

## **S A T Z U N G**

### **über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 12 des Kommunalabgabengesetzes – jeweils in der geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Stadt Waldkirch am 17.11.2010 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gebührenpflicht**

Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### **§ 2**

##### **Gebührensschuldner, Haftung**

1. Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
2. Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat oder für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
3. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

#### **§ 3**

##### **Gebührenberechnung**

1. Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte – bezogen auf den Zeitpunkt der beantragten Wertermittlung – berechnet.
2. Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht usw.)
3. Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
4. In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 aus der Summe der einzelnen Werte berechnet:
  - a) Mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.
  - b) Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte des Eigentümers auf einem Grundstück.
  - c) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die Verkehrswerte einzelner – auch nur geplanter – Wohnungs-/ Teileigentumsrechte ermittelt.
  - d) Für ein Grundstück sollen mehrere Verkehrswerte ermittelt werden (z.B. Wegefläche, Hoffläche).
  - e) Für ein Grundstück ist im gleichen Antrag der Verkehrswert zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln.
  - f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.

5. 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.
6. Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstück berechnet und um 50 % ermäßigt.
7. Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
8. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>

#### § 4 Gebührenhöhe

1. Bei bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr

<b>Verkehrswert von</b>	<b>bis</b>	<b>Gebühr</b>
0 €	50.000 €	760,00 €
50.001 €	75.000 €	880,00 €
75.001 €	100.000 €	1.000,00 €
100.001 €	125.000 €	1.120,00 €
125.001 €	150.000 €	1.220,00 €
150.001 €	175.000 €	1.320,00 €
175.001 €	200.000 €	1.420,00 €
200.001 €	225.000 €	1.520,00 €
225.001 €	250.000 €	1.620,00 €
250.001 €	300.000 €	1.740,00 €
300.001 €	350.000 €	1.860,00 €
350.001 €	400.000 €	1.980,00 €
400.001 €	450.000 €	2.100,00 €
450.001 €	500.000 €	2.220,00 €
500.001 €	750.000 €	2.530,00 €
750.001 €	1.000.000 €	2.840,00 €
1.000.001 €	1.250.000 €	3.150,00 €
1.250.001 €	1.500.000 €	3.460,00 €
1.500.001 €	1.750.000 €	3.770,00 €
1.750.001 €	2.000.000 €	4.080,00 €
2.000.001 €	2.250.000 €	4.390,00 €
2.250.001 €	2.500.000 €	4.700,00 €
2.500.001 €	3.000.000 €	5.120,00 €
3.000.001 €	3.500.000 €	5.540,00 €
3.500.001 €	4.000.000 €	5.960,00 €
4.000.001 €	4.500.000 €	6.380,00 €
4.500.001 €	5.000.000 €	6.800,00 €
über 5.000.000 €		6.800,00 € zuzügl. 0,6 v.T. aus dem Betrag über 5.000.000 €

2. Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
3. Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren nach folgenden Stundensätzen erhoben:

Ingenieur	90 €
Techniker	65 €
Sonstige Gutachter im Gutachterausschuss	48 €
Verwaltungsangestellte	46 €

Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

4. Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 3, mindestens jedoch 300 €, erhoben.
5. a) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise über Grundstücke ohne Besichtigung) wird eine Gebühr von 30 € pro Wert erhoben.  
b) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs- / Teileigentum (Berechnung des Verkehrswertes nach den Angaben des Antragstellers,) so beträgt die Gebühr 20 % aus § 4 Abs. 1.
6. Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 30 € pro Wert. Die Gebühr für Diagramme oder Tabellen (DIN A4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, sowie für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte (DIN A3) beträgt jeweils 15 €.
7. Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens Miteigentumsanteile ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs- / Teileigentum), wird hierfür zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 300 € erhoben.
8. Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür eine zusätzliche Gebühr von 50 € erhoben.
9. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für einen Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug werden 0,50 € pro Seite DIN A4 berechnet.
10. Die Kosten für die Übersendung werden – außer bei Gutachten – zusätzlich mit 1,50 € in Rechnung gestellt.
11. Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 1.
12. Wird eine weitere Angabe (zusätzlicher Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert) verlangt – soweit dies möglich ist –, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 4 Abs. 1 erhoben.
13. Bei zusätzlichem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers, Bauaufmessungen, Ermittlung von Abbruchkosten) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 100 %.
14. Für die Berechnung von Wohn- und Nutzflächen außerhalb eines Verkehrswertgutachtens wird eine Zeitgebühr nach § 4 Abs. 3 erhoben.
15. Die Gebühr für eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt über den Bodenwert eines Flurstücks - ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage – beträgt 100 €.
16. Vereinfachte Wertermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (mit dem schriftlichen Einverständnis eines Eigentümers) einschließlich Ortsbesichtigung: Gebühr nach Zeitaufwand (§ 4 Abs. 3), mindestens 250 €.
17. Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist die gesetzliche Umsatzsteuer auf die Gebühr zu entrichten.

**§ 5****Rücknahme**

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

**§ 6****Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**

1. Werden besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
2. Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

**§ 7****Entstehung und Fälligkeit**

1. Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung durch den Beschluss des Gutachterausschusses oder Rücknahme des Antrags nach § 5.
2. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.
3. Es können angemessene Abschläge für nachgewiesene Leistungen verlangt werden.

**§ 8****Übergangsbestimmungen**

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

**§ 9****Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft. Die bisherige Satzung vom 07.05.2008 tritt am 31.12.2010 außer Kraft.