

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

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 21.05.2019 (GBl. S. 161) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert am 7.11.2017 (GBl. S. 592) hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 24.06.2020 auf Grundlage des ihm durch § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Gemeinden Marxzell, Malsch und Karlsbad sowie der Städte Rheinstetten und Ettlingen vom 10.03.2020 eingeräumten Satzungsrechts folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ettlingen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe mit den beteiligten Kommunen Marxzell, Waldbronn, Malsch, Karlsbad, Rheinstetten und der Stadt Ettlingen gemäß §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Gesetzes über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetscher, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz – JVEG). Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten werden Verwaltungsgebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2
Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss 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 Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (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) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze 4 bis 7 – gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 %.
- (6) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts die Verkehrswerte einzelner - geplanter - Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Verkehrswert des Gesamtobjekts die Gebühr nach § 6 Abs. (2) berechnet. Für die Verkehrswerte der Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils auf 50 %.
- (7) Werden für ein Grundstück mehrere (Verkehrs-)Werte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte ermittelt.
- (8) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte zu berechnen.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür keine zusätzliche Gebühr erhoben.
- (10) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (11) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 Abs. (2) berechnet.
- (12) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 6 Abs. (2).

- (13) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
- (14) Die Gebühr aus § 6 Abs. 2 unterliegt der Umsatzbesteuerung. Auf die Gebühr entfällt der zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Umsatzsteuersatz. Soweit weitere Leistungen nach dieser Satzung zukünftig der Umsatzsteuer unterliegen sollten, ist zusätzlich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende Umsatzsteuer in der jeweilig gesetzlichen Höhe zu entrichten. Die Gebühren in dieser Satzung sind als Nettobetrag zu verstehen.

§ 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 Abs. (2). Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) jeweils um 50 %.
- (2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV]) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 % ermäßigt.
- (3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung beträgt die Gebühr 30 % der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr aus § 6 Abs. (2).
- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten, (z. B. Garagen oder Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 %.

§ 5 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Antrag nach § 6 Abs. (3) Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 10% bis 50%.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) - soweit dies möglich ist -, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 6 Abs. (2) verlangt.

§ 6 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.
- (2) Bei Wertermittlungen von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

von	bis	Gebühr
0 €	50 000 €	395 €
50 001 €	75 000 €	558 €
75 001 €	100 000 €	720 €
100 001 €	125 000 €	883 €
125 001 €	150 000 €	1 045 €
150 001 €	175 000 €	1 208 €
175 001 €	200 000 €	1 371 €
200 001 €	225 000 €	1 533 €
225 001 €	250 000 €	1 696 €
250 001 €	300 000 €	1 858 €
300 001 €	350 000 €	1 974 €
350 001 €	400 000 €	2 091 €
400 001 €	450 000 €	2 207 €
450 001 €	500 000 €	2 323 €
500 001 €	750 000 €	2 671 €
750 001 €	1 000 000 €	3 020 €
1 000 001 €	1 250 000 €	3 368 €
1 250 001 €	1 500 000 €	3 717 €
1 500 001 €	1 750 000 €	4 065 €
1 750 001 €	2 000 000 €	4 414 €
2 000 001 €	2 250 000 €	4 762 €
2 250 001 €	2 500 000 €	5 110 €
2 500 001 €	3 000 000 €	5 575 €
3 000 001 €	3 500 000 €	6 040 €
3 500 000 €	4 000 000 €	6 504 €
4 000 001 €	4 500 000 €	6 969 €
4 500 001 €	5 000 000 €	7 433 €
über	5 000 000 €	7 433 € zuzüglich 0,5 ‰ aus dem Betrag über 5 000 000 €

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 40 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 9, mindestens jedoch 150 €, erhoben.

- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d. h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 65 € zzgl. 10 € pro Wert erhoben.
- (6) Für schriftliche Richtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 30 € zzgl. 15 € pro 15 Minuten Zeitaufwand über 30 Minuten. Die Gebühr für Diagramme oder Tabellen (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, sowie für Bodenrichtwertkartenauszüge (DIN A 4) beträgt jeweils 20 €.
- (7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,50 € pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (8) Die Kosten für die Übersendung werden – außer bei Gutachten – zusätzlich mit 1,50 € in Rechnung gestellt.

§ 7 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr 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 Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 6 Abs. (2) zu ersetzen.

§ 9 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren berechnet. Maßgebend hierfür ist der jeweils gültige Stundensatz nach VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg für den gehobenen Dienst. Die beanspruchte Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach

der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

§ 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 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 13 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am 01.10.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 01.01.2013 in Kraft getretene Gutachterausschussgebührensatzung außer Kraft.

Ettlingen, 24.06.2020

gez. Arnold
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder einer aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschrift beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch bei der Stadt Ettlingen und unter Beachtung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.