

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäfts- stelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Bühl am 27.05.2020 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (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 Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht etc.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr - mit Ausnahmen der Absätze (4) bis (7) - gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.

- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (1) um 50%.
- (6) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (7) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und 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.
- (8) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür keine zusätzliche Gebühr erhoben.
- (9) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (10) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. (2) BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 Abs. (2) berechnet.
- (11) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzsetzung nach § 6 Abs. (2).
- (12) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
- (13) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich zur Gebühr nach § 6 Abs. (2) und § 9 die auf die Gebühr entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 4 Ermäßigte Gebühr

- (1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. (2). Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um jeweils 50%.
- (2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. (2) Wertermittlungsverordnung) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50% ermäßigt.
- (3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30% der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 6 Abs. (2).

- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten und von Grundstücken mit Kleinbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50%.

§ 5 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. (3) Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 10% bis 50%.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) – soweit dies möglich ist -, so wird hierfür zusätzlich 20% der Gebühr nach § 6 Abs. (2) verlangt.

§ 6 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge (€) abgerundet.
- (2) Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

bis	50.000 €	=	925,00 €		
bis	100.000 €	=	925,00 €	zuzügl. 0,60% aus dem Betrag über	50.000 €
bis	250.000 €	=	1.225,00 €	zuzügl. 0,45% aus dem Betrag über	100.000 €
bis	500.000 €	=	1.900,00 €	zuzügl. 0,25% aus dem Betrag über	250.000 €
bis	5.000.000 €	=	2.525,00 €	zuzügl. 0,10% aus dem Betrag über	500.000 €
über	5.000.000 €	=	7.025,00 €	zuzügl. 0,10% aus dem Betrag über	5.000.000 €

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. (2) des Bundeskleingartengesetzes (Pachtzinsfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand für den Einzelfall eine Gebühr nach § 9, mindestens jedoch 150 € erhoben.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. (3) BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 48,00 € pro Wert erhoben.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 28,00 € pro Wert. Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt 43,00 €, für Diagramme, Tabellen oder Bodenrichtwertkartenauszüge (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, jeweils 28,00 €. Für die Ausfertigung von Bodenrichtwertkarten (§196 Abs. (3) BauGB) im Format DIN A1 beträgt die Gebühr 40,00 € je Karte.

- (7) In den Gebühren ist je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. (5) BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,50 € pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (8) Die Kosten der Übersendung werden -außer bei Gutachten- zusätzlich mit 2,00 € in Rechnung gestellt.

§ 7

Rücknahme eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Wertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, 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 nach § 6 Abs. (2) zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 9

Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Gebühr wird nach den Gebührensätzen der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung für den mittleren bzw. gehobenen Dienst je angefangene 30 Minuten ermittelt.

§ 10

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

§ 11

Vorauszahlung, 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.

§ 12 Übergangsbestimmungen

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

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 20. Juni 2012 außer Kraft.

ausgefertigt:
Bühl, den 27.05.2020

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 4 GemO:

Nach § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung - sofern nicht der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen oder die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung nach § 121 Absatz 1 GemO beanstandet hat - von Anfang an unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Stadt Bühl geltend gemacht worden ist. Die Unbeachtlichkeit tritt nicht ein, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung der Satzung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.