

## **Satzung**

der Stadt Winnenden über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Winnenden und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung).

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 in Verbindung mit den §§ 2, 3, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17.03.2005 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in seiner Sitzung am 19.04.2016, ergänzt durch den Beschluss vom 22.10.2019, folgende Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Winnenden und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

### **Präambel**

Diese Gebührensatzung gilt für den Bereich der Stadt Winnenden und den Gemeinden Berglen, Leutenbach und Schwaikheim aufgrund § 4 der öffentlich rechtlichen Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden“ vom 04.08.2019.

### **§ 1 Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt Winnenden erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss gem. § 193 Baugesetzbuch und für die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

### **§ 2 Gebührensschuldner, Haftung**

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem gemeinsamen Gutachterausschuss / der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

### § 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Wert der Sachen oder Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB), so werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (3) 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, wenn Wertminderungen zu berücksichtigen oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.  
Wertermittlungen mehrerer Wohnungs- und Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Dabei wird, sofern sich die Grundstücksmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) nicht wesentlich verändert haben, für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 die volle Gebühr erhoben, für die weiteren Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Abs. 1 zu Grunde gelegt.
- (5) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so wird bei der Bemessung der Gebühr der halbe Wert zugrunde gelegt.

### § 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.
- (2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

bis	25.000 €	490 €			
bis	100.000 €	490 € zuzüglich	5,60 v. T.	aus dem Betrag über	25.000 €
bis	250.000 €	910 € zzgl.	3,50 v. T.	- " -	100.000 €
bis	500.000 €	1.435 € zzgl.	2,00 v. T.	- " -	250.000 €
bis	5 Mio €	1.935 € zzgl.	0,95 v. T.	- " -	500.000 €
bis	25 Mio €	6.210 € zzgl.	0,75 v. T.	- " -	5 Mio €
über	25 Mio €	21.210 € zzgl.	0,5 v. T.	- " -	25 Mio €

Die Gebühren werden auf volle € - Beträge aufgerundet.

- (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 dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 0,50 €/Seite berechnet.

- (4) Für zusätzlichen Aufwand, soweit sie in dieser Satzung nicht ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand entsprechend der Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung in der jeweils gültigen Fassung erhoben.  
Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise über Grundstücke oder Wohnungs-/Teileigentum) gem. § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung beträgt die Gebühr 110 € (bis zu 10 Vergleichsfälle, ab 11. Fall: +10 €/Fall).
- (6) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

## **§ 5 Rücknahme eines Antrags**

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des gemeinsamen Gutachterausschusses zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Auftrag (z.B. Änderung des Stichtags, Änderung des Wertermittlungsgegenstands) so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Abs. 1 nach Zeitaufwand gem. § 4 Abs. 4 abgerechnet.

## **§ 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 nach § 4 zu ersetzen.

## **§ 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 Gebührenbescheids fällig.

## **§ 8 Übergangsbestimmungen**

Für Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 19.04.2016 außer Kraft.

Winnenden, den

Holzwarth  
Oberbürgermeister

Hinweis zur vorstehenden Satzung nach § 4 GemO:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Erlass dieser Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Abweichend hiervon kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedem geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.