

S A T Z U N G
der Stadt Heidenheim
über die
Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und
seiner Geschäftsstelle
(Gutachterausschussgebührensatzung)
vom 26.05.2020

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2,11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Heidenheim am 26.05.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Heidenheim erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Gebühren.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

§ 2
Gebührentschuldner, Haftung

- (1) Gebührentschuldner ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührentschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührentschuldner haftet, wer die Gebührentschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührentschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3
Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden für jeden Grundstück gesondert nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück, auf mehrere gleichartig nebeneinander liegende Grundstücke, auf Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, oder auf ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z. B. Abbruchkosten, Altlasten, Bauschäden und Baumängel) zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.
- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wert V) wesentlich geändert haben, so ist für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist für jeden weiteren Stichtag ein Viertel des Wertes zu Grunde zu legen.
- (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 (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage.
- (7) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags sanierungsbedingter Bodenwertverhöhung wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB) erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen oder zusätzliche Ausarbeitung auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis	25.000 €	500,00 €
	50.000 €	700,00 €
	100.000 €	900,00 €
	200.000 €	1.300,00 €
	300.000 €	1.700,00 €
	400.000 €	1.900,00 €
	500.000 €	2.100,00 €
	1 Mio. €	2.700,00 €
	5 Mio. €	6.700,00 €
über	5 Mio. €	6.700,00 €
zuzüglich 500 € je weiterer Mio.		

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren und auf volle Euro-Beträge aufzurunden.

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z. B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 40 %.
- (4) 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 jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- (6) Für Wertauskünfte, die von den Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses Heidenheim beantragt werden, wird die Gebühr nach Absatz 1 jeweils um die nicht in Anspruch genommenen Aufwendungen des Gutachterausschusses reduziert.

(7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens 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 Gebühren in Höhe von 0,50 € je Seite berechnet.

(8) Gebühr für schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Grundgebühr mit bis zu 5 Datensätzen	63,00 €
jeder weitere Datensatz	10,00 €
Erweiterte Auswertungen auf Antrag	100 € - 300 €

(9) Gebühr für Bodenrichtwertauskünfte

mündliche Auskunft	Kostenfrei
schriftliche Auskunft	20,00 €
Erweiterte schriftliche Auskunft über Bodenwerte	100 € - 300 €

(10) Gebühr Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht

Bodenrichtwertkarte analog im Format A 4 bis A 0	Je 5 € bis 25 €
Mindestgebühr	20,00 €
Grundstücksmarktbericht digital als PDF-Dokument	40,00 €
Grundstücksmarktbericht analog gebunden	50,00 €
Auszug aus Grundstücksmarktbericht je Seite	15,00 €

(11) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben. Im Übrigen treten die Gebührentatbestände der Verwaltungsgebührensatzung in der Fassung vom 17. Dezember 2015, die für den Gutachterausschuss bisher relevant waren, außer Kraft.

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

§ 5

Rücknahme eines Antrages

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. Abgerechnet wird der Aufwand der Geschäftsstelle analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

§ 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.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 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 Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor In-Kraft-Treten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. Juli 2020 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 25. März 1999 außer Kraft.