

Satzung

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

vom 19. März 1991

(Amtsblatt vom 28. März 1991), zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Dezember 2023 (Online Bekanntmachung vom 31. Dezember 2023)

Aufgrund von § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 581, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. Seite 229, 231), §§ 2 und 11 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. Seite 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. Seite 1233, 1249), hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung 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 der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken 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 (LFGG) erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder die Staatsanwaltschaft bestimmt sind. Für sonstige Gutachten sowie für Gutachten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und der Grundstücksbewertungsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (3) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie für Handlungen im Rahmen einer gesonderten Erläuterung werden Gebühren nach der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) erhoben.

§ 2 Gebührenschildnerin/Gebührenschildner

- (1) Zur Zahlung der Gebühr und Auslagen ist verpflichtet
 - a) wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird,
 - b) wer die Gebühren- und Auslagenschuld gegenüber der Stadt Karlsruhe durch schriftliche Erklärung übernommen hat oder für die Gebühren- und Auslagenschuld anderer kraft Gesetzes haftet.

- (2) Mehrere Schuldnerinnen/Schuldner von Gebühren und Auslagen haften als Gesamtschuldnerinnen beziehungsweise 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- beziehungsweise lagetypischen Grundstücks.
- (3) Bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, baulichen Anlagen, beim Grundstückszubehör und bei Rechten an Grundstücken errechnet sich die Gebühr nach der anliegenden Gebührentabelle, die Bestandteil dieser Satzung ist. Wird für bebaute Grundstücke ergänzend zu den in § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 aufzuwendenden Kosten (zum Beispiel Abbruch-, Gründungs- und Freilegungskosten). Soweit für unbebaute Grundstücke neben dem Vergleichsverfahren ein weiteres Verfahren Anwendung findet, so entsteht nach dem ermittelten Wert eine zusätzliche Gebühr.
- (4) Beantragt eine Antragstellerin/ein Antragsteller die Erstattung eines Gutachtens durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder durch die Grundstücksbewertungsstelle, so beträgt die Gebühr hier, durch Wegfall einer zweiten Ortsbesichtigung sowie durch Wegfall der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss, 80 Prozent 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 (WEG) 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 (BKleingG) 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 Prozent bis 100 Prozent. 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 jüngsten Stichtag voll und für jeden weiteren Stichtag aus der Hälfte des mit Beendigung der Amtshandlung festgestellten Verkehrswertes zu berechnen. Hierbei sind die Verkehrswerte für zurückliegende Stichtage auf den Zeitpunkt der Beendigung der Amtshandlung fortzuschreiben.

- (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 (zum Beispiel umfangreiche beziehungsweise schwierige Ermittlung von Wertermittlungsmerkmalen oder -faktoren, Ermittlung von Abbruchkosten, gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen der Antragstellerin/des Antragstellers, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschließlich Berechnungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen beziehungsweise Beratungsleistungen) erhöht sich die Gebühr Mehraufwandsabhängig um 10 Prozent bis 100 Prozent.
- (2) Erschwert eine Antragstellerin/ein Antragsteller mutwillig die Wertermittlung oder veranlasst sie/er den Gutachterausschuss nach Abschluss der Wertermittlung ohne zwingenden Grund zu einer erneuten Erörterung und verursacht sie/er durch ihr/sein Verhalten einen besonderen Aufwand, so wird ihr/ihm eine zusätzliche Gebühr von 5 Euro bis 1.000 Euro auferlegt.

§ 5 Ermäßigte Gebühr

Bei Kleinbauten (zum Beispiel 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, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder die Grundstücksbewertungsstelle einen Beschluss über den Wert der Sachen und/oder Rechte gefasst hat, so werden je nach bereits entstandenen Aufwand 10 Prozent bis 80 Prozent 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 der Antragstellerin/des Antragstellers für die Wertermittlung besondere Sachverständige im Sinne des § 197 Abs. 1 BauGB zugezogen, sind diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) zu entschädigen. Die Gebührenschuldnerin/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 Gebühren- und Auslagenschuld entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrages nach § 6 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme beziehungsweise Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung an die Schuldnerin/den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an die Gebührenschuldnerin/den Gebührenschuldner auf deren/dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.
- (3) Die Gebühr nach § 3 beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Ist die Antragstellerin/der Antragsteller nicht Eigentümerin/Eigentümer, so erhalten Antragstellerin/Antragsteller und Eigentümerin/ Eigentümer je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung beziehungsweise jeden weiteren Auszug aus dem Gutachten, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren nach der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) 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 die Gebührenschuldnerin/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

Die Satzung vom 19. März 1991 in der ursprünglichen Form trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die letzte Änderung vom 19. Dezember 2023 tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Gebührentabelle zu § 3 Abs. 3 der Satzung der Stadt Karlsruhe über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und der Grundstücksbewertungsstelle gültig ab 1. Januar 2024

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	
0	25.000 Euro	1.070 Euro
25.001	50.000 Euro	1.230 Euro
50.001	75.000 Euro	1.390 Euro
75.001	100.000 Euro	1.550 Euro
100.001	125.000 Euro	1.710 Euro
125.001	150.000 Euro	1.810 Euro
150.001	175.000 Euro	1.920 Euro
175.001	200.000 Euro	2.030 Euro
200.001	225.000 Euro	2.140 Euro
225.001	250.000 Euro	2.240 Euro
250.001	300.000 Euro	2.400 Euro
300.001	350.000 Euro	2.560 Euro
350.001	400.000 Euro	2.720 Euro
400.001	450.000 Euro	2.880 Euro
450.001	500.000 Euro	2.990 Euro
500.001	750.000 Euro	3.370 Euro
750.001	1.000.000 Euro	3.740 Euro
1.000.001	1.250.000 Euro	4.110 Euro
1.250.001	1.500.000 Euro	4.490 Euro
1.500.001	1.750.000 Euro	4.860 Euro
1.750.001	2.000.000 Euro	5.240 Euro
2.000.001	2.250.000 Euro	5.610 Euro
2.250.001	2.500.000 Euro	5.990 Euro
2.500.001	3.000.000 Euro	6.520 Euro
3.000.001	3.500.000 Euro	7.000 Euro
3.500.001	4.000.000 Euro	7.490 Euro
4.000.001	4.500.000 Euro	7.970 Euro
4.500.001	5.000.000 Euro	8.450 Euro
über	5.000.000 Euro	8.450 Euro zuzüglich 1,10 von Tausend aus dem Betrag über 5.000.000 Euro