

S A T Z U N G

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 Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen am 20.06.2023 folgende Satzung für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Pfullingen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den 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 dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) 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) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechten an Grundstücken bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstück gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht etc.).

- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstückes wird die Gebühr mit Ausnahme der Absätze (4) bis (7) gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftliche 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 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. 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 sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert 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 Grundstücksfläche beträgt höchstens 800 m².
- (13) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Abgaben, Kostenersätzen, Benutzungsgebühren und sonstigen Einnahmen (Entgelten) zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt den Entgelten noch die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe hinzu.

§ 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 den Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. 2. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr um 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.

§ 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) erhöht sich die Gebühr um 10% bis 50%.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) – soweit dies möglich ist- so wird 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 Wert

<u>Verkehrswert</u>	<u>Gebührenhöhe</u>	
bis 25.000,00 €	600,00 €	-
bis 100.000,00 €	600,00 €	zzgl. 0,40 % aus dem Betrag über 25.000 Euro
bis 250.000,00 €	750,00 €	zzgl. 0,25 % aus dem Betrag über 100.000,00 €
bis 500.000,00 €	1.500,00 €	zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über 250.000,00 €
bis 5 Mio. €	2.000,00 €	zzgl. 0,06 % aus dem Betrag über 500.000,00 €
über 5 Mio. €	5.500,00 €	zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. €

- (3) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen inklusive Übersendung für den Antragsteller enthalten.
- (4) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 2 um 50%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewert bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.

- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 beträgt die Gebühr 300,00 €.
- (6) Für schriftliche (auch per E-Mail) Auskünfte (anonymisiert) aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 25,00 € erhoben.
- (7) Für schriftliche (auch per E-Mail) Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 25,00 €.
- (8) Die Gebühr für die von der Geschäftsstelle veröffentlichten Bodenrichtwertkarten beträgt digital 60,00 € für je eine Kommune.
- (9) Anderweitige Kopien werden pro DIN A4-Seite mit 0,25 € und pro DIN A3-Seite mit 0,50 € berechnet.
- (10) Die Kosten der Übersendung werden – außer bei Gutachten – zusätzlich mit 3,00 € in Rechnung gestellt.

§ 7 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird je nach Bearbeitungsstand eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so sind die hierdurch entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren nach dieser Satzung durch den Antragsteller 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.

§ 9 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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 ermittelt.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse Pfullingen 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 Tag nach Ihrer Bekanntmachung, frühestens am 01.07.2023 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gebührensatzung vom 12.12.1978, zuletzt geändert am 04.10.2016 außer Kraft.

Ausgefertigt:
Pfullingen, den 20. Juni 2023

gez.
Stefan Wörner
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 S. 4 GemO:

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 Pfullingen 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.