

## **Neufassung**

### **der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf**

vom 18.11.2015

Der Gemeinderat der Stadt Nagold hat aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes am 17.11.2015 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Gebührenpflicht**

(1) Die Stadt Nagold erhebt für die Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.

(2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

(3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.

#### **§ 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 Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschild eines anderen kraft Gesetzes haftet.

#### **§ 3 Gebührenmaßstab**

(1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden vorbehaltlich der Absätze 5 und 6 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der positiven Summe aller der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z. B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

(3) Berücksichtigung von Besonderheiten: Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist die Gebühr auf der Basis des Ergebnisses aus dem Wert (§ 3 Abs. 1 und 2) zuzüglich der Gebühr gemäß folgender Tabelle zu ermitteln.

Bemerkung bei Rechten am Grundstück: Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn 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 Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

<b>Besonderheit</b>	<b>Korrektur</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>mehrere Wertermittlungsstichtage</b>		Beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal der Faktor pro Datum
pro Stichtag	+ 20 %	
<b>mehrere Qualitätsstichtage</b>		
pro Stichtag	+ 20 %	
<b>Rechte am Grundstück</b>		
Wegerecht	+ 20 %	
Leitungsrecht	+ 20 %	
Wohnungsrecht	+ 30 %	
Nießbrauchrecht	+ 30 %	
Überbau	+ 30 %	
weitere Rechte	+ 10 % - + 40 %	je nach Schwierigkeit

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

(5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der 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 Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(7) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

#### § 4 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen oder Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

	Verkehrswert (Ausgangswert)		Verkehrswert	Grundgebühr	Zuschlag, auf die Differenz zwischen Ausgangswert und dem Wert nach § 3
		bis	25.000 €	800,00 €	-
über	25.000 €	bis	100.000 €	800,00 €	0,50 %
über	100.000 €	bis	250.000 €	1.175,00 €	0,40 %
über	250.000 €	bis	500.000 €	1.775,00 €	0,25 %
über	500.000 €	bis	2.000.000 €	2.400,00 €	0,15 %
über	2.000.000 €	bis	5.000.000 €	4.650,00 €	0,10 %
über	5.000.000 €			7.650,00 €	0,10 %

(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 %.

Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.

(3) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Abs. 1.

(4) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren in Höhe von 1,50 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Seite berechnet.

(5) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

- Schriftliche Bodenrichtwertauskunft mit Lageplan A4 farbig 30,00 €  
jeweils mit Örtlicher Fachinformation zur Ableitung der Bodenrichtwerte
- Schriftliche Bodenrichtwertauskunft mit Lageplan A4 farbig jeweils mit 265,00 €  
örtlichen Fachinformationen zur Ableitung der Bodenrichtwerte, Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Liegenschaftszinssätzen und Bebauungsplan + oder planungsrechtliche Auskunft
- 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 €

## Anlage 1 NEU zur Drucksache 227/2015, Stand 02.11.2015

(6) Gebühr für die Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30,00 €
(7) Gebühr für die Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung von Liegenschaftszinssätzen	30,00 €
(8) Gebühr für den jeweils gültigen Grundstücksmarktbericht	60,00 €
(9) Gebühr für die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung	
- Vergleichswertverfahren:	130,00 €
- Auswahlverfahren:	180,00 €
(bis zu 10 Vergleichsfälle; ab 11. Fall: + 10 € pro Fall)	

Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben, mindestens jedoch 180,00 €.

(10) Gebühr für Immobilienwertauskünfte (inkl. Lageplan)	
- Für Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhäusern:	230,00 €
- Für Wohnungseigentum:	190,00 €

(11) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

### **§ 5**

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

(1) Wird ein Antrag auf Feststellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, oder wird ein Antrag abgelehnt, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

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

(3) Bei einer Ablehnung wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand erhoben.

(4) Ändert der Antragssteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z. B. Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Abs. 1 abgerechnet.

### **§ 6**

#### **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.

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

**§ 7**  
**Entstehung und Fälligkeit**

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**  
**Übergangsbestimmung**

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

**§ 9**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 02. Oktober 2013 außer Kraft.

Nagold, den 18.11.2015

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 und der Gemeinde Rohrdorf geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die

Anlage 1 NEU zur Drucksache 227/2015, Stand 02.11.2015

Öffentlichkeit der Sitzung, eine eventuelle Genehmigung oder die Bekanntmachung dieser Satzung verletzt worden sind.