



# **S a t z u n g**

## **Der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

### **(GUTACHTERAUSSCHUSS – GEBÜHRENSATZUNG)**

vom 02. Juli 2019

Bekanntgemacht im Stadtanzeiger Nr. 28 vom 12. Juli 2019

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) sowie der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GBl. S. 491), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Eppingen am 02. Juli 2019 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Gebührenpflicht**

(1) Die Stadt Eppingen als erfüllende Gemeinde des gemeinsamen Gutachterausschusses, erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Abs. 1 BauGB und für Leistungen der Geschäftsstelle nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. Für derartige Leistungen werden Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (JVEG, ZSEG) erhoben.

#### **§ 2**

#### **Gebührensschuldner, Haftung**

(1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle 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 gemeinsamen Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

### § 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren für Wertermittlungen für Eigentumswohnungen, 1 bis 2 Familienhäusern, unbebauten Grundstücken und Rechten an Grundstücken werden nach Einheitssätzen erhoben (§ 4)

(2) Die Gebühren für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Familien) und Gewerbeobjekte werden nach dem Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung erhoben (§ 5)

(3) Für jedes Verkehrswertgutachten wird ein Kostendeckungsbeitrag für die Geschäftsstelle in Höhe von **300,-- €** erhoben.

Dieser Kostendeckungsbeitrag ist zusätzlich zu den Gebühren nach §§ 4 und 5 zu erheben.

### § 4 Eigentumswohnungen, 1-2 Familienhäuser unbebaute Grundstücke und Rechten an Grundstücken

(1) Die Gebühr für die Ermittlung von Verkehrswerten für **unbebaute Grundstücke** und Rechten an Grundstücken beträgt einheitlich

**800,-- €**

(2) Die Gebühr für die Ermittlung von Verkehrswerten in Anlehnung an (1) welche bebaut oder bepflanzt sind (z.B. Weinbergbestockung, Obstbäume, Gartenhäuschen, etc.) beträgt einheitlich

**1.000,-- €**

(3) Die einheitliche Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswerts für eine **Eigentumswohnung** beträgt

**1.300,-- €**

(4) Die Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswerts für **1 bis 2 Familienhäuser** beträgt bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	70.000,-- €	<b>700,-- €</b>
ab	70.001,-- €	<b>1.400,-- €</b>

(5) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so wird für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 300,-- € erhoben, für jeden weiteren Wert 150,-- €.

(6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte (Wegerechte, Leitungsrechte, Baulasten, etc.), die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 300,-- € zu erheben, für jede weitere Sache oder Recht 150,-- €. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Haben zu bewertende Sachen oder Rechte keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert, wird dafür keine Gebühr erhoben.

(7) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so ist für den ersten Stichtag eine Gebühr in Höhe von 300,-- € zu erheben, für jeden weiteren Stichtag 150,-- €.

(8) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so wird die Gebühr um 50 % ermäßigt.

(9) Sind mehrere unbebaute, eine wirtschaftliche Einheit bildende und einheitlich genutzte Grundstücke desselben Eigentümers zum gleichen Stichtag zu bewerten, wird für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe 300,-- € erhoben, für jedes weitere Grundstück 150,-- €. Eheleute sowie Erben- und Miteigentumsgemeinschaften gelten als ein Eigentümer.

(10) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so gelten die Einheitssätze nach (1) bis (4).

(11) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf den festgestellten Verkehrswert, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und –Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

## **§ 5**

### **Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten, gemischtgenutzte Objekte, Gewerbeobjekte und alle sonstigen zu bewertende Immobilien**

(1) Bei der Wertermittlung von Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten, Gewerbeobjekten, gemischtgenutzten Objekten, Landwirtschaftliche Anwesen und allen in dieser Satzung nicht genannten Grundstücke beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Verkehrswert vor der Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus

bis	500.000,-- €	1.500,-- €	zzgl. 2,0 ‰	aus dem Betrag über	250.000,-- €
bis	5.000.000,-- €	2.000,-- €	zzgl. 1,0 ‰	aus dem Betrag über	500.000,-- €
über	5.000.000,-- €	6.500,-- €	zzgl. 0,6 ‰	aus dem Betrag über	5.000.000,-- €

## **§ 6**

### **Außergewöhnlicher Aufwand**

(1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989, Bauaufmessungen, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antrag-

stellers, etc.) wird der über das übliche Maß hinausgehende Aufwand nach dem Stundenaufwand analog den Entschädigungssätzen des Justizvergütungs- und –Entschädigungsgesetz (JVEG) in Rechnung gestellt.

(2) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.

(3) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für jeden Antragsteller enthalten, für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.

## § 7

### Gebühren für Leistungen der Geschäftsstelle

- (1) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte: **20,-- €.**  
Auskünfte sind in der Regel schriftlich zu erteilen, hierzu zählt auch eine Auskunft per Email. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen ist eine mündliche Auskunft zu erteilen. In diesen Fällen ist keine Gebühr festzusetzen.
- (2) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung: **100,-- €**  
bis inklusive 5 Vergleichswerte zzgl. 8,-- Euro je zusätzlichem Vergleichswert. Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog JVEG erhoben, mindestens jedoch **150,-- €.**
- (3) Gebühr für Bodenrichtwertkarte:  
aktuelle Ausgabe: **25,-- Euro je Gemeinde**  
frühere Ausgabe: kostenlos  
bei Versand zzgl. Versandkosten.
- (4) Gebühr für Grundstücksmarktbericht:  
aktuelle Ausgabe: **35,-- Euro**  
frühere Ausgabe: kostenlos  
bei Versand zzgl. Versandkosten.
- (5) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog JVEG erhoben.

## § 8

### Umsatzsteuer

Sämtliche Gebühren dieser Satzung sind Nettopreise, zu denen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer hinzugerechnet wird.

## **§ 9**

### **Rücknahme, Ablehnung eines Antrages**

- (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 entsteht die volle Gebühr.

## **§ 10**

### **Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**

- (1) Werden 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 erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden

## **§ 11**

### **Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 9 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Gebührenschuldner fällig.

## **§ 12**

### **Vorauszahlung, Sicherheitsleistung**

Die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird.

## **§ 13**

### **Übergangsbestimmung**

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

## § 14 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch zum 01.07.2019. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührensatzung vom 24.11.2014 außer Kraft.

Eppingen, den 12.07.2019



Holaschke  
Oberbürgermeister



Diese Satzung wurde in dem amtlichen Mitteilungsblatt der  
- Stadt Eppingen am 12. Juli 2019  
veröffentlicht.

Hinweis zur vorstehenden Satzung:



Eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen ist, gilt ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. Der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen der Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Eppingen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 1 Nummer 2 dieses Hinweises geltend gemacht worden, so kann auch nach dem Ablauf der in Satz 1 dieses Hinweises genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

