

S A T Z U N G
über die ERHEBUNG von GEBÜHREN für die Tätigkeit
des GUTACHTERAUSSCHUSSES und seiner GESCHÄFTSSTELLE
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) und der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Lahr am 19.12.2011 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss 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 Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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, 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. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht etc.).
- (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 forstwirtschaftlich genutzte 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. 1 um 50%.
- (6) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (7) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück 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.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 Abs. 1 berechnet.
- (11) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 6 Abs. 1.
- (12) 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.
- (13) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich zur Gebühr nach § 6 Abs. 1 die auf die Gebühr entfallende Umsatzsteuer nach der gesetzlichen Höhe 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 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 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, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 50% ermäßigt.
- (3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30% der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 6 Abs. 1.
- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten und von Grundstücken mit Kleinbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 50 %.

(5) Wird vom Antragsteller eine Ausfertigung des Gutachtens nicht verlangt, sondern nur eine schriftliche Mitteilung mit den relevanten Daten zum Verkehrswert, so beträgt die Gebühr 75 % der Gebühr nach § 6 Abs. 1.

§ 5 Erhöhte Gebühr

(1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 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. 1 verlangt.

§ 6 Gebührenhöhe

(1) Bei bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	netto
- €	50.000 €	450,00 €
50.001 €	75.000 €	590,00 €
75.001 €	100.000 €	730,00 €
100.001 €	125.000 €	830,00 €
125.001 €	150.000 €	930,00 €
150.001 €	175.000 €	1.030,00 €
175.001 €	200.000 €	1.130,00 €
200.001 €	225.000 €	1.230,00 €
225.001 €	250.000 €	1.320,00 €
250.001 €	300.000 €	1.410,00 €
300.001 €	350.000 €	1.500,00 €
350.001 €	400.000 €	1.590,00 €
400.001 €	450.000 €	1.680,00 €
450.001 €	500.000 €	1.770,00 €
500.001 €	750.000 €	1.990,00 €
750.001 €	1.000.000 €	2.210,00 €
1.000.001 €	1.250.000 €	2.430,00 €
1.250.001 €	1.500.000 €	2.650,00 €
1.500.001 €	1.750.000 €	2.870,00 €
1.750.001 €	2.000.000 €	3.090,00 €
2.000.001 €	2.250.000 €	3.310,00 €
2.250.001 €	2.500.000 €	3.530,00 €
2.500.001 €	3.000.000 €	3.970,00 €
3.000.001 €	3.500.000 €	4.410,00 €
3.500.001 €	4.000.000 €	4.850,00 €
4.000.001 €	4.500.000 €	5.290,00 €
4.500.001 €	5.000.000 €	5.730,00 €
über	5.000.000 €	5730,00 € zuzüglich 0,55 v. T. aus dem Betrag über 5.000.000 Euro

- (2) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 40%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (3) In den Gebühren ist je 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 0,75 € pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (4) Für die gesamten Bodenrichtwertkarten des Gemeindegebietes beträgt die Gebühr 100 €; für eine einzelne Karte / Auszug 30 €.
- (5) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 30 € pro Wert.
- (6) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30 € pro Wert erhoben.
- (7) Für Gebühren für öffentliche Leistungen ausgenommen Benutzungsgebühren gilt die Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Lahr in der jeweils gültigen Fassung.

§ 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 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 nach § 6 Abs. 1 zu ersetzen.

§ 9

Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, können Gebühren von 4,50 € bis 500 € erhoben werden.

§ 10

Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebührenschuld entsteht mit der Beendigung der öffentlichen Leistung, für die sie erhoben wird.
- (2) Bei Zurücknahme eines Antrags nach § 7 dieser Satzung entsteht die Verwaltungsgebühr.

(3) Die Verwaltungsgebühr und die Auslagen werden durch mündlichen oder schriftlichen Bescheid festgesetzt und sind einen Monat nach Bekanntgabe der Gebühren- und Auslagenentscheidung an den Schuldner fällig.

(4) Die Erbringung einer öffentlichen Leistung, die auf Antrag erfolgt, kann von der Zahlung eines Vorschusses oder von der Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.

(5) Schriftstücke (z.B. Ausfertigungen, Abschriften, Urkunden) oder sonstige Sachen können bis zur Entrichtung der festgesetzten Gebühren und Auslagen zurückbehalten oder an den/die Gebührenschuldner/in auf dessen/deren Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

§ 11 Übergangsbestimmungen

(1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die Verwaltungsgebührenordnung.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2012 in Kraft.

Gleichzeitig treten die „Besonderen Bestimmungen für den Gutachterausschuss“ in der Verwaltungsgebührenordnung zuletzt geändert am 18.12.2006 außer Kraft.

Gleichzeitig treten die „Besonderen Bestimmungen“ für den GA in der Satzung der Stadt Lahr über die Erhebung von Verwaltungsgebühren (Verwaltungsgebührenordnung) vom 21.02.1994 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 15.12.1997, 15.10.2001 und 18.12.2006 außer Kraft.

Lahr, den 19.12.2011

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Hinweis:

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

Beglaubigungsvermerk:

Die vorstehende Satzung wurde gem. § 1 der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Lahr/Schwarzwald vom 19.02.1970, zuletzt geändert am 04.11.2002, durch Einrücken in die beiden Lahrer Tageszeitungen, die Lahrer Zeitung und die Badische Zeitung – Ausgabe Ortenau – am 29.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Lahr, 29.12.2011

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister