

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 646.41	Gutachterausschussgebührensatzung	SR 6.55	Stand: 10/2022
---	-----------------------------------	------------	-------------------

Satzung der Stadt Reutlingen über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

vom 30.06.2015, zuletzt geändert am 27.10.2022

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GBl. S. 491, 492), hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen in der Sitzung am 30.06.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Gebührenpflicht

Die Stadt Reutlingen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss, für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten für die Wertermittlung Gebühren.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner 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 Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 646.41	Gutachterausschussgebührensatzung	SR 6.55	Stand: 10/2022
---	-----------------------------------	------------	-------------------

- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:

- a) mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinanderliegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- b) im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind.
- c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- d) wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. Abbruchkosten, Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte, Staffelmiete, Altlasten etc. zu berücksichtigen sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Sondereigentumseinheiten, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

- (4) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
- (5) 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 Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 4 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %.
- (7) 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.
- (8) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.
- (9) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 646.41	Gutachterausschussgebührensatzung	SR 6.55	Stand: 10/2022
---	-----------------------------------	------------	-------------------

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.200 Euro zuzüglich 0,25 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 750.000 Euro sowie zuzüglich 0,1 % aus dem über 750.000 Euro hinausgehenden Anteil erhoben. Sind Werte nach § 3 ermittelt worden, so sind diese als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.
- (2) Bei unbebauten oder fiktiv unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 40 %.
Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- (3) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben, die den Verrechnungssätzen für Büroarbeitsplätze nach Laufbahngruppen (Arbeitsplatzkosten 2020 – Stadt Reutlingen) entsprechen:

Stundensätze (ohne MwSt.):	Ingenieur oder Gutachter	79 Euro
	Techniker oder Verwaltungsangestellte	64 Euro

Die Zeit wird je angefangene halbe Stunde berechnet.

- (4) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (7) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 100 %.
- (8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 1,00 Euro pro Seite DIN A4 berechnet.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 646.41	Gutachterausschussgebührensatzung	SR 6.55	Stand: 10/2022
---	-----------------------------------	------------	-------------------

- (9) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird für Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie für GWG-Reihenhäuser eine Gebühr in Höhe von pauschal 150 Euro je Abfrage erhoben (Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie GWG-Reihenhäuser nach Angaben des Antragstellers). Individuelle Abfragen über Umsätze, Durchschnittspreise etc. aus der Kaufpreissammlung werden nach Zeitaufwand abgerechnet.
- (10) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte werden für das erste Flurstück 51 bis 130 Euro und für jedes weitere 19 bis 98 Euro Gebühr erhoben.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

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

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte 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) 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, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Umsatzsteuerpflicht

Die Gebühren nach § 4 Abs. 1 bis 8 und § 5 sowie die Auslagen nach § 6 unterliegen der Umsatzsteuer. Der Gebühr und dem Auslagenersatz wird die Umsatzsteuer in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe hinzugerechnet.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 646.41	Gutachterausschussgebührensatzung	SR 6.55	Stand: 10/2022
---	-----------------------------------	------------	-------------------

§ 9 Übergangsbestimmungen

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

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung in ihrer bisherigen Fassung außer Kraft.

Ausgefertigt!

Reutlingen, 03.08.2015

gez.

Barbara Bosch
Oberbürgermeisterin

	vom	Anzeige an das Regierungspräsidium gem. § 4 (3) GemO	öffentliche Bekanntmachung im Reutlinger Amtsblatt vom	Nr.
Satzung	17.12.1991	09.01.1992	20.12.1991	Nr. 51/52
1. Änderung	25.01.1996	12.02.1996	02./09.02.1996	Nr. 5/6
2. Änderung	29.02.2000	13.03.2000	10.03.2000	Nr. 10/2000
3. Änderung	19.07.2001	31.07.2001	27.07.2001	Nr. 30
4. Änderung	30.06.2015	15.10.2015	07.08.2015	Nr. 32
5. Änderung	27.10.2022	02.01.2023	02.12.2022	Nr. 47