

S A T Z U N G
über die **Erhebung** von **Gebühren** für die Tätigkeit
des **Gutachterausschusses BB & SBG** und seiner **Geschäftsstelle**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes – jeweils in der geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Stadt Böblingen **am 25.09.2024** folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und für die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. 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 der Staatsanwaltschaft bestimmt sind.
- (3) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung werden Gebühren nach dieser Satzung erhoben.
- (4) Gutachten, die nicht aufgrund §§ 192 ff BauGB erstellt werden, sowie weitere Beratungsleistungen werden ebenfalls nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2
Gebührensschuldner

- (1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet:
 - a. wer die Amtshandlung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird
 - b. wer den Gutachterausschuss beauftragt hat, soweit es sich nicht um eine Amtshandlung handelt
 - c. wer die Gebührenschuld dem GAA BB & SBG gegenüber durch schriftliche Erklärung übernommen hat oder für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3
Gebührenmaßstab und Gebührensatz

- (1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken bzw. der Wertminderung resultierend aus den Rechten an den Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Bei Vorliegen einer sich negativ auf den Marktwert/ Verkehrswert auswirkenden Belastung (z.B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch, Baumängel, Bauschäden sowie sonstigen Wertminderungen) wird die Gebühr aus dem Wert ermittelt, der sich aus dem unbelasteten Grundstück ergibt. Es ergibt sich folgende Gebührenordnung.

Wert in € nach § 3 bis	Gebühr in €
25.000,00	1.100,00
50.000,00	1.200,00
75.000,00	1.300,00
100.000,00	1.400,00
125.000,00	1.500,00
150.000,00	1.650,00
175.000,00	1.750,00
200.000,00	1.850,00
225.000,00	1.950,00
250.000,00	2.050,00
300.000,00	2.200,00
350.000,00	2.400,00
400.000,00	2.600,00
450.000,00	2.750,00
500.000,00	2.850,00
750.000,00	3.300,00
1.000.000,00	3.600,00
1.250.000,00	4.050,00
1.500.000,00	4.400,00
1.750.000,00	4.950,00
2.000.000,00	5.250,00
2.250.000,00	5.700,00
2.500.000,00	6.150,00
3.000.000,00	6.600,00
3.500.000,00	7.150,00
4.000.000,00	7.700,00
4.500.000,00	8.250,00
5.000.000,00	8.800,00

> 5.000.000 € zzgl. 1/1000
aus Betrag über 5.000.000 €

- (2) Bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, beim Grundstückszubehör und bei Rechten an Grundstücken errechnet sich die Gebühr nach Absatz 1. Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung genannten Verfahren das Liquidations-, Residualverfahren oder ein sonstiges Verfahren herangezogen, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, so wird eine zusätzliche Gebühr erhoben. Maßgebend ist der ermittelte Wert vor Abzug der aufzuwendenden Kosten (zum Beispiel Abbruch-, Gründungs- und Freilegungskosten). Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichswertverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, so entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr.
- (3) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/oder Rechte zu bewerten oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Sachen und/oder Rechte zu berechnen. Verursacht die Bewertung von Rechten einen zusätzlichen Aufwand, so erhöht sich die nach Satz 1 ermittelte Gebühr Mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent. Eine erhöhte Gebühr nach § 4 Abs. 1 kann zusätzlich in Ansatz gebracht werden. Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr für den letzten Stichtag voll und für jeden weiteren Stichtag aus der Hälfte des mit Beendigung der Amtshandlung festgestellten Verkehrswertes zu berechnen.
- (4) Für nach Zeit abzurechnenden Leistungen kommen die jeweils gültigen Stundensätze nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) zur Anwendung.
- (5) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen, Ortstermine oder Stellungnahmen auf Veranlassung des Antragstellers, örtliche Aufnahmen der baulichen Anlagen oder Berechnungen, gesonderte Erstellung von Unterlagen wie z: B. unvollständigen Bauakten, umfangreichen Recherchen wie z.B. bei Denkmalschutz) und Sonderauswertungen (z.B. PV Anlagen oder Ähnliches) werden entsprechend dem Zeitaufwand Gebühren analog der Gebühren nach § 9 des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) in seiner aktuell gültigen Fassung fällig.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) wird eine Gebühr von 800,00 € je Gutachten fällig. Verursacht die Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen einen zusätzlichen Aufwand, so erhöht sich die Gebühr Mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent.

- (7) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden die Gebühren wie folgt erhoben:

Leistung	Gebühr
Schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (je Auskunft)	30,00 €
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 13 GuAVO)	
Für bis zu 5 Vergleichswerte	100,00 €
Jeder weitere Vergleichswert	10,00 € oder 15,00 €

§ 4 Erhöhte Gebühr

- (1) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen, Ortstermine oder Stellungnahmen auf Veranlassung des Antragstellers, Ermittlung von Abbruchkosten, örtliche Aufnahmen der baulichen Anlagen oder Berechnungen, gesonderte Erstellung von Unterlagen wie z.B. unvollständigen Bauakten, umfangreichen Recherchen wie z.B. bei Denkmalschutz) und Sonderauswertungen (z.B. PV-Anlagen oder Ähnliches) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100%.

§ 5 Ermäßigte Gebühr

- (1) Wenn dieselben Sachen und/oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte der Gebühr nach § 3 Abs. 3.

§ 6 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen oder abgelehnt, bevor der Gutachterausschuss oder die Grundstücksbewertungsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so werden je nach bereits entstandenem Aufwand 10 Prozent bis 80 Prozent der Gebühr erhoben. Ist die Bearbeitung noch nicht so weit fortgeschritten, dass der entstandene Aufwand nach der Gebühr gemäß § 3 Abs 1 erhoben werden könnte, wird der Aufwand nach Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz abgerechnet, mindestens jedoch 150,00 € Bearbeitungsgebühr nach Annahme und Eingangsbestätigung. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 7

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes bzw. nach Vereinbarung mit dem Fachgutachter zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen. Alternativ können notwendige Unter-/Fachgutachten in Absprache mit dem Gutachterausschuss von der AntragsstellerIn/ AuftraggeberIn eingeholt werden. In diesem Fall sind die Unter- / Fachgutachten von der AntragsstellerIn/AuftraggeberIn direkt mit der FachgutachterIn abzurechnen. Die Fachgutachten werden dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt, damit diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden können.
- (2) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 8

Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Die Gebühr wird nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids sofort fällig.
- (2) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens in digitaler Form als PDF enthalten. Die Übermittlung erfolgt per E-Mail an den Antragsteller.

§ 9

Umsatzsteuer

- (1) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zuzüglich zu der Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 10

Übergangsbestimmungen

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses beziehungsweise dessen Geschäftsstelle, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren vom 20.12.2017 außer Kraft.

Böblingen, den 25.09.2024

gez. Dr. Stefan Belz
Oberbürgermeister

Hinweis

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 Böblingen, Marktplatz 16, 71032 Böblingen, 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.