

S a t z u n g

Der GEMEINDE MASSENBACHHAUSEN über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses

(GUTACHTERAUSSCHUSS – GEBÜHRENSATZUNG)

vom 28. Januar 2015

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) sowie der §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GBl. S. 491), hat der Gemeinderat der Gemeinde Massenbachhausen am 24. November 2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Gemeinde Massenbachhausen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Abs. 1 BauGB und für Leistungen der Geschäftsstelle nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. Für derartige Leistungen werden Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) erhoben.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

(1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren für Wertermittlungen für Eigentumswohnungen, 1 bis 2 Familienhäusern, unbebauten Grundstücken und Rechten an Grundstücken werden nach Einheitssätzen erhoben (§ 4)

(2) Die Gebühren für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Familien) und Gewerbeobjekte werden nach dem Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung erhoben (§ 5)

(3) Für jedes Verkehrswertgutachten wird ein Kostendeckungsbeitrag für die Geschäftsstelle in Höhe von **300,-- €** erhoben.

Dieser Kostendeckungsbeitrag ist zusätzlich zu den Gebühren nach §§ 4 und 5 zu erheben.

§ 4 Eigentumswohnungen, 1-2 Familienhäuser unbebaute Grundstücke und Rechten an Grundstücken

(1) Die Gebühr für die Ermittlung von Verkehrswerten für **unbebaute Grundstücke** und Rechten an Grundstücken beträgt bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	20.000,-- €		300,-- €
von	20.001,-- €	bis	500.000,-- €
ab	500.001,-- €		1.000,-- €

(2) Die einheitliche Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswerts für eine **Eigentumswohnung** beträgt **900,-- €**

(3) Die Gebühr für die Ermittlung eines Verkehrswerts für **1 bis 2 Familienhäuser** beträgt bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	70.000,-- €	500,-- €
ab	70.001,-- €	1.200,-- €

(4) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so wird für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 500,-- € erhoben, für jeden weiteren Wert 150,-- €.

(5) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe von 500,-- € zu erheben, für jede weitere Sache oder Recht 150,-- €. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

(6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so ist für den ersten Stichtag eine Gebühr in Höhe

von 500,-- € zu erheben, für jeden weiteren Stichtag 150,-- €.

(7) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) geändert haben, so wird die Gebühr um 50 % ermäßigt.

(8) Sind mehrere unbebaute, eine wirtschaftliche Einheit bildende und einheitlich genutzte Grundstücke desselben Eigentümers zum gleichen Stichtag zu bewerten, wird für den ersten Wert eine Gebühr in Höhe 500,-- € erhoben, für jedes weitere Grundstück 150,-- €. Eheleute sowie Erben- und Miteigentumsgemeinschaften gelten als ein Eigentümer.

(7) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so gelten die Einheitssätze nach (1) bis (3)

(8) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf den festgestellten Verkehrswert, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und –Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 5

Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten und Gewerbeobjekte

(1) Bei der Wertermittlung von Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten und Gewerbeobjekten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Verkehrswert

bis	500.000,-- €	1.500,-- €	zzgl. 2,0 ‰	aus dem Betrag über	250.000,-- €
bis	5.000.000,-- €	2.000,-- €	zzgl. 1,0 ‰	aus dem Betrag über	500.000,-- €
über	5.000.000,-- €	6.500,-- €	zzgl. 0,6 ‰	aus dem Betrag über	5.000.000,-- €

§ 6

Außergewöhnlicher Aufwand

(1) 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. Dezember 1989, Bauaufmessungen, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers) wird der über das übliche Maß hinausgehende Aufwand nach dem Stundenaufwand analog den Entschädigungssätzen des Justizvergütungs- und –Entschädigungsgesetz (JVEG) in Rechnung gestellt.

(2) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.

(3) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für

jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.

§ 7 Gebühren für Leistungen der Geschäftsstelle

- (1) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte: **20,-- €.**
Auskünfte sind in der Regel schriftlich zu erteilen, hierzu zählt auch eine Auskunft per Email. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen ist eine mündliche Auskunft zu erteilen. In diesen Fällen ist keine Gebühr festzusetzen.
- (2) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung: **100,-- €**
bis inklusive 5 Vergleichswerte zzgl. 8,-- Euro je zusätzlichem Vergleichswert. Für Sonderauswertungen werden Gebühren analog JVEG erhoben, mindestens jedoch **150,-- €.**
- (3) Gebühr für Bodenrichtwertkarte:
aktuelle Ausgabe: **25,-- Euro je Gemeinde**
frühere Ausgabe: kostenlos
bei Versand zzgl. Versandkosten.
- (4) Gebühr für Grundstücksmarktbericht:
aktuelle Ausgabe: **35,-- Euro**
frühere Ausgabe: kostenlos
bei Versand zzgl. Versandkosten.
- (5) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog JVEG erhoben.

§ 8 Umsatzsteuer

Sämtliche Gebühren dieser Satzung sind Nettopreise, zu denen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer hinzugerechnet wird.

§ 9 Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- (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 entsteht die volle Gebühr.

§ 10 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden

§ 11 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 9 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Gebührenschuldner fällig.

§ 12 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird.

§ 13 Übergangsbestimmung

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

§ 14 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt zum 01.03.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührensatzung vom 05.07.1991 außer Kraft

Massenbachhausen, den 28.01.2015

Morast
Bürgermeister

Diese Satzung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Massenbachhausen veröffentlicht.

Hinweis zur vorstehenden Satzung:

Eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen ist, gilt ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. Der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen der Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Eppingen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 1 Nummer 2 dieses Hinweises geltend gemacht worden, so kann auch nach dem Ablauf der in Satz 1 dieses Hinweises genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.