

**Satzung
über das Erheben von Gebühren für die Tätigkeit
des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie § 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern hat der Gemeinderat der Stadt Achern nach Anhörung der Stadt Rheinau und der Gemeinden Kappelrodeck, Lauf, Sasbach, Sasbachwalden und Seebach am 16.12.2019 folgende Satzung über das Erheben von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Der Gemeinsame Gutachterausschuss Achern erhebt Gebühren für das Erstellen von Gutachten durch den 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) Wer Gebührensschuldner ist, bestimmt sich nach §§ 12 Absatz 2 Satz 1, 11 Absatz 3 Satz 1 KAG in Verbindung mit § 5 Landesgebührengesetz (LGebG).

§ 3

Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Verkehrswert der Grundstücke, der grundstücksgleichen Rechte, der Bauwerke und des Grundstückszubehörs im Zeitpunkt der Wertermittlung erhoben. Wertminderungen aufgrund objektspezifischer, wertbeeinflussender Umstände (z. B. Modernisierungs- und Renovierungskosten) bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt. Werterhöhungen (z.B. durch Mehrmieten) werden bei der Gebührenbemessung berücksichtigt.

Sind in einem Gutachten Rechte (z. B. Wohnrecht, Nießbrauchrecht etc.) an Grundstücken beziehungsweise Rechte Dritter zu bewerten, richtet sich die Gebühr nach § 6. Dies gilt auch, wenn die Ermittlung der Rechte nicht ausdrücklich beantragt war.

- (2) 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.
- (3) 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.).

(4) Werden im Rahmen einer Wertermittlung für den/die gleichen Antragsteller beziehungsweise Eigentümer mehrere Verkehrswerte festgelegt, die sich auf ein Grundstück beziehen, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Einzelwerte zu berechnen.

Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Die Gebühr ist aus der Summe der für die Wertunterschiede maßgeblichen Verkehrswerte zu berechnen.

(5) Sind in einem Gutachten Liquidationsobjekte zu bewerten, ist der Gebühr die Summe des Wertes des fiktiv unbebauten Grundstücks zuzüglich der Freilegungskosten zugrunde zu legen.

(6) Bei der Erstattung eines Gutachtens über den Wert eines ideellen Miteigentumsanteils, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist (z. B. Bruchteilseigentum), wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(7) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert des gesamten Grundstücks nach § 7 berechnet und um 50 % ermäßigt.

(8) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung nach § 7.

(9) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich zur Gebühr nach § 7 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 § 7. Für jeden weiteren Stichtag wird eine um 50 % ermäßigte Gebühr nach § 7 festgesetzt.

(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 eine um 50 % ermäßigte Gebühr nach § 7 festgesetzt.

(3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Besichtigung und Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30 % der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 7.

(4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 7 um 50%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 5.000 €) werden als unbebaut behandelt.

(5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte für den/die gleichen Antragsteller beziehungsweise Eigentümer auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert wird eine um 50 % ermäßigte Gebühr nach § 7 festgesetzt.

(6) Sind in einem Gutachten für bebaute Grundstücke auf Verlangen des Antragstellers die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte beziehungsweise die „beschreibenden“ Gutachteninhalte nicht anzugeben (Formular- beziehungsweise Kurzgutachten), so wird eine um 30 % ermäßigte Gebühr nach § 7 festgesetzt.

(7) Für Standardimmobilien (Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kann eine automatisierte Wertauskunft als Übersicht (Berechnung auf Grundlage der Angaben des Antragstellers ohne örtliche Besichtigung und ohne Berücksichtigung von Rechten, Lasten sowie Zustandsbesonderheiten wie Bauschäden und Baumängel etc.) erstellt werden; hierfür beträgt die Gebühr 25 % der Gebühr nach § 7.

§ 5

Erhöhte Gebühr

Ist im Zusammenhang mit der Gutachtenerstattung über den üblichen Rahmen hinausgehender Mehraufwand erforderlich insbesondere für z. B.

- örtliche Bauaufnahmen,
- beantragte bzw. wertermittlungsrelevante fiktive Grundstücksaufteilungen,
- erhöhter Zeitaufwand aufgrund abgesagter oder veränderter Ortstermine,
- umfangreiche Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen,
- gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten,
- zusätzliche Ausarbeitungen (z. B. weitere mögliche Bewertungsverfahren) auf Verlangen des Antragstellers,
- umfangreiche Besprechungen bzw. Beratungsleistungen,
- Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung,
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften,
- umfangreiche Recherchen,

so werden für den Mehraufwand zusätzliche Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr wird nach den Gebührensätzen der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung für den mittleren beziehungsweise gehobenen Dienst je angefangene 15 Minuten ermittelt.

§ 6

Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Tätigkeiten, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, insbesondere für die Wertermittlung von

- Rechten (z. B. Wohnrechte, Überfahrtsrechte, Notwegrechte etc.) und
 - Lasten (z. B. Baulasten etc.) an Grundstücken,
- sowie für sonstige Leistungen z. B.
- beantragte Begründungen und Stellungnahmen zum Gutachten und über Grundstückswerte,
 - antragsgemäße Berechnung fiktiver Rechte und sonstiger Wertansätze und
 - für Tätigkeiten, die dem Gutachterausschuss nach anderen Rechtsvorschriften übertragen sind,

werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr wird nach den Gebührensätzen der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung für den mittleren beziehungsweise gehobenen Dienst je angefangene 15 Minuten ermittelt.

§ 7 Gebührenhöhe

(1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.

(2) Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten

Verkehrswert

bis 25.000 €	= 600 €				
bis 50.000 €	= 600 €	zuzügl.	1,0 %	aus dem Betrag über	25.000 €
bis 75.000 €	= 850 €	zuzügl.	0,6 %	aus dem Betrag über	50.000 €
bis 100.000 €	= 1.000 €	zuzügl.	0,6 %	aus dem Betrag über	75.000 €
bis 125.000 €	= 1.150 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	100.000 €
bis 150.000 €	= 1.250 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	125.000 €
bis 175.000 €	= 1.350 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	150.000 €
bis 200.000 €	= 1.450 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	175.000 €
bis 225.000 €	= 1.550 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	200.000 €
bis 250.000 €	= 1.650 €	zuzügl.	0,4 %	aus dem Betrag über	225.000 €
bis 300.000 €	= 1.750 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	250.000 €
bis 350.000 €	= 1.900 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	300.000 €
bis 400.000 €	= 2.050 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	350.000 €
bis 450.000 €	= 2.200 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	400.000 €
bis 500.000 €	= 2.350 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	450.000 €
bis 550.000 €	= 2.500 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	500.000 €
bis 600.000 €	= 2.650 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	550.000 €
bis 700.000 €	= 2.800 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	600.000 €
bis 800.000 €	= 3.100 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	700.000 €
bis 900.000 €	= 3.400 €	zuzügl.	0,2 %	aus dem Betrag über	800.000 €
bis 1.000.000 €	= 3.600 €	zuzügl.	0,2 %	aus dem Betrag über	900.000 €
bis 2.000.000 €	= 3.800 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	1.000.000 €
bis 3.000.000 €	= 4.500 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	2.000.000 €
bis 4.000.000 €	= 5.200 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	3.000.000 €
bis 5.000.000 €	= 5.900 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	4.000.000 €
über 5.000.000 €	= 6.600 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	5.000.000 €

(3) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens inklusive Übersendung enthalten. Für jede weitere Ausfertigung beziehungsweise jeden weiteren Auszug werden 0,50 € pro DIN A4-Seite berechnet. Für die Übersendung werden je weitere Ausfertigung zusätzlich 1,50 € in Rechnung gestellt.

(4) Wird ein erstelltes Gutachten zusätzlich in digitaler Form (per Mail als PDF-Datei) zur Verfügung gestellt (nur in anonymisierter Form und ohne Unterschrift) beträgt die Gebühr je Datei 15,00 €.

(5) Für schriftliche (auch per Mail) Auskünfte (anonymisiert) aus der Kaufpreissammlung (d. h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung beträgt die Grundgebühr (1 Wertangabe) 25,00 €, für jeden weiteren Wert in der gleichen Auskunft 5,00 €.

(6) Für schriftliche (auch per Mail) Bodenrichtwert- beziehungsweise Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Grundgebühr (1 Wertangabe) 15,00 €, für jeden weiteren Wert in der gleichen Auskunft 2,50 €.

(7) Die Gebühr für Auswertungsdiagramme, Tabellen etc. beträgt pro DIN A4-Seite 15,00 €.

(8) Die Gebühr für die von der Geschäftsstelle veröffentlichten Bodenrichtwertkarten beträgt pro DIN A4-Seite 15,00 €. Bei größeren Ausdrucksformaten erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(9) Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht (ohne Bodenrichtwertkarten) beträgt nach Veröffentlichung 25,00 € je Fertigung zuzüglich 2,50 € für den Versand. Bei einer Weitergabe in digitaler Form (per Mail als PDF-Datei) entfällt die Versandgebühr.

§ 8

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.

§ 9

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) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 10

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit 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. Vom Anfordern einer Vorauszahlung oder dem Anordnen einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

**§ 12
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern nach der öffentlichen Bekanntmachung zum 1. Januar 2020 in Kraft.

**§ 13
Übergangsbestimmungen**

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

Achern, den xx.12.2019

gez. Klaus Muttach
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 Achern 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.