

**Satzung**  
**über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des**  
**Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**  
**(Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Bad Herrenalb am 23.02.2011 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen.

**§ 1**  
**Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt Bad Herrenalb erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) erhoben.

**§ 2**  
**Gebührenschildner, Haftung**

- (1) Gebührenschildner 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 Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
- (3) Neben dem Gebührenschildner 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, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (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 Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze 4 bis 7 – gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftliche 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 § 6 Abs. 2 um 50 %.
- (6) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts die Verkehrswerte einzelner -geplanter - Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Verkehrswert des Gesamtobjekts die Gebühr nach § 6 Abs. 2 berechnet. Für die Verkehrswerte der Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils auf 50 %.
- (7) Werden für ein Grundstück mehrere (Verkehrs-)Werte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte ermittelt.
- (8) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte zu berechnen.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür keine zusätzliche Gebühr erhoben.
- (10) 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.
- (11) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4 Ermäßigte Gebühr**

- (1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. 2. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 2 jeweils um 50 %.
- (2) Bei geringerem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung [WertV]) geändert haben, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. 2 um 50 % ermäßigt.

**§ 5**  
**Erhöhte Gebühr**

- (1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Antrag nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. 2 um 10 % bis 50 %.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichwertes) - soweit dies möglich ist -, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 6 Abs. 2 verlangt.

**§ 6**  
**Gebührenhöhe**

- (1) Für die Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.
- (2) Bei Wertermittlungen von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

von	bis	Gebühr
0 €	25 000 €	450 €
25 001 €	50 000 €	550 €
50 001 €	75 000 €	630 €
75 001 €	100 000 €	700 €
100 001 €	125 000 €	770 €
125 001 €	150 000 €	840 €
150 001 €	175 000 €	920 €
175 001 €	200 000 €	1 000 €
200 001 €	225 000 €	1 065 €
225 001 €	250 000 €	1 125 €
250 001 €	300 000 €	1 230 €
300 001 €	350 000 €	1 315 €
350 001 €	400 000 €	1 390 €
400 001 €	450 000 €	1 450 €
450 001 €	500 000 €	1 515 €
500 001 €	750 000 €	1 800 €
750 001 €	1 000 000 €	2 050 €
1 000 001 €	1 250 000 €	2 275 €
1 250 001 €	1 500 000 €	2 490 €
1 500 001 €	1 750 000 €	2 715 €
1 750 001 €	2 000 000 €	2 880 €
2 000 001 €	2 250 000 €	3 060 €
2 250 001 €	2 500 000 €	3 300 €
2 500 001 €	3 000 000 €	3 630 €

3 000 001 €	3 500 000 €	3 955 €
3 500 001 €	4 000 000 €	4 320 €
4 000 001 €	4 500 000 €	4 770 €
4 500 001 €	5 000 000 €	5 000 €
über	5 000 000 €	5 000 € zuzüglich 0,5 ‰ aus dem Betrag über 5 000 000 €

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 2 um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtfestsetzung) wird eine Gebühr erhoben, entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand mindestens jedoch 150 €.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d. h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30 € pro Wert erhoben.
- (6) Für schriftliche Richtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 15,50 € pro Wert.
- (7) 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 bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,50 € pro Seite DIN A 4 berechnet.

## § 7 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.

## § 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 entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 6 Abs. 2 zu ersetzen.

**§ 9**  
**Entstehung und Fälligkeit**

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

**§ 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**  
**Übergangsbestimmungen**

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor In-Kraft-treten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

**§ 12**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 02.04.2008 außer Kraft.

Bad Herrenalb, den 03.03.2011

*Norbert*  
Norbert Mai  
Bürgermeister



### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satz wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Bad Herrenalb geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind.