

**Satzung
der Stadt Ellwangen (Jagst)
über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von
Gutachten durch den Gutachterausschuss
(Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17.03.2005, zuletzt geändert am 04.05.2009, hat der Gemeinderat der Stadt Ellwangen (Jagst) am 30.06.2011 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt Ellwangen (Jagst) erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie für öffentliche Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, soweit für sie nicht Gebühren nach Absatz 2 erhoben werden, Gebühren nach dieser Satzung.
- (2) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und für Auskünfte über Bodenrichtwerte werden Gebühren nach den Vorschriften der Gebührensatzung der Stadt Ellwangen (Jagst) erhoben.
- (3) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG).
- (4) Veranlasst ein Sozialleistungsträger die Erstattung eines Gutachtens, ist dieses nach dieser Satzung gebührenpflichtig. Beantragt ein Sozialleistungsträger nur eine schriftliche, fachliche Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über den Wert eines Grundstücks, ist diese im Rahmen der Amtshilfe grundsätzlich gebührenfrei.

**§ 2
Gebührenschildner, Haftung**

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

**§ 3
Gebührenmaßstab**

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben. Wertminderungen durch Altlasten, Baumängel, Bau-schäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände sowie Marktanpassungen und marktgerechte Abschläge bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

- (2) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog dem JVEG erhoben.
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen (z.B. Einfriedung, Aufwuchs usw.) oder Rechte (z.B. Dienstbarkeit, Nießbrauch usw.), die sich auf ein Grundstück oder ein grundstückgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung, sofern sie zusammen Gegenstand des beantragten Gutachtens sind.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) 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 analog dem JVEG erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt.

	Wert	Gebühr
	in Euro	in Euro
bis	25.000	350 €
	50.000	445 €
	75.000	545 €
	100.000	645 €
	125.000	725 €
	150.000	805 €
	175.000	885 €
	200.000	960 €
	225.000	1.035 €
	250.000	1.110 €
	275.000	1.155 €
	300.000	1.195 €
	325.000	1.235 €
	350.000	1.275 €
	375.000	1.315 €
	400.000	1.355 €

	425.000	1.390 €
	450.000	1.425 €
	475.000	1.460 €
	500.000	1.495 €
über	500.000	1.495 € zzgl. 0,1 % aus über 500.000 €

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (4) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen oder Sachverhaltsermittlungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %.
- (5) 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 bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Gebührensatzung der Stadt Ellwangen (Jagst) berechnet.
- (6) Auslagen und Aufwendungen (Porto, Fernspreckgebühren, Kopien), die das übliche Maß überschreiten, werden zusätzlich berechnet.
- (7) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrags

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr je nach Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB bei der Wertermittlung zugezogen, so sind diese nach den Bestimmungen des JVEG zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen.
- (2) Soweit Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

§ 7 Zeithonorare

- (1) Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend den §§ 1 Abs. 2, 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.
- (2) Der Stundensatz richtet sich analog nach dem JVEG.

§ 8 Bodenrichtwertkarten

Für die Abgabe der Karte der Bodenrichtwertkarte als CD wird eine Gebühr von 20,00 € erhoben. Diese ist mit Aushändigung der CD zu entrichten. Ein Ausdruck der Karte in Papierform erfolgt nicht.

§ 9 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 10 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gelten die bisherigen Gebühren.

§ 11 Inkrafttreten / Schlussvorschriften

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 06. Mai 1993 außer Kraft.

Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO 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 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.

Ellwangen, den 30.06.2011

Karl Hilsenbek
Oberbürgermeister