

Anlage

SATZUNG

Über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Renningen, Rutesheim und Weissach und seiner Geschäftsstelle

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg – jeweils in der geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Stadt Renningen am 23. Januar 2023 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Renningen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses.
- (2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Renningen erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss oder Leistungen seiner Geschäftsstelle veranlasst oder in dessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses übernommen hat und wer für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch grundstücksgleiche Rechte (z.B. Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht etc.).

- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (JVEG) erhoben.
- (4) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet. Es gelten folgende Ausnahmen:
- a) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
 - b) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/ Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte berechnet.
 - c) Werden bei einem Gutachten, zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objektes, die Verkehrswerte einzelner Wohnungs-/ Teileigentumsrechte ermittelt, so wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet, für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr um 50%.
 - d) Werden für ein Grundstück mehrere einzelne Verkehrswerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (5) 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. Wertermittlungen mehrerer Grundstücke gelten insoweit als eine Wertermittlung.
- (6) Bei Ermittlung des Werts eines Miteigentumsanteils, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (7) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus den ermittelten Neuordnungswerten des gesamten Grundstücks berechnet.
- (8) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (9) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes, besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 6 - 7 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen, gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

§ 4 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. (3) Gutachterausschussverordnung, Bauaufmaße mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 10 % bis 50 %.

- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) und ist eine solche Ermittlung möglich, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 6 Abs. (2) verlangt.

§ 5

Ermäßigte Gebühr

- (1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. (2). Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um jeweils 50%.
- (2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. (2) Wertermittlungsverordnung) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50% ermäßigt.
- (3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30% der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 6 Abs. (2).
- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten und von Grundstücken mit Kleinbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50%.

§ 6

Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge abgerundet. Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Abgaben, Kostenersätzen und sonstigen Einnahmen (Entgelten) zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den Entgelten noch die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe (derzeit 19 %).
- (2) Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert:
- | | | | |
|------------------|---|---|-------------|
| bis 50.000 € | = | 950 € | |
| bis 100.000 € | = | 950 € zuzügl. 0,45% aus dem Betrag über | 50.000 € |
| bis 250.000 € | = | 1.250 € zuzügl. 0,30% aus dem Betrag über | 100.000 € |
| bis 500.000 € | = | 2.000 € zuzügl. 0,25% aus dem Betrag über | 250.000 € |
| bis 1.000.000 € | = | 2.750 € zuzügl. 0,11% aus dem Betrag über | 500.000 € |
| bis 5.000.000 € | = | 3.250 € zuzügl. 0,05% aus dem Betrag über | 1.000.000 € |
| über 5.000.000 € | = | 6.500 € zuzügl. 0,04% aus dem Betrag über | 5.000.000 € |
- (3) Bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken oder Rechten beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach § 6 Abs. (2). Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen bis 20 m³ oder Gebäudewerten bis 2.500 € werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. (4) des Bundeskleingartengesetzes (Pachtzinsfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand für den Einzelfall eine Gebühr nach § 9, mindestens jedoch 150 € erhoben.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. (3) BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 48 € pro Wertangabe erhoben.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 28 € pro Wertangabe. Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt 45,00 €, für

- Diagramme, Tabellen oder Bodenrichtwertkartenauszüge (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, jeweils 20 €. Für die Ausfertigung eines Bodenrichtwertkartensatzes (§196 Abs. (3) BauGB) beträgt die Gebühr 150 €.
- (7) In den Gebühren sind zwei Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,75 € pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (8) Die Kosten der Übersendung werden -außer bei Gutachten- zusätzlich mit 5,00 € in Rechnung gestellt.
- (9) Bei unbebauten Grundstücken und bebauten Grundstücken, für die nur der Bodenrichtwert oder der Wert von Rechten an solchen Grundstücken zu ermitteln ist, beträgt die Gebühr 60 % nach Abs. 6 Pkt. (2).

§ 7

Rücknahme eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Wertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8

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 § 6 Abs. (2) zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 9

Gebühren für sonstige Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, ist eine Zeitgebühr je halbe Stunde Bearbeitungszeit zu erheben.

Stundensätze (o. Mwst.):	Architekt, Ingenieur	68 €
	Techniker, Verwaltungsangestellte	56 €
	Gutachter	46 €

§ 10

Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren

Für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren werden Gebühren nach dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet.

§ 11

Kostenersatz für Gutachten auf Antrag der Mitgliedsgemeinden

Für Gutachten auf Antrag der Mitgliedsgemeinden des Gemeinsamen Gutachterausschusses fallen die Gebühren nach § 6 Abs. 2 an.

§ 12

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührensatzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

§ 13

Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausbezahlt oder entsprechende Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 14

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gelten in Abhängigkeit der Lage des zu bewertenden Grundstückes bzw. Wertermittlungsgegenstandes, die bisherige Gebührensatzung 2020 des Gemeinsamen Gutachterausschusses.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gebührensatzung 2020 des Gemeinsamen Gutachterausschusses außer Kraft.

Renningen, den 23.01.2023

gez. Wolfgang Faißt
Bürgermeister von Renningen

Ermittelte Verkehrswerte der Gutachten 2020 – 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschuss

	Gutachten 2020 Verkehrswert	Gutachten 2021 Verkehrswert	Gutachten 2022 Verkehrswert
	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	14.000,00 €	7.300,00 €	34.000,00 €
	55.900,00 €	7.460,00 €	49.000,00 €
	102.300,00 €	21.410,00 €	174.000,00 €
	134.000,00 €	42.000,00 €	185.911,00 €
	160.000,00 €	42.350,00 €	217.000,00 €
	188.000,00 €	95.140,00 €	308.000,00 €
	190.000,00 €	149.000,00 €	345.000,00 €
	217.000,00 €	220.000,00 €	367.000,00 €
	275.800,00 €	230.000,00 €	448.000,00 €
	311.000,00 €	264.000,00 €	508.000,00 €
	330.700,00 €	266.000,00 €	513.100,00 €
	345.000,00 €	272.000,00 €	547.190,00 €
	405.500,00 €	289.000,00 €	557.000,00 €
	417.100,00 €	327.000,00 €	617.000,00 €
	497.800,00 €	336.000,00 €	624.000,00 €
	523.000,00 €	345.000,00 €	634.000,00 €
	525.000,00 €	404.000,00 €	664.900,00 €
	527.900,00 €	421.000,00 €	676.600,00 €
	562.100,00 €	514.000,00 €	678.000,00 €
	623.000,00 €	516.000,00 €	683.000,00 €
	673.000,00 €	529.000,00 €	707.000,00 €
	796.689,00 €	532.000,00 €	729.000,00 €
	850.000,00 €	576.000,00 €	756.000,00 €
	1.161.000,00 €	624.000,00 €	833.800,00 €
		637.000,00 €	851.000,00 €
		716.000,00 €	894.000,00 €
		812.000,00 €	1.345.624,00 €
		822.400,00 €	1.566.000,00 €
		1.424.000,00 €	1.759.000,00 €
		2.468.000,00 €	
Gesamtwert der Gutachten	9.885.789,00 €	13.909.060,00 €	18.272.125,00 €
Mittelwert	411.907,88 €	463.635,33 €	630.073,28 €

Prognose der zu erwartenden Gutachten 2023

	Gutachten in 2020	Gutachten in 2021	Gutachten 2022	Prognose 2023
bis 50.000,00 Euro	1	5	2	3
bis 100.000,00 Euro	1	1	0	1
bis 250.000,00 Euro	6	3	3	4
bis 500.000,00 Euro	7	9	4	7
bis 1.000.000,00 Euro	8	10	17	12
bis 5.000.000,00 Euro	1	2	3	2
Gesamtzahl	24	30	29	29
Berechnung der Mittelwerte	Euro	Euro	Euro	Euro
bis 5.000.000,00 Euro	411.907,88	463.635,33	630.073,28	501.872,16

Kostenannahmen für die Erstellung eines Gutachtens

Stundensätze		
	Euro/Stunde	
mittlerer Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.10.2021)	56,00	A
gehobener Dienst (VwV-Kostenfestlegung, Stand 01.10.2021)	68,00	B
Honorargruppe 6 des JVEG	115,00	C
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (40 Prozent von C)	46,00	D (normaler Aufwand)
Aufwandsentschädigung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter (70 Prozent von C)	80,50	E (erhöhter Aufwand)

JVEG: Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz
VwV-Kostenfestlegung: Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten. Die Stundenpauschalsätze enthalten den Stundensatz für das Personal zzgl. Raumkosten, Ausstattung, sachl. Verwaltungsaufwand!

Rundungsgenauigkeiten	
Einzelarbeiten	0,25 Stunden
Abrechnung ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	0,50 Stunden

Jahresarbeitszeit	
Jährliche Arbeitsstunden nach VwV Kostenfestlegung	1648 Stunden

Mittlerer Zeitaufwand Gutachtenerstattung (in Stunden)								
	Zeitaufwand A	Kosten in Euro	Zeitaufwand B	Kosten in Euro	Zeitaufwand D	Kosten in Euro	Zeitaufwand E	Kosten in Euro
Beratung Antragsteller	0,50	28,00	0,50	34,00				
Auftragsannahme	0,50	28,00						
anteilig Erstellung Marktbericht				22,67				
Datenerhebung	2,00	112,00						
Ortsbesichtigung			2,00	136,00	4,00	184,00		
Ausarbeitung der druckfertigen Vorlage			7,50	510,00			7,50	603,75
Prüfung der druckfertigen Vorlage			1,00	68,00				
Sitzung und Beschluss	0,50	28,00	0,50	34,00	1,00	46,00		
Drucken, binden und versenden des Gutachtens sowie Erstellen des Gebührenbescheids	1,00	56,00						
Rückfragen			1,50	102,00				
Archivierung			1,00	68,00				
Zwischensumme	4,50	252,00	14,00	974,67	5,00	230,00	7,50	603,75
Gesamtkosten je Gutachten				2.060,42 Euro				

Grundlage dieser Kalkulation ist die Vorgabe gemäß § 5 der Gutachterausschussverordnung, dass zur Erstattung von Gutachten der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachterinnen oder Gutachter tätig wird.

Gebührensatzungen 2020 Gemeinsamer Gutachterausschuss

Untere Wertgrenze in Euro	Obere Wertgrenze in Euro	Grundbetrag in Euro	Zuschlag in Prozent	für Betrag in Euro über Grenzwert
von 0,01	bis 50.000,00	500,00		
von 50.000,01	bis 100.000,00	750,00	0,45%	50.000,00
von 100.000,01	bis 250.000,00	1.000,00	0,30%	100.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	1.500,00	0,25%	250.000,00
von 500.000,01	bis 1.000.000,00	2.250,00	0,11%	500.000,00
von 1.000.000,01	bis 5.000.000,00	3.000,00	0,05%	1.000.000,00
über 5.000.000,01		6.000,00	0,04%	5.000.000,00

Kalkulierter Kostendeckungsgrad der Gutachten nach Gebührensatzung 2020

Verkehrswerte in Euro	Mittel (*1) in Euro	Gebühr in Euro	zuzüglich	über dem Betrag in Euro	Anzahl Gutachten	Kalkulierte Gebühr (*2) in Euro
bis 50.000,00		500,00			3	750,00
bis 100.000,00	75.000,00	862,50	0,45%	50.000,00	1	690,00
bis 250.000,00	175.000,00	1.225,00	0,30%	100.000,00	4	3.920,00
bis 500.000,00	375.000,00	1.812,50	0,25%	250.000,00	7	11.418,75
bis 1.000.000,00	750.000,00	2.525,00	0,11%	500.000,00	12	27.270,00
bis 5.000.000,00	3.000.000,00	4.000,00	0,05%	1.000.000,00	2	7.200,00
über 5.000.000,00	15.000.000,00	10.100,00	0,04%	10.000.000,00	0	0,00
Kalkulierte Gebühreneinnahmen					29	51.248,75
Gesamtkosten Gutachten				2.060,42	29	59.752,08
Kalkulierter Kostendeckungsgrad						85,8 Prozent

Vorschlag Gebührensatzungen 2022 Gemeinsamer Gutachterausschuss

Untere Wertgrenze in Euro	Obere Wertgrenze in Euro	Grundbetrag in Euro	Zuschlag in Prozent	für Betrag in Euro über Grenzwert
von 0,01	bis 50.000,00	950,00		
von 50.000,01	bis 100.000,00	950,00	0,45%	50.000,00
von 100.000,01	bis 250.000,00	1.250,00	0,30%	100.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	2.000,00	0,25%	250.000,00
von 500.000,01	bis 1.000.000,00	2.750,00	0,11%	500.000,00
von 1.000.000,01	bis 5.000.000,00	3.250,00	0,05%	1.000.000,00
über 5.000.000,01		6.500,00	0,04%	5.000.000,00

Kalkulierter Kostendeckungsgrad der Gutachten nach Vorschlag Gebührensatzung 2022

Verkehrswerte in Euro	Mittel (*1) in Euro	Gebühr in Euro	zuzüglich	über dem Betrag in Euro	Anzahl Gutachten	Kalkulierte Gebühr (*2) in Euro
bis 50.000,00		950,00			3	1.425,00
bis 100.000,00	75.000,00	1.062,50	0,45%	50.000,00	1	850,00
bis 250.000,00	175.000,00	1.475,00	0,30%	100.000,00	4	4.720,00
bis 500.000,00	375.000,00	2.312,50	0,25%	250.000,00	7	14.568,75
bis 1.000.000,00	750.000,00	3.025,00	0,11%	500.000,00	12	32.670,00
bis 5.000.000,00	3.000.000,00	4.250,00	0,05%	1.000.000,00	2	7.650,00
über 5.000.000,00	15.000.000,00	10.600,00	0,04%	100.000.000,00	0	0,00
Kalkulierte Gebühreneinnahmen					29	61.883,75
Gesamtkosten Gutachten				2.060,42	29	59.752,08
Kalkulierter Kostendeckungsgrad						103,6 Prozent

