

SATZUNG

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

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. 2005, 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 27. September 2001, zuletzt geändert mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018 und 23.11.2023 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen.

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss und für die Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG).
Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten werden Gebühren nach Abs. 1 festgesetzt.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder die Leistung der Geschäftsstelle 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 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 werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.

- (2) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks oder eines Wohnungs- und Teileigentums bzw. Erbbaurechts wird die Gebühr – mit Ausnahme der Absätze 5 und 6 – gesondert berechnet.
- (3) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 werden Gebühren nach Verwaltungsaufwand gem. § 3 Abs. 10 und § 7 Abs. 7 dieser Satzung erhoben.
- (4) 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.
- (5) Liegen mehrere gleichartige unbebaute land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten liegt, nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die nach Abs. 1 ermittelte Gebühr jeweils um 50%.
- (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) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (9) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf seinem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr um 50%.
- (10) Gebühren nach Verwaltungsaufwand im Zeithonorar:
Für Tätigkeiten des Gutachterausschusses, die in dieser Satzung nach der Höhe des Verwaltungsaufwands berechnet werden, wird je angefangene Stunde der Inanspruchnahme eine Gebühr nach JVEG in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg erhoben.

- (11) Für besondere Leistungen bei der Ermittlung der Grundlagendaten, die für die Erstattung eines Gutachtens erforderlich sind, wie z.B. örtliche Aufnahme der Gebäude, ein örtliches Aufmaß der bewertungsrelevanten Fläche oder Erstellung / Ergänzung geeigneter Pläne durch den Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle werden Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 3 Abs. 10 und § 7 Abs. 7 dieser Satzung erhoben.
- (12) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Verwaltungsaufwand nach § 3 Abs. 10 und § 7 Abs. 7 dieser Satzung zusätzlich zu der Gebühr nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung erhoben.
- (13) Für zusätzlichen Aufwand des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin), werden hierfür Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 3 Abs. 10 und § 7 Abs. 7 dieser Satzung erhoben.
- (14) Soweit Lieferungen/Leistungen aus § 3 Absatz 1 bis 13 umsatzsteuerpflichtig sind, versteht sich die Gebühr als netto Betrag. Die Gebühr erhöht sich in diesen Fällen um die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der jeweils im Umsatzsteuergesetz festgelegten Höhe. Sollte die Umsatzsteuerpflicht nachträglich durch die Finanzverwaltung festgestellt werden, ist die Stadt Konstanz zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Leistungsempfänger gegen Erteilung einer Rechnung mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000 €	1.250,00 €
bis 100.000 €	1.250,00 €
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 €	
bis 250.000 €	1.550,00 €
zzgl. 0,25 % aus dem Betrag über 100.000 €	
bis 500.000 €	1.925,00 €
zzgl. 0,2% aus dem Betrag über 250.000 €	

bis zwei Mio. €	2.425,00 €
zzgl. 0,15 % aus dem Betrag über 500.000 €	
bis fünf Mio. €	4.675,00 €
zzgl. 0,08 % aus dem Betrag über 2 Mio. €	
über fünf Mio. €	7.075,00 €
zzgl. 0,05 % aus dem Betrag über 5 Mio. €	

- (2) Bei Grundstückswerten bebauter Grundstücke bis 1.000 € oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60,00 €.
- (3) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschuss VO unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- (4) Soweit Lieferungen/Leistungen aus § 4 Absatz 1 bis 3 umsatzsteuerpflichtig sind, versteht sich die Gebühr als netto Betrag. Die Gebühr erhöht sich in diesen Fällen um die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der jeweils im Umsatzsteuergesetz festgelegten Höhe. Sollte die Umsatzsteuerpflicht nachträglich durch die Finanzverwaltung festgestellt werden, ist die Stadt Konstanz zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Leistungsempfänger gegen Erteilung einer Rechnung mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.
- (5) In der Gebühr ist je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und den Eigentümer enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung – auch auf Grund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren gem. §7 Abs. 5 und 6 dieser Satzung erhoben.

§ 5 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Wertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstands 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.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung hinzugezogen, 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 entrichten.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Gebühren für Leistungen der Geschäftsstelle

- (1) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§13 Abs. 1 Gutachterausschuss VO) wird eine Mindestgebühr von 40,00 € erhoben, sofern keine Verkaufsfälle vorliegen. Bei Vorliegen von bis zu 10 Verkaufsfällen beträgt die Gebühr 164,30 €, für jeden weiteren Verkaufsfall werden zusätzlich 10,00 € erhoben.
- (2) Für schriftliche Bodenrichtwertbescheinigungen wird je Flurstück eine Gebühr in Höhe
von 44,00 €
erhoben.
- (3) Für die Ausfertigung der Bodenrichtwertkarte bis zum Jahr 2009 wird eine Pauschalgebühr in Höhe von 32,00 €
erhoben.
- (4) Für die Bereitstellung des Immobilienmarktberichts einschließlich Anlagen (Printausgabe oder digitale Übermittlung) beträgt die Gebühr je Exemplar 54,00 €
- (5) Für Mehrfertigungen oder Kopien von Gutachten beträgt die Gebühr 32,00 €
für sonstige Schriftstücke beträgt die Gebühr je Din-A-4-Seite 1,10 €
- (6) Die Gebühr für Beglaubigungen beträgt pauschal 7,40 €
(zzgl. Kopierkosten gem. § 7 Abs. 5 dieser Satzung).
- (7) Für sonstige Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Gebühr von 20,30 € je angefangene 1/4 Stunde erhoben.

- (8) Soweit Lieferungen/Leistungen aus § 7 Absatz 1 bis 7 umsatzsteuerpflichtig sind, versteht sich die Gebühr als netto Betrag. Die Gebühr erhöht sich in diesen Fällen um die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der jeweils im Umsatzsteuergesetz festgelegten Höhe. Sollte die Umsatzsteuerpflicht nachträglich durch die Finanzverwaltung festgestellt werden, ist die Stadt Konstanz zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Leistungsempfänger gegen Erteilung einer Rechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis berechtigt.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebühren entstehen mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

§ 9 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für die Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 10 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, aber erst nach Inkrafttreten erbracht werden konnten, gilt diese Gebührensatzung.

§ 11 Inkrafttreten

Die Änderung dieser Satzung tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

Konstanz, den 30.11.2023

gez. Uli Burchardt, Oberbürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 08.12.2023 auf der Homepage der Stadt Konstanz.