

Satzung über die Erhebung von Gebühren für Amtshandlungen und Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ und seiner Geschäftsstelle bei der Stadt Weinheim

- Gebührensatzung Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis -

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 581, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. 2019 Seite 161,186), der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. Seite 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. November 2017 (GBl. Seite 592, 593) sowie § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16. September 1974 (GBl. 1974, 408, ber. 1975 S. 460, ber. 1976 S. 408), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147, 1149) sowie § 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 01.09.2022 in Kraft tretend am 01.01.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim nach Anhörung der beteiligten Gemeinden für den Wirkungsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis am 16.11.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für Gebühren und Auslagen, welche für Tätigkeiten des bei der Stadt Weinheim eingerichteten gemeinsamen Gutachterausschusses sowie seiner Geschäftsstelle festgesetzt und erhoben werden.
- (2) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der an der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis Beteiligten. Diese sind namentlich die Städte Hemsbach, Ladenburg, Schönau, Schriesheim, Weinheim und die Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach und Wilhelmsfeld.

§ 2 Gebührenpflicht, Gebührenverzeichnis

- (1) Die Stadt Weinheim erhebt als erfüllende Gemeinde für Amtshandlungen und Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie seiner Geschäftsstelle Gebühren und Auslagen.
- (2) Die Gebührentatbestände und die Höhe der Gebühren ergeben sich aus dem anliegenden Gebührenverzeichnis.
- (3) Die Umsatzsteuer ist in den Gebühren nicht enthalten. 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.
- (4) Bei Leistungen für Gerichte oder Staatsanwaltschaften werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben. Bei Leistungen auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Bei der Bemessung der Gebühr von Verkehrswertgutachten nach dem Gebührenverzeichnis Nr. 1.1 bis 1.3 ist der Gebührenwert maßgebend. Der Gebührenwert ist die Summe der im Gutachten ermittelten Verkehrs- und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts. Wird der Wert des Wertermittlungsobjekts durch besondere objektspezifische Gegebenheiten, wie beispielsweise Rechte, Belastungen, Instandhaltungsrückstände, Abrisskosten, Mängel, Schäden oder öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen oder ähnliches gemindert (belastetes Wertermittlungsobjekt), ermittelt sich der Gebührenwert als Summe aus dem Wert des unbelasteten Wertermittlungsobjekts und den absoluten Beträgen der Wertminderungen. Wertminderungen, die mit geringfügigem Aufwand ermittelt werden können, bleiben unberücksichtigt.
- (2) Bei der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert eines ideellen Miteigentumsanteils, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist (z.B. Bruchteilseigentum), wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (3) Mit den Gebühren nach dem Gebührenverzeichnis Nr. 1.1 bis 1.3 sind die Entschädigungen der Mitglieder des Gutachterausschusses, Entgelte für Post- und Telekommunikationsleistungen, Vergütungen und andere Aufwendungen für die Ausführung von Dienstgeschäften der Geschäftsstelle außerhalb der Dienststelle, Kosten für notwendige Geobasisdaten, Kosten für zwei Ausfertigungen des Gutachtens für die antragstellende Person und je eine Ausfertigung für die Eigentümerinnen und Eigentümer des Wertermittlungsobjekts sowie die erforderliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung abgegolten.
- (4) Für zusätzlichen Aufwand bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten und sonstigen Gutachten nach dem Gebührenverzeichnis Nr. 1.1 bis 1.4 wegen Beschaffung, Überarbeitung oder Anfertigung für die Wertermittlung notwendiger Unterlagen (z.B. örtliche Bauaufnahme, Gebühren oder Entgelte für Auskünfte anderer Ämter und Behörden) werden Gebühren nach zeitlichem Aufwand und/oder entsprechend der tatsächlich entstandenen Auslagen erhoben.
- (5) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 Baugesetzbuch zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren dieser Satzung zu entrichten.
- (6) Ist für ein Wertermittlungsobjekt der Verkehrswert für verschiedene Stichtage zu ermitteln, so ist die nach dem Gebührenverzeichnis 1.1 bis 1.3 ermittelte Gebühr aus der Summe der Gebührenwerte zu ermitteln.
- (7) Ist eine Verkehrswertermittlung für wesentlich zurückliegende Stichtage durchzuführen, so erhöht sich die Gebühr nach dem Gebührenverzeichnis Nr. 1.1 bis 1.3 in Abhängigkeit der Dauer des Zurückliegens und/oder der Schwierigkeiten der Datenbeschaffung um 20% bis 100%.
- (8) Erschwert und/oder verzögert ein Antragsteller 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 wird ihm eine zusätzliche Gebühr von 5 € bis 1.000 € auferlegt.

§ 4 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Amtshandlungen und Leistungen 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 dem Gutachterausschuss oder seiner Geschäftsstelle übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 5 Ablehnung, Änderung oder Rücknahme eines Antrages

- (1) Bei Ablehnung eines Antrags auf Vornahme einer gebührenpflichtigen Amtshandlung oder Erbringung einer gebührenpflichtigen Leistung, aus anderen Gründen als wegen Unzuständigkeit, wird eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand richtet.
- (2) Bei Änderung des Antrags vor Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung oder vor Erbringung der gebührenpflichtigen Leistung, wird eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand für die bereits ausgeführten Arbeiten, die nicht in die Bearbeitung des geänderten Antrags einfließen können, richtet.
- (3) Bei Rücknahme eines Antrages vor Abschluss der gebührenpflichtigen Amtshandlung oder vor Erbringung der gebührenpflichtigen Leistung wird für die Bearbeitung des Antrags eine Gebühr erhoben, deren Höhe sich nach dem Zeitaufwand für die bis zur Rücknahme ausgeführten Arbeiten richtet, maximal jedoch 90% der vollen Gebühr. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, entsteht die volle Gebühr.

§ 6 Berechnung nach Zeitaufwand

- (1) Richtet sich die Höhe einer Gebühr nach dem Zeitaufwand, so ist der erforderliche Zeitaufwand maßgebend. Als erforderlicher Zeitaufwand ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer Fachkraft benötigt wird.
- (2) Bei Arbeiten außerhalb des Dienstgebäudes gehört die unter regelmäßigen Verhältnissen erforderliche Reisezeit zum erforderlichen Zeitaufwand.
- (3) Bei Arbeiten, welche außerhalb der tarifrechtlich üblichen Arbeitszeiten zu erbringen sind, erhöht sich die Gebühr um die tariflichen Zuschläge.
- (4) Die Berechnung des erforderlichen Zeitaufwandes erfolgt je angefangene halbe Stunde.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Leistung, in den Fällen des § 4 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung.
- (2) Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für Amtshandlungen und Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ und seiner Geschäftsstelle bei der Stadt Weinheim (Gebührensatzung Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis) vom 14.12.2020, in Kraft getreten am 01.01.2021 außer Kraft

Gebührenverzeichnis:

Nr.	Gegenstand	Gebühr
1	Gutachten	
1.1	Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte eines bebauten Grundstücks, von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten oder unbebauten Teilflächen bebauter Grundstücke (§ 193 Abs. 1 BauGB)	
1.1.1	bei einem Gebührenwert bis 250.000 €	900 € zzgl. 3,5‰ des Gebührenwertes
1.1.2	bei einem Gebührenwert über 250.000 € bis 500.000 €	1.775 € zzgl. 2,5‰ aus dem Betrag über 250.000 € des Gebührenwertes
1.1.3	bei einem Gebührenwert über 500.000 € bis 750.000 €	2.400 € zzgl. 1,5‰ aus dem Betrag über 500.000 € des Gebührenwertes
1.1.4	bei einem Gebührenwert über 750.000 € bis 5.000.000 €	2.775 € zzgl. 1,0‰ aus dem Betrag über 750.000 € des Gebührenwertes
1.1.5	bei einem Gebührenwert über 5.000.000 €	7.025 € zzgl. 0,5‰ aus dem Betrag über 5.000.000 € des Gebührenwertes
1.2	Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstücks (§ 193 Abs. 1 BauGB) oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (§ 193 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV)	50 % der Gebühr nach 1.1.1 bis 1.1.5
1.3	Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte von Rechten an Grundstücken oder von grundstücksgleichen Rechten (§ 193 Abs. 1 BauGB)	Gebühr nach 1.1.1 bis 1.1.5
1.4	Erstattung von sonstigen Gutachten, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • über Werte von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 193 Abs. 1 BauGB), • über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB), • über Miet- und Pachtwerte, • über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Satz 1 BKleingG), • über verfahrensrelevante Werte für die Bodenordnung, Sanierung oder städtebauliche Entwicklung (§ 193 Abs. 1 und 2 BauGB), • über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (§ 193 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV) 	Nach Zeitaufwand zuzüglich der Aufwendungen gem. §3 Abs. 3 dieser Satzung
1.5	Zusätzlicher Aufwand gem. § 3 Abs. 4 dieser Satzung bei der Erstattung von Wertgutachten nach Nr. 1.1 bis 1.4	Nach tatsächlichen Auslagen und/oder Zeitaufwand der Geschäftsstelle

1.6	Erhöhte Auslagen wegen besonderer Sachverständigen gem. § 3 Abs. 5 dieser Satzung.	Nach tatsächlichen Auslagen
1.7	Wesentlich zurückliegende Stichtage gem. § 3 Abs. 7 dieser Satzung.	20-100% der Gebühr nach 1.1 bis 1.3
1.8	Besonderer Aufwand durch Antragsteller ohne zwingenden Grund gem. § 3 Abs. 8 dieser Satzung	5 € bis 1.000 €
1.9	Mehrausfertigung eines Gutachtens	
1.9.1	Jede gleichzeitig mit der Erstausfertigung abgegebene Mehrausfertigung eines Gutachtens	10 €
1.9.2	Jede nicht gleichzeitig mit der Erstausfertigung abgegebene Mehrausfertigung eines Gutachtens	30 €
2	Vereinfachte Wertermittlungen	
2.1	Wertberechnungen der Geschäftsstelle, z.B. von Sach-, Ertrags-, oder Vergleichswerten	25-50% der Gebühr nach 1.1.1 bis 1.1.5
3	Bodenrichtwerte	
3.1	Bodenrichtwertauskunft (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB), analog oder als Druckdatei	30 € je Bodenrichtwert
3.2	Automatisierte Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (Geoportal bzw. BORIS-BW)	kostenfrei
4	Immobilienmarktbericht	
4.1	Abgabe des aktuellen Immobilienmarktberichtes als gedruckte und gebundene Ausgabe	60 €
4.2	Abgabe des aktuellen Immobilienmarktberichtes als Druckdatei	50 €
4.3	Abgabe eines früheren Immobilienmarktberichtes als gedruckte und gebundene Ausgabe	40 €
4.4	Abgabe eines früheren Immobilienmarktberichtes als Druckdatei	30€
5	Kaufpreissammlung	
5.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB), einschließlich bis zu 10 bekannt gegebene Kaufpreise	120 €
5.2	jeder weitere bekannt gegebene Kaufpreis	10 €
6	Sonstige Amtshandlungen	
	Anfertigen von fachbezogenen Stellungnahmen, Preisprüfung von Kaufverträgen oder besondere Selektion, Kombination oder Aufbereitung der Daten der öffentlichen Immobilienwertermittlung	Nach Zeitaufwand
	Sonstige Amtshandlungen	Nach Zeitaufwand
7	Gebühren nach Zeitaufwand	
7.1	Beamtinnen und Beamte des höheren Dienstes und vergleichbare Beschäftigte	40 € je angefangene ½ Stunde
7.2	Beamtinnen und Beamte des gehobenen Dienstes und vergleichbare Beschäftigte	30 € je angefangene ½ Stunde
7.3	sonstige Beschäftigte	25 € je angefangene ½ Stunde