

# **SATZUNG**

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch  
den Gemeinsamen Gutachterausschuss  
„Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen“  
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000, zuletzt geändert durch G v. 17.6.2020 (GBl. S. 403) und der §§ 2,11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung vom 17.3.2005, zuletzt geändert durch G.v.7.11.2017 (GBl. S.592 f.) sowie § 3 der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen“ (vom 16.10.2019) hat der Gemeinderat der Stadt Singen am 06.10.2020 für den Wirkungskreis des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Hegau-Hochrhein“ folgende Satzung beschlossen:

## **Inhaltsübersicht**

- § 1            **Gebührenpflicht**
- § 2            **Gebührensschuldner, Haftung**
- § 3            **Gebührenmaßstab**
- § 4            **Gebührenhöhe**
- § 5            **Rücknahme oder Änderung eines Antrages**
- § 6            **Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**
- § 7            **Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren**
- § 8            **Kostenersatz für Gutachten im Sozialverfahren**
- § 9            **Entstehung und Fälligkeit**
- § 10            **Übergangsbestimmungen**
- § 11            **Inkrafttreten**

## **§ 1**

### **Gebührenpflicht**

1. Die Stadt Singen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.
2. Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den hier genannten Gebühren noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

## **§ 2**

### **Gebührensschuldner, Haftung**

1. Gebührensschuldner ist, wer die öffentliche Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
2. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
3. Neben dem Gebührensschuldner 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. Soweit nicht anders angegeben, werden Gebühren nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
2. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- bzw. lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.
3. 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. Wertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
4. Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anteilig aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
5. Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

6. Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks errechnet.

## § 4

### Gebührenhöhe

1. Für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden folgende Gebühren erhoben:
- a. Für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB (Bodenwertbescheinigung)
    - für 1 - 3 Grundstücke 30,- €,
    - für 4 - 8 Grundstücke 60,- €,
    - für 9 – 15 Grundstücke 90,- €,über 15 Grundstücke erhöht sich die Gebühr für schriftliche Auskünfte über bis zu je weiteren 10 Grundtücken um je weitere 30,- €.
  - b. Für Auskünfte nach § 195 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs.1 Gutachterausschussverordnung (Kaufpreissammlung)
    - für 1 – 5 Vergleichsfälle 50,- €
    - für 6 – 10 Vergleichsfälle 70,- €
    - ab dem 11. Vergleichsfall 5,- € je Fall
  - c. Für Bodenrichtwertkarte, insbesondere auch Auszüge,
    - DIN A 4 25,- €
    - DIN A 3 30,- €
    - Plott DIN A 0 50,- €
  - d. Für Grundstücksmarktberichte
    - je aktueller Ausgabe: 60,- €
    - je früherer Ausgabe 30,- €
  - e. Sonstige Leistungen  
1,50 – 2.500,- €

2. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert von

<b>Verkehrswert in Euro</b>	<b>Gebühren in Euro (ohne MwSt.)</b>
<b>bis 25.000,00</b>	440,00
<b>50.000,00</b>	640,00
<b>100.000,00</b>	960,00
<b>150.000,00</b>	1.140,00
<b>200.000,00</b>	1.330,00
<b>250.000,00</b>	1.510,00
<b>300.000,00</b>	1.640,00
<b>400.000,00</b>	1.840,00
<b>500.000,00</b>	2.031,00
<b>600.000,00</b>	2.630,00
<b>700.000,00</b>	2.740,00
<b>800.000,00</b>	2.920,00
<b>900.000,00</b>	3.020,00
<b>1.000.000,00</b>	3.120,00
<b>1.500.000,00</b>	3.710,00
<b>2.000.000,00</b>	4.220,00
<b>3.000.000,00</b>	5.800,00
<b>5.000.000,00</b>	10.730,00
<b>10.000.000,00</b>	15.400,00

Übersteigt der Wert 10 Millionen Euro, so beträgt die Gebühr 15.400,00 Euro zuzüglich 0,05 Prozent aus dem Betrag über 10 Millionen Euro.

Bei zwischen den Tabellenwerten liegenden Verkehrswerten, wird die Gebühr zwischen den Tabellenzeilen nach folgender Formel interpoliert:

$$y = y_1 + \frac{(y_2 - y_1)}{(x_2 - x_1)} * (x - x_1)$$

y = Gebühr

x = Verkehrswert

x<sub>1</sub> = unterer Wert der Interpolationsspanne

x<sub>2</sub> = oberer Wert der Interpolationsspanne

y<sub>1</sub> = Gebühr für den unteren Wert der Interpolationsspanne

y<sub>2</sub> = Gebühr für den oberen Wert der Interpolationsspanne

Das Ergebnis wird auf volle Eurobeträge mathematisch auf oder abgerundet.

3. Berücksichtigung von Besonderheiten und Schwierigkeitsgraden der Gutachtenerstellung

Bei Vorhandensein von Besonderheiten bzw. bei einem erhöhten Schwierigkeitsgrad (insbesondere Ermittlung von Werten von Rechten am Grundstück) ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen:

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
<b>Mehrere Stichtage</b>		
mehrere Wertermittlungsstichtage, pro weiteren Stichtag	+ 30%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nur einmal den Faktor pro Datum
mehrere Qualitätsstichtage pro weiteren Stichtag	+ 30%	
<b>Rechte am Grundstück</b>		<b>erhöhter Schwierigkeitsgrad</b>
Erbbaurecht	+ 40%	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

In Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

4. Bei der Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Gutachterausschusses ist das Honorar mit einem Faktor von 0,7 zu multiplizieren.
5. Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr), ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

6. Zuschlag für besondere Leistungen bei der Ermittlung von Grundlagendaten. Sind für die Erstellung des Gutachtens eine örtliche Aufnahme der Gebäude oder ein Aufmaß der bewertungsrelevanten Flächen nötig oder sind Grundrisspläne bzw. maßstabsbezogenen Skizzen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erstellen oder zu ergänzen, ist dies mit einem Zuschlag von 30% zu berücksichtigen.
7. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Nummer 2.
8. Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswerts baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
9. Ist das Gutachten auf Verlangen des Auftraggebers entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.
10. Für die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz beträgt die Gebühr 430,- €.
11. In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller 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 dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 20,- € / Stück berechnet.
12. Bei gesonderten Erläuterungen von Gutachten und zusätzlichem Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, ...), Auskünften von Bodenrichtwerten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung oder Auskünften aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Abgerechnet wird pro angefangener ¼ Stunde.

## **§ 5**

### **Rücknahme oder Änderung eines Antrages**

1. Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens oder einer sonstigen Leistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungszustand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
2. Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Inhalt seines Auftrags (z.B. Änderung des Wertermittlungstichtages, Qualitätsstichtag oder Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

## **§ 6**

### **Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**

1. Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige (z.B. Sachverständiger für Altlasten o.ä.) bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes - JVEG 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 Gebühr geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

## **§ 7**

### **Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren**

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

## **§ 8**

### **Kostenersatz für Gutachten im Sozialverfahren**

Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch X (SGB X) für die Sozialämter sind gebührenfrei.

## **§ 9**

### **Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Änderung des Antrags der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

## § 10

### Übergangsbestimmungen

Für die Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Singen.

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 06.10.2020 nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung, in Kraft getreten am 01.01.2002, außer Kraft.

Singen (Hohentwiel), den 06.10.2020

  
Oberbürgermeister Bernd Häusler

#### Hinweis nach § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.