

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Landkreis Waldshut-OST bei der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie § 3 der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses Landkreis Waldshut-Ost bei der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen (vom 02.03.2021) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen am 13.12.2021 folgende Satzung für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 **Gebührenpflicht**
- § 2 **Gebührensschuldner, Haftung**
- § 3 **Gebührenmaßstab**
- § 4 **Gebührenhöhe**
- § 5 **Rücknahme oder Änderung eines Antrages**
- § 6 **Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**
- § 7 **Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren**
- § 8 **Entstehung und Fälligkeit**
- § 9 **Übergangsbestimmungen**
- § 10 **Inkrafttreten**

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (3) Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den hier genannten Gebühren noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die öffentliche 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) Soweit nicht anders angegeben, werden Gebühren nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.
- (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) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder 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. Die Wertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder die Wertermittlung gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (7) 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.
- (8) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anteilig aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (9) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung.
- (10) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks errechnet.
- (11) Für sonstige Leistungen, 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 ermittelt.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden folgende Gebühren erhoben:
 - a. Schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB)
 - für 1 – 3 Richtwerte 35,- €
 - für 4 – 8 Richtwerte 70,- €
 - für 9 – 15 Richtwerte 105,- €
 - über 15 Grundstücke erhöht sich die Gebühr nach Aufwand gemäß § 4 Abs. 12.
 - b. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung
 - für 1 – 5 Vergleichsfälle 50,- €
 - für 6 – 10 Vergleichsfälle 70,- €
 - ab dem 11. Vergleichsfall 5,- € je Fall
 - c. Für Bodenrichtwertkarte, insbesondere auch Auszüge
 - DIN A 4 25,- €
 - DIN A 3 30,- €
 - d. Für Grundstücksmarktberichte
 - je aktueller Ausgabe 60,- €
 - je früherer Ausgabe 30,- €
 - e. Die Kosten der Übersendung werden zusätzlich mit 2,00 € in Rechnung gestellt.

(2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert von

Verkehrswert in Euro		Gebühren in Euro		Zuschlag
von	bis	von	bis	
0,01	50.000,00	925		
50.000,01	100.000,00	925	1.275	zuzgl. 0,70 % aus dem Betrag über 50.000
100.000,01	150.000,00	1.275	1.575	zuzgl. 0,60 % aus dem Betrag über 100.000
150.000,01	200.000,00	1.575	1.775	zuzgl. 0,40 % aus dem Betrag über 150.000
200.000,01	250.000,00	1.775	1.975	zuzgl. 0,40 % aus dem Betrag über 200.000
250.000,01	300.000,00	1.975	2.150	zuzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 250.000
300.000,01	400.000,00	2.150	2.450	zuzgl. 0,30 % aus dem Betrag über 300.000
400.000,01	500.000,00	2.450	2.650	zuzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 400.000
500.000,01	600.000,00	2.650	2.850	zuzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 500.000
600.000,01	700.000,00	2.850	3.050	zuzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 600.000
700.000,01	800.000,00	3.050	3.170	zuzgl. 0,12 % aus dem Betrag über 700.000
800.000,01	900.000,00	3.170	3.290	zuzgl. 0,12 % aus dem Betrag über 800.000
900.000,01	1.000.000,00	3.290	3.410	zuzgl. 0,12 % aus dem Betrag über 900.000
1.000.000,01	1.500.000,00	3.410	4.010	zuzgl. 0,12% aus dem Betrag über 1.000.000
1.500.000,01	2.000.000,00	4.010	4.610	zuzgl. 0,12 % aus dem Betrag über 1.500.000
2.000.000,01	3.000.000,00	4.610	5.610	zuzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 2.000.000
3.000.000,01	5.000.000,00	5.610	7.210	zuzgl. 0,08 % aus dem Betrag über 3.000.000
5.000.000,01	10.000.000,00	7.210	10.710	zuzgl. 0,07 % aus dem Betrag über 5.000.000

jeweils zuzüglich der gesetzlichen MwSt.

Übersteigt der Wert 10 Millionen Euro, so beträgt die Gebühr 10.710,00 Euro zuzüglich 0,05 Prozent aus dem Betrag über 10 Millionen Euro.

Das Ergebnis wird auf volle Eurobeträge mathematisch auf- oder abgerundet.

(3) Berücksichtigung von Besonderheiten und Schwierigkeitsgraden der Gutachtenerstellung

Bei Vorhandensein von Besonderheiten bzw. bei einem erhöhten Schwierigkeitsgrad (insbesondere Ermittlung von Werten von Rechten am Grundstück) ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen:

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
Mehrere Stichtage		
mehrere Wertermittlungsstichtage, pro weiterem Stichtag	+ 30%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nur einmal den Faktor pro Datum
mehrere Qualitätsstichtage, pro weiterem Stichtag	+ 30%	
Rechte am Grundstück		erhöhter Schwierigkeitsgrad
Erbbaurecht	+ 40%	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

In Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

- (4) Bei der Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Gutachterausschusses innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung ist die Gebühr mit einem Faktor von 0,7 zu multiplizieren.
- (5) Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr), ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.
- (6) Zuschlag für besondere Leistungen bei der Ermittlung von Grundlagendaten. Sind für die Erstellung des Gutachtens eine örtliche Aufnahme der Gebäude oder ein Aufmaß der bewertungsrelevanten Flächen nötig oder sind Grundrisspläne bzw. maßstabsbezogene Skizzen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erstellen oder zu ergänzen, ist dies mit einem Zuschlag von 30 Prozent zu berücksichtigen.
- (7) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 Prozent der Gebühr nach Nummer 2. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (8) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswerts baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (9) Ist das Gutachten auf Verlangen des Auftraggebers entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 Prozent.
- (10) Für die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz beträgt die Gebühr 430,- €.
- (11) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung – auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften – werden dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 20,- € / Stück berechnet.
- (12) Bei gesonderten Erläuterungen von Gutachten und zusätzlichem Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, ...), Auskünften von Bodenrichtwerten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung oder Auskünften aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG, Honorargruppe 7) Gebühren in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Abgerechnet wird pro angefangener ¼ Stunde.

§ 5 Rücknahme oder Änderung eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens oder einer sonstigen Leistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungszustand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (2) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Inhalt seines Auftrags (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Qualitätsstichtag oder Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG, Honorargruppe 7) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige (z.B. Sachverständiger für Alllasten o.ä.) bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühr geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren

Für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren werden Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Änderung des Antrags der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 9 Übergangsbestimmungen

Für die Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung, in Kraft getreten am 27.01.2014, außer Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Waldshut-Tiengen, 13. Dezember 2021

Dr. Philipp Frank, Oberbürgermeister

