

S A T Z U N G

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses „Breisgau Nord - Hochschwarzwald“ bei der Gemeinde Kirchzarten und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten in seiner Sitzung am 17. März 2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Gemeinde Kirchzarten erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss „Breisgau Nord - Hochschwarzwald“ bei der Gemeinde Kirchzarten (im Folgenden Gemeinsamer Gutachterausschuss) gemäß § 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung gilt nicht für Gutachten des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Tätigkeiten der Geschäftsstelle, die einem Gericht oder einem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erbracht werden. In diesen Fällen bemisst sich die Entschädigung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG).
- (3) Die Gemeinde Kirchzarten kann Dritte beauftragen, die Gebühren nach dieser Satzung zu berechnen, Bescheide auszufertigen und zu versenden, die Gebühren entgegenzunehmen und abzuführen, Nachweise darüber für die Gemeinde Kirchzarten zu führen sowie die erforderlichen Daten zu verarbeiten und die verarbeiteten Daten der Gemeinde Kirchzarten mitzuteilen.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner 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 ermittelten Verkehrswert/Wert des Grundstücks, des grundstücksgleichen oder sonstigen Rechts bzw. der baulichen oder sonstigen Anlagen erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung (GO). Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht etc.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze (4) bis (7) – gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/oder 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 (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung, sofern alle Objekte in einem Verkehrswertgutachten zu einem Stichtag bewertet werden.
- (7) Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Absatz 1 zu Grunde gelegt.
- (8) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (9) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (10) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

- (11) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.
- (12) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsamen Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je Zeiteinheit entsprechend § 9 dieser Satzung und für die Entschädigung der Gutachter Gebühren entsprechend dem JVEG erhoben. Für die Teilnahme an Ortsterminen wird Fahrtkostenersatz analog dem JVEG erhoben.
- (13) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, ist in der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe enthalten.

§ 4 Ermäßigte Gebühr

- (1) Ist dasselbe Grundstück, dasselbe Recht bzw. dieselbe Anlage innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so ermäßigt sich die Gebühr um 30%.
- (2) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30% der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 6 Abs. 2.

§ 5 Erhöhte Gebühr

Die Gebühr kann sich um bis zu 100% erhöhen, wenn das Gutachten auf Antrag des Antragstellers 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
- wenn vom Antragsteller ein zusätzliches Wertermittlungsverfahren verlangt wird (zusätzliche Ermittlung des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) soweit dies möglich ist
- Bei zusätzlicher schriftlicher Begründung oder Ausarbeitung auf Verlangen des Antragsteller
- Zusätzlicher Ortstermin
- Wenn der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes) ändert.

§ 6 Gebührenhöhe

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

Wertgruppe		Gebühr	zzgl. Zuschlagssatz	
von	bis		in %	aus dem Betrag über
	25.000,00 €	321,00 €		
25.000,01 €	50.000,00 €	428,00 €	0,5	25.000,00 €
50.000,01 €	100.000,00 €	616,00 €	0,4	50.000,00 €
100.000,01 €	250.000,00 €	1.018,00 €	0,25	100.000,00 €
250.000,01 €	500.000,00 €	1.478,00 €	0,13	250.000,00 €
500.000,01 €	750.000,00 €	1.928,00 €	0,12	500.000,00 €
750.000,01 €	1.000.000,00 €	2.282,00 €	0,09	750.000,00 €
1.000.000,01 €	1.500.000,00 €	2.571,00 €	0,08	1.000.000,00 €
1.500.000,01 €	2.000.000,00 €	3.053,00 €	0,07	1.500.000,00 €
2.000.000,01 €	5.000.000,00 €	3.536,00 €	0,06	2.000.000,00 €
5.000.000,01 €		5.464,00 €	0,04	5.000.000,00 €

(2) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), ortsübliche Pacht, werden Gebühren für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je Zeiteinheit entsprechend § 9 dieser Satzung und für die Entschädigung der Gutachter Gebühren entsprechend dem JVEG erhoben. Für die Teilnahme an Ortsterminen wird Fahrkostenersatz analog dem JVEG erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 321,00€.

(3) Für Auskünfte zum Bodenrichtwert bzw. Bodenwert (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 27,00 € pro Wert.

- (4) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung) beträgt die Gebühr 52,90 € pro Wert.
- (5) In der Gebühr sind bei der Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss zwei Ausfertigungen des Gutachtens enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug werden Gebühren für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je Zeiteinheit entsprechend § 9 dieser Satzung erhoben.

§ 7

Rücknahme, Ablehnung 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 100 % der vollen Gebühr des geschätzten Wertes erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss abgelehnt, so wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je Zeiteinheit entsprechend § 9 dieser Satzung und für die Entschädigung der Gutachter entsprechend dem JVEG erhoben. Für die Teilnahme an Ortsterminen wird Fahrtkostenersatz analog dem JVEG erhoben.

§ 8

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z.B. Sachverständige für Altlasten o.ä.), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Entstandene Auslagen (z.B. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuchauszüge, o.ä.) sind neben der Gebühr 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

Gebühren für sonstige Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

- (1) Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Bei der Gemeinde Kirchzarten beträgt eine Zeiteinheit (ZE) 15 Minuten.
- (2) Die allgemeine Verwaltungsgebühr für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und/oder seiner Geschäftsstelle beträgt 17,60€/Zeiteinheit.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung durch den Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Bei Zurücknahme des Antrags nach § 7 entsteht die Gebühr mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Bei Ablehnung eines Antrags nach § 7 entsteht die Gebühr mit der entsprechenden Entscheidung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- (2) Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig

§ 11 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

- (1) Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird.
- (2) Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 12 Übergangsbestimmungen

- (1) Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der abgebenden Städte/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeinde Gundelfingen) beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss über.
- (2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung für den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei den zuvor zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der abgebenden Städte/Gemeinden oder ihrer Zusammenschlüsse (z.B. Gemeinde Gundelfingen) beantragt und noch nicht fertiggestellt wurden, entstehen Gebühren auf der Grundlage dieser Gutachterausschussgebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Breisgau Nord - Hochschwarzwald“ bei der Gemeinde Kirchzarten.

§ 13

Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 02. Dezember 2021 in Kraft.

Ausgefertigt:

Kirchzarten, den 18. März 2022

Andreas Hall, Bürgermeister

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 oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde 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.