

Satzung

der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Grundstücksbewertungsstelle

vom 19. März 1991

(Amtsblatt vom 28. März 1991) in der Fassung vom 17. November 1992 (Amtsblatt vom 04. Dezember 1992), vom 8. Oktober 1996 (Amtsblatt vom 15. November 1996), vom 20. Oktober 1998 (Amtsblatt vom 6. November 1998), vom 26. Oktober 1999 (Amtsblatt vom 12. November 1999), vom 23. Oktober 2001 (Amtsblatt vom 26. Oktober 2001, berichtigt Amtsblatt vom 16. November 2001) und vom 26. Oktober 2004 (Amtsblatt vom 26. November 2004)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie der §§ 2, 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Grundstücksbewertungsstelle beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

- (1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach §§ 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten sowie für Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (3) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB sowie für die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner

- (1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet
 - a) wer die Amtshandlung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird,
 - b) wer die Gebührenschuld der Stadt Karlsruhe gegenüber durch schriftliche Erklärung übernommen hat oder für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

.....

§ 3
Gebührenmaßstab und Gebührensatz

- (1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden oder sonstige wertbeeinflussende Umstände bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- bzw. lagetypischen Grundstücks.
- (3) Bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, beim Grundstückszubehör und bei Rechten an Grundstücken errechnet sich die Gebühr nach der anliegenden Tabelle. Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 7 Wertermittlungsverordnung genannten Verfahren das Liquidations-, Residualverfahren oder ein sonstiges Verfahren herangezogen, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, so wird eine zusätzliche Gebühr erhoben. Maßgebend ist der ermittelte Wert vor Abzug der für den Abbruch etc. aufzuwendenden Kosten. Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichswertverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, so entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr.
- (4) Sind in einem Gutachten auf Verlangen des Antragsstellers die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte nicht anzugeben (Kurzgutachten), so beträgt die Gebühr 75 % der Gebühr nach Abs. 3.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit dem Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes wird entsprechend dem entstandenen Zeit- und Sachaufwand eine Gebühr von 50 Euro bis 500 Euro erhoben.
- (7) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/oder Rechte zu bewerten oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Sachen und/oder Rechte zu berechnen. Verursacht die Bewertung von Rechten einen zusätzlichen Aufwand, so erhöht sich die nach Satz 1 ermittelte Gebühr Mehraufwandsabhängig um 10 bis 100%. Eine erhöhte Gebühr nach § 4 Abs. 1 kann zusätzlich in Ansatz gebracht werden.
Sind Wertermittlungen für Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Stichtagen durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr für den letzten Stichtag voll und für jeden weiteren Stichtag aus der Hälfte des mit Beendigung der Amthandlung festgestellten Verkehrswertes zu berechnen.
- (8) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

.....

§ 4 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei zusätzlichem Aufwand (z.B. umfangreiche bzw. schwierige Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen oder -faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschl. Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen) erhöht sich die Gebühr Mehraufwandsabhängig um 10 bis 100 %.
- (2) Erschwert ein Antragsteller mutwillig 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 Euro bis 1.000 Euro auferlegt.

§ 5 Ermäßigte Gebühr

Bei Kleinbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuser) mit geringem Aufwand oder wenn dieselben Sachen und/oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte der Gebühr nach § 3 Abs. 3.

§ 6 Gebühren bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen oder abgelehnt, bevor der Gutachterausschuss oder die Grundstücksbewertungsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so werden je nach bereits entstandenem Aufwand 10 % bis 80 % der Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 7 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes zu entschädigen. Der Gebührenschuldner hat diese Entschädigung zusätzlich zu tragen.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

.....

§ 8
Entstehung, Fälligkeit, Zahlung

- (1) Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.
- (3) Die Gebühr nach § 3 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, werden Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 9
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.

§ 10
Übergangsbestimmung

Für Wertermittlungen, die nach dem Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen werden, ist die bisherige Gebührenregelung anzuwenden, wenn die dafür nötigen Arbeiten bis zum Tag der Bekanntmachung überwiegend durchgeführt worden waren.

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2005 in Kraft.

Gebührentabelle zu § 3 Absatz 3 der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Grundstücksbewertungsstelle, gültig ab 01.01.2002

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	
0	25.000 Euro	380 Euro
25.001	50.000 Euro	530 Euro
50.001	75.000 Euro	670 Euro
75.001	100.000 Euro	810 Euro
100.001	125.000 Euro	930 Euro
125.001	150.000 Euro	1.050 Euro
150.001	175.000 Euro	1.170 Euro
175.001	200.000 Euro	1.280 Euro
200.001	225.000 Euro	1.380 Euro
225.001	250.000 Euro	1.480 Euro
250.001	300.000 Euro	1.580 Euro
300.001	350.000 Euro	1.680 Euro
350.001	400.000 Euro	1.780 Euro
400.001	450.000 Euro	1.880 Euro
450.001	500.000 Euro	1.970 Euro
500.001	750.000 Euro	2.240 Euro
750.001	1.000.000 Euro	2.510 Euro
1.000.001	1.250.000 Euro	2.780 Euro
1.250.001	1.500.000 Euro	3.050 Euro
1.500.001	1.750.000 Euro	3.310 Euro
1.750.001	2.000.000 Euro	3.570 Euro
2.000.001	2.250.000 Euro	3.830 Euro
2.250.001	2.500.000 Euro	4.090 Euro
2.500.001	3.000.000 Euro	4.510 Euro
3.000.001	3.500.000 Euro	4.930 Euro
3.500.001	4.000.000 Euro	5.350 Euro
4.000.001	4.500.000 Euro	5.770 Euro
4.500.001	5.000.000 Euro	6.190 Euro
5.000.001	7.500.000 Euro	7.750 Euro
7.500.001	10.000.000 Euro	9.310 Euro
10.000.001	12.500.000 Euro	10.870 Euro
12.500.001	15.000.000 Euro	12.420 Euro
15.000.001	17.500.000 Euro	13.970 Euro
17.500.001	20.000.000 Euro	15.520 Euro
20.000.001	22.500.000 Euro	17.070 Euro
22.500.001	25.000.000 Euro	18.620 Euro
über	25.000.000 Euro	18.620 Euro

zuzüglich 0,55 v.T. aus dem Betrag über 25.000.000 Euro