



Satzung der Großen Kreisstadt Gaggenau über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Gaggenau hat am 12. Juni 2023 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) sowie der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Große Kreisstadt Gaggenau erhebt für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.

(2) Soweit die 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) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gemeinsame Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. In diesen Fällen werden die Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

(1) Gebührensschuldner ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden vorbehaltlich der Absätze 6 und 7 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, der grundstücksgleichen Rechte, der Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. 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.

(2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.

(3) 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 Wertminderungen (wie zum Beispiel Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude. In diesen Fällen wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 4 Absatz 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wohnung ermäßigt sich die Gebühr um 50 Prozent.

(4) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird die halbe Gebühr erhoben. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.

(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) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben.

(7) Bei Wertermittlungen für Einwurfs- und Zuteilungswerte in Umlegungsverfahren, welche von der Umlegungsstelle beauftragt werden, bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung.

§ 4 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

Untere Wertgrenze in Euro	Obere Wertgrenze in Euro	Grundbetrag in Euro	Zuschlag in Prozent	abzüglich in Euro
von 0,01	bis 150.000,00	1.500,00		0,00
von 150.000,01	bis 250.000,00	1.500,00	0,60%	150.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	2.100,00	0,20%	250.000,00
von 500.000,01	bis 5.000.000,00	2.600,00	0,10%	500.000,00
über 5.000.000,01		7.100,00	0,10%	5.000.000,00

$$\text{Gebühr} = \text{Grundbetrag} + (\text{Zuschlag} \times (\text{Verkehrswert} - \text{Abzugsbetrag}))$$

Beispiel

Verkehrswert: 250.000 Euro

Gebührenberechnung:

$$1.500 \text{ Euro} + 0,60 \% \times (250.000 \text{ Euro} - 150.000 \text{ Euro}) = 1.500 \text{ Euro} + 600 \text{ Euro} = 2.100 \text{ Euro}$$

(2) In der Gebühr ist eine Ausfertigung des Gutachtens in Papierform für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, erhält der Eigentümer eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung fallen Kosten in folgender Höhe an:

Jede weitere Ausfertigung pro DIN A4-Seite	0,50 Euro
--	-----------

(3) Weitere Gebühren

Formale schriftliche Bodenrichtwertauskunft (je Auskunft)	33,50Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Absatz 3 BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung) für bis zu 5 Vergleichswerte jeder weitere Vergleichswert	100,00 Euro 15,00 Euro
Schutzgebühr Immobilienmarktbericht Digitale Ausgabe (PDF-Format) Analoge Ausgabe (gebundene Papierform)	25,00 Euro 50,00 Euro

Sonstige Leistungen der Geschäftsstelle	Zeitaufwand nach aktueller VwV-Kostenfestlegung
Sonstige Leistungen des Gutachterausschusses	Zeitaufwand nach Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Versandkosten (Porto und Verpackung) für Gutachten und Immobilienmarktberichte pro Adresse	3,00 Euro

§ 5 Ermäßigte Gebühr

(1) Bei geringem Aufwand, zum Beispiel bei Garagen oder Gartenhäusern, (fiktiv) unbebauten und/oder landwirtschaftlichen Grundstücken, kann die Gebühr nach § 4 Absatz 1 um bis zu 50 Prozent ermäßigt werden.

(2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50 Prozent nach § 4 Absatz 1. Es erfolgt keine Ortsbesichtigung.

§ 6 Persönliche Gebührenfreiheit

Bezüglich der Erhebung der in § 4 Abs. 3 genannten Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden die Regelungen in § 3 Abs. 2 der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Gaggenau vom 17. September 2001 entsprechend Anwendung.

§ 7 Erhöhte Gebühr

Für zusätzlichen Aufwand (wie zum Beispiel umfangreiche und komplexe Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen, zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, aufwendige Bauaufmessungen, Erhebung von Unterlagen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig zwischen 10 und 100 Prozent.

§ 8**Rücknahme, Ablehnung, Änderung eines Antrags**

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Bewertungsobjekts gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben.
- (3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (zum Beispiel Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Zeitaufwand gemäß aktueller VwV-Kostenfestlegung zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

§ 9**Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**

- (1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners 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 § 4 zu ersetzen.

§ 10**Entstehung**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.

§ 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**Übergangsbestimmung**

Für Leistungen des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle, die vor dem 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 27. Juli 2020 außer Kraft.

Gaggenau, den 14. Juni 2023

Michael Pfeiffer
Oberbürgermeister



Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Gaggenau geltend gemacht worden ist.

Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.