

SATZUNG

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

Die Satzung der Stadt Villingen-Schwenningen über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 13.12.1978, geändert am 11.07.1990, 15.12.1998, 24.10.2001, 17.05.2006, wird geändert 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 **13.12.2017** 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 ³ 195 (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 Gebührensuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensuld 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 13. 12. 2017

gez

Oberbürgermeister

Dr. Rupert Kubon

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.

(ungsprobleme), 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