

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

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. 1095) sowie den §§ 2, 11 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233), hat der Gemeinderat der Stadt Bühl am 22.03.2023 folgende Satzung 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 des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (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. 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. 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 von grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten (vgl. § 154 Abs. (2) BauGB) wird die Gebühr aus dem jeweils ermittelten Endwert 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 Gebührenfestsetzung 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) Sind in einem Gutachten Liquidationsobjekte zu bewerten, ist der Gebühr der Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks zuzüglich der Freilegungskosten zugrunde zu legen.
- (14) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich 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).

§ 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, beantragte bzw. wertermittlungsrelevante fiktive Grundstücksaufteilungen, umfangreiche Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, umfangreiche Recherchen z. B. bei zurückliegenden Stichtagen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig nach Zeitaufwand. Die Höhe der Gebühr beträgt 70 % des im JVEG vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) – soweit dies möglich ist –, so werden 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 Verkehrswert

bis 150.000 €	=	1.500,00 €		
bis 250.000 €	=	1.500,00 €	zzgl. 0,60% aus dem Betrag über	150.000 €
bis 500.000 €	=	2.100,00 €	zzgl. 0,20% aus dem Betrag über	250.000 €
bis 5.000.000 €	=	2.600,00 €	zzgl. 0,10% aus dem Betrag über	500.000 €
über 5.000.000 €	=	7.100,00 €	zzgl. 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 10.000 €) 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 § 7, 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 für 5 Vergleichswerte eine Gebühr von 100,00 € erhoben. Für jeden weiteren Wert über 5 Vergleichswerte werden 15,00 € berechnet.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 33,50 € pro Wert. Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht ausschließlich im digitalen pdf-Format beträgt 25,00 €, für Diagramme, Tabellen oder Bodenrichtwertkartenauszüge (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, jeweils 33,50 €. Für die Ausfertigung von Bodenrichtwertkarten (§196 Abs. (3) BauGB) im Format DIN A1 beträgt die Gebühr 48,50 € 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) Wird ein erstelltes Gutachten zusätzlich in digitaler Form (per Versand in einem geschützten digitalen Postfach) als pdf-Datei zur Verfügung gestellt, beträgt die Gebühr je Gutachtendatei 25,00 €.
- (9) Die Kosten der Übersendung werden -außer bei Gutachten- zusätzlich mit 3,00 € in Rechnung gestellt.

§ 7

Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

- (1) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr beträgt 70 % des im JVEG vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.
- (2) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, 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 erhoben.

§ 8

Rücknahme, Ablehnung, Änderung eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand nach Zeitaufwand erhoben. § 5 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand nach Zeitaufwand erhoben. § 5 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
- (3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z. B. Änderung des Wertermittlungstichtags, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Zeit entsprechend § 7 Abs. 2 abgerechnet.

§ 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) 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.

§ 10
Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 8 Abs. 1 und 2 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 27. Mai 2020 außer Kraft.

ausgefertigt:
Bühl, 22.03.2023

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Bühl geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.