

Satzung
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt
über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und
seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes hat der gemeinsame Ausschuss am 22.03.2018 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

Die Stadt Rheinfelden erhebt als erfüllende Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt Gebühren für die Erstattung von Gutachten gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

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

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des 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 Wert der Grundstücke, Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.

(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 etc.).

(3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr gesondert berechnet. Dies gilt nicht für die Absätze 4 bis 6.

(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) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs- und Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet, für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr um 50 %.

(6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen 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 zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

(7) Wird in einem Gutachten über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks neben dem Gesamtwert des Grundstücks der Wert von Grund und Boden mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird für die zusätzliche Angabe des Wertes keine Gebühr erhoben.

(8) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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 nach § 6 Abs. 1 berechnet.

(10) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührensatzung nach § 6 Abs. 1.

(11) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 qm.

§ 4 Ermäßigte Gebühr

(1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um jeweils 50 %.

(2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert hätten, so wird die Gebühr um 50 % ermäßigt.

(3) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach § 6 Abs. 1. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 Euro) werden als unbebaut behandelt.

(4) 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. 1.

(5) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten und von Grundstücken mit Kleinbauten mit einem Wert von mehr als 2.500 € bis 10.000 € (z.B. Garagen, Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 50 %.

§ 5 Erhöhte Gebühr

(1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 10 bis 50 %.

(2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) so erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. 1 um 10 bis 30 %.

§ 6 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken, Bauwerken, Sachen und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr

Wert		Verwaltungsgebühr
von EUR	bis EUR	EUR
0,00	15.000,00	370,00
15.001,00	25.000,00	440,00
25.001,00	50.000,00	600,00
50.001,00	75.000,00	820,00
75.001,00	100.000,00	1.000,00
100.001,00	125.000,00	1.190,00
125.001,00	150.000,00	1.330,00
150.001,00	175.000,00	1.410,00
175.001,00	200.000,00	1.600,00
200.001,00	225.000,00	1.710,00
225.001,00	250.000,00	1.810,00
250.001,00	300.000,00	1.980,00
300.001,00	350.000,00	2.100,00
350.001,00	400.000,00	2.230,00
400.001,00	450.000,00	2.320,00
450.001,00	500.000,00	2.430,00
500.001,00	750.000,00	2.890,00
750.001,00	1.000.000,00	3.300,00
1.000.001,00	1.250.000,00	3.660,00
1.250.001,00	1.500.000,00	4.000,00
1.500.001,00	1.750.000,00	4.360,00
1.750.001,00	2.000.000,00	4.630,00
2.000.001,00	2.250.000,00	4.910,00
2.250.001,00	2.500.000,00	5.290,00
2.500.001,00	3.000.000,00	5.820,00
3.000.001,00	3.500.000,00	6.340,00
3.500.001,00	4.000.000,00	6.940,00
4.000.001,00	4.500.000,00	7.660,00
4.500.001,00	5.000.000,00	8.020,00

Übersteigt der Wert 5.000.000 €, so beträgt die Gebühr 8.020 € zuzüglich eines Betrages von 0,5 v.T. aus dem Betrag über 5.000.000 €.

(2) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 65,00 € pro Auskunft erhoben.

(3) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 50,00 € pro Antrag.

(4) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist (§ 193 Abs. 5 BauGB). Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rheinfeldern (Baden) in der jeweils gültigen Fassung berechnet.

§ 7 Rücknahme eines Antrages

(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 entsprechend der tatsächlich angefallenen Kosten und durchgeführten Arbeiten nach Stundensatz erhoben.

Wurde bereits ein Verkehrswert ermittelt, beträgt die Gebühr maximal 90 % der Gebühr nach § 6 Abs. 1.

(2) Wird ein Antrag nach Beschlussfassung des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8 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 übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 6 Abs. 1 zu ersetzen.

§ 9 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rheinfelden (Baden) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

(1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

(2) Die Erbringung einer öffentlichen Leistung, die auf Antrag erfolgt, kann von der Zahlung eines Vorschusses oder von der Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.

(3) Schriftstücke (Ausfertigungen, Abschriften etc.) können bis zur Entrichtung der festgesetzten Gebühren und Auslagen zurückbehalten werden.

§ 11 Übergangsbestimmung

Für Leistungen, die vor In-Kraft-Treten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung vom 15.02.1979, zuletzt geändert am 05.07.2001.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 15.02.1979, zuletzt geändert am 05.07.2001 sowie die Verwaltungsgebührensatzung vom 23.11.1995, zuletzt geändert am 14.12.2006, bezüglich des Gebührenverzeichnisses Nr. 14 außer Kraft.

Rheinfeld (Baden), 11.05.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

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 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, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.