

## **Satzung**

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

Aufgrund des § 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 Hohentengen am Hochrhein am 18. Juni 2003 folgende Satzung über die ERHEBUNG von GEBÜHREN für die Tätigkeit des GUTACHTERAUSSCHUSSES und seiner GESCHÄFTSSTELLE beschlossen:

#### **§1 Gebührenpflicht**

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

#### **§ 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 Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für diejenigen, der für die Gebührenschuld eines andere kraft Gesetzes haftet.

#### **§ 3 Allgemeines zur Gebührenberechnung**

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, Erbbaurecht 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) Liegen **mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke** nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit.
- b) **Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte** eines Eigentümers auf einem Grundstück.
- c) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die **Verkehrswerte** einzelner **-geplanter- Wohnungs-/Teileigentumsrechte** ermittelt.
- d) Für ein Grundstück werden **mehrere (Verkehrs-) Werte** ermittelt (z. B. Gutachten mit Präambel).
- e) Für ein Grundstück sind im gleichen Antrag der (Verkehrs-) Wert zu **unterschiedlichen Stichtagen** zu ermitteln.
- f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind **mehrere Sachen oder Rechte**, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Bei Wertermittlungen für **Umlegungsverfahren** auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung.
- 8) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 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 Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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 EUR=  | 400 EUR   |
| bis | 100.000 EUR= | 400 EUR zuzügl. 0,44 % aus dem Betrag über 25.000 EUR   |
| bis | 250.000 EUR= | 730 EUR zuzügl. 0,4 % aus dem Betrag über 100.000 EUR   |
| bis | 500.000 EUR= | 1.330 EUR zuzügl. 0,2 % aus dem Betrag über 250.000 EUR |

bis	5.000.000 EUR=	1.830 EUR zuzügl. 0,09 % aus dem Betrag über 500.000 EUR
bis	25.000.000 EUR=	5.880 EUR zuzügl. 0,07 % aus dem Betrag über 5.000.000 EUR
über	25.000.000 EUR=	19.880 EUR zuzügl. 0,04 % aus dem Betrag über 25.000.000 EUR

3) Bei **unbebauten Grundstücken** ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 50 %. 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.

Stundensätze (ohne MwSt):

Ingenieur	50 EUR
Techniker oder Verwaltungsangestellte	35 EUR
Gutachter	27,50 EUR

Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (Bundesgesetzblatt (BGB 1.) 1983 S. 210, **Pachtfestsetzung**) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 4, mindestens jedoch 200 EUR, erhoben.

6) a) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise über Grundstücke, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 bzw. § 196 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30 EUR pro Wert erhoben.

b) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs-/Teileigentum (Berechnung des Verkehrswertes nach den Angaben des Antragsstellers), so beträgt die Gebühr 20 % aus § 4 Abs. 2.

7) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB (läuft BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 30 EUR pro Wert. Die Gebühr für Diagramme oder Tabellen (DIN A4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, sowie für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte (DIN A3) beträgt jeweils 15 EUR.

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

9) Ist für ein bebautes Grundstück **zusätzlich** der **Bodenwert** zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür eine zusätzliche Gebühr von 50 EUR erhoben.

10) 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 EUR pro Seite DIN A4 berechnet.

11) Die Kosten für die **Übersendung** werden **-außer bei Gutachten-** zusätzlich mit 1,50 EUR in Rechnung gestellt.

12) Für **Umrechnungen und Wertfortschreibungen** (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 2.

13) 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 (WertV) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 und 4 um 50 % ermäßigt.

14) **Zusätzliche Wertangabe:** wird zusätzlich die Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes verlangt -soweit dies möglich ist-, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben.

15) **Bei außergewöhnlich großem Aufwand** (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen mit erheblichen Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %.

16) Für die Berechnung von **Wohn- und Nutzflächen** außerhalb eines Verkehrswertgutachtens wird eine Zeitgebühr nach § 4 Abs. 4 erhoben.

17) Die Gebühr für eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt über den **Bodenwert** eines Flurstücks -ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage- beträgt 100 EUR.

18) **Vereinfachte Wertermittlung** durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (mit dem schriftlichen Einverständnis eines Eigentümers) einschließlich Ortsbesichtigung: Gebühr nach Zeitaufwand (§ 4 Abs. 4), mindestens 250 EUR.

19) Soweit die Leistungen der **Umsatzsteuer** unterliegen, ist zuzüglich 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, 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.

## **§ 6**

### **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 § 4 zu ersetzen.

## **§ 7**

### **Entstehen und Fälligkeit**

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

## **§ 8**

### **Übergangsbestimmungen**

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