

Satzung über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen (Donau) und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden–Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ehingen (Donau) am 25.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

Diese Gebührensatzung gilt für den Bereich des gesamten Alb-Donau-Kreises aufgrund § 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen (Donau) vom 01.02.2021.

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ehingen (Donau) erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen 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 Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet. Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:
 - a) Mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinander liegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

- b) Im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind.
 - c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
 - d) Wertminderungen (Abbruchkosten) zu berücksichtigen sind.
 - e) Mehrere Eigentumswohnungen auf einem Grundstück zu bewerten sind.
- (4) Sind Wertermittlungen im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§2 (3) ImmoWertV 2021) wesentlich geändert haben, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert, wird die volle Gebühr nach § 4 (1) erhoben. Für jeden weiteren Stichtag wird die halbe Gebühr des höchsten Verkehrswerts zugrunde gelegt.
 - (5) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
 - (6) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
 - (7) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 (1) Satz 7 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 (2) des Bundeskleingartengesetzes vom 19.9.2006 werden Gebühren analog zur VwV-Kostenfestlegung, bzw. zur JVEG erhoben.
 - (8) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog zur VwV-Kostenfestlegung, bzw. zur JVEG erhoben.
 - (9) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog zur VwV-Kostenfestlegung, bzw. zur JVEG erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben:
 Grundgebühr 1.000 Euro zzgl. 0,3 % aus dem ermittelten Verkehrswert bzw. den ermittelten Werten gem. § 3.
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken sowie der Ermittlung von reinen Bodenwerten ermäßigt sich die Gebühr nach (1) auf einen Wert von 60 %.
- (3) Die Gebühr beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Für jede weitere Ausfertigung werden pauschal 33,50 Euro berechnet.
- (4) Wird ein erstelltes Gutachten zusätzlich in digitaler Form (per Versand in einem geschützten digitalen Postfach) als PDF-Datei zur Verfügung gestellt, beträgt die Gebühr je Gutachtendatei 33,50 Euro.

- (5) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 (3) BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr in Höhe von 144 Euro je Abfrage erhoben (beinhaltet bis zu 10 Vergleichsfälle). Für jeden weiteren Vergleichsfall werden 10 Euro verrechnet.

Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog zur VwV-Kostenfestlegung erhoben, mindestens jedoch 144 Euro.

- (6) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:

Einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft: 33,50 Euro (je Wert)

- (7) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 5 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

- (1) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühr beträgt 70 % des im JVEG vorgesehenen Honorars für den Immobiliensachverständigen in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.
- (2) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Gebühr wird nach den Gebührensätzen der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung für den mittleren bzw. gehobenen Dienst je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 6 Rücknahme eines Antrages

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand nach Zeitaufwand erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand nach Zeitaufwand erhoben.
- (3) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z. B. Änderung des Wertermittlungstichtags, Änderung des Bewertungsobjekts), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Zeit entsprechend § 5 (2) abgerechnet.

§ 7 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen zu entrichten.

- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 (1) zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 6 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

§ 9 Übergangsbestimmungen

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

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 18.12.2014 außer Kraft.

Ehingen (Donau), den 25.10.2023

Alexander Baumann
Oberbürgermeister

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