

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Emmendingen als Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Für Amtshandlungen vom Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen und dessen Geschäftsstelle werden Gebühren erhoben. Dies insbesondere für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, Richtwertauskünfte weiterführende Auskünfte. Aus dem Wesen der Gebühr als Gegenleistung für eine Amtshandlung folgt, dass deren Höhe grundsätzlich von Art und Umfang der besonderen Leistung bzw. von der konkreten Inanspruchnahme abhängt.

Grundlage für die Kalkulation der neuen Gebührensatzung für den Gutachterausschuss sind die Echtdaten des Gemeinsamen Gutachterausschusses aus den Jahren 2020 bis 2022. Die Kalkulation wurde durch die Kommunalberatung Allevo mit Sitz in Obersulm durchgeführt. Hierbei wurden die Gebühren kostendeckend kalkuliert und die Gewichtung der Bemessungsgrundlage begründet. Von dieser Kalkulation kann nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

Bisher wurden für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses die Gebührensatzung Gutachterausschuss sowie die Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinden herangezogen. Mit der neuen Satzung sollen nun alle Gebührentatbestände in einer Satzung dargestellt werden.

In § 4 der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung zur Aufgabenübertragung an den Gemeinsamen Gutachterausschuss wurde bestimmt, dass die Stadt Emmendingen als zuständige Gemeinde im Rahmen der übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen kann, die für das gesamte Gebiet der Stadt Emmendingen und die jeweiligen Gebiete der Mitgliedsgemeinden gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ). Nach § 4 Absatz 2 wird die Gebührensatzung nach Anhörung in den Mitgliedsgemeinden vom Gemeinderat der Stadt Emmendingen beschlossen.

Die Mitgliedsgemeinden verpflichten sich, ihre jeweilige Gutachterausschussgebührensatzung sowie die das Gutachterausschusswesen betreffende Regelungen in ihren jeweiligen Gebührenverzeichnissen aufzuheben.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Gutach im Breisgau empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Emmendingen den Beschluss der Gebührensatzung Gutachterausschuss in der vorgelegten Form.

Finanzielle Auswirkungen:

./.

Ökologische Auswirkungen:

./.

Satzung der Stadt Emmendingen

über die Erhebung von Gebühren Für die Leistungen des Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung), vom *(Datum der Bekanntmachung)*

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S 55), in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GBl. S. 491, 492), hat der Gemeinderat der Stadt Emmendingen in der Sitzung am *(Datum der Beschlussfassung)* folgende Satzung erlassen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Emmendingen erhebt, im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen (nachfolgend Gutachterausschuss genannt), für die Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.

(2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und entschädigungsgesetzes (JVEG). Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder die Staatsanwaltschaft bestimmt sind.

(3) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung, werden Gebühren nach dieser Satzung erhoben. Gutachten, die nicht aufgrund §§ 192 ff BauGB erstellt werden, sowie weitere Beratungsleistungen werden ebenfalls nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

(4) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die nicht explizit in dieser Satzung aufgeführt sind, werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Emmendingen erhoben.

(5) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 Gutachterausschusses, dem Gutachterausschuss oder der Stadt Emmendingen übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Verkehrswert der Grundstücke und ihrer baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der sonstigen Rechte an Grundstücken berechnet. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Sind in einem Gutachten Wertminderungen (z.B. durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden, Gründungs- und Freilegungskosten, sonstige Belastungen) enthalten, so wird die Gebühr aus der Summe der Absolutbeträge (im Folgenden Wert genannt) berechnet.

(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, usw.)

(3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht 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. Wertermittlungen mehrerer gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten als eine Wertermittlung. Von dieser Regelung sind die Gebühren für mehrere Wohnungs- und Teileigentumsrechte ausgenommen, diese berechnen sich nach § 5 Abs. 3.

(4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)) wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten ermittelten Wertes und der jeweiligen Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.

(5) Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der Werte berechnet.

(6) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht im Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(7) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- und lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.

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

(9) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (154 Abs. 2 BauGB) des gesamten Grundstücks berechnet.

(10) Für die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Mieten und Pachten für Wohn- oder Gewerbeflächen und Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (Honoargruppe 7) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer erhoben.

(11) Wird der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens durch den Antragssteller veranlasst, werden dafür Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (Honorargruppe 7) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer erhoben.

(12) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, Beschaffung fehlender Unterlagen auf Verlangen des Antragstellers usw.) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (Honorargruppe 7) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert:

Wert	Gebühr	zzgl. Zuschlag	aus dem Betrag über
bis 25.000 €	300 €		
25.001 € bis 100.000 €	300 €	0,40 %	25.000 €
100.001 € bis 250.000 €	722 €	0,30 %	100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	1.233 €	0,20 %	250.000 €
500.001 € bis 2.000.000 €	1.745 €	0,12 %	500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	3.550 €	0,08 %	2.000.000 €
über 5.000.000 €	5.958 €	0,04 %	5.000.000 €

(2) Die Gebühr beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Für jede weitere Ausfertigung (papierhaft sowie als PDF), auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragssteller pauschal **16,90 €** berechnet. Dies gilt ebenfalls für Auszüge aus der Wertermittlung.

(3) Für einfache schriftliche Bodenrichtwertauskünfte beträgt die Gebühr pro Richtwert **17,40 €**.

(4) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird für Wohnung- und Teileigentum eine Gebühr in Höhe von pauschal **35,00€** je Anfrage erhoben (Vergleichswert + Vergleichsobjekte). Andere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) (Honorargruppe 7) erhoben.

(5) Für die Druckversion des Immobilienmarktberichts beträgt die Gebühr je Ausfertigung **49,20 €**. Für die PDF-Version beträgt die Gebühr je Ausfertigung **41,40 €**.

§ 5 Ermäßigte Gebühr

(1) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 auf 60%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewert bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.

(2) Bei geringem Aufwand (z.B. Kleinbauten, Garagen oder Gartenhäuser, Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut bewertet werden, ohne dass sich die Zustandsmerkmale geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf 50 %.

(3) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsrechte) zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Ermittlung ermäßigt sich die Gebühr auf 80 %.

(4) Bezüglich der Erhebung der Gebühren für

- a) schriftliche Bodenrichtwertauskünfte
- b) Immobilienmarktbericht
- c) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

werden die beteiligten Gemeinden des Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen befreit. Für umsatzsteuerpflichtige Leistungen erhalten die beteiligten Gemeinden des Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen einen Abschlag von 20 % auf die entsprechend der Gebührentabelle zu entrichtende Gebühr.

§ 6 Erhöhte Gebühr

(1) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(2) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (insbesondere z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragsstellers nach § 6 Abs. GuAVO, Bauaufmessungen oder Zusatzleistungen im Rahmen der Gutachtenerstellung mit erheblichem Zeitaufwand erhöht sich die Gebühr um bis zu 50 %.

§ 7 Rücknahme oder Änderung eines Antrags

(1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben, mindestens jedoch 250,00 €.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, entsteht die volle Gebühr.

(2) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (Honorargruppe 7) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

(3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss abgelehnt, so wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand erhoben.

(4) Wird ein Antrag auf Erstellung einer sonstigen Leistung des Gutachterausschusses oder dessen Geschäftsstelle zurückgenommen, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 8 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB hinzugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes bzw. nach Vereinbarung mit dem Fachgutachter zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen. Alternativ können notwendige Unter-/ Fachgutachten in Absprache mit dem Gutachterausschuss von der AntragsstellerIn/ AuftraggeberIn eingeholt werden. In diesem Fall sind die Unter- / Fachgutachten von der AntragsstellerIn / AuftraggeberIn direkt mit dem/r FachgutachterIn abzurechnen. Die Fachgutachten werden dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt, damit diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden können.

(2) Entstandene Auslagen (z. B. für Grundbuchauszüge, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster usw.) sind gegen Nachweis der Auslage zu erstatten.

(3) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

(4) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 9 Kostenersatz für Gutachten im Sozialverfahren

Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch X (SGB X) für die Sozialämter sind gebührenfrei.

§ 10 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren berechnet. Die Gebühren hierfür werden analog des Justizvergütungs- und entschädigungsgesetzes (Honorargruppe 7) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die beanspruchte Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

§ 11 Entstehung und Fälligkeit

(1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen Leistung. In den Fällen des § 7 entsteht die Gebühr mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.

(2) Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

(3) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.