

Gemeinde Engstingen
Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeiten des
Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.3.2005 (GBl. 206), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147, 1153), hat der Gemeinderat Engstingen in seiner Sitzung am 22.06.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Gemeinde Engstingen erhebt für Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch -BauGB- sowie für die in dieser Satzung beschriebenen Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Gebühren.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstellung des Gutachtens 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 in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet.
Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der nach Abs. 1 ermittelten Gebühr.
- (3) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohneigentum, Teileigentum, Erbbaurecht, usw.)
- (4) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.
Die Gebühr wird aus der Summe maßgeblicher Werte berechnet, wenn mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinander liegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Sondereigentumseinheiten, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

- (5) Sind im Rahmen der 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.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Die Gebühr bemisst sich für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 4 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um jeweils 50 %.
- (7) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (8) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.
- (9) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bewertungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (10) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertfestsetzung bzw. Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür -nach tatsächlichem Zeitaufwand- ab der zweiten angefangenen Arbeitsstunde Gebühren nach § 4 Abs. 4 erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 650,00 Euro zuzüglich 0,2 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts erhoben. Sind Werte nach § 3 ermittelt worden, so sind diese als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.
- (2) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.
- (3) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um die Hälfte.
- (4) Besondere Leistungen, die der Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle erbringen, (z.B. gutachterliche Stellungnahmen, Besprechungen und Beratungsleistungen -jeweils ab der zweiten angefangenen Arbeitsstunde-, besondere Datenerhebungen z.B. baurechtlicher Art, örtliche Aufnahme/Aufmass von Gebäuden bei fehlenden Bauplänen/Bauvorlagen, Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche) die nicht in den genehmigten Bauvorlagen enthalten sind, werden nach dem tatsächlichen Zeitaufwand abgerechnet. Der Zeitaufwand wird je angefangener Stunde mit 57 Euro zusätzlich zu der Gebühr nach § 4 Abs. 1 abgerechnet.

- (5) In der Gebühr ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Für jede weitere Ausfertigung (einschließlich einer Ausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht mit dem Antragsteller identisch ist) werden dem Antragsteller pauschal 25 Euro berechnet.
- (6) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30 Euro je Abfrage erhoben.
- (7) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte und schriftliche Bescheinigungen über den Bodenrichtwert wird eine Gebühr von 20,00 Euro je Abfrage erhoben. Mündliche Auskünfte (darunter fallen auch telefonische Auskünfte) sowie Auskünfte per E-Mail sind gebührenfrei.

§ 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 01.07.2016 in Kraft; gleichzeitig tritt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung (Zeitpunkt des Inkrafttretens: 01.01.2002) außer Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung der von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung geltend gemacht worden ist, der

Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist.