

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) mit eingearbeiteten Änderungen vom 25.06.2024

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert am 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit den §§ 2, 11, 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005, zuletzt geändert am 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Filderstadt am 24. Juni 2024 folgende Satzung zur Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung beschlossen:

**§ 1
Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt Filderstadt erhebt für die Erstattung von Gutachten Gebühren.
- (2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und für Richtwertauskünfte werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Filderstadt in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

**§ 2
Gebührensschuldner, Haftung**

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für diejenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

**§ 3
Gebührenmaßstab**

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden vorbehaltlich der Absätze 5, 6, 7 und 8 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) 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 Sachen oder Rechte zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind. Diese Regelung gilt auch, wenn in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten sind.
- (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 erhoben. Für jeden weiteren Verkehrswert wird die Hälfte der anrechenbaren Gebühr nach § 4 berechnet. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, wird hierfür ein Viertel der anrechenbaren Gebühr nach § 4 erhoben.

- (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 Wertermittlungen im Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung.
- (6) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden die Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 300,00 Euro.
- (7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin), werden hierfür Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- (9) Für Anfragen an die Geschäftsstelle zu der Neubewertung von Grundstücken im Rahmen der geänderten Wertermittlung für die Grundsteuerveranlagung, für die ausdrücklich kein Gutachten beantragt wird, wird eine Gebühr nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 300,00 Euro. Wird im Rahmen der Neubewertung von Grundstücken im Rahmen der geänderten Wertermittlung für die Grundsteuerveranlagung ein Gutachten erforderlich, so bemisst sich die Gebühr nach den Regelungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung.
- (10) Für unbebaute Grundstücke wird die sich aus § 4 ergebende Gebühr auf 60 % reduziert.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

Unterer Wert nach § 3	Oberer Wert nach § 3	Grundbetrag (einfache Fälle)	Grundbetrag (schwierige Fälle)	Zuschlag
0	25.000 €	800 €	1.040 €	
25.000 €	100.000 €	800 €	1.040 €	Zzgl. 0,8 % aus dem Betrag über 25.000 €

über 100.00 €	250.000 €	1.400 €	1.820 €	Zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 100.000 €
über 250.000 €	500.000 €	2.000 €	2.600 €	Zzgl. 0,2 % aus dem Betrag über 250.000 €
über 500.000 €	1.000.000 €	2.500 €	3.250 €	Zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 500.000 €
über 1.000.000 €	2.000.000 €	3.000 €	3.900 €	Zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 1.000.000 €
über 2.000.000 €	3.500.000 €	4.000 €	5.200 €	Zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 2.000.000 €
über 3.500.000 €	5.000.000 €	5.500 €	7.150 €	Zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 3.500.000 €
über 5.000.000 €		7.000 €	9.100 €	Zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 5.000.000 €

Der Grundbetrag „schwierige Fälle“ liegt 30 % über dem Grundbetrag „einfache Fälle“. Der Grundbetrag „schwierige Fälle“ wird immer dann angewandt, sofern eines der nachfolgenden Rechte im Gutachten zu bewerten ist:

- Erbbaurecht
- Wegerecht
- Leitungsrecht
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch
- Überbau
- Weitere Rechte
- Mehrere bauliche Anlagen

- (2) Gebühren nach Verwaltungsaufwand im Zeithonorar:
Für Leistungen die in dieser Satzung nach der Höhe des Verwaltungsaufwands berechnet werden, wird je angefangene ¼ Stunde der Inanspruchnahme eine Gebühr in Höhe von 14,60 Euro erhoben.

§ 5 Umsatzsteuer

Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Abgaben, Kostenersätzen und sonstigen Einnahmen (Entgelten) zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den Entgelten noch die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe.

§ 6 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über die Wertermittlung 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, entsteht die volle Gebühr.
- (2) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungstichtags, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 zusätzlich zu der Gebühr nach § 4 erhoben.

§ 7 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zu gezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 6 mit der Rücknahme des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 9 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

In-Kraft-Treten

Die 1. Satzung zur Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung tritt am 15.07.2024 in Kraft.

Hinweise nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO):

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Filderstadt geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, 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 Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Anderung	Bezüglich	Beschluss	In-Kraft-Treten
Neufassung		17.12.1991	01.01.1992
1. Änderung	§ 4 Abs. 1	18.05.1998	01.06.1998
2. Änderung	§ 4 Abs. 1, 5	15.10.2001	1.1.2002 Vermerk beachten
3. Änderung	§§ 9 und 10	12.12.2022	01.01.2023
Neufassung		17.07.2023	01.08.2023
1. Änderung	§ 3 Abs. 10	24.06.2024	15.07.2024

Vermerk:

Für Abgaben, die bereits vor diesem Zeitpunkt entstanden sind und erst nach dem 31.12.2001 zu entrichten sind, gelten für die Bemessung der Abgabe die Satzungsbestimmungen, die zum Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld gegolten haben.