

BEKANNTMACHUNG

601/60-001-2025
zur Veröffentlichung am
10.01.2025

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Sinsheim und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) sowie der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 24.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Sinsheim erhebt für die Erstattung von Gutachten und sonstigen Produkten/Dienstleistungen durch den Gutachterausschuss bzw. die Geschäftsstelle Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte 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 Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu errechnen. Gleiches gilt auch für die Bewertung von mehreren gleichartigen unbebauten Grundstücken.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale lösen jeweils eine Pauschalgebühr in Höhe von 200,- Euro aus. Hierzu gehören z.B. marktübliche Wertanpassungen infolge von Investitionsbedarf, Hinterland, Bauplatzreserve, Abbruchkosten, Altlasten, Denkmalschutz, Wegerechte, Wohnungs- und Nießbrauchrechte, Leitungsrechte, Baulasten.

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

- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle weiteren Verkehrswerte wird die volle Gebühr aus dem halben Wert nach Abs. 1 zugrunde gelegt.
- (4) 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.
- (5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte, z.B. für steuerliche Zwecke nach § 196 Abs. 1 Satz 6 BauGB, werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten, werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (7) Für die Erstattung von Gutachten nach Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (8) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (9) Für zusätzlichen Aufwand (z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, Flächenermittlung durch Grundriss-Aufmaß) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert vor boG*

bis 150.000 Euro	2.300,00 Euro
bis 200.000 Euro	2.400,00 Euro
bis 300.000 Euro	2.600,00 Euro
bis 400.000 Euro	2.750,00 Euro
bis 500.000 Euro	2.900,00 Euro
bis 750.000 Euro	3.250,00 Euro
bis 1.000.000 Euro	3.500,00 Euro
bis 5.000.000 Euro	3.500,00 Euro zuzüglich 0,125 % aus dem Betrag über 1.000.000 Euro
über 5.000.000 Euro	8.500,00 Euro zuzüglich 0,080 % aus dem Betrag über 5 Mio. Euro

*) vorläufiges, marktangepasstes Verfahrensergebnis, also ohne Berücksichtigung der so genannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

- (2) 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 die weiteren Wertermittlungen ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.
- (3) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (4) In den Gebühren sind die Aufwendungen für je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und die Eigentümer, die nicht Antragsteller sind, enthalten. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wird eine Gebühr von 25,- Euro erhoben.
- (5) Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten für Sonderimmobilien (z. B. Hotels, landwirtschaftliche Hofstellen, Schlösser, Logistikimmobilien, Warenhäuser, Parkhäuser, Golfanlagen) erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Zeitaufwands der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses, die Gebühr nach Absatz 1 um 50 %.
- (6) 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 %.

§ 5 Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtags, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zu der Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Pauschalgebühr in Höhe von 300,- Euro erhoben.
Wird ein Antrag ab dem Zeitpunkt nach dem Besichtigungstermin zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt, wird keine Gebühr erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z.B. Sachverständige für Altlasten), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Entstandene Auslagen (z.B. für Lagepläne, ALB-Auszüge, Grundbuchauszüge, Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten) sind neben der Gebühr zu erstatten.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Fest- und Zeitgebühren

Die Zeitgebühr bezieht sich auf jede angefangene Stunde.

Ordnungsziffer	Leistung	Gebühr	
		Festgebühr	Zeitgebühr
8.1	Schriftliche Bodenrichtwert-Auskunft	25,00 Euro	
8.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung		
	Festgebühr inkl. 10 Kauffälle	140,00 Euro	
	jede weitere Auskunft pro Fall	15,00 Euro	
8.3	Immobilienmarktbericht		
	digitale Form je Ausgabe	40,00 Euro	
	Druckversion inkl. digitaler Form je Ausgabe	50,00 Euro	
8.4	Schriftliche Stellungnahme/ Wertprüfung		80,00 Euro

§ 9 Übergangsbestimmung

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

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Sinsheim geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Sinsheim, den 31.10.2024

gez. Marco Siesing Oberbürgermeister

BESCHLUSS

Vorstehende Bekanntmachung wird hiermit zur allgemeinen Kenntnis gebracht.

69412 Eberbach, 07.01.2025

Peter Reichert
Bürgermeister

Verteiler:

Per Mail:	Aushänge:
Eberbacher Zeitung	Leopoldsplatz
Rhein-Neckar-Zeitung	Neckarwimmersbach
Eberbach Channel	Steige
	Brombach
Kopie:	Friedrichsdorf (2)
z.d.A. 1011	Lindach
z.d.A. 601	Pleutersbach
	Rockenau
	Gaimühle
	Igelsbach
	Unterdiebach
	Badisch Schöllnbach