

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal - Gutachterausschuss

Satzung

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

(Gutachterausschuss-Gebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17.03.2005 (GBl. S.206) hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal am 06. März 2008 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal erhebt für die Erstattung von Gutachten nach § 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) und gutachtliche Stellungnahmen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Verwaltungsgebühren nach dieser Satzung.
- (2) Für weitere Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitungen und Veröffentlichungen wesentlicher Daten für die Wertermittlung und den Grundstücksmarkt, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die in Wertermittlungen und aus der Kaufpreissammlung ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Gemeinde Kirchzarten erhoben.
- (3) Diese Satzung gilt nicht für Gutachten des Gutachterausschusses und Tätigkeiten der Geschäftsstelle, die einem Gericht oder einem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erbracht werden.

§ 2
Gebührenschildner, Haftung

- (1) Gebührenschildner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
- (3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschild durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschild eines anderen Kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Verwaltungsgebühr wird nach dem ermittelten Verkehrswert / Wert des Grundstückes, des grundstücksgleichen oder sonstigen Rechtes an Grundstücken bzw. der baulichen oder sonstigen Anlagen bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung erhoben.
- (2) In den Verwaltungsgebühren sind bei der Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss insgesamt zwei Ausfertigungen des Gutachtens enthalten. Für jede weitere Ausfertigung wird eine Verwaltungsgebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Kirchzarten in der jeweils geltenden Fassung berechnet.
- (3) Sind in einem Gutachten für mehrere gleichartige Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte als durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Bodenwert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten (Lagewerten) ist der höchste Wert zugrunde zu legen.
- (4) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Anlagen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Verwaltungsgebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Rechte bzw. Anlagen zu berechnen. Gleiches gilt, wenn der Verkehrswert / Wert auf Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln ist. Wertermittlungen von mehreren gleichartigen Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartigen unbebauten Grundstücken in einem Gutachten gelten hier als eine Wertermittlung.
- (5) Sind Wertermittlungen für ein Grundstück, ein Recht bzw. eine Anlage auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist die Verwaltungsgebühr aus der Summe des höchsten ermittelten Verkehrswertes / Wertes und jeweils der Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Verkehrswerte / Werte zu berechnen.
- (6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Verwaltungsgebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (7) Sind mehrere lagemäßig beieinander liegende und als wirtschaftliche Einheit verbundene unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit gleichen Entwicklungs- und Zustandsmerkmalen in einem Gutachten oder in einer gutachtlichen Stellungnahme zu bewerten, wird die Verwaltungsgebühr aus der Summe der Verkehrswerte / Werte dieser Grundstücke erhoben.
- (8) Sind in einem Gutachten über die Verkehrswertermittlung hinausgehende zusätzliche Wertangaben beantragt oder ist zur Verkehrswertermittlung ein zusätzlicher Aufwand erforderlich, wird je nach Mehraufwand eine erhöhte Gebühr nach § 4 Abs. 3 dieser Satzung erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich nach der Gebührentabelle, die dieser Satzung als Anlage beigelegt ist.
- (2) 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 und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, kann sich die Verwaltungsgebühr bis auf die Hälfte ermäßigen.
- (3) Die Verwaltungsgebühr kann sich um bis zu 100% erhöhen, wenn das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten ist oder wenn die Wertermittlung besonderen zusätzlichen Aufwand erfordert, wie z.B.:
 - erschwerte Beschaffung von Unterlagen;
 - umfangreiche und / oder zeitaufwändige Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungen;
 - Erstellung von örtlichen Aufmassen und Berechnungen bei nicht Vorliegen von entsprechenden Unterlagen;
 - weitläufige oder erschwerte Zufahrt und Begehung;
 - Bewertung von besonderen rechtlichen und tatsächlichen Situationsmerkmalen;
 - Ermittlung von Abbruchkosten;
 - Bewertung von Rechten und Belastungen;
 - Beachtung und / oder Berücksichtigung von sonstigen außergewöhnlichen Ertragsverhältnissen, z.B. Staffelmieten;
 - Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten;
 - sonstige spezielle Berechnungsverfahren bei bebauten Grundstücken, z.B. Liquidations- / Residualverfahren oder sonstige spezielle Berechnungsverfahren;
 - zurückliegender Stichtag für die Wertermittlung unter Berücksichtigung von historischen rechtlichen und tatsächlichen Zustandsmerkmalen;
 - erschwerte Wertermittlungen wegen fehlenden Vergleichspreisen oder Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung;
 - erhöhtes Studium von Fachliteratur und Rechtsprechung;
 - Mehraufwand in den Erläuterungen und redaktionellen Darstellungen der Wertermittlungsgrundlagen bzw. Wertableitungen auch im Hinblick auf eine gute Nachvollziehbarkeit der für die Wertermittlung wertrelevanten Daten und der Wertermittlungsergebnisse
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. September 2006, wird die Mindestgebühr nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung erhoben.
- (5) Für die Erstellung einer gutachtlichen Stellungnahme durch den Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird je nach entstandenem Zeitaufwand eine Verwaltungsgebühr von bis zu 50 % der Verwaltungsgebühr nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung erhoben. Bei der Ermittlung von Wertspannen ist Grundlage hierzu der Mittelwert.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat oder wird ein Antrag abgelehnt, so wird eine Verwaltungsgebühr nach dem bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwand bis zu 90% der vollen Verwaltungsgebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so ist die volle Verwaltungsgebühr zu entrichten.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden in Absprache mit dem Gebührenschuldner / Antragsteller besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Verwaltungsgebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Verwaltungsgebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Verwaltungsgebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Verwaltungsgebühr entsteht im Regelfall mit der Beendigung der Wertermittlung durch Beschluss des Gutachterausschusses bzw. den Vorbereitungs- und Wertermittlungstätigkeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei gutachtlichen Stellungnahmen. Bei einer Zurücknahme des Antrages nach § 5 entsteht die Verwaltungsgebühr mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Verwaltungsgebühr wird nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor in Kraft treten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung vom 06. Mai 1991, geändert am 06. Dezember 2001.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 06. Mai 1991, geändert am 06. Dezember 2001, außer Kraft.

**Anlage zu § 4 Abs. 1 der Gutachterausschuss-Gebührensatzung 2008
Gebührentabelle für Gutachten und Wertermittlungen**

Ermittelter Verkehrswert / Wert	Verwaltungsgebühr
25.000,-	300,-
50.000,-	400,-
75.000,-	500,-
100.000,-	600,-
200.000,-	1.000,-
250.000,-	1.100,-
300.000,-	1.200,-
400.000,-	1.350,-
500.000,-	1.500,-
1.000.000,-	1.900,-
2.500.000,-	3.000,-
5.000.000,-	5.000,-

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber dem Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal 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.

79199 Kirchzarten, 27. März 2008
gez. von Oppen, Verbandsvorsitzender