

Satzung über die
Erhebung von Gebühren für die Erstattung
von Gutachten durch den Gutachterausschuss

vom 26. Juni 1991 *)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (BGBl. S. 129) in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert am 18.05.1987 (GBl. S. 161), in Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 15.02.1982 (GBl. S. 57) hat der Gemeinderat der Stadt Fellbach am 04.06.1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Fellbach erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach § 193 Baugesetzbuch Gebühren.
- (2) Für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Fellbach erhoben.

§ 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 Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- bzw. lage-typischen Grundstücks.

*) zuletzt geändert am 20.10.2020

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

- (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 sind. Bewertungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) 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.
- (5) Wird für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert für das unbebaute Grundstück angegeben, wird dafür keine Gebühr erhoben.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten ermittelten und der Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.
- (7) 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 zugrundegelegt.
- (8) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ohne Ortsbesichtigung) wird eine Gebühr entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Fellbach erhoben.
- (9) Für die Berechnung von Wohn- und Nutzflächen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Gebühr entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Fellbach erhoben.
- (10) Für die Überprüfung eines vom Gutachterausschuss erstellten Gutachtens, die vom Antragsteller veranlasst wurde, wird eine Gebühr entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Fellbach erhoben. Eine Gebühr wird nicht erhoben, wenn die Überprüfung des Gutachtens zu einer Änderung des Gutachtens führt.
- (11) 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.
- (12) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4

Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen oder Rechten errechnet sich die Gebühr wie folgt:

Wert	Gebühr
bis 25.000 €	350 €
bis 100.000 €	350 € zuzüglich 0,50 % aus dem Betrag über 25.000 €, höchstens 725 €
bis 250.000 €	725 € zuzüglich 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 €, höchstens 1.250 €
bis 500.000 €	1.250 € zuzüglich 0,15 % aus dem Betrag über 250.000 €, höchstens 1.625 €
bis 1.000.000 €	1.625 € zuzüglich 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 €, höchstens 2.125 €
bis 2.500.000 €	2.125 € zuzüglich 0,075 % aus dem Betrag über 1.000.000 €, höchstens 3.250 €
bis 5.000.000 €	3.250 € zuzüglich 0,050 % aus dem Betrag über 2.500.000 €, höchstens 4.500 €
über 5.000.000 €	4.500 € zuzüglich 0,025 % aus dem Betrag über 5.000.000 €

(2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.

(3) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung unter Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(4) Die Gebühren sind umsatzsteuerpflichtig. Bei den vorstehend genannten Beträgen handelt es sich um Nettobeträge. Die Umsatzsteuer mit dem jeweils geltenden allgemeinen Steuersatz wird zusätzlich festgesetzt.

(5) 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 aufgrund gesetzlicher Vorschriften werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Fellbach berechnet.

§ 5

Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

(1) 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. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

(2) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachterauftrag (z. B. Änderung des Wertermittlungstages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird für den hierdurch veranlassten Mehraufwand eine Gebühr entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Fellbach 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 Ausfertigung des Gutachtens, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Gutachten und Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung bzw. der Satzung zur Änderung dieser Satzung beantragt wurden, werden Gebühren nach der alten Satzung erhoben.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 1. Januar 1979 (Gemeinderatsbeschluss vom 21. November 1978) außer Kraft.

Abweichend hiervon treten § 3 Abs. 1, 3, 4, § 5, § 6 Abs. 1 und § 8 am 28. Oktober 1994 in Kraft. § 4 tritt am 1. November 2002 in Kraft. Die Umstellung von DM-Beträgen auf geglättete Euro-Beträge tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

Die Änderungen in § 3, § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2, § 5 und § 7 treten zum 01.07.2013 in Kraft.