

Federführung	Dezernat III Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dezernat II Kämmereiamt
--------------	--

AZ./Datum:	60-3 ts/26.10.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	05.12.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

Neufassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses Unteres Remstal und seiner Geschäftsstelle

Bezug:

Vorlage 067/2013, Beschluss vom 18.06.2013

Beschlussantrag:

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes - jeweils in der geltenden Fassung - beschließt der Gemeinderat der Stadt Fellbach am 12. Dezember 2023 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Unteres Remstal (nachfolgend Gutachterausschuss bezeichnet):

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) nach dieser Satzung.
- (2) Für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Gebühren nach dieser Satzung in Verbindung mit der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Fellbach in der jeweiligen Fassung erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Allgemeines zur Gebührenberechnung, Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte – bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung – berechnet. Die Gebühren für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden nach Zeiteinheiten berechnet.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) berechnet.
- (3) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte berechnet:
 - a) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und/oder bilden diese eine wirtschaftliche Einheit.
 - b) Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/ Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück.
 - c) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die Verkehrswerte einzelner - geplanter - Wohnungs-/ Teileigentumsrechte ermittelt.
 - d) Für ein Grundstück werden mehrere Verkehrswerte ermittelt.
 - e) Für ein Grundstück ist im gleichen Antrag der Verkehrswert zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln.
 - f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.
- (7) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.100,-- Euro zuzüglich 0,35 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 500.000,-- Euro sowie zuzüglich 0,25 % aus dem über 500.000,-- Euro hinausgehenden Anteil und zuzüglich 0,10 % aus dem über 4.000.000,-- Euro hinausgehenden Anteil erhoben.
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei außergewöhnlich großem Aufwand erhöht sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 entsprechend dem zusätzlichen Aufwand um 10 % bis 100 %; hierunter fallen beispielsweise die Ermittlung besonderer Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB), gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche schriftliche Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, gutachterliche Äußerungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, überdurchschnittliche Datenerhebung, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragsstellers, örtliche Aufnahme der Bauten, Anfertigen von Bauzeichnungen oder deren Ergänzung, Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand, Ermittlung von Abbruchkosten, Ansatz von Staffelmieten, über das übliche Maß hinausgehende Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, Änderung des Wertermittlungstichtags, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes.
- (4) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut - im Zuge eines Verkehrswertgutachtens - zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV)) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 50 % ermäßigt.
- (5) Für die Überprüfung eines vom Gutachterausschuss erstellten Gutachtens, die vom Antragsteller veranlasst wurde, wird entsprechend dem zusätzlichen Aufwand eine Gebühr von 10 % bis 50 % der Gebühr nach § 4 Abs. 1 erhoben. Eine Gebühr wird nicht erhoben, wenn die Überprüfung des Gutachtens zu einer Änderung des Gutachtens führt.
- (6) In den Gebühren sind 2 Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft (z. B. Testamentsvollstrecker), erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere gedruckte Ausfertigung wird eine Gebühr in Höhe von 30,-- Euro, im PDF-Format in Höhe von 50,-- Euro erhoben.
- (7) Die Gebühr für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Abs. 2 ImmoWertV beträgt die Gebühr 345,-- Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, für die Prüfung der Antragsvoraussetzungen im Fall einer Ablehnung des Antrages wird eine Gebühr in Höhe von 90,-- Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer erhoben.
- (8) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) 1983 S. 210, Pachtfestsetzung) werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.

- (9) a) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise über Grundstücke, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 bzw. § 196 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
- b) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung für Wohnungs- bzw. Teileigentum werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben. (Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- bzw. Teileigentum nach Angaben des Antragstellers).
- c) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
- d) Für sonstige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
- (10) Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht (Druckausgabe oder im PDF-Format) beträgt 50,-- Euro.
- (11) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
- (12) Für Anordnungen nach § 208 Baugesetzbuch (BauGB) werden Zeitgebühren nach Ziffer 19.1 Verwaltungsgebührensatzung erhoben.
- (13) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, wird eine Gebühr je nach Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, entstehen die vollen Gebühren.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

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

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung vom 12.12.2023 tritt am 01.01.2024 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt Fellbach vom 01.07.2013 außer Kraft.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die derzeit gültige Gebührensatzung der Stadt Fellbach stammt aus dem Jahr 2013. Die Überarbeitung war bereits für das Jahr 2020/21 geplant, wurde jedoch aufgrund des Zusammenschlusses der Gutachterausschüsse Fellbach, Kernen und Weinstadt zurückgestellt. Die Gebührensatzungen der Gemeinde Kernen und der Stadt Weinstadt datierten bereits aus dem Jahr 2002. Seit der Gründung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Unteres Remstal (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) gilt auch hier gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 09.03.2020 die Gebührensatzung der Stadt Fellbach aus 2013.

Eine Gebührenanpassung ist aus den folgenden Gründen zwingend erforderlich:

- Die qualitativen Anforderungen an die Erstellung von Verkehrswertgutachten sind durch die laufende Einführung neuer Richtlinien und Verordnungen weiter deutlich gestiegen und bewirken eine sehr große Aufwandserhöhung.
- Vor allem bei niedrigpreisigen Objekten wird der Aufwand durch die Einnahmen nicht annähernd gedeckt.
- Bei einer Gebührensatzungsänderung steht heute die Einführung einer aufwandsgerechteren Gebührenbemessung im Vordergrund.
- Darüber hinaus ist bei der Gebührenbemessung auch das Äquivalenzprinzip, d. h. das angemessene Verhältnis zwischen Gebühr und dem Wert der öffentlichen Leistung zu berücksichtigen.
- Keine Gebührenanpassung seit 10 Jahren
- Der allgemeinen Kostenentwicklung (Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg 2013 bis 2023 ca. + 26 %) soll Rechnung getragen werden.

Mit der Grundgebühr in Höhe von 1.100 Euro wird zukünftig auch bei niedrigpreisigen Bewertungsobjekten gewährleistet, dass der Grundarbeitsaufwand für die Gutachtenerstellung durch die Grundgebühr besser abgedeckt ist.

Der variable Gebührenanteil wird in einer Höhe von 0,35 % bis zu einem Verkehrswert von 500.000 Euro, zzgl. 0,25 % aus dem über 500.000 Euro hinausgehenden Anteil und 0,10 % aus dem über 4.000.000 Euro hinausgehenden Anteil berechnet.

Das wirtschaftliche Interesse des Auftraggebers an der Verkehrswertermittlung wird hier ebenso berücksichtigt, z.B. Verwendung des Gutachtens als Basis für Verkaufsverhandlungen ohne Einschaltung eines Maklers, Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts bei der Festsetzung der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Mindestgebühr war die Ermittlung des durchschnittlichen Aufwands von erstatteten Verkehrswertgutachten. Darüber hinaus wurden Vergleichswerte anderer Städte, insbesondere die der Stadt Esslingen und der Stadt Göppingen herangezogen. Diese beruhen auf den neuesten Kostenermittlungen.

Entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 09.03.2020 wurden die Stadt Weinstadt und die Gemeinde Kernen im Verfahren angehört. Von der Gemeinde Kernen liegt die Zustimmung vor. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt wird in seiner Sitzung am 30.11.2023 über die Zustimmung Beschluss fassen. Hierüber wird mündlich in der Gemeinderatssitzung informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung der Gebührenordnung vor allem im Bereich der Erstellung von Verkehrswertgutachten deutliche Mehrerträge erzielt werden.

Bei einer Anzahl von derzeit 60 – 80 Verkehrswertgutachten pro Jahr kann mit Mehrerträgen von ca. 80.000 Euro – 100.000 Euro jährlich gerechnet werden, wobei die Art der eingehenden Anträge die Höhe der Mehrerträge bestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von 80.000 – 100.000 €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Vergleichsaufstellung Gebührensätze anderer Städte