

Satzung
über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit
des Gutachterausschusses „Bodensee West“ und seiner
Geschäftsstelle
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am Bodensee am 24. Juli 2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Radolfzell am Bodensee erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (3) Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses „Bodensee West“ und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf die Stadt Stockach und die Gemeinden Eigeltingen, Gaienhofen, Hohenfels, Moos, Mühlingen, Öhningen und Orsingen-Nenzingen.

§ 2
Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstellung 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 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben. Zu den Rechten gehören insbesondere Nießbrauch- und Wohnrechte.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung.
Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze 4 bis 8 – gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige unbebaute land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (6) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objektes die Verkehrswerte einzelner – geplanter – Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Verkehrswert des Gesamtobjektes die volle Gebühr berechnet.
Für die Verkehrswerte der Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils um 50 %.
- (7) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (8) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und 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 Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (9) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (10) 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.

- (11) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung.
- (12) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 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 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden mathematisch auf volle Euro-Beträge gerundet.
- (2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert von

Verkehrswert	Gebühren (ohne MwSt.)
bis 25.000 €	1000 €
50.000 €	1.650 €
100.000 €	1.850 €
150.000 €	2.250 €
200.000 €	2.750 €
250.000 €	3.000 €
300.000 €	3.550 €
400.000 €	4.000 €
500.000 €	4.550 €
600.000 €	5.000 €
700.000 €	5.750 €
800.000 €	6.550 €
900.000 €	7.550 €
1.000.000 €	8.550 €
1.250.000 €	9.550 €

1.500.000 €	11.000 €
2.000.000 €	12.500 €
3.000.000 €	15.000 €
5.000.000 €	17.500 €
10.000.000 €	20.000 €

Übersteigt der Wert 10 Millionen €, so beträgt die Gebühr 20.000 € zuzüglich 0,025 % aus dem Betrag über 10 Millionen €.

Bei zwischen den Tabellenwerten liegenden Verkehrswerten wird die Gebühr zwischen den Tabellenzeilen interpoliert.

- (3) Bei unbebauten Grundstücken und für Bodenwertgutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), die nicht in Form eines vereinfachten Gutachtens nach Absatz 7 dieser Satzung erstellt werden können, ermäßigt sich die Gebühr um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für besondere Leistungen, die der Gutachterausschuss und/oder die Geschäftsstelle erbringt und in dieser Satzung nicht ausdrücklich aufgeführt sind wie z.B. für eine zusätzliche Ermittlung von Grundlagendaten im Rahmen der Gutachtenerstellung (u.a. örtliche Aufnahme von Gebäuden und deren Wohn- und Nutzflächen sowie Anfertigung von in der Regel unmaßstäblichen Planskizzen) wird eine Zeitgebühr in Höhe von 36 € je angefangene halbe Stunde erhoben.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach Absatz 4, mindestens jedoch 250 € erhoben.
- (6) Für die Erstattung eines (vereinfachten) Gutachtens zum Nachweis unterschiedlicher Bodenrichtwerte und Nutzungen auf einem Grundstück im Rahmen der Grundsteuerreform wird eine Gebühr von 240 € erhoben.
- (7) Für schriftliche bzw. per Email übermittelte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) werden folgende Gebühren erhoben:

Vergleichswerte	
1-5 Vergleichsfälle:	35,00 €
6-10 Vergleichsfälle:	60,00 €
ab 11. Fall:	+ 5,00 € pro Fall
- (8) Für schriftliche bzw. per Email übermittelte Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte gemäß § 196 Abs. 3 BauGB beträgt die Gebühr 30 € pro Wert.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür eine zusätzliche Gebühr von 100 € erhoben.

- (10) In der Gebühr ist je eine Ausfertigung des Wertgutachtens für den/die Antragsteller und den/die Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB) enthalten.
Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug sowie für sonstige Kopien wird eine (zusätzliche) Gebühr von 1,00 € pro Seite DIN-A4 bzw. 1,50 € pro Seite DIN-A3 berechnet.
- (11) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten liegt, nach Absatz 2. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die nach Absatz 2 ermittelte Gebühr jeweils um 50 %.
- (12) Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils festgelegten Höhe hinzu.
- (13) Sind die dieselben Sachen und Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so wird die nach Absatz 2 ermittelte Gebühr um 50 % ermäßigt.
- (14) Wird vom Antragsteller nach der Bekanntgabe des Verkehrswertes eine zusätzliche Wertangabe (Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert) verlangt und ist diese Ermittlung möglich, wird hierfür eine weitere Gebühr von 30 % der nach Absatz 2 ermittelten Gebühr erhoben.
- (15) Für die Erstellung von überschlägigen (Kurz-)Gutachten bzw. Wertermittlungen werden folgende Gebühren erhoben:
- | | |
|---|------|
| a) bei Ortsbesichtigung mit Beteiligung des Gutachterausschusses | 80 % |
| b) ohne Ortsbesichtigung, aber mit Beteiligung des Gutachterausschusses | 60 % |
| c) ohne Ortsbesichtigung und Erstellung durch die Geschäftsstelle ohne Beteiligung des Gutachterausschusses (mindestens 5 Seiten) | 40 % |
| d) ohne Ortsbesichtigung und Erstellung durch die Geschäftsstelle ohne Beteiligung des Gutachterausschusses (maximal 4 Seiten) | 20 % |
- der jeweils nach Absatz 2 ermittelten Gebühr.

§ 5

Rücknahme eines Antrages

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

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

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.
Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, aber erst nach Inkrafttreten erbracht werden konnten, gilt diese Gebührensatzung.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. September 2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses „Bodensee-West“ und seiner Geschäftsstelle vom 15. Dezember 2020 außer Kraft.

Radolfzell am Bodensee, den 24. Juli 2024

Simon Gröger
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Radolfzell am Bodensee 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