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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98) 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 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) und § 4 Abs. 3 des Landesgebührengesetzes für Baden-Württemberg (LGebG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 91) hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 27. Mai 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

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.

Werden Gutachten für Gerichte oder Staatsanwaltschaften zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG). 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.

Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für die Erstattung von Verkehrswertgutachten im Sinne des § 193 Abs. 1 BauGB, die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), Bodenrichtwertauskünfte und andere Leistungen im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben der Grundstückswertermittlung werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst.

Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3 Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder der Bodenrichtwertkarte

Für die Erstellung eines Auszugs aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte für ein Grundstück werden Gebühren in Höhe von 22,00 € erhoben. Werden mit einem Antrag Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte für mehrere Grundstücke beantragt, so wird für ein Grundstück eine Gebühr in Höhe von 22,00 €, für jedes weitere Grundstück eine Gebühr über 6,00 € erhoben.

Für alle weiteren Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sowie für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bemisst sich die Gebührenhöhe nach dem Verwaltungsaufwand. Der Stundensatz beträgt 67,00 €.

§ 4 Gebührenmaßstab und Gebührensatz für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Die Höhe der Verwaltungsgebühren für Leistungen nach diesem § 4 setzt sich zusammen aus einer Grundgebühr (Absatz 2) und einer Gebühr der regelmäßig mit der Erstattung von Verkehrswertgutachten einhergehenden weiteren aufwandserhöhenden Tatbestände (Absatz 3).

Die Grundgebühr bemisst sich am unbelasteten Verkehrswert der Grundstücke und der baulichen Anlagen (also dem marktangepassten vorläufigen Verkehrswert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) nach folgender Tabelle:

Verkehrswert		**Gebührensatz Grundgebühr ab 01.07.2025**
Von	**Bis**	**Gebühr**
0 €	100.000 €	2.000,00 €
100.001 €	250.000 €	2.550,00 €
250.001 €	500.000 €	2.760,00 €
500.001 €	750.000 €	3.200,00 €
750.001 €	1.000.000 €	3.750,00 €

1.000.001 €	1.500.000 €	4.180,00 €
1.500.001 €	2.000.000 €	4.730,00 €
2.000.001 €	2.500.000 €	5.270,00 €
2.500.001 €	3.000.000 €	5.820,00 €
über 3.000.000 €		5.820,00 € zzgl. 0,1 % des Verkehrswertes über 3 Mio. €

Der Anteil der Gebühr für die weiteren aufwandserhöhende Tatbestände richtet sich nach dem zusätzlichen Aufwand. Es werden diesbezüglich zusätzlich zur Grundgebühr folgende Gebühren erhoben:

Tatbestand	**Zusätzliche Gebühr**
Wertermittlungsstichtag weiter als 10 Jahre in der Vergangenheit	644,00 €
Zusätzlicher Wertermittlungsstichtag bis 10 Jahre in die Vergangenheit	644,00 €
Zusätzlicher Wertermittlungsstichtag ab 10 Jahre in die Vergangenheit	966,00 €
Erbbaurecht	483,00 €
Rechte und Belastungen auf dem Grundstück	483,00 €
sonstige aufwandserhöhende Eigenschaften oder Aufgabenstellungen*	Gebühren nach dem Verwaltungs-aufwand i.H.v. 80,50 € je Stunde

*Dies kann betreffen: Fehlende Angaben zu Sanierungsmaßnahmen, mehrere unterschiedliche Baukörper, fehlende Bauzeichnungen und Erfordernis eines Aufmaßes vor

Ort, Anfertigung von Flächenberechnungen, größere Bauschäden und -mängel sowie größere Instandhaltungsrückstände.

Treffen mehrere aufwandserhöhende Tatbestände zu, werden die Tatbestände jeweils addiert.

Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten ausschließlich über den Bodenwert von Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Absatz 2. Für zusätzliche aufwandserhöhende Tatbestände greift Absatz 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 und 3.

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.

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

Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebühren-festsetzung nach dieser Satzung.

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

§ 5 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.

§ 6 Sonstige Leistungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle

Für sonstige, nicht ausdrücklich in dieser Satzung geregelten Leistungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle werden Gebühren nach dem Verwaltungsaufwand erhoben. Der Stundensatz beträgt 80,50 €.

§ 7 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags

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.

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

§ 8 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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.

Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

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

§ 9 Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.

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

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.

§ 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 des Inkrafttretens dieser Satzung gestellt worden ist.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.2025 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 17. Dezember 2019 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Bruchsal, den 28.05.2025

gez. Andreas Glaser

Bürgermeister

Hinweis gem. § 4 der Gemeindeordnung

Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Bruchsal geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der*die Oberbürgermeister*in/Bürgermeister*in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt:

Bruchsal, den 28.05.2025

gez. Andreas Glaser

Bürgermeister

signiert
Gemeinde Walzbachtal
17.06.2025
11:50:17 GMT