

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Fachinformationen durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Nagold hat aufgrund von

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg,
- §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes,
- der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß § 25 Abs. 1 GKZ zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB vom 22.09.2020 und der dazugehörigen Erstreckungssatzung vom 22.09.2020 am 13.10.2020 folgende Gebührensatzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Große Kreisstadt Nagold erhebt für die Leistungen des **Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** und dessen Geschäftsstelle Gebühren.
- (2) Soweit die Leistungen die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen umsatzsteuerpflichtig sind (z.B. Erstellung von Marktwertgutachten) tritt zu diesen die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe hinzu.
- (3) Diese Gebührensatzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken oder als sachverständiger Zeuge herangezogen wird. In diesen Fällen richtet sich die Entschädigung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nach den Regelungen des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes (JVEG).

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung, Urheberrecht

- (1) Gebührenschuldner ist, derjenige, der die Leistung 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 dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
- (4) Der gemeinsame Gutachterausschuss haftet dem Antragsteller gegenüber nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht jedoch für einfache Fahrlässigkeit. Soweit Ersatzansprüche gegen den Gutachterausschuss nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschrift schneller verjährt sind, verjähren alle Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Abnahme der Marktwertermittlung bzw. Wertschätzung (SGB X). Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.
- (5) Die vom gemeinsamen Gutachterausschuss erstellten Marktwertgutachten bzw. Wertschätzungen (SGB X) sind geistiges Eigentum des gemeinsamen Gutachterausschusses und unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung und Verbreitung insgesamt oder auch auszugsweise bedarf dessen ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren des gemeinsamen Gutachterausschusses für Marktwertermittlungen gemäß § 194 BauGB werden nach dem ermittelten Wert des jeweiligen Bewertungsgegenstandes bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Für Fälle bei denen sich Wertminderungen ergeben (z.B. Bauschäden, Baumängel, Abschläge für Unterhaltungsrückstau, Abbruchkosten, ökologische Lasten, Erschließungsprobleme, etc.) wird die Gebühr auf der Grundlage des ungekürzten Marktwertes bemessen.
- (3) Für Marktwertermittlungen aus denen sich kein oder ein negativer Verkehrswert ergibt wird eine Gebühr erhoben die sich am tatsächlichen Zeitaufwand des gemeinsamen Gutachterausschuss orientiert. Er basiert auf den Gebührensätzen des § 9 des Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetzes“ (JVEG) - Honorar für die Leistung der Sachverständigen und Dolmetscher.
- (4) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung des erstellten Gutachtens ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (5) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Ändert der Antragssteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z. B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach einem Zeithonorar gemäß Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Abs. 5 abgerechnet.

- (7) **Berücksichtigung von Besonderheiten:** Bei Vorhandensein von Besonderheiten wird die Gebühr auf der Basis des Ergebnisses aus der Gebührentabelle § 4 (5) zzgl. nachstehender Honorarkorrekturfaktoren bemessen.

Arten von Besonderheiten	Honorarkorrekturfaktoren	Bemerkung
Marktwertermittlung bezogen auf mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal der Faktor pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 30 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro weiteren Stichtag	+ 30 %	
Rechte an Grundstücken		
Erbbaurecht	+ 40 %	für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20 %	
Leitungsrecht	+ 20 %	
Wohnungsrecht oder Wohnrecht	+ 30 %	
Nießbrauchsrecht	+ 30 %	
Überbau	+ 30 %	
Reallast	+ 20 %	
Altenteils- und historische Rechte	+ 35 %	
Weitere Besonderheiten		
Altlasten Denkmalschutz Komplexe Mietsachverhalte wie z.B. Staffelmieten, Over- und Underrent PV-Anlagen	+ 10 – 40 %	je nach Schwierigkeitsgrad

- (8) **Bemerkung bei Rechten am Grundstück:** Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren sofern keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z. B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z. B. Wohnungsrecht und Reallast für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Bestehende Rechte die keine Werteinflüsse ergeben werden nicht berücksichtigt. Baulasten gemäß der LBO Baden-Württemberg werden wie Rechte an Grundstücken behandelt.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Marktwertermittlung gemäß § 194 BauGB von Sachen oder Rechten wird die Gebühr nach der Tabelle (Absatz 5) unter Beachtung der in § 3 bestimmten weiteren Gebührenmaßstäbe und unter Berücksichtigung von Besonderheiten § 3 (7) bemessen.
- (2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %. Gleiches gilt für die Aktualisierung früherer Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss.

- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung in einem Gebäude mehrere Wohnungen oder gewerblich genutzte Einheiten zu bewerten für die weder ein Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch angelegt ist wird für die Wohnung bzw. gewerblich genutzte Einheit mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 20 %. Diese Regelung gilt nicht für Wohnungs- und Teileigentum welches nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes begründet worden ist.
- (4) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer erhält der Eigentümer eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung werden Gebühren in Höhe von 1,50 €/Seite zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet.
- (5) Gebührentabelle für Marktwertermittlungen gemäß § 194 BauGB (alle Angaben zzgl. Ust):

Marktwert		Gebühr	Marktwert		Gebühr
von	bis		von	bis	
1 €	25.000 €	840 €	1.250.001 €	1.500.000 €	4.095 €
25.001 €	50.000 €	971 €	1.500.001 €	1.750.000 €	4.489 €
50.001 €	75.000 €	1.103 €	1.750.001 €	2.000.000 €	4.883 €
75.001 €	100.000 €	1.234 €	2.000.001 €	2.250.000 €	5.145 €
100.001 €	125.000 €	1.339 €	2.250.001 €	2.500.000 €	5.408 €
125.001 €	150.000 €	1.444 €	2.500.001 €	3.000.000 €	5.933 €
150.001 €	175.000 €	1.549 €	3.000.001 €	3.500.000 €	6.458 €
175.001 €	200.000 €	1.654 €	3.500.001 €	4.000.000 €	6.983 €
200.001 €	225.000 €	1.759 €	4.000.001 €	4.500.000 €	7.508 €
225.001 €	250.000 €	1.864 €	4.500.001 €	5.000.000 €	8.033 €
250.001 €	300.000 €	1.995 €	5.000.001 €	7.500.000 €	10.658 €
300.001 €	350.000 €	2.126 €	7.500.001 €	10.000.000 €	13.283 €
350.001 €	400.000 €	2.258 €	10.000.001 €	12.500.000 €	15.908 €
400.001 €	450.000 €	2.389 €	12.500.001 €	15.000.000 €	18.533 €
450.001 €	500.000 €	2.520 €	15.000.001 €	17.500.000 €	21.158 €
500.001 €	750.000 €	2.914 €	17.500.001 €	20.000.000 €	23.783 €
750.001 €	1.000.000 €	3.308 €	20.000.001 €	22.500.000 €	26.408 €
1.000.001 €	1.250.000 €	3.701 €	22.500.001 €	25.000.000 €	29.033 €
			ab 25.001.001 €	zuzüglich 0,1% vom Mehrwert	

- (6) Für sonstige Leistungen (z.B. Aufmaß und Bruttogrundflächen- oder Wohn- Nutzflächen-ermittlungen, Planergänzungen oder Anfertigen von Skizzen, etc.) der Geschäftsstelle bzw. des Gutachterausschusses werden Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) nach Zeitaufwand erhoben.

(7) Gebührentabelle für sonstige Auskünfte und Fachinformationen:

Leistungen	Gebühren
Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft mit Lageplan A4 farbig	30,00 €
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft mit Lageplan A4 farbig inkl. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke; Liegenschaftszinssätze; Bebauungsplan oder planungsrechtliche Auskunft	265,00 €
Kopie einer Bodenrichtwertkarte Maßstab 1:2500	200,00 €
Bodenrichtwertkarte Maßstab 1:2500 im PDF-Format	150,00 €
Kopie aller 25 Bodenrichtwertkarten Maßstab 1:2500	3.350,00 €
25 Bodenrichtwertkarten Maßstab 1:2500 im PDF-Format	2.500,00 €
Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30,00 €
Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Liegenschaftszinssätzen	30,00 €
Immobilienmarktbericht	70,00 €
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung	
Vergleichswertverfahren	130,00 €
Auswahlverfahren (sofern vorhanden bis zu 6 Vergleichsfälle; ab 7. Fall: + 10 € pro Fall)	180,00 €
Notwendige Auskünfte von Datenbrokern oder öffentlichen Institutionen	nach Aufwand
Sonderauswertungen analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG)	mindestens 180,00 €
Immobilienwertauskünfte (sofern dafür abgeleitete Daten zur Verfügung stehen)	
Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhäusern	230,00 €
Wohnungseigentum	190,00 €

§ 5 Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Feststellung eines Marktwertgutachtens zurückgenommen bevor der gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Bewertungsgegenstandes gefasst hat wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 75 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen entsteht die volle Gebühr.
- (2) Wird ein Antrag bzw. Auftrag bezogen auf eine Leistung im Sinne des § 4 Abs. 8 auf zurückgenommen, so wird eine Gebühr bis zu 75 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 Gebühren Besonderer Sachverständiger

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragsstellers bzw. Gebührenschuldners Sachverständige aus anderen Fachgebieten (z.B. SV für Bauschäden, Altlasten, Bauphysik, Statik, etc.) für die Wertermittlung hinzugezogen hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit der Gebühren

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung. In den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Ablehnung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort ist der Sitz des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal. Der Geschäftssitz des Gutachterausschusses ist immer ausschließlicher Gerichtsstand, wenn der Antragsteller keinen allgemeinen Geschäftssitz im Inland hat, wenn der im Klageweg in Anspruch genommene Antragsteller nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder wenn sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

Für erteilte Anträge und Auskünfte gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 9 Übergangsbestimmung

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

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 02.11.2015 außer Kraft.

Nagold, den 13.10.2020

Jürgen Großmann
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund 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 Großen Kreisstadt Nagold 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, eine eventuelle Genehmigung oder die Bekanntmachung dieser Satzung verletzt worden sind.