

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Renchtal und seiner Geschäftsstelle

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Oberkirch nach Anhörung der beteiligten Kommunen am 26.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Oberkirch erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Renchtal 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 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Wertermittlung erhoben.

- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer unbebauter land- und/oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke eines Eigentümers oder mehrerer Teil- bzw. Wohneigentumsrechte eines Eigentümers innerhalb eines Grundstücks, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte berechnet.
- (4) 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.
Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der für die Wertunterschiede maßgebenden Verkehrswerte ermittelt.
- (5) Wird für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert für das unbebaute Grundstück angegeben, wird dafür keine Gebühr erhoben.
- (6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht im Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstückes berechnet.
- (7) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert erhoben.
- (8) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage.
- (9) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich zur Gebühr nach § 6 und § 9 die auf die Gebühr entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 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 dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 um jeweils 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, ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 um 50 %.

- (3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30 % der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert der zu erhebenden vollen Gebühr nach § 6.
- (4) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte für den/die gleiche/n Antragsteller/in bzw. Eigentümer/in auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 um 50 %.
- (5) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten und Grundstücken mit Kleinbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 um 50 %.

§ 5 Erhöhte Gebühr

Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragsstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 um 10 % bis 50 %.

§ 6 Gebührenhöhe

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

Bis 25.000 € 1.275 €

Bis 50.000 € 1.275,00 € zuzügl. 1,40 % aus dem Betrag über 25.000,00 €

Bis 100.000 € 1.625,00 € zuzügl. 0,72 % aus dem Betrag über 50.000,00 €

Bis 250.000 € 1.985,00 € zuzügl. 0,30 % aus dem Betrag über 100.000,00 €

Bis 500.000 € 2.435,00 € zuzügl. 0,15 % aus dem Betrag über 250.000,00 €

Bis 1 Mio. € 2.810,00 € zuzügl. 0,07 % aus dem Betrag über 500.000,00 €

Bis 5 Mio. € 3.160,00 € zuzügl. 0,07 % aus dem Betrag über 1.000.000,00 €

Über 5 Mio. € 5.960,00 € zuzügl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. €

Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge abgerundet.

- (2) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach Abs. 1 um 50 %. Dies gilt auch für Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 5.000 €) werden als unbebaut behandelt.

- (3) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (Pachtzinsfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand für den Einzelfall eine Gebühr nach § 9 erhoben.
- (4) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (auch per E-Mail) (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gem. § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 36,00 € pro Wert erhoben.
- (5) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) (auch per E-Mail) beträgt die Gebühr 33,00 € pro Wert.
- (6) Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt 38,81 €.
- (7) Die Gebühr für Auswertungsdiagramme oder Tabellen beträgt 33,00 € pro DIN A4-Seite.
- (8) Die Gebühr für die Ausfertigung von der Geschäftsstelle veröffentlichten Bodenrichtwertkarten beträgt pro DIN A4-Seite 16,00 €. Für die Ausfertigung von Bodenrichtwertkarten im Format DIN A1 wird zusätzlich eine Gebühr gemäß der Satzung der Stadt Oberkirch über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Verwaltungsdienstleistungen (Verwaltungsgebührensatzung) erhoben.
- (9) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens inkl. Übersendung für die/den Antragsstellenden enthalten. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug werden zusätzlich 1,00 € in Rechnung gestellt. Für die Übersendung werden je weitere Ausfertigung zusätzlich 2,00 € in Rechnung gestellt.
- (10) Wird ein erstelltes Gutachten zusätzlich als pdf-Datei zur Verfügung gestellt (nur in anonymisierter Form und ohne Unterschrift), beträgt die Gebühr je Datei 5,00 €.

§ 7

Rücknahme eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Wertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand 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 Antragsstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) 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 Tätigkeiten, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr wird nach den Gebührensätzen der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung für den mittleren bzw. gehobenen Dienst je angefangene 15 Minuten ermittelt.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung bzw. Inanspruchnahme der Leistung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags nach § 7 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides zur Zahlung 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. Vom Anfordern einer Vorauszahlung oder dem Anordnen einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 12 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 11. Juni 2002, zuletzt geändert am 16. Dezember 2019, außer Kraft.
- (2) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, werden Gebühren nach der bisherigen Satzung erhoben.

Oberkirch, den 26.06.2023

Gregor Bühler
Oberbürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Oberkirch geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, 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
- der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Oberkirch, den 26.06.2023

Gregor Bühler
Oberbürgermeister