

Satzung
über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den
Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen
(Gutachterausschussgebührensatzung) vom 18.11.2021, welche durch die Satzung zur
Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den
Gutachterausschuss vom 30.11.2023 geändert worden ist

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581 ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. 2005, S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Metzingen am 18.11.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Metzingen als erfüllende Gemeinde des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Städte Bad Urach, Dettingen/Erms, Grabenstetten, Grafenberg und Hülben erhebt für die Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle die in dieser Satzung aufgeführten Gebühren.
- (2) Für Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, die nicht explizit in dieser Satzung genannt sind, insbesondere für:
 - Auskünfte von Bodenrichtwerten
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung
 - Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten

werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Metzingen erhoben.

- (3) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justiz- und Entschädigungsgesetzes (JVEG).

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld 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 mehrere Sachen und/oder Rechte, die sich auf das Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen. Gleiches gilt, wenn

- Wertminderungen (z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder
- mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, diese sind nach § 4 Absatz 3 zu berechnen.

- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr berechnet. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Abs. 1 zu Grunde gelegt. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde 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) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§154 Abs. 2 BauG) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 Abs. (2) berechnet.
- (6) Für die Ermittlung besonderer Richtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000 Euro	441,00 Euro
-----------------	-------------

bis 100.000 Euro zzgl. 0,80 % aus dem Betrag über 25.000 Euro	441,00 Euro
---	-------------

bis 250 000 Euro zzgl. 0,50 % aus dem Betrag über 100.000 Euro	1.104,00 Euro
--	---------------

bis 500 000 Euro zzgl. 0,26 % aus dem Betrag über 250.000 Euro	1.855,00 Euro
--	---------------

bis 5 Mio. Euro zzgl. 0,12 % aus dem Betrag über 500.000 Euro	2.473,00 Euro
---	---------------

über 5 Mio. Euro zzgl. 0,08 % aus dem Betrag über 5 Mio. Euro.	7.861,00 Euro
--	---------------

- (2) Bei einem Gutachten für den tatsächlichen Wert von Grund und Boden nach § 38 (4) LGrStG beträgt die Gebühr 50 % der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Für die Erstellung des Gutachtens nach Abs. 2 ist eine Überprüfung der Wertgrenze (30 %) vorzunehmen. Bei einem negativen Ergebnis wird hierfür eine Gebühr von 144,00 € angesetzt.
- (4) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Absatz 1 die volle Gebühr erhoben. Für die weiteren Wertermittlungen ermäßigt sich die Gebühr bei mehr als fünf um 30 %.
- (6) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder jeder der Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung.

Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Metzingen berechnet.

§ 5 Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes) so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung 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.
- (3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z.B. Sachverständige für Altlasten o.ä.), 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 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 Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft; gleichzeitig treten die lfd. Nrn. 36.2.1 bis 36.2.9 des Verwaltungsgebührenverzeichnisses zur Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Metzingen vom 01.01.2007 außer Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Metzingen 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 verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Metzingen, 23.11.2021

gez.

Carmen Haberstroh, Oberbürgermeisterin