

# **Gemeinde Schwaikheim Rems – Murr – Kreis**

## **Satzung**

### **über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8 a des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim am 29.10.2002 folgende Satzung mit Satzungsänderung vom 17.04.2007 (Inkrafttreten der Änderung am 01.05.2007) beschlossen:

#### **§ 1 Gebührenpflicht**

- 1) Die Gemeinde erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 BauGB und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### **§ 2 Gebührenschildner, Haftung**

- 1) Gebührenschildner 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 Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
- 3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschild durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschild eines anderen kraft Gesetzes haftet.

#### **§ 3 Gebührenmaßstab**

- 1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte berechnet.
- 2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch grundstücksgleiche Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- 3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend der ZSEG erhoben.
- 4) Für jedes Grundstück wird die Gebühr – mit folgenden Ausnahmen – gesondert berechnet.
  - A) Liegen mehrere gleichartige unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander bzw. bilden sie eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
  - B) Ferner wird bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet, aus jedem weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 50 %.
  - C) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objektes die Ver-

kehrswerte einzelner – geplanter Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Verkehrswert des Gesamtobjekts die Gebühr nach § 4 Abs. 2 berechnet. Für die Verkehrswerte der Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils um 50 %.

D) Werden für ein Grundstück – aufgrund der besonderen Situation (z.B. Präambel zum Gutachten) mehrere (Verkehrs-)Werte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte ermittelt.

- 5) A) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen.  
B) Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte berechnet.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 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 5 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 zulegen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4**

#### **Gebührenhöhe**

- 1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.
- 2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert bis 25.000 Euro 120 Euro

bis 100.000 Euro 120 Euro  
zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 Euro

bis 250 000 Euro 450 Euro  
zzgl. 0,25% aus dem Betrag über 100.000 Euro

bis 500 000 Euro 800 Euro  
zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über 250 000 Euro

bis 5 Mio. Euro 1.100 Euro  
zzgl. 0,06 % aus dem Betrag über 500 000 Euro

über 5 Mio. Euro 3.900 Euro  
zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. Euro.

- 3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- 4) Für besondere Leistungen, die der Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle erbringt, können Zeitgebühren erhoben werden.
- |               |                                   |         |
|---------------|-----------------------------------|---------|
| Stundensätze: | Ingenieur                         | 40 Euro |
| (ohne MwSt)   | Techniker oder Verwaltungsangest. | 35 Euro |
|               | Gutachter                         | 25 Euro |
- Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- 5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGBl. S. 210, Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 4, mindestens jedoch 100 Euro erhoben.
- 6) A) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 10 Euro pro Wert erhoben.  
B) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs-/Teileigentum (Berechnung des Verkehrswertes nach Angaben des Antragstellers), so beträgt die Gebühr 20 % aus § 4 Abs. 2.
- 7) Für schriftliche Richtwert- bzw. Bodenwertauskünfte beträgt die Gebühr 10 Euro pro Wert. Die Gebühr für Diagramme oder Tabellen (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht sowie für die Bodenrichtwertkarte (DIN A 4) beträgt jeweils 15 Euro.
- 8) Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens Miteigentumsanteile ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs-/Teileigentum), wird zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 100 Euro erhoben.
- 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 50 Euro erhoben.
- 10) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug werden für die erste Seite 75 Cent, für jede weitere Seite 50 Cent (DIN A 4) berechnet.
- 11) Die Kosten für die Übersendung werden zusätzlich mit 1,45 Euro in Rechnung gestellt.
- 12) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 4 Abs. 2. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 jeweils um 50 %.
- 13) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 2.
- 14) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 und 4 um 50 % ermäßigt.
- 15) Zusätzliche Wertangabe: Wird nach der Bekanntgabe des Verkehrswertes zusätzlich die Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes verlangt – soweit dies möglich ist – so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- 16) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 50 %.

## **§ 5 Rücknahme**

- 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 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 entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- 2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

## **§ 7 Entstehung und Fälligkeit**

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

## **§ 8 Übergangsbestimmungen**

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2003 (ursprüngliche Fassung) in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 05.02.1980 außer Kraft. Satzungsänderung vom 17.04.2007 tritt am 01.05.2007 in Kraft)

## **§ 10 Hinweise**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntgabe dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Schwaikheim geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Schwaikheim, den 18.04.2007

gez.  
Häuser  
Bürgermeister