
- (3) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

¹⁾ Hierzu zählen neben der Stadt Sigmaringen die Städte Bad Saulgau, Gammertingen, Hettingen, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf, Scheer und Veringenstadt sowie die Gemeinden Beuron, Bingen, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hohentengen, Illmensee, Inzigkofen, Krauchenwies, Leibertingen, Neufra, Ostrach, Sauldorf, Schweningen, Sigmaringendorf, Stetten a.k.M. und Wald.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht etc.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze (4) bis (6) – gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %.
- (6) 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 Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (7) 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.
- (8) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 4 Abs. 1 berechnet.
- (9) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 4 Abs. 1.
- (10) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 01. September 2001 werden die Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 7 erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 200 €.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge (€) abgerundet.

Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert:

bis 25.000 €	700,00 €	
bis 100.000 €	700,00 €	zzgl. 0,60 % aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	1.150,00 €	zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.675,00 €	zzgl. 0,25 % aus dem Betrag über 250.000 €
bis 5.000.000 €	2.300,00 €	zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 €
über 5.000.000 €	6.800,00 €	zzgl. 0,075 % aus dem Betrag über 5.000.000 €

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 50 % der Gebühr nach Absatz 1. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, zum Beispiel Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 2 ImmoWertV) geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (4) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) werden Gebühren nach Verwaltungsaufwand gem. § 4 Abs. 7 erhoben.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d. h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung werden die Gebühren nach Verwaltungsaufwand gemäß § 4 Abs. 7 erhoben.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 15 € pro Wert.
- (7) Gebühren nach Verwaltungsaufwand im Zeithonorar:
Für Leistungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle, die in dieser Satzung nach der Höhe des Verwaltungsaufwands berechnet werden, wird je angefangene ¼-Stunde der Inanspruchnahme eine Gebühr in Höhe von 15 € erhoben.
- (8) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung – auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften – wird eine Gebühr in Höhe von 20 €/Stück berechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Wertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 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 nach § 4 Abs. 1 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 zur Zahlung fällig.

§ 8 Vorauszahlung, 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 Übergangsbestimmungen


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

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 16. November 1993 in der am 16. Mai 2001 geänderten Fassung außer Kraft.

Ausgefertigt:

Sigmaringen, den 24. Februar 2022



Dr. Marcus Ehm
Bürgermeister



Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für 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 oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Sigmaringen 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.