

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2,11 und 12 des Kommunalabgabengesetz jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein am **24.09.2024** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Weil am Rhein erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten und Zusatzleistungen, die durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein und seiner Geschäftsstelle gemäß den § 192 ff BauGB erbracht werden, nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (3) Für besondere Leistungen, soweit diese nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Weil am Rhein erhoben.
- (4) Soweit Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den genannten Gebühren noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer öffentliche Leistungen veranlasst oder in dessen Interesse diese vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab für Wertgutachten

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Verkehrswert oder dem Wert des grundstücksgleichen Rechts oder sonstiger Rechte oder dem Wert der baulichen oder sonstigen Anlagen erhoben.
Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.
Für Grundstücke, die ohne Verkehrswert ausgewiesen werden, ist der ermittelte Objektwert für die Gebührenbemessung maßgebend.

- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinn der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Wohnungs-/Teileigentum, Erbbau-/Wohnrecht).
- (3) Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewert bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Liegen mehrere gleichwertige unbebaute oder land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte aller Grundstücke berechnet.
- (5) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so ermittelt sich die Gebühr aus der Summe dieser Einzelwerte.
- (6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung besondere Rechte und Belastungen zu bewerten, so ergibt sich die Berechnungsgrundlage für die Gebühren aus der Summe des Wertes für das unbelastete Grundstück zuzüglich des Barwertes der Rechte.
- (7) Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen und/oder Teileigentums-Einheiten mit Lage auf einem Grundstück und/oder mehrere gleichartige Grundstücke gelten als eine Wertermittlung, sofern alle Objekte auftragsgemäß in einem Verkehrswertgutachten und zu einem Wertermittlungs-Stichtag zusammengefasst bewertet werden.
- (8) Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Hierbei bildet der höchste Verkehrswert nach § 3 Absatz 1 die Grundlage für die volle Gebühr. Alle weiteren Verkehrswerte bilden mit jeweils 50 % ihres Wertes die Grundlage zur Ermittlung des jeweils zugeordneten Gebührenanteils.
- (9) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit einem Teil- oder Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anhand des Werts des Gesamtgrundstücks berechnet.
- (10) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Absatz 2 BauGB berechnet sich die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks.
- (11) Bei Gutachten für ein Baulandumlegungsverfahren bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (12) Sind in einem Gutachten besondere Wertminderungen (Freilegungskosten oder ähnliche) zu berücksichtigen, so ergibt sich die Berechnungsgrundlage der Gebühren aus der Summe des Wertes für das fiktiv unbebaute Grundstück zuzüglich des Barwertes der besonderen Wertminderung.

§ 4 Gebühren für Wertgutachten

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert von:

Wertgruppe	Grundgebühr	Zzgl. Wertzuschlag	Aus dem Betrag:
Bis 25.000 €	650 €		
25.001 € bis 50.000 €	1.437 €	0,50 %	Über 25.000 €
50.001 € bis 100.000 €	1.918 €	0,40 %	Über 50.000 €
100.001 € bis 250.000 €	2.211 €	0,25 %	Über 100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	3.121 €	0,13 %	Über 250.000 €
500.001 € bis 750.000 €	4.162 €	0,12 %	Über 500.000 €
750.001 € bis 1.000.000 €	4.666 €	0,09 %	Über 750.000 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	5.008 €	0,08 %	Über 1.000.000 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	5.423 €	0,07 %	Über 1.500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	5.788 €	0,06 %	Über 2.000.000 €
Über 5.000.000 €	7.577 €	0,04 %	Über 5.000.000 €

- (2) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) – die auf der Grundlage der Auswertung ortsüblicher Pachtverträge vorgenommen werden – beträgt die Gebühr 500 €.
- (3) In den Gebühren sind 2 Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere Ausfertigung für den Eigentümer enthalten, sofern dieser nicht Antragsteller ist. Jede weitere Ausfertigung oder ein Auszug hieraus wird nach der Verwaltungs-Gebührensatzung der Stadt Weil am Rhein abgerechnet.

§ 5 Ermäßigte Gebühren

- (1) Wird dasselbe Grundstück, dasselbe Recht bzw. dieselbe Anlage innerhalb von 3 Jahren erneut bewertet, ohne dass sich die tatsächlichen, sonstigen oder rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr der Folgebewertung um 30%.
- (2) Für Umrechnungen, Überprüfungen oder Fortschreibungen vorliegender Bewertungen ermittelt sich die Gebühr aus dem umgerechneten, überprüften oder fortgeschriebenen Wert - jedoch nur in der Höhe von 30 % der auf den aktualisierten Objektwert bezogenen Gebühr.
- (3) Bei Bewertungen mit geringem Aufwand insbesondere bei Kleinbauten, Garagen oder unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken oder überschlägige Berechnungen anhand Vergleichswerten oder sonstigen bewertungsrelevanten Bezugsdaten oder die Ausführung der Gutachten als Kurzgutachten oder als gutachterliche Stellungnahme, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %.

§ 6

Erhöhte Gebühren, Beauftragung besonderer Leistungen

- (1) Bei außergewöhnlichem Aufwand, der auf Verlangen des Antragstellers entsteht, insbesondere die gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungs-Parametern oder eine zusätzliche schriftliche Begründung oder zusätzliche Termine zur Besprechung der Bewertung oder die besondere Würdigung von Vergleichswerten oder eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden, erhöht sich die Gebühr um 30 %.
- (2) Wird vom Antragsteller ein zusätzliches Wertermittlungsverfahren verlangt (zusätzliche Ermittlung des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes), erhöht sich die Gebühr um 30 %.
- (3) Für zusätzlich beauftragte besondere Leistungen, die zur Erstellung von Grundlagedaten für die Bewertung einzuordnen sind (insbesondere die Erstellung einer örtlichen Aufnahme von Gebäuden/Gebäudeteilen oder die Erstellung eines Aufmaßes über bewertungsrelevante Flächen oder die Erarbeitung von Grundrissplänen oder Handskizzen oder deren Überprüfung, Korrektur sowie Ergänzung), erfolgt die Abrechnung des erbrachten zeitlichen Mehraufwandes nach § 8.
- (4) Werden auf Verlangen des Antragstellers mehrere Ortstermine durchgeführt, erfolgt die Abrechnung des zeitlich erbrachten Mehraufwandes nach § 8.
- (5) Liegen erschwerte Arbeitsbedingungen vor (insbesondere Schmutz, Sicherheit, zusätzliche Gefahrenabwehr), erhöht sich die Gebühr um 10 %.
- (6) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsamen Gutachterausschuss nach Abschluss und Festsetzung der Wertermittlung zur Erörterung einer Gegendarstellung der vorgelegten Bewertung – jedoch ohne Auswirkung auf die Wertaussage des Gutachtens hervorzubringen –, erfolgt die Abrechnung des zeitlich erbrachten Mehraufwandes nach § 8.

§ 7

Gebühren für Verwaltungsleistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle

Verwaltungsleistungen werden mit folgenden Gebühren abgerechnet; die Abrechnung erfolgt nach Zeiteinheit (ZE) mit jeder angefangenen Viertelstunde.

Für Verwaltungsleistungen beträgt die Gebühr pro ZE: 16,89 €

Folgende Leistungen zählen darunter:

- schriftliche Auskünfte und Bescheinigungen aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und Richtwertzonen
- Auskünfte und Auszüge aus Bodenrichtwertkarten oder dem GIS.

§ 8

Gebühren für besondere Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle

Besondere Leistungen werden mit folgenden Gebühren abgerechnet; die Abrechnung erfolgt nach Zeiteinheit (ZE) mit jeder angefangenen Viertelstunde.

Für besondere Leistungen beträgt die Gebühr pro ZE: 18,23 €

Folgende Leistungen zählen darunter:

- schriftliche Auskünfte und Bescheinigungen
- Vergleichsbewertungen für Eigentumswohnungen anhand der Kaufpreissammlung
- Antragsprüfung/Bearbeitung für Gutachten.

§ 9

Änderung, Rücknahme eines Auftrages

- (1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Bewertungsauftrag (insbesondere die Änderung des Wertermittlungsstichtages/ Qualitätsstichtages oder Wertermittlungsgegenstandes oder des Bewertungsumfanges), so erfolgt die Gebührenabrechnung auf der Grundlage vom Objektwert, der nach der Änderung der Auftragsparameter ermittelt wurde.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor durch den Gutachterausschuss die Beschlussfassung und Festsetzung erfolgt ist, beträgt die Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand bis zu 90% der vollen Gebühr einschließlich der Abrechnung zusätzlich beauftragter besonderer Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6.
- (3) Erfolgt die Rücknahme des Antrags erst nach der Beschlussfassung und Festsetzung durch den Gutachterausschuss, wird die volle Gebühr einschließlich der Abrechnung zusätzlich beauftragter besonderer Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6 erhoben.
- (4) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss im begründeten Fall abgelehnt, wird die Gebühr aus der Summe des bis zur Ablehnung entstandenen Bearbeitungsaufwands einschließlich getätigtem Auslagenersatz und der Bearbeitung zusätzlich beauftragter Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 bis 6 ermittelt.

§ 10

Besondere Sachverständige und erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige zur Wertermittlung hinzugezogen (insbesondere für Altlasten, Bauschäden oder bei Bewertungsfällen der Forst- und Landwirtschaft), so hat der Gebührenschuldner die hieraus entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 Absatz 1 zu ersetzen.

§ 11 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung durch den Beschluss des Gutachterausschusses und wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festgesetzt. In den Fällen der §§ 7, 8 und 9 entsteht die Gebühr mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.
- (2) Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.

§ 12 Inkrafttreten, Übergangs- und Schlussbestimmungen

- (1) Die Gebührensatzung tritt am **01.01.2025** in Kraft.
- (2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Weil am Rhein im Stand vom 19.12.1995 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18.05.2010 und vom 22.11.2022 sowie die Verwaltungsgebührensatzung in der Fassung der Änderungssatzung vom 24.05.2011 und der Anpassung vom 20.12.2022.
- (3) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechtsbezeichnender Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Personen unabhängig ihres Geschlechts.

Weil am Rhein; 22.10.2024

gez. Lorenz Wehrle
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg:

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

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister 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 Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch 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.