

Gemeindeverwaltungsverband
Östlicher Schurwald

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

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes jeweils in der aktuell gültigen Fassung am 24. Oktober 2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Der Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald erhebt für die Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren nach dieser Satzung.

(2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes (JVEG).

(2) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in dessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner 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) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentums-, Erbbaurecht, usw.).

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

(3) 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 positiven Summe aller der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs.1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Abs. 1 zugrunde gelegt. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes nach Abs.1 zugrunde zu legen.

(5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(6) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB) des gesamten Grundstücks berechnet.

(7) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. Ermittlung besonderer Bodenwerte (§196 Abs. 1 BauGB), gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachter-ausschussverordnung, gutachterliche Äußerungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, überdurchschnittliche Datenerhebung, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragsstellers, örtliche Aufnahme der Bauflächen, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000 EUR.....250,00 EUR

bis 100.000 EUR.....400,00 EUR

zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 EUR

bis 250.000 EUR630,00 EUR

zzgl. 0,25% aus dem Betrag über 100.000 EUR

bis 500.000 EUR.....1.100,00 EUR

zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über 250.000 EUR

bis 5 Mio. EUR.....1.500,00 EUR

zzgl. 0,06 % aus dem Betrag über 500.000 EUR

über 5 Mio. EUR.....5.000,00 EUR

zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. EUR.

(2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1, mindestens jedoch 250,00 EUR.

(3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z. B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

(4) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.

(5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 250 EUR.

(6) In den Gebühren ist eine Ausfertigung 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 nach der Verwaltungsgebührenordnung des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald berechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 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 zu ersetzen.

(3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 29.03.1993 außer Kraft.

ausgefertigt:
Rechberghausen, 25.10.2016

gez.
Claudia Dörner
Verbandsvorsitzende

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung beim Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- die Verbandsvorsitzende dem Beschluss nach § 43 GO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.