

Filderstadt, 17. April 2024

Aktenzeichen: 625.20

1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)

Amt: Baurechts- und Bauverwaltungsamt
Sachbearbeitung: Gmehling, Sandra
Beteiligte Ämter: Haupt- und Personalamt, Stadtkämmerei

Beratungsfolge:	Termin	
Technischer Ausschuss	13.05.2024	öffentlich
Gemeinderat	24.06.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert am 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit den §§ 2, 11, 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005, zuletzt geändert am 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Filderstadt am 24. Juni 2024 folgende

1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)

beschlossen:

§ 3 Gebührenmaßstab - erhält folgende Fassung-

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen des Gutachterausschusses werden vorbehaltlich der Absätze 5, 6, 7 und 8 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) 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 Sachen oder Rechte zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen zu berücksichtigen, Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln oder mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind. Diese Regelung gilt auch, wenn in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten sind.
- (3) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für jeden weiteren Verkehrswert wird die Hälfte der anrechenbaren Gebühr nach § 4 berechnet. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhält-

- nisse antragsgemäß unverändert, wird hierfür ein Viertel der anrechenbaren Gebühr nach § 4 erhoben.
- (4) 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.
 - (5) Bei Wertermittlungen im Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
 - (6) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz werden die Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 300,00 Euro.
 - (7) Veranlasst der Antragsteller*in den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben.
 - (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin), werden hierfür Gebühren nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben.
 - (9) Für Anfragen an die Geschäftsstelle zu der Neubewertung von Grundstücken im Rahmen der geänderten Wertermittlung für die Grundsteuerveranlagung, für die ausdrücklich kein Gutachten beantragt wird, wird eine Gebühr nach Verwaltungsaufwand nach § 4 Abs. 2 erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 300,00 Euro. Wird im Rahmen der Neubewertung von Grundstücken im Rahmen der geänderten Wertermittlung für die Grundsteuerveranlagung ein Gutachten erforderlich, so bemisst sich die Gebühr nach den Regelungen der §§ 3 und 4 dieser Satzung.
- (10) *Für unbebaute Grundstücke wird die sich aus § 4 ergebende Gebühr auf 60 % reduziert.*

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 15. Juli 2024 in Kraft.

Hinweise nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO):

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Filderstadt 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 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Filderstadt, den 25. Juni 2024

Christoph Traub
Oberbürgermeister

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
Personelle Auswirkungen

ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>

Auswirkungen Integriertes Nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Auswirkungen INSEK

<input checked="" type="checkbox"/>	ja, positiv*
<input type="checkbox"/>	ja, negativ*
<input type="checkbox"/>	nein

Wenn ja, negativ:

Besteht eine alternative Vorgehensweise

<input type="checkbox"/>	ja*	<input type="checkbox"/>	nein*
--------------------------	-----	--------------------------	-------

*Erläuterung siehe letzte Ziffer der Vorlage

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 17. Juli 2023 die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) beschlossen. Die Satzung ist am 1. August 2023 in Kraft getreten.

In der Praxis hat sich bei Anwendung der neu gefassten Gutachterausschussgebührensatzung gezeigt, dass die Gebühren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken im Verhältnis zum Aufwand für bebaute Grundstücke unverhältnismäßig hoch sind. Die Gebühren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sollen deshalb zugunsten der Antragssteller*innen angepasst werden. Die Gebühr für die Bewertung von unbebauten Grundstücken soll deshalb auf 60 % reduziert werden, in § 3 der Gutachterausschussgebührensatzung wird deshalb ein neuer Absatz 10 eingefügt.

Erläuterungen zum Integrierten Nachhaltigen StadtEntwicklungsKonzept (INSEK)

Die Grundstücks- und Immobilienbewertung dient der Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu einem bestimmten Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Sie bildet die Grundlage für Kauf und Verkauf von Grundstücken und Immobilien und schafft ein transparentes Angebot. Verkäufe von Immobilien und Grundstücken sind ein Baustein zur Deckung der Nachfrage. Der Grundstücksmarkt dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung und soll letztendlich auch ein Stück weit dazu beitragen, Filderstädter Personen und Unternehmen in Filderstadt zu halten. Die Grundstücks- und Immobilienbewertung ist ein wichtiger Baustein in den Handlungsfeldern 1 (Stadtteile), 5 (Wirtschaft/Arbeit) und 7 (Aufwachsen/Lernen).