

**Gemeinde Baiersbronn  
Landkreis Freudenstadt**

**Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den  
Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn  
(Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in den derzeit gültigen Fassungen hat der Gemeinderat am 28.07.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Gebührenpflicht**

- (1) Die Gemeinde Baiersbronn erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn Gebühren.
- (2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der gemeinsame Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. In diesen Fällen werden die Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz erhoben.

**§ 2  
Gebührenschildner, Haftung**

- (1) Gebührenschildner ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
- (3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschild durch schriftliche Erklärung gegenüber dem gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschild eines anderen kraft Gesetzes haftet.

**§ 3  
Gebührenmaßstab**

- (1) Die Gebühren werden vorbehaltlich der Absätze 6 und 7 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, der grundstücksgleichen Rechte, der Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.

(3) 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 Wertminderungen (wie zum Beispiel Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude, wenn die Wertermittlung für mehrere Wohnungen auf einmal beauftragt wird. In diesen Fällen wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 4 Absatz 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wohnung ermäßigt sich die Gebühr um 50 Prozent.

(4) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird die halbe Gebühr erhoben. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.

(5) 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 Grundstücks berechnet.

(6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 werden Gebühren nach Zeitaufwand des JVEGs erhoben.

(7) Bei Wertermittlungen für Einwurfs- und Zuteilungswerte in Umlegungsverfahren, welche von der Umlegungsstelle beauftragt werden, bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

#### **§ 4 Gebührenhöhe**

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

<b>Untere Wertgrenze in Euro</b>	<b>Obere Wertgrenze in Euro</b>	<b>Grundbetrag in Euro</b>	<b>Zuschlag in Prozent</b>	<b>für Betrag in Euro über Grenzwert</b>
von 0,01	bis 50.000,00	925,00		
von 50.000,01	bis 100.000,00	925,00	0,60%	50.000,00
von 100.000,01	bis 250.000,00	1.225,00	0,45%	100.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	1.900,00	0,25%	250.000,00
von 500.000,01	bis 5.000.000,00	2.525,00	0,10%	500.000,00
über 5.000.000,01		7.025,00	0,10%	5.000.000,00

$$\text{Gebühr} = \text{Grundbetrag} + (\text{Zuschlag} \times (\text{Verkehrswert} - \text{Grenzwert}))$$

(2) In den Gebühren sind maximal zwei Ausfertigungen des Gutachtens in Papierform und eine digitale Ausfertigung für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung fallen Kosten für die Anfertigung von Kopien und Ausdrucken nach § 7 Abs. 2 JVEG an.

### (3) Weitere Gebühren

Formale schriftliche Bodenrichtwertauskunft (je Auskunft)	28,00 Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Absatz 3 BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung) für bis zu 5 Vergleichswerte jeder weitere Vergleichswert	102,00 Euro 17,00 Euro
Sonstige Leistungen der Geschäftsstelle	Zeitaufwand nach aktueller VwV- Kostenfestlegung
Sonstige Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschuss	Zeitaufwand nach Justizvergütungs- und - entschädigungsgesetz (JVEG)
Versandkosten (Porto und Verpackung) (keine Berechnung beim Versand von Verkehrswertgutachten)	Standardversand nach aktueller Preisübersicht

### **§ 5 Ermäßigte Gebühr**

(1) Bei geringem Aufwand, zum Beispiel bei Garagen oder Gartenhäusern, unbebauten und/oder landwirtschaftlichen Grundstücken, wird die Gebühr nach § 4 Absatz 1 um bis zu 50 Prozent ermäßigt werden.

(2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50 Prozent nach § 4 Absatz 1. Es erfolgt keine Ortsbesichtigung.

### **§ 6 Gebührenfreiheit**

Bezüglich der Erhebung der in § 4 Absatz 3 genannten Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden die Gemeinde Baiersbronn und die Mitgliedsstädte und -gemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses befreit.

### **§ 7 Erhöhte Gebühr**

(1) Für zusätzlichen Aufwand (wie zum Beispiel umfangreiche und komplexe Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen, zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, aufwendige Bauaufmessungen, Erhebung von Unterlagen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig zwischen 10 und 100 Prozent.

## **§ 8**

### **Rücknahme, Ablehnung eines Antrags**

(1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Bewertungsobjekts gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

(2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des gemeinsamen Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben.

(3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (zum Beispiel Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

## **§ 9**

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

(1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners 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.

## **§10**

### **Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 8 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

## **§ 11**

### **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.

## **§ 12**

### **Übergangsbestimmung**

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gelten die bisherigen Gebührensatzungen der bisherigen Gutachterausschüsse.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.2020 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung der Gemeinde Baiersbronn vom 01.01.2002 außer Kraft.

Baiersbronn, den 28.07.2020

.....  
Michael Ruf  
Bürgermeister

#### **Hinweis nach § 4 Absatz 4 GemO:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.