Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabegesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Calw am 22.07.2021 folgende Satzung beschlossen:

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach §§ 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

(2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder der Staatsanwaltschaft bestimmt sind.

(3) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung werden Gebühren nach dieser Satzung erhoben.

(4) Gutachten, die nicht aufgrund §§ 192 ff BauGB erstellt werden, sowie weitere Beratungsleistungen werden ebenfalls nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2
Gebührenschuldner

(1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet,

a) wer die Amtshandlung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird,

b) wer den Gutachterausschuss beauftragt hat, soweit es sich nicht um eine Amtshandlung handelt,

c) wer die Gebührenschuld der Stadt Calw gegenüber durch schriftliche Erklärung übernommen hat oder für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3
Gebührenmaßstab und Gebührensatz

(1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken bzw. der Wertminderung resultierend aus den Rechten an den Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Bei Vorliegen einer sich negativ auf den Marktwert/Verkehrswert auswirkenden Belastung (z. B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch,

Baumängel, Bauschäden sowie sonstigen Wertminderungen) wird die Gebühr aus dem Wert ermittelt, der sich aus dem unbelasteten Grundstück ergibt. Es ergibt sich folgende Gebührenordnung:

Wert in € nach § 3 bis	Gebühr in €
25.000,00	1.000,00
50.000,00	1.100,00
75.000,00	1.200,00
100.000,00	1.300,00
125.000,00	1.400,00
150.000,00	1.500,00
175.000,00	1.600,00
200.000,00	1.700,00
225.000,00	1.800,00
250.000,00	1.900,00
300.000,00	2.000,00
350.000,00	2.200,00
400.000,00	2.400,00
450.000,00	2.500,00
500.000,00	2.600,00
750.000,00	3.000,00
1.000.000,00	3.300,00
1.250.000,00	3.700,00
1.500.000,00	4.000,00
1.750.000,00	4.500,00
2.000.000,00	4.800,00
2.250.000,00	5.200,00
2.500.000,00	5.600,00
3.000.000,00	6.000,00
3.500.000,00	6.500,00
4.000.000,00	7.000,00
4.500.000,00	7.500,00
5.000.000,00	8.000,00
> 5.000.000,00	8.000,00 zzgl. 0,95/1.000 aus dem Betrag über 5.000.000,00 €

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- beziehungsweise lagetypischen Grundstücks.

(3) Bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, beim Grundstückszubehör und bei Rechten an Grundstücken errechnet sich die Gebühr nach Absatz 1. Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung genannten Verfahren das Liquidations-, Residualverfahren oder ein sonstiges Verfahren herangezogen, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, so wird eine zusätzliche Gebühr erhoben. Maßgebend ist der ermittelte Wert vor Abzug der aufzuwendenden Kosten (zum Beispiel Abbruch-, Gründungs- und Freilegungskosten). Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichswertverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, so entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand eine Gebühr von 50 Euro bis 500 Euro erhoben.

(6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/oder Rechte zu bewerten oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Sachen und/oder Rechte zu berechnen. Verursacht die Bewertung von Rechten einen zusätzlichen Aufwand, so erhöht sich die nach Satz 1 ermittelte Gebühr mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent. Eine erhöhte Gebühr nach § 4 Abs. 1 kann zusätzlich in Ansatz gebracht werden. Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr für den letzten Stichtag voll und für jeden weiteren Stichtag aus der Hälfte des mit Beendigung der Amtshandlung festgestellten Verkehrswertes zu berechnen.

(7) Für die Erstellung von Beleihungswertgutachten werden die Gebühren nach Absatz 1 angesetzt.

(8) Für nach Zeit abzurechnenden Leistungen kommen die jeweils gültigen Stundensätze nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes zur Anwendung.

(9) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:

Tätigkeit	Gebühr in €
schriftliche Bodenrichtwert-auskünfte ohne Lageplan	20,00
schriftliche Bodenrichtwert-auskünfte mit Lageplan DIN A 4	45,00

(10) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung: 100,00 € bis inklusive 5 Vergleichswerte zzgl. 10,00 € je zusätzlichem Vergleichswert. Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog JVEG erhoben, mindestens jedoch 150,00 €.

§ 4
Erhöhte Gebühr

Bei zusätzlichem Aufwand (zum Beispiel umfangreiche beziehungsweise schwierige Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen oder -faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschließlich Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen beziehungsweise Beratungsleistungen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent.

§ 5
Ermäßigte Gebühr

Bei Kleinbauten (zum Beispiel Garagen, Gartenhäuser) mit geringem Aufwand oder wenn dieselben Sachen und/oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte der Gebühr nach § 3 Abs. 3.

§ 6
Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen oder abgelehnt, bevor der Gutachterausschuss oder die Grundstücksbewertungsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so werden je nach bereits entstandenem Aufwand 10 Prozent bis 80 Prozent der Gebühr erhoben. Ist die Bearbeitung noch nicht soweit fortgeschritten, dass der entstandene Aufwand nach der Gebühr gemäß § 3 Abs 1 erhoben werden könnte, wird der Aufwand nach Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz abgerechnet. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 7
Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes bzw. nach Vereinbarung mit dem Fachgutachter zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen. Alternativ können notwendige Unter-/-Fachgutachten in Absprache mit dem Gutachterausschuss von der AntragsstellerIn/ AuftraggeberIn eingeholt werden. In diesem Fall sind die Unter- / Fachgutachten von der AntragsstellerIn/AuftraggeberIn direkt mit der FachgutachterIn abzurechnen. Die Fachgutachten werden dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt, damit diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden können.

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

§ 8
Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

(1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme beziehungsweise Ablehnung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.

(2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner, auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr, übersandt werden.

(3) Bei Gutachten nach § 192 ff BauGB beinhaltet die Gebühr nach § 3 zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Ist der Antragsteller in diesem Fall nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung beziehungsweise jeden weiteren Auszug aus dem Gutachten, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz angesetzt. In allen anderen Fällen, d. h. in denen keine Verkehrswertgutachten nach § 192 ff BauGB erstellt wurden, ist die Anzahl der Ausfertigungen zu vereinbaren; die Ausfertigungen werden nach den Vorgaben des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes abgerechnet.

§ 9
Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 10
Umsatzsteuer

Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer, in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, hinzugerechnet.

§ 11
Übergangsbestimmung

Für Leistungen des Gutachterausschusses beziehungsweise dessen Geschäftsstelle, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 27. März 1992 mit allen Änderungen außer Kraft.

Calw, den 23.07.2021



Florian Kling
Oberbürgermeister

Hinweis
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Calw geltend gemacht wurde. 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 verletzt wurden.