

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung und seiner Geschäftsstelle

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 26 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) sowie der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) – in der jeweils geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 06.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ludwigsburg erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) sowie für Leistungen seiner Geschäftsstelle gemäß §§ 195 und 196 BauGB Gebühren.
- (2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, kommt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder andere Leistungen seiner Geschäftsstelle veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden gem. § 4 nach dem Wert der Sachen und Rechte - bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung – erhoben
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gelten auch die wirtschaftliche Einheit sowie die grundstücksgleiche Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.)
- (3) 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. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit) zu ermitteln sind.

Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder mehrerer gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert wird die volle Gebühr erhoben. Für jeden weiteren Stichtag wird der halbe Wert zugrunde gelegt, sofern sich die Grundstücksmerkmale nicht wesentlich geändert haben. Sind die Grundstücksmerkmale unverändert, ist für jeden weiteren Stichtag 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.
- (6) Die Gebühren für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, schriftliche Bodenrichtwertauskünfte, für den Grundstücksmarktbericht sowie für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ergeben sich aus § 4 Abs. 5.
- (7) Für folgende Leistungen werden Gebühren analog des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben:
 1. für Wertermittlungen und Leistungen für Gerichte oder für die Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken,
 2. für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB),
 3. für die Wertermittlung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (ortsübliche Pacht),
 4. für zusätzlichen oder über das gewöhnliche Maß hinausgehenden Aufwand im Rahmen einer Wertermittlung (z.B. zusätzliche Besprechungen, zusätzliche Ortstermine, zusätzliche Ausarbeitungen oder Berechnungen auf Veranlassen des Antragstellers, für die ordnungsgemäße Erstellung des Gutachtens notwendige Gebäude-/Wohnungsaufmessungen).

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000 €	500 €	
bis 100.000 €	500 €	zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 €
bis 250.000 €	800 €	zzgl. 0,35% aus dem Betrag über 100.000 €
bis 500.000 €	1.325 €	zzgl. 0,2% aus dem Betrag über 250.000 €
bis 5.000.000 €	1.825 €	zzgl. 0,1 % aus dem Betrag über 500.000 €
über 5.000.000 €	6.700 €	zzgl. 0,05 % aus dem Betrag über 5.000.000 €

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken sowie bei Bodenwertgutachten, einschließlich der Bodenwertgutachten zum Nachweis des tatsächlichen

Wertes zu steuerlichen Zwecken (z.B. Grundsteuer), beträgt die Gebühr 70% der Gebühr nach Abs. 1, aber nicht weniger als 500 €

- (3) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Grundstücksmerkmale geändert haben, wird für die Gebühr ein Viertel des Wertes zugrunde gelegt.
- (4) In den Gebühren für die Wertermittlung sind zwei Ausfertigungen enthalten. Für jede weitere Ausfertigung jeglicher Art – auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften – beträgt die Gebühr 40,00 €.
- (5) Weitere Gebühren:

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB	70,00 €
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft je Bodenrichtwertzone	40,00 €
Grundstücksmarktbericht - gedruckte, gebundene Version inklusive Versand	40,00 €
Grundstücksmarktbericht - gedruckte, gebundene Version bei Abholung	35,00 €
Grundstücksmarktbericht mit E-Mail Versand – pdf-Version	35,00 €
Bodenrichtwertkarte mit E-Mail Versand– pdf-Version	10,00 €

§ 5 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr auf Grundlage des bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Aufwands (z.B. beauftragte externe Sachverständige sowie Aufwand des Gutachterausschusses) nach Stundensätzen gem. § 3 Abs. 7 erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entstehen 95 % der vollen Gebühr. Nach Ausfertigung des Gutachtens entsteht bei Rücknahme die volle Gebühr. Für Leistungen von Mitarbeitern der Geschäftsstelle werden Gebühren analog den jeweils aktuellen Stundensätzen und Vorgaben der Stadtverwaltung Ludwigsburg erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragsstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Honorare und 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 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.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung. Für die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer ist abweichend von Satz 1 der Tag der Wertermittlung maßgebend.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung in der Fassung vom 01.01.2002 außer Kraft.