S A T Z U N G
über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Trossingen (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, in der jeweils gültigen Fassung, und § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974, in der jeweils gültigen Fassung, sowie der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Einrichtung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle vom 08.02.2019, in Kraft getreten am 09.08.2019, in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabegesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Trossingen am 07.06.2020 für den Wirkungskreis des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Trossingen folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Trossingen erhebt im Rahmen der Durchführung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses in Trossingen für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.

(2) Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Für diese werden Gebühren nach den Vorschriften dieser Satzung erhoben.

(3) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte von Bodenrichtwerten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und Auskünfte aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden hierfür Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(4) 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, gem. § 4 Abs. 13.

§ 2
Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstellung des Gutachtens oder sonstige öffentliche Leistungen veranlasst oder in dessen Auftrag sie vorgenommen werden.
(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
(3) Neben dem Schuldner haftet, wer die Schuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für diejenigen, die für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haften.

§ 3
Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden grundsätzlich nach dem Wert der Sachen und Rechte (schaden- und lastenfrei), bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- bzw. lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.

(3) 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 maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anteilig aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

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

(6) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks errechnet.

(7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, …) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 4
Gebührenhöhe

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

Verkehrswert in Euro	Gebühren (ohne MwSt.)	Gebühren (mit MwSt.)
25.000,00	460,00	547,40
50.000,00	620,00	737,80
100.000,00	900,00	1.071,00
150.000,00	1.070,00	1.273,30
200.000,00	1.260,00	1.499,40
250.000,00	1.450,00	1.725,50
300.000,00	1.550,00	1.844,50
400.000,00	1.750,00	2.082,50
500.000,00	1.950,00	2.320,50
600.000,00	2.050,00	2.439,50
700.000,00	2.150,00	2.558,50
800.000,00	2.220,00	2.641,80
900.000,00	2.300,00	2.737,00
1.000.000,00	2.400,00	2.856,00
1.500.000,00	2.800,00	3.332,00
2.000.000,00	3.300,00	3.927,00
3.000.000,00	4.200,00	4.998,00
5.000.000,00	6.000,00	7.140,00
10.000.000,00	9.000,00	10.710,00
20.000.000,00	12.000,00	14.280,00
30.000.000,00	15.000,00	17.850,00

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

(2) Berücksichtigung von Besonderheiten
Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
Mehrere Stichtage		
mehrere Wertermittlungs-stichtage, pro weiteren Stichtag	+ 30%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nur einmal den Faktor pro Datum
mehrere Qualitätsstichtage pro weiteren Stichtag	+ 30%	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder

	eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%
Leitungsrecht	+ 20%
Wohnungsrecht	+ 30%
Nießbrauchsrecht	+ 30%
Überbau	+ 30%

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

(3) Bei der Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Gutachterausschusses ist das Honorar mit einem Faktor von 0,7 zu multiplizieren.

(4) Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr), ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

(5) Zuschlag für besondere Leistungen. Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 30 % zu berücksichtigen.

(6) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Absatz 1.

(7) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswerts baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

(8) Ist das Gutachten auf Verlangen des Auftraggebers entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(9) Für die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28.2.1983 beträgt die Gebühr 270.- EUR.

(10) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung - auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften - werden dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 25.- € / Stück berechnet.

(11) Bei gesonderten Erläuterungen von Gutachten, Auskünften von Bodenrichtwerten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung oder Auskünften aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie die Erstellung von Wertindikationen werden Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG

(Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Abgerechnet wird pro angefangener ¼ Stunde.

(12) Für die Abgabe des Grundstücksmarktberichtes (Druckversion) wird eine Gebühr von 40.- EUR erhoben.

(13) Zu den Gebühren nach Abs. 1 – 12 wird die jeweils gesetzlich gültige Mehrwertsteuer erhoben.

§ 5
Rücknahme oder Änderung eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens oder einer sonstigen Leistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungszustand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, entsteht die volle Gebühr.

Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Inhalt seines Auftrags (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Qualitätsstichtag oder Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 6
Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige (z.B. Sachverständiger für Altlasten o.ä.) bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach Stunden analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG – 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 Gebühr geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7
Zeithonorare

Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.
Der Stundensatz rechnet sich nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG (Honorargruppe 6) – in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8
Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren

Für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren werden Gebühren nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz – JVEG – in der jeweils gültigen Fassung mit dem Querverweis auf den Beschluss des Oberlandesgerichts Stuttgart 1. Strafsenat vom 25.10.1993 (1 WS 232/93) abgerechnet.

§ 9
Kostenersatz für Gutachten im Sozialverfahren

Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch X (SGB X) für die Sozialämter sind gebührenfrei.

§ 10
Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Änderung des Antrags der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 11
Übergangsbestimmungen

Für die Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Trossingen.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 16.07.2020, spätestens aber am Tag nach der (letzten) öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Trossingen vom 04.12.1978 in der Fassung vom 17.09.2018 außer Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung, oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt S. 582) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Trossingen geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensregelung gerügt hat.

Trossingen, 07.06.2020

Dr. Clemens Maier
Bürgermeister