» Vorheriger Artikel (gaonline_artikel.html?filename=6-2020-26_0401003-Verordnung-der-Landesregierung-ueber-infektionsschuetzende-M.html)

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

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rastatt hat am 18.06.2020 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Rastatt erhebt für Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.
(2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.
(3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweiszwecken herangezogen wird. In diesen Fällen werden die Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Leistung 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 dem Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden vorbehaltlich der Absätze 6 und 7 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, der grundstücksgleichen Rechte, der 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.
Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, so wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
(3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und 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 Wertminderungen (wie zum Beispiel Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen, oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude. In diesen Fällen wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 4 Absatz 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wohnung ermäßigt sich die Gebühr um 50 Prozent.
(4) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird die halbe Gebühr erhoben. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Absatz 1 zu Grunde zu legen.
(5) 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.
(6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben.
(7) Bei Wertermittlungen für Einwurfs- und Zuteilungswerte in Umlegungsverfahren, welche von der Umlegungsstelle beauftragt werden, bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

Untere Wertgrenze in Euro	Obere Wertgrenze in Euro	Grundbetrag in Euro	Zuschlag in Prozent	für Betrag in Euro über Grenzwert
von 0,01	bis 50.000,00	925,00		
von 50.000,01	bis 100.000,00	925,00	0,60%	50.000,00
von 100.000,01	bis 250.000,00	1.225,00	0,45%	100.000,00
von 250.000,01	bis 500.000,00	1.900,00	0,25%	250.000,00
von 500.000,01	bis 5.000.000,00	2.525,00	0,10%	500.000,00
über 5.000.000,01		7.025,00	0,10%	5.000.000,00

Gebühr = Grundbetrag + (Zuschlag x (Verkehrswert – Grenzwert)

Beispiel

Verkehrswert: 250.000,00 €
Gebührenberechnung:

1.225,00 € + 0,45 % x (250.000,00 € - 100.000,00 €) = 1.225,00 € + 675,00 € = 1.900,00 €

(2) In den Gebühren sind maximal zwei Ausfertigungen des Gutachtens in Papierform und eine digitale Ausfertigung im PDF-Format für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung fallen Kosten in folgender Höhe an:

Jede weitere Ausfertigung pro DIN A4-Seite	0,50 Euro

(3) Weitere Gebühren

Formale schriftliche Bodenrichtwertauskunft (je Auskunft)	28,00 Euro
Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Absatz 3 BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung) für bis zu 5 Vergleichswerte jeder weitere Vergleichswert	 100,00 Euro 15,00 Euro
Schutzgebühr Immobilienmarktbericht ***(derzeit noch nicht verfügbar)*** Digitale Ausgabe (PDF-Format) Analoge Ausgabe (gebundene Papierform)	 25,00 Euro 50,00 Euro
Sonstige Leistungen der Geschäftsstelle	Zeitaufwand nach aktueller VwV-Kostenfestlegung
Sonstige Leistungen des Gutachterausschusses	Zeitaufwand nach Justiz-vergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Versandkosten (Porto und Verpackung) (keine Berechnung beim Versand von Verkehrswertgutachten)	2,00 Euro

§ 5 Ermäßigte Gebühr
(1) Bei geringem Aufwand, zum Beispiel bei Garagen oder Gartenhäusern, unbebauten und/oder landwirtschaftlichen Grundstücken, kann die Gebühr nach § 4 Absatz 1 um
bis zu 50 Prozent ermäßigt werden.
(2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, beträgt die Gebühr 50 Prozent nach § 4 Absatz 1. Es erfolgt keine Ortsbesichtigung.

§ 6 Gebührenfreiheit
Bezüglich der Erhebung der in § 4 Absatz 3 genannten Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden die Stadt Rastatt und die Mitgliedsgemeinden des gemeinsamen Gutachterausschusses befreit.

§ 7 Erhöhte Gebühr
Für zusätzlichen Aufwand (wie zum Beispiel umfangreiche und komplexe Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen, zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, aufwendige Bauaufmessungen, Erhebung von Unterlagen) erhöht sich die Gebühr mehraufwandsabhängig zwischen 10 und 100 Prozent.

§ 8 Rücknahme, Ablehnung eines Antrags
(1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Bewertungsobjekts gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
(2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 Prozent der vollen Gebühr erhoben.
(3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (zum Beispiel Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

§ 9 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen
(1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners 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.

§ 10 Entstehung
Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.

§ 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 Übergangsbestimmung
Für Leistungen des Gutachterausschusses, beziehungsweise dessen Geschäftsstelle, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 13 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 1. Juni 2009 außer Kraft.

gez. Oberbürgermeister Hans Jürgen Pütsch
Rastatt, 22.06.2020

Hinweis
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Rastatt 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 verletzt worden sind.

Ende der amtlichen Bekanntmachungen