
SATZUNG

DER STADT GÖPPINGEN

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 § 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in den derzeit gültigen Fassungen hat der Gemeinderat der Stadt Göppingen am 17.12.2015 folgende Satzung, zuletzt geändert am 02.12.2021, beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Gebühren.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens 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 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden – bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung – in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Die Gebühr bezieht sich grundsätzlich auf den fiktiv schadensfreien und instandhaltungsrückstandsfreien Verkehrswert, d. h. Wertminderungen z. B. durch Altlasten, Baumängel / Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Wertminderungen durch Anwendung der Staffelmiete und dergleichen bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

(2) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Einzelwerte berechnet, wenn:

- a. mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinanderliegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden
- b. im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen zu bewerten sind
- c. Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind
- d. Wertminderungen (z. B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen sind.

Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen bzw. Sondereigentumseinheiten auf einem Grundstück gelten hier als eine Wertermittlung.

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

(4) Wird für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert für das unbebaute Grundstück angegeben, wird dafür keine Gebühr erhoben.

(5) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten ermittelten Wertes und der jeweiligen Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.

(6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

- (7) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer unbebauter land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke eines Eigentümers oder mehrerer Teil- bzw. Wohnungseigentumsrechte eines Eigentümers innerhalb eines Grundstücks, wird die Gebühr aus der Summe der ermittelten Verkehrswerte berechnet.
- (8) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB) des gesamten Grundstücks berechnet.
- (9) 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 gem. § 4 Abs. 5 erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben:
Die Grundgebühr für die Erstattung von Verkehrswertgutachten beträgt 1.100,- € zzgl. 0,35 % aus dem Anteil des ermittelten fiktiv schadensfreien und instandhaltungsrückstandsfreien Verkehrswerts bzw. den ermittelten fiktiv schadensfreien und instandhaltungsrückstandsfreien Werten gem. §3 bis 500.000,-€ sowie zuzüglich 0,25 % aus dem über 500.000,-€ hinausgehenden Anteil.
Hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge aufgerundet.
- (2) Bei unbebauten Grundstücken sowie Ermittlungen nach § 3 Ziff. 8 beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1, jedoch mindestens die Grundgebühr nach Absatz 1.
- (3) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes mit geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen, Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswerts baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) ermäßigt sich die Gebühr um die Hälfte der Gebühr nach § 4 Abs. 1.
- (4) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) geändert haben, so wird bei der Bemessung der Gebühr der halbe Wert nach § 4 Abs. 1 zugrunde gelegt.

- (5) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. Ermittlung besonderer Bodenwerte (§196 Abs. 1 BauGB), gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher 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) erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand um 10% bis 100%.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes werden analog zum Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) Gebühren erhoben.
- (7) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung beträgt die Gebühr zwischen 10 % und 50 % der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr.
- (8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung wird pauschal 25,- € berechnet.
- (9) Für 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 (Vergleichswert + Vergleichsobjekte).
Andere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Zeitaufwand abgerechnet.
- (10) 1. Für einfache schriftliche Bodenrichtwertauskünfte beträgt die Gebühr pro Richtwert pauschal 30,- €.
2. Die Gebühr für Kopien (DIN A4) beträgt je Kopie pauschal 20,- €.
3. Die Gebühr für die Bodenrichtwertkarte beträgt pauschal 25,- €
und für die Bodenrichtwert-Liste pauschal 20,- €.
4. Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt im PDF-Format pauschal 50,-€ und als Druckausgabe pauschal 70,-€.
- (11) 1. Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend den §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem zeitlichen Aufwand abgerechnet.
2. Leistungen der Geschäftsstelle, die nach Zeitaufwand abgerechnet werden, werden je angefangene Stunde analog den jeweils aktuellen Stundensätzen der Stadtverwaltung Göppingen angesetzt (Kalkulation der Stundensätze der Stadtverwaltung Göppingen durch die Stadtkämmerei).

§ 5 Rücknahme eines Antrags

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, mindestens jedoch 150,-€.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

Wird der Antrag abgelehnt, weil der Gutachterausschuss nicht zuständig ist, so wird keine Gebühr erhoben.

§ 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 (z. B. Porto, Fernspreckgebühren, Kopien) das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach §4 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 bzw. Inanspruchnahme der Leistung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags nach § 5 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.

§ 8 Inkrafttreten und Übergangsregelung

Diese Satzung vom 17.12.2015 tritt am 01.01.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 01.07.1991 und der Fortschreibung vom 11.10.2001 außer Kraft.

Die Satzung zur Änderung der Satzung vom 02.12.2021 tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Göppingen, den 18.12.2015

Der Vorsitzende des Gemeinderats
gez. Till
Oberbürgermeister