



Entwurf

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss des Neckar-Odenwald-Kreises (NOK) (Gutachterausschussgebührensatzung)

vom: XXX

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) i. d. F. vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach in seiner Sitzung am XXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Die Große Kreisstadt Mosbach erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss des NOK Gebühren.
- (2) Für die Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses NOK, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und für Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Großen Kreisstadt Mosbach erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner / Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens 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 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) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 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.
- (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. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis	25.000,- €	820,- € netto
bis zuzüglich 0,4 % aus dem Betrag über	100.000,- € 25.000,- €	820,- € netto
bis zuzüglich 0,25 % aus dem Betrag über	250.000,- € 100.000,- €	1.337,- € netto
bis zuzüglich 0,13 % aus dem Betrag über	500.000,- € 250.000,- €	2.032,- € netto
bis zuzüglich 0,06 % aus dem Betrag über	5.000.000,- € 500.000,- €	2.967,- € netto
über zuzüglich 0,04 % aus dem Betrag über	5.000.000,- € 5.000.000,- €	4.955,- € netto

- (2) Bei Vorhandensein von weiteren Gebührentatbeständen wird die Gebühr um nachfolgend genannte Gebührensätze erhöht:

Mehrere Stichtage

mehrere Wertermittlungs- oder Qualitätsstichtage,
pro weiterem Stichtag

220,- € netto

Rechte an Grundstücken

Erbbaurecht	290,- € netto
Wegerecht	110,- € netto
Leitungsrecht	110,- € netto
Wohnungsrecht	180,- € netto
Nießbrauchrecht	180,- € netto
Überbaurecht	180,- € netto

Umrechnungen/Berechnungen

Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung	90,- € netto
Wertermittlung von Anlagen zur Energieerzeugung	180,- € netto

Sonstige Verfahren

Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen § 154 BauGB Zeitaufwand pro angefangener Stunde	40,- € netto
Wertermittlungen für Umlegungsverfahren Zeitaufwand pro angefangener Stunde	40,- € netto
Gutachten im Rahmen der Grundsteuererhebung	320,- € netto
Rücknahme/Zurückweisung eines Antrages im Rahmen der Grundsteuer	80,- € netto

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 Werteinfluss 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 Gebührensatz berücksichtigt.

- (3) Bei unbebauten Grundstücken oder bei Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach den Abs. 1 und 2.
- (4) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z. B. Garagen oder Gartenhäuser, Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (5) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 beträgt die Gebühr 820,- € netto.

- (7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung 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 nach der Verwaltungsgebührensatzung der Großen Kreisstadt Mosbach berechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Feststellung 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.

§ 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 ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 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.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

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

§ 9 Übergangsbestimmungen

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

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.05.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 18.07.2001 außer Kraft.

Mosbach, den _____

Julian Stipp
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

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 Mosbach 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.

Beurkundung

Die öffentliche Bekanntmachung, gemäß der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung (Bekanntmachungssatzung) vom 19.01.1983, erfolgte

in der Rhein-Neckar-Zeitung – Mosbacher Nachrichten – Nr. XXX am XXX

Mosbach, den _____

Der Oberbürgermeister
i. A.

Emig