

Gemeinde Nordheim
Kreis Heilbronn

S a t z u n g

**der Gemeinde Nordheim über die Erhebung von Verwaltungsgebühren
für die Tätigkeit des Gutachterausschusses**

(Gutachterausschuss-Gebührensatzung)

vom 19.05.2017

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 Gemeinde Nordheim am 19.05.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Gemeinde Nordheim 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 erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(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 Gesetz haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren für Wertermittlungen für Eigentumswohnungen, Ein- bis Zweifamilienhäusern, unbebauten Grundstücken und Rechten an Grundstücken werden nach Einheitssätzen erhoben (§ 4).

(2) Die Gebühren für Mehrfamilienhäuser (ab drei 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 300,00 € erhoben. Dieser Kostendeckungsbeitrag ist zusätzlich zu den Gebühren nach §§ 4 und 5 zu erheben.

§ 4 Eigentumswohnungen, Ein- bis Zweifamilienhäuser, unbebaute Grundstücke und Rechte an Grundstücken

(1) Die Gebühr für die Ermittlung von Verkehrswerten für unbebaute Grundstücke und Rechten an Grundstücken beträgt bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	20.000,00 €			300,00 €
von	20.001,00 €	bis	500.000,00 €	500,00 €
ab	500.000,00 €			1.000,00 €

(2) Die einheitliche Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswertes für eine Eigentumswohnung beträgt 900,00 €.

(3) Die Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswerts für Ein- bis Zweifamilienhäuser beträgt bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	70.000,00 €			500,00 €
ab	70.001,00 €			1.200,00 €

(4) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so wird für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 500,00 € erhoben, für jeden weiteren Wert 150,00 €.

(5) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 500,00 € zu erheben, für jede weitere Sache oder Recht 150,00 €. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

(6) 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 500,00 € zu erheben, für jeden weiteren Stichtag 150,00 €.

(7) 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.

(8) 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 von 500,00 € erhoben, für jedes weitere Grundstück 150,00 €. Eheleute sowie Erben- und Miteigentumsgemeinschaften gelten als ein Eigentümer.

(9) 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 Abs. 1 bis 3.

(10) 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 drei Wohneinheiten und Gewerbeobjekte

(1) Bei der Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten und Gewerbeobjekten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Verkehrswert

bis 500.000,00 €	1.500,00 € zzgl. 2,0‰ aus dem Betrag über	250.000,00 €
bis 5.000.000,00 €	2.000,00 € zzgl. 1,0‰ aus dem Betrag über	500.000,00 €
über 5.000.000,00 €	6.500,00 € zzgl. 0,6‰ aus dem Betrag über	5.000.000,00 €

§ 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 1998, Baumessungen, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers) 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 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 Gebühren analog zum JVEG erhoben.

§ 7 Gebühren für Leistungen der Geschäftsstelle

(1) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte: 20,00 €
Auskünfte sind in der Regel schriftlich zu erteilen, hierzu zählt auch eine Auskunft per Mail. 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 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung: 100,00 €
bis inklusive fünf Vergleichswerte zzgl. 8,00 € je zusätzlichem Vergleichswert. Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog JVEG erhoben, mindestens jedoch 150,00 €

(3) Gebühr für Bodenrichtwertkarte:

aktuelle Ausgabe: 25,00 € je Gemeinde
frühere Ausgabe: kostenlos
bei Versand zzgl. Versandkosten.

(4) Gebühr für Grundstücksmarktbericht:

aktuelle Ausgabe: 35,00 €
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 Antrags

(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 entrichten.

(3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 11 Entstehung der 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 In-Kraft-Treten dieser Satzung beantragt wurde, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 14 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 29.05.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührensatzung vom 29. November 1991 außer Kraft.

Nordheim, 22.05.2017

gez. Schiek
Bürgermeister