

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 Verbindung mit den §§ 2, 3, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in seiner Sitzung am 17.12.2024 folgende Neufassung der Satzung vom 22.10.2019 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

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 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Allgemeines zur Gebührenberechnung, Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen oder Rechte bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung berechnet.
Die Gebühren der Geschäftsstelle werden nach Zeiteinheiten bzw. nach festgelegten Pauschalsätzen berechnet.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

- (3) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht, usw).
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-) Werte berechnet:
- a) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und/oder bilden diese eine wirtschaftliche Einheit.
 - b) Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/ Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück.
 - c) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die Verkehrswerte einzelner -geplanter - Wohnungs-/ Teileigentumsrechte ermittelt.
 - d) Für ein Grundstück werden mehrere Verkehrswerte ermittelt (z.B. Gutachten mit Präambel).
 - e) Für ein Grundstück ist im gleichen Antrag der Verkehrswert zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln.
 - f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.
- (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) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss werden die Gebühren wie folgt erhoben:

Verkehrswert (VW)		Gebühr
von	bis	
0 €	25.000 €	1.100 €
25.001 €	500.000 €	1.100 € + VW x 0,35%
500.001 €	4.000.000 €	2.850 € + (VW - 500.000 €) x 0,25%
4.000.001 €		11.600 € + (VW - 4.000.000 €) x 0,10%

- (2) Bei unbebauten Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1, jedoch mindestens die Grundgebühr nach Abs.1.
Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut angesehen.
- (3) Die Gebühr für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Werts nach §38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des §15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch die Geschäftsstelle wird nach Zeitaufwand entsprechend der Verwaltungsvorschrift Kostenfestlegung in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
Die Gebühr für ein Verkehrswertgutachten zum Nachweis eines anderen Werts nach §38 Abs. 4 LGrStG für Fälle des §15 Abs. 2 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss beträgt 60% der Gebühr nach Abs. 1, jedoch mindestens die Grundgebühr nach Abs.1.

Im Fall einer Ablehnung des Antrags (Nichterreichen der 30%-Grenze) wird für die Prüfung der Antragsvoraussetzungen eine Gebühr in Höhe von 230 € erhoben.

- (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. Hierunter fallen z.B. die Ermittlung von Miteigentumsanteilen bei noch nicht begründetem Wohnungs-/ Teileigentum im Zuge der Bearbeitung eines Gutachtens, Ansatz von Staffelmieten, Änderung des Wertermittlungsstichtags, Änderung des Wertermittlungsgegenstands,...
Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) wird für Wohnungs-/Teileigentum und für Grundstücke mit Einfamilienhäusern eine Gebühr von 190 € erhoben. (Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung für vorgenannte Objektarten nach Angaben des Antragstellers, ohne örtliche Besichtigung).
Andere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Zeitaufwand abgerechnet, entsprechend §4 Abs.4.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte nach §196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 50,- € pro Richtwert.
- (7) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens- zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 2 Abs.3 ImmoWertV 2021) geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs.1 um 50% ermäßigt.
- (8) 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 wird pauschal 25,- € berechnet.
- (9) 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 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 22.10.2019 außer Kraft.

Winnenden, den 18.12.2024

Hartmut Holzwarth
Oberbürgermeister

Hinweis zur vorstehenden Satzung nach § 4 Abs. 4 GemO:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Winnenden geltend gemacht worden ist. 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 der Satzung verletzt worden sind.