

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal - Öffentliche Bekanntmachung der Erstreckungssatzung mit Gutachterausschussgebührensatzung

Zum 1. Mai 2020 wurde der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal als interkommunale Zusammenarbeit mehrerer benachbarter Kommunen gebildet. Der Gemeinsame Gutachterausschuss wurde in mehreren Beitrittsrunden aufgebaut. Seit 1. Juni 2021 sind Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher Teil der interkommunalen Zusammenarbeit.

Der Aufwand für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse wird teilweise durch die Erhebung von Verwaltungsgebühren gedeckt. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses erhebt demnach insbesondere für die Erstellung von Verkehrswertgutachten sowie für die Erteilung schriftlicher Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung Verwaltungsgebühren.

Durch Beschluss einer Erstreckungssatzung wurde die rechtliche Grundlage geschaffen, dass die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bruchsal auch für die Gebiete von Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher anwendbar ist. Für die anderen beteiligten Kommunen bestehen bereits entsprechende Erstreckungssatzungen. Auf diese einheitliche Vorgehensweise hatten sich die Kommunen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geeinigt.

Die Erstreckungssatzung sowie die maßgebliche Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bruchsal werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Erstreckungssatzung zur Gutachterausschussgebührensatzung auf die Gebiete der Gemeinden Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Umsetzung der Neuorganisation der Forstverwaltung BW vom 21.5.2019 (GBl. S. 161) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. November 2017 (GBl. S. 592, 593) in Verbindung mit § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147, 1149) und § 4 Abs. 3 des Landesgebührengesetzes für Baden-Württemberg (LGebG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 185), hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 8. Juli 2021 folgende Satzung beschlossen:

Vorbemerkung

Die Städte Bruchsal, Östringen und Stutensee sowie die Gemeinden Bad Schönborn, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten haben zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen.

Mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung sind zum 1. Juni 2021 die Aufgaben der Grundstückswertermittlung durch den Gutachterausschuss der Gemeinden Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher, die den Städten und Gemeinden durch Gesetz oder Verordnung zugewiesen sind, auf die Stadt Bruchsal übergegangen.

Die Stadt Bruchsal kann im Rahmen der ihr damit übertragenen Aufgabengebiete auf Grundlage des GKZ daher Satzungen erlassen, die auch für das gesamte Gebiet der abgebenden Kommunen gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ).

§ 1 Erstreckung

Die Satzung der Stadt Bruchsal über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 17.12.2019 in der jeweils geltenden Fassung erstreckt sich auf die Gemeindegebiete der Gemeinden Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher.

§ 2 Übergangsregelung

Für vor dem 1. Juni 2021 bereits begonnene Wertermittlungen in den Gemeinden Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard und Ubstadt-Weiher, die erst nach dem Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen werden, ist die jeweils bei Antragstellung geltende Gebührenregelung entsprechend anzuwenden, wenn der zugehörige Antrag dort bis zum Inkrafttreten dieser Satzung gestellt worden ist.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Erstreckungssatzung tritt rückwirkend zum 1. Juni 2021 in Kraft.

Andreas Glaser
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

Sollte diese Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder unter Verletzung von solchen Verfahrens- oder Formvorschriften, die aufgrund der Gemeindeordnung erlassen worden sind, zustande gekommen sein, so gilt sie dennoch ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Diese Rechtswirkung tritt nicht ein, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieser Satzung verletzt worden sind,
2. die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Bruchsal innerhalb der Jahresfrist unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausgefertigt:
Bruchsal, den 25. August 2021

Andreas Glaser
Bürgermeister

Satzung der Stadt Bruchsal über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Umsetzung der Neuorganisation der Forstverwaltung BW vom 21.5.2019 (GBl. S. 161) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. November 2017 (GBl. S. 592, 593) und § 4 Abs. 3 des Landesgebührengesetzes für Baden-Württemberg (LGebG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 185) hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 17. Dezember 2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Bruchsal erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Werden Gutachten für Gerichte oder Staatsanwaltschaften zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für Gerichte oder Staatsanwaltschaften bestimmt sind. Für sonstige Gutachten sowie für Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

(3) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 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 Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss der Stadt Bruchsal übernommen hat;

dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

(3) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3 Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte

(1) Für die Erstellung eines Auszugs aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für ein Grundstück werden Gebühren in Höhe von 19,00 € erhoben. Werden mit einem Antrag Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte für mehrere Grundstücke beantragt, so wird für ein Grundstück eine Gebühr in Höhe von 19,00 €, für jedes weitere Grundstück eine Gebühr über 5,00 € erhoben.

(2) Für alle weiteren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte bemisst sich die Gebührenhöhe nach dem Verwaltungsaufwand sowie nach der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner.

§ 4 Gebührenmaßstab und Gebührensatz für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Ermittlung durchschnittlicher Lagewerte für Grundstücke auf gesonderten Antrag

(1) Die Höhe der Verwaltungsgebühren für Leistungen nach diesem § 4 ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung. Grundlage der Gebühr ist der dort aufgeführte Bemessungswert.

(2) Der Bemessungswert für die Erhebung der Verwaltungsgebühr bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten auf Grundlage dieser Satzung ist - bezogen auf das jeweils beantragte Gutachten - grundsätzlich die Summe aller zur Verkehrswertermittlung im jeweiligen Einzelfall relevanten Werte. Dies betrifft insbesondere folgende Werte:

- Bodenwert des Grundstücks/der Grundstücke
- Werte grundstücksgleicher Rechte
- Werte baulicher Anlagen
- Werte des Grundstückszubehörs
- Rechte an Grundstücken
- Belastungen an Grundstücken (z.B. objektspezifische Grundstücksmerkmale oder Altlasten)

Belastungen werden dieser Summe dabei als Absolutbetrag (positiver Betrag) hinzugerechnet, um den zu ihrer Ermittlung erforderlichen zusätzlichen Aufwand zu decken. Belastungen aus der Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Berechnung der Gebühr nicht berücksichtigt.

(3) Bei Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken, von grundstücksgleichen Rechten, von baulichen Anlagen, von Grundstückszubehör, von

Rechten an Grundstücken und von Belastungen an Grundstücken richtet sich die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Verwaltungsgebühr nach Absatz 2.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so ist Bemessungsgrundlage der Gebühr der Wert des gesamten Grundstücks.

(5) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) ist der Neuordnungswert des gesamten Grundstücks Bemessungsgrundlage nach dieser Satzung.

(6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach dieser Satzung.

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

§ 5 Erhöhte Gebühr

(1) Bei zusätzlichem Aufwand (z. B. umfangreiche bzw. schwierige Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen oder -faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschließlich Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen) erhöht sich die Gebühr nach dem zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie nach der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner.

(2) Erschwert ein Antragsteller mutwillig die Wertermittlung oder veranlasst er den Gutachterausschuss nach Abschluss der Wertermittlung ohne zwingenden Grund zu einer erneuten Erörterung und verursacht er durch sein Verhalten einen besonderen Aufwand, so bemisst sich die erhöhte Gebühr nach dem zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie nach der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner.

§ 6 Ermäßigte Gebühr

Fällt für die Wertermittlung ein außergewöhnlich geringer Aufwand an, wie z.B. bei Kleinbauten (Garagen, Gartenhäuser, Schuppen), bei unbebauten Grundstücken im Außenbereich oder wenn dieselben Sachen und/oder Rechte innerhalb von drei Jahren nach Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner um die Hälfte der regulären Gebühr.

§ 7 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags

(1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen oder abgelehnt, bevor der Gutachterausschuss oder die Grundstücksbewertungsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so bemisst sich die Gebührenhöhe nach dem bis dahin entstandenen Verwaltungsaufwand sowie nach der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner.

(2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 8 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung oder für sonstige gutachterliche Äußerungen besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB 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 erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

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

§ 9 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

(1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

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

(3) Die Gebühr nach dieser Satzung beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus dem Gutachten, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, bemisst sich die Gebührenhöhe nach dem Verwaltungsaufwand, sowie nach der wirtschaftlichen oder der sonstigen Bedeutung für den Gebührenschuldner.

§ 10 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

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

§ 11 Übergangsvorschrift

Für bereits begonnene Wertermittlungen, die erst nach dem Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen werden, ist die bisherige Gebührenregelung anzuwenden, wenn der zugehörige Antrag bis zum Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gestellt worden ist.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Bruchsal über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) mit Beschluss vom 25.10.2011 außer Kraft.

Gebührentabelle zur Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bruchsal

Bemessungswert	Gebühr
bis 25.000 EUR	1.000,00 EUR
bis 100.000 EUR	1.350,00 EUR
bis 175.000 EUR	1.750,00 EUR
bis 250.000 EUR	2.000,00 EUR
bis 500.000 EUR	2.450,00 EUR
bis 750.000 EUR	3.050,00 EUR
bis 1.000.000 EUR	3.750,00 EUR
bis 1.500.000 EUR	4.200,00 EUR
bis 2.000.000 EUR	4.800,00 EUR
bis 2.500.000 EUR	5.500,00 EUR
bis 3.000.000 EUR	6.250,00 EUR
bis 3.500.000 EUR	6.700,00 EUR
bis 4.000.000 EUR	7.300,00 EUR
bis 4.500.000 EUR	7.750,00 EUR
bis 5.000.000 EUR	8.200,00 EUR
über 5,0 Mio. EUR	8.200 EUR zzgl 0,5‰ aus dem Betrag über 5,0 Mio. EUR

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg

Sollte diese Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder unter Verletzung von solchen Verfahrens- oder Formvorschriften, die aufgrund der Gemeindeordnung erlassen worden sind, zustande gekommen sein, so gilt sie dennoch ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Diese Rechtswirkung tritt nicht ein, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieser Satzung verletzt worden sind,
2. die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Bruchsal innerhalb der Jahresfrist unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Bruchsal, den 17. Dezember 2019

Andreas Glaser
Bürgermeister