

## **Gemeinsamer Gutachterausschuss**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.02.2020 hat der Gemeinderat eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Nordöstlicher-Schwarzwald-Baar-Kreis" beschlossen. Die Vereinbarung wurde zwischenzeitlich von allen beteiligten Gemeinden und Städte unterzeichnet. Mit Schreiben vom 28.11.2019 hat das Regierungspräsidium Freiburg i. Br. diese Vereinbarung, welche nachfolgend im vollständigen Wortlaut veröffentlicht wird – genehmigt.

Weiterhin wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Bestellungen der bisherigen Gutachter werden mit sofortiger Wirkung widerrufen. Als Gutachter des Gutachterausschusses "nordöstlicher-Schwarzwald-Baar-Kreis" werden wie nachfolgend aufgeführt bestellt:

### Stadt **Villingen-Schwenningen**

Vorsitzender  
Herr Wölfel (von der Verwaltung benannt)

Vorschlag CDU  
Herrn Jürgen Jauch  
Herrn Michael Rothfelder

Vorschlag Die Grünen:  
Herr Olaf Wuttge-Greimel

Vorschlag Freie Wähler:  
*Herr Markus Flöß*

Vorschlag SPD  
Herr Bernd Lohmiller

Vorschlag FDP  
Mark Hohensee

### Gemeinde **Brigachtal**

Herr Theobald Effinger (stellv. Vorsitzender)  
Herr Manfred Nirwing  
Herr Berthold Kederer

### Gemeinde **Dauchingen**

Herr Ingo Österreicher (stellv. Vorsitzender)  
Herr Horst Frank

Gemeinde **Königsfeld**

Herr Gerhard Rau (stellv. Vorsitzender)  
Frau Siegrid Fiehn  
Herr Markus Flöß

Gemeinde **Mönchweiler**

Herr Sebastian Weisser (stellv. Vorsitzender)  
Herr Lukas Weschle

Gemeinde **Niedererschach**

*Herr Peter Engesser (stellv. Vorsitzender)*  
*Herr Markus Stern*  
*Frau Veronika Ettwein*

Stadt **Sankt Georgen**

Herr Jörg Haas (stellv. Vorsitzender)  
Herr Peter Schlenker  
Herr Martin Rosenfelder  
Frau Sabine Schneider

Gemeinde **Tuningen**

Herr Hans Münch (stellv. Vorsitzender)  
Frau Ulrike Bertsche

Gemeinde **Unterkirnach**

Herr Bernd Kuberczyk (stellv. Vorsitzender)  
Herr Berthold Fischer

**Architektenkammer**

Herr Harald Maier

**Finanzamt**

Herr Thomas Disch

2. Die "Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen" (Gutachterausschussgebührensatzung) wird mit sofortiger Wirkung aufgehoben.
3. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Gutachterausschussgebührensatzung des Gutachterausschusses "Nordöstlicher-Schwarzwald-Baar-Kreis".



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
ABTEILUNG STEUERUNG, VERWALTUNG UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

## GENEHMIGUNG

Die am 11. November 2019 geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und den Städten und Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld, Mönchweiler, Nidereschach, St. Georgen, Tuningen und Unterkirnach zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO und Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis wird nach § 25 Abs. 5 GKZ **genehmigt**.

79098 Freiburg im Breisgau, den 28. November 2019  
Regierungspräsidium Freiburg

  
Janina Peters



**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**  
**zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses**  
**für den nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis**

zwischen

der **Stadt Villingen-Schwenningen**,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Roth  
*(im folgenden „übernehmende Gemeinde“ genannt)*

und den folgenden Städten und Gemeinden:

**Gemeinde Brigachtal**,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Schmitt

**Gemeinde Dauchingen**,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Torben Dorn

**Gemeinde Königsfeld**,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Fritz Link

**Gemeinde Mönchweiler**,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Rudolf Fluck

**Gemeinde Niedereschach**,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Ragg

**Stadt Sankt Georgen,**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Rieger

**Gemeinde Tuningen,**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ralf Pahlow

**Gemeinde Unterkirnach,**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Braun

*(im Folgenden „abgebende Gemeinden“ genannt)*

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit sind Personengruppen, soweit möglich in neutraler Form bezeichnet. Es sind dabei immer sowohl weibliche als auch männliche Personen sowie Angehörige des dritten Geschlechts gemeint. Wo aus Gründen der besseren Lesbarkeit notwendigerweise geschlechtsspezifische Formulierungen zum Einsatz kommen, sind ebenso alle Geschlechter gemeint. Es wird um Verständnis gebeten.

## **Vorbemerkung**

Die Stadt Villingen-Schwenningen (übernehmende) Gemeinde und die Städte/Gemeinden Brigachtal, Dauchingen, Königsfeld, Mönchweiler, Niedereschach, Sankt Georgen, Tuningen, und Unterkirnach (abgebende Gemeinden) schließen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Vereinbarung**

- (1) Die abgebenden Gemeinden übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 1 GuAVO auf die übernehmende Gemeinde.
- (2) Die übernehmende Gemeinde erfüllt anstelle der abgebenden Gemeinden die übertragenen Aufgaben in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die Aufgaben nach Abs. 1 uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die übernehmende Gemeinde über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
- (3) Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Gemeinden und Städte erweitert werden, soweit die Gemeinden im selben Landkreis liegen und benachbart sind (§ 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO). Ein Beitritt weiterer Gemeinden/Städte bedarf der Zustimmung der übernehmenden Gemeinde sowie aller abgebenden Gemeinden.

Den abgebenden Gemeinden ist bekannt, dass im Schwarzwald-Baar-Kreis zwei Zusammenschlüsse geplant sind. Ein nordöstlicher und ein südwestlicher Gemeinsamer Gutachterausschuss.

## § 2

### Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

- (1) Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der übernehmenden Gemeinde zum **01.01.2020** ein Gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Er trägt die Bezeichnung

**„Gemeinsamer Gutachterausschuss  
nordöstlicher Schwarzwald-Baar-Kreis“**

(nachstehend "Gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt).

- (2) Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Übernehmenden Gemeinde in Abstimmung mit den abgebenden Gemeinden festgelegt. Die Verteilung erfolgt nach folgendem Verteilerschlüssel:

<b>Einwohnerzahl der Gemeinde</b>	<b>Zu bestellende Gutachter</b>
kleiner 5.000	2
kleiner 10.000	3
kleiner 20.000	4
kleiner 50.000	5
größer 50.000	6



Somit entfällt folgende Anzahl an Mitgliedern analog zu § 2 Abs. 2 auf die übernehmende und abgebenden Gemeinden:

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>zu bestellende Mitglieder</b>	<b>Einwohner zum 31.12.2017*</b>
Villingen- Schwenningen	6 Mitglieder	84.557
Dauchingen	2 Mitglieder	3.702
Königsfeld	3 Mitglieder	6.017
Mönchweiler	2 Mitglieder	2.979
Niedereschach	3 Mitglieder	5.935
Sankt Georgen	4 Mitglieder	12.906
Unterkirnach	2 Mitglieder	2.583
Brigachtal	3 Mitglieder	5.083
Tuningen	2 Mitglieder	2.939
<b>Gesamt:</b>	<b>27 Mitglieder</b>	

\*Quelle Statistisches Landesamt

Die Verteilung wird alle vier Jahre zum Ablauf der Amtsperiode des Gutachterausschusses (vgl. Absatz 5) überprüft und ggf. angepasst.

- (3) Der Vorsitzende wird von der übernehmenden Gemeinde gestellt. Jede abgebende Gemeinde sowie die übernehmende Gemeinde dürfen einen stellvertretenden Vorsitzenden ihrer Mitglieder im gemeinsamen Gutachterausschuss benennen.
- Somit gibt es einen Vorsitzenden und neun stellvertretende Vorsitzende.
- Die Reihenfolge der Stellvertreter orientiert sich an der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden. Somit stellt die Stadt Villingen-Schwenningen den ersten Stellvertreter, die zweitgrößte den zweiten Stellvertreter, usw.
- Bei Tätigkeiten in den abgebenden Gemeinden sollen bei Verhinderung des Vorsitzenden vorrangig die jeweiligen Stellvertreter aus den abgebenden Gemeinden eingesetzt werden.

- (4) Bei Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses in den Mitgliedsgemeinden sollen vorrangig die Mitglieder aus den jeweiligen Mitgliedsgemeinden eingesetzt werden.
- (5) Der Vorsitzende, seine neun Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses werden auf Vorschlag von der übernehmenden und den abgebenden Gemeinden vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen als übernehmende Gemeinde für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode von vier Jahren bestellt.
- Die zuständige Finanzbehörde schlägt einen Bediensteten sowie einen Stellvertreter als ehrenamtlichen Gutachter vor, die vom Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen auf die Dauer von vier Jahren bestellt werden. Die erste Amtsperiode läuft somit bis **31.12.2023**.

In Vorbereitung der Bestellung des gemeinsamen Gutachterausschusses werden die abgebenden Gemeinden ihre bisherigen Gutachter zum 31.12.2019 abbestellen.

### **§ 3**

#### **Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses**

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der übernehmenden Gemeinde eingerichtet (§ 8 Absatz 1 GuAVO).
- (2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.
- (3) Die übernehmende Gemeinde verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Die übernehmende Gemeinde besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Sie verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Gutachter sicherzustellen.

## **§ 4**

### **Übergang der Aufträge**

- (1) Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der übernehmenden Gemeinde und den abgebenden Gemeinden beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen zum 01.01.2020 auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über. Die abgebenden Gemeinden haben hierzu alle erforderlichen Unterlagen bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses einzureichen.
- (2) Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 werden bis spätestens 31.12.2019 noch von den abgebenden Gemeinden beschlossen.
- (3) Die vorhandenen Unterlagen zu Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerten, Grundstücksmarktberichten etc. sind soweit vorhanden von den abgebenden Gemeinden an die Geschäftsstelle zu übergeben. Für die Kaufpreissammlung sollten hierbei die vorhandenen Verträge ab dem 01.01.2019 übergeben werden, da diese den Zeitraum der neu zu erstellenden Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2020 betreffen.
- (4) Zum 01.01.2020 übernimmt der gemeinsame Gutachterausschuss die Pflege der Kaufpreissammlung. Die ersten Bodenrichtwertkarten des gemeinsamen Gutachterausschusses wird es dann nach den gesetzlichen Vorgaben zum Stichtag 31.12.2020 geben. Diese Karten sind vom neuen gemeinsamen Gutachterausschuss im ersten Halbjahr 2021 zu erstellen.

## **§ 5**

### **Gebührenerhebung, Kostenbeteiligung und Ausdehnung der Satzungsbefugnis**

- (1) Die übernehmende Gemeinde erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete

Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ); dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.

Dies betrifft die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung), aber auch andere Satzungen, soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.

Die Gebührensatzung wird nach Anhörung der Beteiligten vom Gemeinderat der übernehmenden Gemeinde beschlossen.

Die Mitgliedsgemeinden verpflichten sich, ihre jeweiligen bisherigen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die das Gutachterausschusswesen betreffenden Regelungen zum 31.12.2019 aufzuheben.

- (2) Die abgebenden Gemeinden beteiligen sich an den nicht durch Gebühren und Auslagen nach Absatz 1 gedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen der übernehmenden Gemeinde, die durch die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle entstehen. Diese werden nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 GemO. Soweit die Einwohnerzahlen des genannten Stichtages noch nicht bis 31.12. des jeweiligen abzurechnenden Jahres durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlicht sind, gelten die zu diesem Zeitpunkt aktuellsten Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes.

Die Geschäftsstelle stellt die entstandenen Kosten entsprechend zusammen und stellt diese Berechnung den abgebenden Gemeinden zur Verfügung.

- (3) Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das Haushaltsjahr. Aufwendungen nach Absatz 1 und 2 bilden dabei die tatsächlichen Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten bei der erfüllenden Gemeinde und bezüglich der Sachaufwendungen wird die VwV-Kostenfestlegung des Finanzministeriums in ihrer jeweils gültigen Fassung (letzter Stand vom

02.11.2018) und die darin festgelegten Kostensätze für Hilfspersonal, Leitung & Aufsicht, Gemeinkosten, Raumkosten, Ausstattung und sächlichen Verwaltungsaufwand herangezogen. Die Kostensätze für Hilfspersonal, Leitung & Aufsicht sowie Gemeinkosten werden hierbei unabhängig von der Anzahl der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle nur einfach angesetzt und nicht pro Mitarbeiter. Die Kostensätze für Raumkosten, Ausstattung und sächlichen Verwaltungsaufwand werden hingegen jeweils pro Mitarbeiter in der Geschäftsstelle angesetzt. Mit diesen Pauschalen sind alle Sachaufwendungen abgedeckt. Den abgebenden Gemeinden ist das Abrechnungskonzept bekannt. Dieses wurde mit allen im Voraus abgestimmt.

- (4) Bis zum 31. März des Folgejahres erstellt die übernehmende Gemeinde eine Abrechnung der im vorausgegangenen Haushaltsjahr im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung angefallenen Aufwendungen nach Abs. 1 bis 3 und der geltend gemachten Gebühren und Auslagen. Die Erstattung des sich nach Abzug der Gebühren und Auslagen aus der Abrechnung ergebenden Betrages erfolgt durch die abgebenden Gemeinden binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Abrechnung nach Satz 1.
- (5) Die übernehmende Gemeinde ist berechtigt, unterjährig zum 30. Juni eines jeden Jahres von den abgebenden Gemeinden eine angemessene Abschlagszahlung auf den zu leistenden Kostenersatz zu erheben. Über die Abschlagszahlung ist zeitgleich mit der nach Abs. 3 vorzulegenden Abrechnung abzurechnen.
- (6) Im Falle von Zahlungsrückständen sind rückständige Beträge nach den für Gebühren geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften zu verzinsen bzw. Säumniszuschläge zu entrichten.

## **§ 6**

### **Verpflichtungen der beteiligten Gemeinden**

- (1) Der übernehmenden und den abgebenden Gemeinden obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung.

Von wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Gemeinden jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

- (2) Die beteiligten Gemeinden verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
- (3) Die übernehmende Gemeinde ist verpflichtet, den abgebenden Gemeinden jederzeit (soweit zulässig) Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.
- (4) Die beteiligten Gemeinden werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.
- (5) Die abgebenden Gemeinden benennen der übernehmenden Gemeinde einen ständigen Ansprechpartner.

## **§ 7**

### **Kündigung**

- (1) Die Vereinbarung endet mit Ablauf des 31.12.2023. Danach verlängert sie sich fortwährend um weitere vier Jahre, wenn sie nicht spätestens ein Jahr vor Ablauf der Geltungsdauer (also zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres) gekündigt wird (§ 25 Absatz 4 GKZ).
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die übernehmende Gemeinde Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

## § 8

### Wirksamkeit, Inkrafttreten

- (1) Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
- (2) Die Vereinbarung, ihre Änderung und Aufhebung sind mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen Beteiligten öffentlich bekanntzumachen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung, frühestens jedoch am 01.01.2020, rechtswirksam.
- (3) Die übernehmende Gemeinde teilt der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

## § 9

### Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die beteiligten Städte/Gemeinden werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Für die Stadt Villingen-Schwenningen (übernehmende Gemeinde)

Villingen-Schwenningen, den 11.11.2019

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Jürgen Roth

Für die Gemeinde Brigachtal (abgebende Gemeinde)

11. Nov. 2019

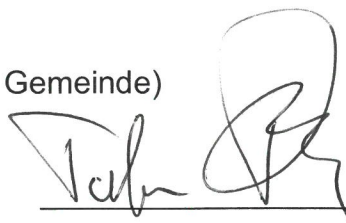
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Michael Schmitt

Für die Gemeinde Dauchingen (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum

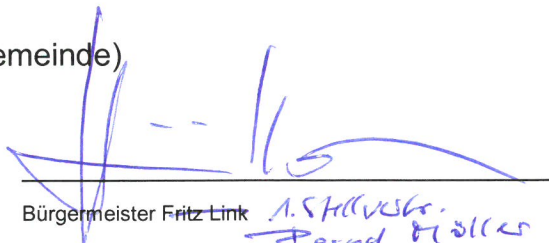


Bürgermeister Torben Dorn

Für die Gemeinde Königsfeld (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum



*A. Schuster  
Besold Müller*

Bürgermeister Fritz Link

Für die Gemeinde Mönchweiler (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum



Bürgermeister Rudolf Fluck

Für die Gemeinde Nidereschach (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum

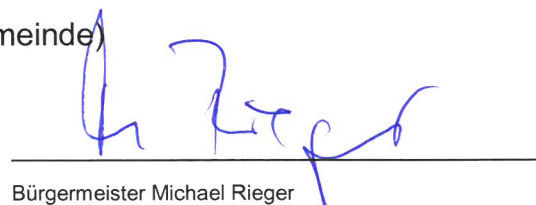


Bürgermeister Martin Ragg

Für die Stadt Sankt Georgen (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum

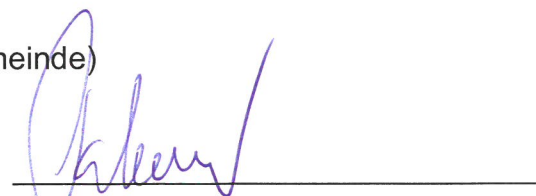


Bürgermeister Michael Rieger

Für die Gemeinde Tuningen (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum

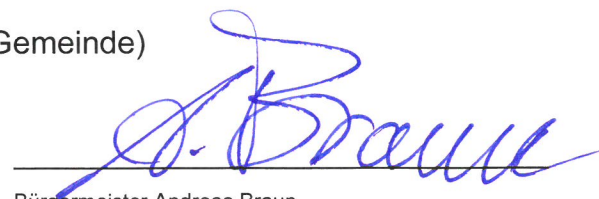


Bürgermeister Ralf Pahlow

Für die Gemeinde Unterkirnach (abgebende Gemeinde)

1 1. Nov. 2019

Ort, Datum



Bürgermeister Andreas Braun



## SATZUNG

### zur Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)

Die Satzung des Gutachterausschusses "Nordöstlicher-Schwarzwald-Baar-Kreis" über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss wird wie folgt neu gefasst:

## SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch  
den Gutachterausschuss  
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am **19.02.2020** folgende Satzung beschlossen:

### Inhaltsübersicht

- § 1 Gebührenpflicht
- § 2 Gebührenschuldner, Haftung
- § 3 Gebührenmaßstab
- § 4 Gebührenhöhe
- § 5 Rücknahme eines Antrages, Zurückweisung
- § 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen
- § 7 Entstehung und Fälligkeit
- § 8 Vorauszahlungen, Sicherheitsleistung
- § 9 Übergangsbestimmungen
- § 10 Inkrafttreten

### § 1

#### Gebührenpflicht

1. Die Stadt Villingen-Schwenningen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.
2. Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
3. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für schriftliche Auskünfte (Bodenwertbescheinigung) nach § 196 Abs. 3 BauGB werden 15,00 € erhoben.
  - Lageplan Maßstab 1:500 nach Geb. Verz. Nr. (Gebührenverordnung MLR)
    - (DIN A 4) 30.12.3.2.1 € 25,-
    - (DIN A 3) 30.12.3.2.2 € 30,-

4. Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach <sup>3</sup> 195 (3) BauGB, Kaufpreissammlung in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren in Höhe von:

- Vergleichswerte
  - 1-5 Vergleichsfälle: € 50,-
  - 6-10 Vergleichsfälle € 70,-
  - ab 11. Fall: +€ 5,- pro Fall
- Bodenrichtwertkarte Plott DIN A 0 € 50,-
  - DIN A 4 € 25,-
  - DIN A 3 € 30,-

5. Gebühr für Grundstücksmarktbericht

- Aktuelle Ausgabe: € 35,-
- Frühere Ausgabe: € 20,-

## § 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 Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

## § 3

### Gebührenmaßstab

1. Die Gebühren werden nach der Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Das Honorar ist auf der Grundlage des ungekürzten Wertes zu bemessen.
2. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 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.
3. 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. Siehe Anlage 1 Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung (b.v.s)
2. Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Kleinbauten wie z.B. Garagen, Gartenhäuser sowie der Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen, ermäßigt sich die Gebühr auf 35 % der jeweils maßgeblichen Honorarstufe
3. Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz wird entsprechend dem Zeitaufwand eine Gebühr von 150 € bis 500 € erhoben.
4. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und nach Absprache 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 Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Villingen-Schwenningen berechnet.
5. Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

#### § 5 Rücknahme eines Antrages, Zurückweisung

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens innerhalb von 5 Werktagen nach der Beauftragung zurückgezogen, entstehen keine Gebühren.

Wird ein Antrag zurückgenommen oder auf Grund unzureichender Mitwirkung des Antragstellers nach dieser oben genannten Frist zurückgewiesen, so wird eine Gebühr von 80 % der vollen Gebühr erhoben.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

#### § 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

1. Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB bei der Wertermittlung zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen.
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 Zurücknahme oder Zurückweisung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides zur Zahlung an die Gemeindekasse fällig.

## § 8

### Vorauszahlungen, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie 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.

## § 9

### Übergangsbestimmungen

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

## § 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung, in Kraft getreten am 17.05.2006 außer Kraft.

Die neu gefasste Satzung wird hiermit ausgefertigt

Villingen-Schwenningen, den 19. 02. 2020

gez

Oberbürgermeister

Jürgen Roth

# Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung

vom August 2016



Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e.V.

**Vorbemerkung:** Honorare für Wertermittlungsgutachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für Immobilienbewertungssachverständige dar, die Mitglied eines BVS-Mitgliedsverbandes sind. Sie wurde von den Fachbereichsleitern Immobilienbewertung des BVS und seiner Mitgliedsverbände erarbeitet und beschlossen.

## 1 Anwendungsbereich:

Die Honorarrichtlinie gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung der jeweiligen Bestellungskörperschaft. Unter „Grundstück“ ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

(lungsprobleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

## 3 Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

## 2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen erfolgen, (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschlie-

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro weiteren Stichtag	+ 20% bis +50 %	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

## Bemerkung bei Rechten am Grundstück

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 Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

## 4 Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

## 5 Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren, mindestens mit 200,- €, zu berücksichtigen.

## 6 Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20 % bis 50 % je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

## 7 Nebenkosten

Nebenkosten sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,50 € pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen.

## 8 Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt.

## 9 Honorartabelle

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert	Honorar
€	bis €
bis 150.000,00	1.500,00
200.000,00	1.600,00
250.000,00	1.700,00
300.000,00	1.800,00
350.000,00	1.900,00
400.000,00	2.000,00
450.000,00	2.100,00
500.000,00	2.200,00
750.000,00	2.500,00
1.000.000,00	2.800,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert	Honorar
€	bis €
1.250.000,00	3.100,00
1.500.000,00	3.400,00
1.750.000,00	3.700,00
2.000.000,00	4.000,00
2.250.000,00	4.300,00
2.500.000,00	4.600,00
3.000.000,00	5.000,00
3.500.000,00	5.400,00
4.000.000,00	5.700,00
4.500.000,00	6.100,00

Grundstücke Eigentumswohnungen	
Wert	Honorar
€	bis €
5.000.000,00	6.500,00
7.500.000,00	8.400,00
10.000.000,00	10.100,00
12.500.000,00	11.800,00
15.000.000,00	13.500,00
17.500.000,00	15.200,00
20.000.000,00	16.900,00
22.500.000,00	18.600,00
25.000.000,00	20.300,00
über 25.000.000,00	22.000,00