

S a t z u n g

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

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2,3,8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes – jeweils in der geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen am 11. November 2003 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

*Satzungsänderungen:

§ 1 Gebührenpflicht

Die Gemeinde erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für die Leistungen seiner Geschäftsstelle.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder die Leistungen der Geschäftsstelle 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 übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen haftet.

§ 3 Allgemeines zur Gebührenrechnung

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte – bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung – berechnet.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurechte usw.).
- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) erhoben.
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte berechnet:
 - a) Gleichzeitige Wertermittlung mehrerer unbebauter Grundstücke desselben Eigentümers. Grundstücke, die Eheleuten oder mehreren in einer Gesamthands- oder Miteigentumsgemeinschaft stehenden Personen gehören, gelten als Grundstücke eines Eigentümers.
 - b) Mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.
 - c) Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück.
 - d) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die Verkehrswerte einzelner – geplanter – Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt.
 - e) Für ein Grundstück werden mehrere (Verkehrs-)Werte ermittelt (z.B. Gutachten mit Präambel).
 - f) Für ein Grundstück sind gleichzeitig (Verkehrs-)Werte zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln.
 - g) Wertermittlung mehrerer Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen.
- (5) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.

- (6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

625.31

- (7) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 2 Satz 5 BauGB) 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 Grundstücksfläche beträgt höchstens 800 m².

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000	200,00 €
bis 50.000	300,00 €
bis 100.000	600,00 €
bis 200.000	1.000,00 €
bis 300.000	1.300,00 €
bis 400.000	1.500,00 €
bis 500.000	1.700,00 €
bis 600.000	1.800,00 €
bis 700.000	1.900,00 €
bis 800.000	2.000,00 €
bis 900.000	2.100,00 €
bis 1 Million	2.200,00 €
bis 1,5 Millionen	2.700,00 €
bis 3 Millionen	4.200,00 €
bis 6 Millionen	6.400,00 €
über 6 Millionen	6.400,00 € zzgl. 0,1 ‰ über 6 Mio. €

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 40 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben. Der Stundensatz für einen Gutachter und die Geschäftsstelle beträgt jeweils 50 €. Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes – jeweils in der geltenden Fassung – (z.Zt. vom 28.02.1983, BGBl. I S. 210 Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 4, mindestens jedoch 200 € erhoben.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwert-Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB beträgt die Gebühr 20 € pro Wert.

- (7) Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens Miteigentumsanteile ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs-/Teileigentum), wird hierfür zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 300 € erhoben.

625.31

- (8) 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 werden 15 € berechnet.
- (9) Die Kosten für die Übersendung des/der Gutachten mit Rechnungsstellung werden zusätzlich mit 2,50 € in Rechnung gestellt.
- (10) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens - zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Wertermittlungsverordnung – WertV) wesentlich geändert haben, wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 und 4 um 50 % ermäßigt.
- (11) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %.
- (12) Die Gebühr für eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt über den Bodenwert eines Flurstücks – ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage – beträgt mindestens 50, höchstens 100 €.
- (13) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zusätzlich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, wird eine Gebühr – entsprechend dem Bearbeitungsstand – bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, entstehen die vollen Gebühren.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, 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 § 4 zu ersetzen.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheides sofort fällig.

625.31

§ 8
Übergangsbestimmungen

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

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2004 in Kraft. Die Satzung vom 15.01.1980 i.d.F. vom 26.06.2001 tritt mit Ablauf des 31.12.2003 außer Kraft.