

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 29.06.1987

Geändert am: 15.10.1990
22.11.1993
18.05.1998
22.10.2001
16.05.2022

Bekannt gemacht in der Esslinger Zeitung:

Nr. 160 vom 16.07.1987
Nr. 299 vom 29./30.12.1990
Nr. 290 vom 06.12.1993
Nr. 163 vom 18.07.1998
Nr. 260 vom 10.11.2001
Nr. 122 vom 28./29.05.2022

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar am 16.05.2022 folgende Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 29. Juni 1987 beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) **Gebührensschuldner** ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als **Gesamtschuldner**.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Allgemeines zur Gebührenberechnung

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte - bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung - berechnet.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) berechnet.
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte berechnet:
 - a) Liegen **mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke** nebeneinander und/oder bilden diese eine wirtschaftliche Einheit.
 - b) **Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/ Teileigentumsrechte** eines Eigentümers auf einem Grundstück.
 - c) **Zusätzlich** zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die **Verkehrswerte** einzelner - **geplanter - Wohnungs-/ Teileigentumsrechte** ermittelt.
 - d) Für ein Grundstück werden **mehrere Verkehrswerte** ermittelt (z.B. Gutachten mit Präambel).
 - e) Für ein Grundstück ist im gleichen Antrag der Verkehrswert zu **unterschiedlichen Stichtagen** zu ermitteln.
 - f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind **mehrere Sachen oder Rechte**, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.

- (5) Wird der Wert eines **Miteigentumsanteils** ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Bei Gutachten über die Ermittlung **sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen** (§ 154 Abs. 2 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 Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.100 Euro zuzüglich 0,35 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 500.000 Euro sowie zuzüglich 0,25 % aus dem über 500.000 Euro hinausgehenden Anteil und zuzüglich 0,10 % aus dem über 4.000.000 Euro hinausgehenden Anteil erhoben.
- (2) Bei **unbebauten Grundstücken** ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- (3) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben. Stundensätze (ohne MwSt.): Ingenieur oder Gutachter 68,- €
Techniker oder Verwaltungsangestellte 56,- €. Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (Bundesgesetzblatt(BGBl.) 1983 S. 210, **Pachtfestsetzung**) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 3, mindestens jedoch 200,- €, erhoben.
- (5) **a)** Für **schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** (Vergleichspreise über Grundstücke, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 bzw. § 196 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 50,- € erhoben.
b) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird für Wohnungs- bzw. Teileigentum eine Gebühr in Höhe von pauschal 150,- € je Abfrage erhoben (Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- bzw. Teileigentum nach Angaben des Antragstellers). Andere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Zeitaufwand abgerechnet.
- (6) Für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** nach § 196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 50,- €. pro Richtwert. Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt 50,- €.
- (7) Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens **Miteigentumsanteile** ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs-/ Teileigentum), wird hierfür zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 300,- € erhoben.
- (8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümer-gemeinschaft (z. B.

Testamentsvollstrecker), erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung Für jede **weitere Ausfertigung** bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,50,- € pro Seite DIN A4 berechnet.

- (9) Für **Umrechnungen und Wertfortschreibungen** (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 1.
- (10) Sind dieselben Sachen oder Rechte **innerhalb von 3 Jahren erneut** - im Zuge eines Verkehrswertgutachtens - **zu bewerten**, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 und 4 um 50 % ermäßigt.
- (11) **Bei außergewöhnlich großem Aufwand** erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand um 10% bis 100%; hierunter fallen beispielsweise die Ermittlung besonderer Bodenwerte (§196 Abs. 1 BauGB), gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche schriftliche Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, gutachterliche Äußerungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, überdurchschnittliche Datenerhebung, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragsstellers, örtliche Aufnahme der Bauten, Anfertigen von Bauzeichnungen oder deren Ergänzung, Ermittlung von Wohn-/ Nutzflächen, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers.
- (12) Für die Berechnung von **Wohn- und Nutzflächen** außerhalb eines Verkehrswertgutachtens wird eine Zeitgebühr nach § 4 Abs. 3 erhoben.
- (13) Die Gebühr für eine **Bodenwert-Bescheinigung** (z. Bsp. zur Vorlage beim Finanzamt) über den **Bodenwert** eines Flurstücks - ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage - Gebühr nach Zeitaufwand (§ 4 Abs. 3), mindestens jedoch 150,- €.
- (14) **Vereinfachte Wertermittlung** durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (mit dem schriftlichen Einverständnis eines Eigentümers) einschließlich Ortsbesichtigung: Gebühr nach Zeitaufwand (§ 4 Abs. 3), mindestens 250,- €.
- (15) Soweit die Leistungen der **Umsatzsteuer** unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr 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 entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

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

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung vom 29. Juni 1987 tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzungsänderungen vom 15.10.1990, vom 22.11.1993, vom 18.05.1998 treten jeweils am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzungsänderung vom 22.10.2001 tritt am 1.1.2002 in Kraft. Die Satzungsänderung vom 16.05.2022 tritt am 01.06.2022 in Kraft.

§ 10 Hinweise

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Esslingen am Neckar geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, 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*die Oberbürgermeister*in/Bürgermeister*in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
- oder

- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Stadtplanungsamt – Geschäftsstelle

Gutachterausschuss