

SATZUNG

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn am 17.07.2013 folgende Satzung beschlossen, zuletzt geändert am 22.03.2017.

§ 1

Gebührenpflicht

1. Die Gemeinde Waldbronn erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung.
2. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB sowie für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gem. § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Gemeinde Waldbronn erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

1. Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
2. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
3. Neben dem Gebührensschuldner 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 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Wertminderungen durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden oder sonstige wertbeeinflussende Umstände bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
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.

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 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.
4. Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes 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.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis	50.000,00 €	625,00 €
bis	100.000,00 €	700,00 €
zzgl. 1,0 %	aus dem Betrag über 50.000,00 €	
bis	200.000,00 €	1.225,00 €
zzgl. 1,0 %	aus dem Betrag über 100.000,00 €	
bis	300.000,00 €	2.398,00 €
zzgl. 0,8 %	aus dem Betrag über 200.000,00 €	
bis	400.000,00 €	3.250,00 €
zzgl. 0,7 %	aus dem Betrag über 300.000,00 €	
bis	500.000,00 €	4.100,00 €
zzgl. 0,6 %	aus dem Betrag über 400.000,00 €	
bis	5.000.000,00 €	4.800,00 €
zzgl. 0,5 %	aus dem Betrag über 500.000,00 €	

über 5.000.000,00 € 26.850,00 €
zzgl. 0,1 % aus dem Betrag
über 500.000,00 €

2. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
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. Bei zusätzlichem Aufwand (z.B. umfangreichen bzw. schwierigen Ermittlungen von Wertermittlungsmerkmalen oder –faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, örtlicher Aufnahme der baulichen Anlagen einschl. Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen) erhöht sich die Gebühr abhängig vom Mehraufwand um 10 % bis 100 % der Gebühr nach Abs. 1.
6. Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz wird entsprechend dem Zeitaufwand eine Gebühr von 50 € bis 500 € erhoben.
7. 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 der Gemeinde Waldbronn berechnet.
8. Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 5

Rücknahme eines Antrages, Zurückweisung

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen oder auf Grund unzureichender Mitwirkung des Antragstellers zurückgewiesen, 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.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 6
**Besondere Sachverständige,
erhöhte Auslagen**

1. Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB bei der Wertermittlung zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen.
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 Zurücknahme oder Zurückweisung des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides zur Zahlung an die Gemeindekasse fällig.

§ 8
Vorauszahlungen, 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.

§ 9
Übergangsbestimmungen

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

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2013 in Kraft. Die Änderung vom 22.03.2017 tritt am 01.05.2017 in Kraft.