

## **Satzung über die Erhebung von Kostenersätzen und Gebühren durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau (Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i.V.m. §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes in ihrer derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Künzelsau am 18.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gebühren- und Kostenerstattungspflicht**

- (1) Die Stadt Künzelsau erhebt für die Erstattung von Leistungen durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Kostenersätze.
- (2) Für die Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, insbesondere für:
  - Auskünfte von Bodenrichtwerten,
  - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
  - Die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung und
  - Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten für die Wertermittlungwerden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Künzelsau erhoben.
- (3) Die Gebührenpflicht nach Abs. 2 entsteht nicht, wenn der Gemeinsame Gutachterausschuss von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.

### **§ 2 Schuldner, Haftung**

- (1) Schuldner der Gebühren oder der Kostenersätze ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschnldner haftet, wer die Gebührenschnld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für diejenigen, der für die Gebührenschnld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

### **§ 3 Maßstab der Kostenabrechnung**

- (1) Die Kostenersätze werden vorbehaltlich der Absätze 5 bis 8 nach den ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung **mehrere Sachen und/ oder Rechte**, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so sind die zu erstattenden Kosten aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände (Sachen und / oder Rechte) zu berechnen.

Gleiches gilt, wenn

- Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder
- Mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach Ziff. III Anlage 1 berechnen.

- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte zu **unterschiedlichen Stichtagen** durchzuführen, so wird jeder Stichtag separat abgerechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird der volle Kostenersatz erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Absatz 1 zugrunde gelegt. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.
- (4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird der Kostenersatz aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§196 Abs.1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes von 28.Februar 1983 (BGBl. I S.210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.September 2006 (BGBl. S.2146) geändert worden ist. (ortsübliche Pacht) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (7) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsamen Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Aussage auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. Besprechungen auf Veranlassung des Antragsstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragsstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

## § 4 Kostensätze

Die Kostenersätze für die Wertermittlung von Sachen und Rechten (Verkehrswertgutachten) können der Preisliste in Anlage 1 entnommen werden.

## § 5 Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z. B: Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zu den Kosten nach § 4 abgerechnet.

- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so werden die Kosten nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Kostenersätze in Rechnung gestellt. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, ist der volle Kostenersatz zu leisten.
- (3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss abgelehnt, werden die Kosten nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsstand abgerechnet.

## **§ 6 Besondere Sachverständige, 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) Entstandene Auslagen (z. B. für Flurkartenauszüge, Grundbuchauszüge, sonstige Auszüge o. ä. ) sind zusätzlich zu entrichten.
- (3) Für den Fall, dass keine Bauunterlagen vorhanden sind, ist der Mehraufwand für BGF-, WF-Berechnung und Grundrisse, je nach Aufwand, zusätzlich zu den Grundkosten des Gutachtens zu erstatten.
- (4) Für die Erstattung von Auslagen sind die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

## **§ 7 Entstehung und Fälligkeit**

Der zu entrichtende Kostenersatz entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Ablehnung des Antrags. Der Rechnungsbetrag wird einen Monat nach Erhalt der Abrechnung fällig.

## **§ 8 Übergangsbestimmungen**

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

## **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 1. Februar 2002 außer Kraft.

Künzelsau, den 18.10.2022  
Stadtverwaltung Künzelsau

Stefan Neumann  
Bürgermeister

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch 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.

## Preisliste für die Wertermittlung von Sachen und Rechten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau

vom 18.10.2022

### I. Kostenersätze für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Ermittlung durchschnittlicher Lagewerte für Grundstücke

#### Verkehrswert

bis	25.000 €	481 €			
bis	100.000 €	481 €	zzgl. 0,40%	über	25.000 €
bis	250.000 €	1.225 €	zzgl. 0,25%	über	100.000 €
bis	500.000 €	2.139 €	zzgl. 0,13%	über	250.000 €
bis	5.000.000 €	2.932 €	zzgl. 0,06%	über	500.000 €
über	5.000.000.€	9.563 €	zzgl. 0,04%	über	5000.000 €

- II. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
- III. Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten sind, ohne das sich tatsächliche und rechtliche Verhältnisse geändert haben, ermäßigen sich die Kosten um 30%.
- IV. Wenn mehrere Flurstücke bewertet werden müssen, wird für jedes Flurstück ein separates Gutachten erstellt.
- V. Sind in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert die vollen Kosten erhoben. Die weiteren Wertermittlungen ermäßigen sich um 20%.
- VI. In den Kosten ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder jeder der Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung.
- VII. Für zusätzliche oder nachträgliche Ausfertigungen wird eine Bearbeitungspauschale von 50,00 EUR je Ausfertigung berechnet.

Alle genannten Preise sind Nettopreise und erhöhen sich ggfs. um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.