

# **Satzung**

## **über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg und § 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen am 27.01.2014 folgende Gutachterausschuss-Gebührensatzung (GAGS) beschlossen:

### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Stadt Waldshut-Tiengen erhebt für die Erstattung von Gutachten (§ 193 Baugesetzbuch - BauGB) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gebühren und Auslagen nach den Bestimmungen dieser Satzung.
- (2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) sowie Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB) werden Gebühren nach dem Gebührenverzeichnis zur Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Waldshut-Tiengen erhoben.

### **§ 2 Gebührenschuldner, Haftung**

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in dessen Interesse sie vorgenommen wird. Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (2) Neben dem Gebührenschuldner 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) Bei der Berechnung der Gebühr ist grundsätzlich der Verkehrswert von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zum Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens maßgebend.
- (2) Ist das Ergebnis des Gutachtens kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB, so ist sinngemäß von vergleichbaren Werten (z. B. von der Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust bei Enteignungsverfahren) auszugehen.
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere bebaute bzw. unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken 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 Grundstücksmerkmale zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Wohnungs- bzw. Teileigentume auf einem Grundstück gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind im Gutachten für ein und dasselbe Bewertungsobjekt mehrere Werte (z. B. für Wertminderungen oder -erhöhungen; Werte zu mehreren Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtagen) zu ermitteln, bemisst sich die Gebühr nach der Summe aus dem höchsten Wert und jeweils der Hälfte des zusätzlich ermittelten niedrigeren Werts.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils (i.S.d. Wohnungseigentumsgesetz - WEG) ermittelt, das nicht mit Sondereigentum verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

### **§ 4 Gebührenhöhe**

- (1) Bei der Wertermittlung von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken beträgt die Gebühr bei einem Wert

Von über	bis	Ansatz, anteilig	zzgl. Pauschale
0,00 €	100.000,- €	3,5 v.T.	450,- €
100.000,- €	250.000,- €	3,0 v.T.	600,- €
250.000,- €	500.000,- €	2,0 v.T.	800,- €
500.000,- €	2.500.000,- €	1,0 v.T.	1.500,- €
2.500.000,- €	5.000.000,- €	0,7 v.T.	2.000,- €
5.000.000,- €		0,5 v.T.	3.500,- €

- (1) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 70 v.H. der Gebühr nach Absatz 1.
- (2) Für die Erstattung eines Gutachtens über die ortsübliche Pacht gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG, in der jeweils geltenden Fassung) beträgt die Gebühr 200,- €.
- (3) Die Gebühren nach den Absätzen 1 und 2 sind für im Vergleich zum üblichen Rahmen erheblich geringere Aufwendungen (z. B. vorliegende detaillierte Objektbeschreibungen; Vorleistungen des Antragstellers; Bewertung von Nebengebäuden u.a.) um bis zu 30 v.H. zu ermäßigen.
- (4) Sind vom Gutachterausschuss erstellte Gutachten nachträglich fortzuschreiben, können die Gebühren nach den Absätzen 1 und 2 je nach Arbeitsaufwand bis zu 50 v.H. ermäßigt werden.
- (5) Für über den üblichen Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten infolge besonderer Erschwernisse (Bauzustand des Bewertungsobjekts; fehlende oder nicht verwendbare Bauunterlagen o.ä.) können die Gebühren nach den Absätzen 1 und 2 um bis zu 30 v.H. erhöht werden.
- (6) Ist das Gutachten auf Antrag unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methode auszuarbeiten (gemäß § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung – GAusschV BW 1989), erhöht sich die Gebühr um 50 v.H.

### § 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Verkehrswert des Bewertungsobjektes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 v.H. der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, sind die Gebühren in voller Höhe zu erstatten.

### § 6 Auslagen

- (1) Mit den Gebühren nach § 4 Absatz 1 bis 3 sind die Entschädigungen für die Leistungen der ehrenamtlichen Gutachter, die Kosten für je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und den Eigentümer, die Reisekosten und die Benutzung von Dienstkraftwagen und/oder eingesetzten Privatwagen abgegolten.
- (2) Übersteigen die Auslagen das in Absatz 1 genannte Maß, insbesondere infolge zusätzlicher Ausfertigungen und Vervielfältigungen des Gutachtens oder Hinzuziehung von Sachverständigen, werden sie gesondert festgesetzt. Die besonderen Auslagen sind entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Waldshut-Tiengen bzw. in der tatsächlich entstandenen Höhe zu erstatten.

### § 7 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebührenschuld entsteht mit Beschluss und Ausfertigung des Gutachtens, in den Fällen des § 5 mit Nachweis der bis zur Rücknahme des Antrags erbrachten Leistungen.

(2) Die Gebühr wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und ist mit Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung fällig.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührensatzung vom 01.01.2002 und alle nachfolgend ergangenen Änderungssatzungen außer Kraft.

### **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 innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 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.

Waldshut-Tiengen, den 27.01.2014

Der Gemeinderat

Martin Albers  
Oberbürgermeister