

Öffentliche Bekanntmachung

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet, wenn neutrale Formulierungen nicht möglich sind. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich, sofern nicht anders kenntlich gemacht, auf alle Geschlechter.

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 26 Abs. 1 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) hat der Gemeinderat der Stadt Ravensburg am 15. Mai 2023 folgende Satzung

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Ravensburg und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

erlassen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ravensburg als erfüllende Gemeinde erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Ravensburg Gebühren.
- (2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
- (3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. In diesen Fällen bemisst sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und Justizentschädigungsgesetzes (JVEG).

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner 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 für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden in der Regel nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben. Wertminderungen durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Belastungen durch Lasten aus Abteilung II des Grundbuchs) bleiben der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

- (2) Die Gebühren für Wertermittlungen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder vereinfachte Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss können nach zeitlichem Aufwand über Stundensätze berechnet werden. Gleiches gilt für einfache Wertermittlungen, die auftragsgemäß nur Teilaspekte des zu bewertenden Gegenstandes berücksichtigen sollen.
- (3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.
- (4) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
- (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 Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert der Gebührenberechnung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.
- (7) 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.
- (8) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten im Sinne von § 3 (1) beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis	25.000 €	900 €	
bis	100.000 €	900 €	zzgl. 0,60% aus dem Betrag über 25.000 €
bis	250.000 €	1.350 €	zzgl. 0,50% aus dem Betrag über 100.000 €
bis	500.000 €	2.100 €	zzgl. 0,40% aus dem Betrag über 250.000 €
bis	1.000.000 €	3.100 €	zzgl. 0,10% aus dem Betrag über 500.000 €
bis	5.000.000 €	3.600 €	zzgl. 0,075% aus dem Betrag über 1.000.000 €
über	5.000.000 €	6.600 €	zzgl. 0,05% 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) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn die selben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50% der Gebühr nach Abs. 1.

- (4) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des Grundstücks berechnet und um 50% ermäßigt.
- (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) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand, Ermittlung des Sachverhalts unter erschwerten Bedingungen oder mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10% bis 50%.
- (7) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz beträgt die Gebühr 250 €.
- (8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller sowie jeweils eine Ausfertigung für die Eigentümer enthalten, sofern diese nicht Antragsteller sind; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren für die entsprechenden Mehrfertigungen gemäß Abs. 14 berechnet.
- (9) Die Stundensätze nach § 3 Abs. 2 richten sich nach den jeweils zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültigen Vollkostensätze der VwV-Kostenfestlegung des Finanzministeriums sowie nach den aktuell gültigen Entschädigungssätzen der Mitglieder des Gutachterausschusses nach § 14 der Gutachterausschussverordnung. Die Mindestgebühr für vereinfachte Wertermittlungen beträgt 250 €.
- (10) Die Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte beträgt 15 € pro Wert.
- (11) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung wird eine Grundgebühr von 20 € pro Auskunft sowie weitere 20 € pro angefangener 15 Minuten Arbeitszeit erhoben.
- (12) Für den Grundstücksmarktbericht (soweit kostenpflichtig) wird sowohl für die Druckversion als auch für die digitale Version eine Gebühr von 30 € erhoben.
- (13) Tabellen oder Diagramme über abgeleitete Daten aus der Kaufpreissammlung für die Wertermittlung (z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) werden gegen eine Gebühr von 10 € pro DIN A4-Seite abgegeben.
- (14) Die Gebühren für Mehrfertigungen bzw. Kopien betragen:

DIN A4-Seite:	0,50 €/Seite
DINA3-Seite:	1,00 €/Seite
- (15) Die Gebühr für Wertermittlungen gemäß § 3 Abs. 2 gelten folgende Stundensätze:

Mitarbeiter Geschäftsstelle (gehobener Dienst):	77,00 €
Mitarbeiter Geschäftsstelle (mittlerer Dienst):	67,00 €
Ehrenamtliche Gutachter (pro angefangene Stunde):	46,00 €

 Die Mindestgebühr beträgt 250 €

§ 5 Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- (1) 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.
- (2) Wird ein Antrag erst nach Beschluss durch den Gutachterausschuss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (3) Bei einer Ablehnung 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, 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 oder der sonstigen Leistung. In den Fällen des § 5 entsteht die Gebühr mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung noch bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden des zukünftigen Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Ravensburg beantragt wurden, die aber abschließend vom Gemeinsamen Gutachterausschuss westlicher Landkreis Ravensburg sowie seiner Geschäftsstelle erbracht werden, gilt diese Gebührensatzung. Die Antragsteller sind in geeigneter Weise auf diese Regelung hinzuweisen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.2023, frühestens jedoch am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Ravensburg geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ravensburg, den 15.06.2023

Dr. Daniel Rapp Oberbürgermeister

Tag der Bereitstellung: 28.06.2023