



Satzung

**über die Erhebung von Gebühren für die
Tätigkeit des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen
und seiner Geschäftsstelle**

(Gutachterausschussgebührensatzung)

vom 01.06.2023

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes sowie § 2 der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen hat der Gemeinderat der Stadt Balingen am 2. Mai 2023 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Balingen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen umsatzsteuerpflichtig sind, kommt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (3) Bei Leistungen vor Gericht werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner 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

Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss 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, usw.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstückes wird die Gebühr – mit Ausnahme der Abs. 4 bis 7 – gesondert berechnet.

- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und forstwirtschaftliche 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 auf einem Grundstück eines Eigentümers wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet, für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (6) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (7) 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.
- (8) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wert V) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird hierfür keine zusätzliche Gebühr erhoben.
- (10) 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 Grundstückes berechnet.
- (11) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstückes berechnet.
- (12) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (13) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.

§ 4

Gebührenhöhe

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

(2) Bei der Wertermittlung von Sachen oder Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis	25.000 €	400 €
bis	100.000 €	400 € zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 €
bis	250.000 €	1.000 € zzgl. 0,25% aus dem Betrag über 100.000 €
bis	500.000 €	2.000 € zzgl. 0,13% aus den Betrag über 250.000 €
bis	5.000.000 €	2.700 € zzgl. 0,06% aus dem Betrag über 500.000 €
über	5.000.000 €	9.000 € zzgl. 0,04% aus dem Betrag über 5.000.000 €

Zu diesen Gebühren kommt noch die jeweils gültige Umsatzsteuer.

- (3) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 50 % der Gebühr nach Abs. 2.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtzinsfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand für den Einzelfall eine Gebühr nach Abs. 8, mindestens jedoch 150 €, erhoben.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens für den Nachweis eines abweichenden Bodenwertes gemäß § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand für den Einzelfall eine Gebühr nach Abs. 8, mindestens jedoch 340 €, erhoben.
- (6) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussgebührenverordnung des Landes wird eine Gebühr von 98 € für bis zu 4 Auskünfte erhoben. Für jede zusätzliche Auskunft kommen 28 € dazu.
- (7) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 28 € pro Wert.
- (8) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (soweit diese nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind) werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Gebühr wird nach den Gebührensätzen der aktuellen VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg erhoben.
- (9) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung werden pauschal 15 € berechnet.

§ 5

Ermäßigte Gebühr

- (1) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens - zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50 % der Gebühr nach § 4 Abs. 2. Es erfolgt keine Ortsbesichtigung.
- (2) Bei geringem Aufwand, zum Beispiel bei Garagen oder Gartenhäusern, unbebauten und/oder landwirtschaftlichen Grundstücken, wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um bis zu 50 % ermäßigt.

§ 6

Erhöhte Gebühr

Für den zusätzlichen Aufwand (wie zum Beispiel umfangreiche und komplexe Ermittlungen von Wertmittlungsmerkmalen, zusätzliche Besprechungen und Ausarbeitungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, aufwendige Bauaufmessungen, Erhebung von Unterlagen) erhöht sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um bis zu 50 %.

§ 7

Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90% der vollen Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- (2) Wird der Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8

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 zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 9

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 7 mit Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 10

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.

§ 11

Übergangsbestimmung

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 12

Erstreckung

Diese Satzung in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf das Gebiet der Städte und Gemeinden Geislingen, Rosenfeld, Schömburg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die Gutachterausschussgebührensatzung vom 16.04.1996 und die Erstreckungssatzung vom 01.03.2022 außer Kraft.

Balingen, den

gez. Reitemann
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 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.