

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 **XX.XX.2022** 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

Gebührenschildner, Haftung

(1) Wer Gebührenschuldner 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) Sind Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen zu ermitteln, welche mehr als 3 Kalenderjahre vom Antragseingang zurückliegen ist für diese Wertermittlung ein 25 % Zuschlag zu entrichten.

(10) 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 10.000 €) 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 20 % ermäßigte Gebühr nach § 7 festgesetzt.

§ 5 Erhöhte Gebühr

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

- örtliche Bauaufnahmen, inklusive Nachbearbeitung,
- 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,

umfassende Besprechungen bzw. Beratungsleistungen,
Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung,
sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften,
umfangreiche Recherchen (z.B. bei zurückliegenden Stichtagen),
so werden für den Mehraufwand zusätzliche Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr beträgt 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen, in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 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 beträgt 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen, in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 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

Verkehrswert						
bis	150.000 €	= 1.500 €				
bis	500.000 €	= 1.500 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	150.000 €
bis	750.000 €	= 2.550 €	zuzügl.	0,3 %	aus dem Betrag über	500.000 €
bis	1.500.000 €	= 3.300 €	zuzügl.	0,1 %	aus dem Betrag über	750.000 €
über	1.500.000 €	= 4.050 €	zuzügl.	0,07 %	aus dem Betrag über	1.500.000 €

(3) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen 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 3,00 € 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 Gutachtendatei 50,00 €.

(5) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur schriftlich erteilt. 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) 30,00 €, für jeden weiteren Wert in der gleichen Auskunft 15,00 €.

(6) Für schriftliche (auch per Mail) Bodenrichtwert- beziehungsweise Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Grundgebühr (1 Wertangabe) 30,00 €, für jeden weiteren Wert in der gleichen Auskunft 10,00 €.

(7) Die Gebühr für Auswertungsdiagramme, Tabellen etc. wird entsprechend VVV-Kostenfestlegung jeweils in der bei Auftragserteilung geltenden Fassung abgerechnet.

(8) Die Gebühr für den Immobilienmarktbericht beträgt für künftige Veröffentlichungen 50,00 € je Fertigung inklusiv Versand.

(9) Auskünfte aus dem Immobilienmarktbericht werden nur schriftlich erteilt. Für schriftliche (auch per Mail) Auskünfte aus diesem Bericht beträgt die Grundgebühr (1 Wertangabe) 30,00 €, für jeden weiteren Wert in der gleichen Auskunft 15,00 €.

§ 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 nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr beträgt je nach Sachbearbeitung 40 – 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen, in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

(2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

(3) Kann die Gutachtenbearbeitung nicht erfolgen (z. B. weil mit der Antragstellerseite kein Besichtigungstermin vereinbart werden kann), aber der Antrag nicht zurückgezogen wird, so wird nach Ablauf einer sechsmonatigen Frist ab Eingang des Gutachtenantrages automatisch eine Rücknahme des Antrages angenommen. In diesem Fall wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr beträgt je nach Sachbearbeitung 40 – 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen, in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 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. In diesem Zusammenhang werden die entstandenen Kosten für behördliche Auskünfte (z. B. Bauakteneinsicht) dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

§ 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 am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung 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.xx.2022

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.