Satzung

Über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rheinfelden (Baden)

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie § 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) und der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rheinfelden (Baden), hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) am XX.XX.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Rheinfelden (Baden) erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten und Zusatzleistungen, die durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) und seiner Geschäftsstelle gemäß den § 192 ff (BauGB) erbracht werden, 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 Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden nach dem Wert der 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 Sinn der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Wohnungs-/Teileigentum, Erbbau-/Wohnrecht).

(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 grundstückgleiches 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) Miteigentumsanteil 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 Gebührenfestsetzung 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

Wertgruppe	**Grundgebühr**	**Zzgl. Wertzuschlag**	**Aus dem Betrag:**
Bis 25.000 €	952,00 €		
25.001 € bis 50.000 €	2.285,00 €	0,50 %	Über 25.000 €
50.001 € bis 100.000 €	2.809,00 €	0,40 %	Über 50.000 €
100.001 € bis 250.000 €	3.428,00 €	0,25 %	Über 100.000 €
250.001 € bis 500.000 €	4.857,00 €	0,13 %	Über 250.000 €
500.001 € bis 750.000 €	6.095,00 €	0,12 %	Über 500.000 €
750.001 € bis 1.000.000 €	6.428,00 €	0,09 %	Über 750.000 €
1.000.001 € bis 1.500.000 €	6.666,00 €	0,08 %	Über 1.000.000 €
1.500.001 € bis 2.000.000 €	7.085,00 €	0,07 %	Über 1.500.000 €
2.000.001 € bis 5.000.000 €	7.438,00 €	0,06 %	Über 2.000.000 €
Über 5.000.000 €	9.247,00 €	0,04 %	Über 5.000.000 €

(2) Für schriftlichen Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskunft (§ 196 BauGB) beträgt die Gebühr **30,60** € pro Flurstück.

(3) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d.h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von **61,30 €** pro Auskunft erhoben.

(4) Auskünfte für die Grundsteuer B
Für Bodenwertbescheinigungen Grundsteuer B, Antragsbearbeitung und Antragsausführung wird eine Gebühr pro Grundstück von **30,60 €** erhoben.

(5) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Rheinfelden (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 Gebühren für besondere Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle

Die Abrechnung von besonderen Leistungen erfolgt nach Zeiteinheit (ZE) mit jeder angefangen Viertelstunde.

Für besondere Leistungen beträgt die Gebühr pro ZE: **16,80 €**

Besondere Leistungen sind u.a.:

- Beratungsleistungen (auch telefonisch)
- Rücknahme des Antrags (zzgl. Auslagenersatz)
- Antrag auf Bodenwertgutachten Grundsteuer, Antragsbearbeitung und Antragsprüfung.

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

§ 9 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers 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.

§ 10 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Rücknahme oder Änderung des Antrags der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 11 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Rheinfelden (Baden) im Stand vom 11.05.2018

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.05.2018 außer Kraft.

Rheinfelden (Baden); XX.XX.2026

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Rheinfelden (Baden) geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, 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 Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.