

Satzung der Großen Kreisstadt Wiesloch über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) in Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8 a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982 (GBl. S. 57) hat der Gemeinderat am 26. Januar 1994 folgende Satzung beschlossen. Am 21. Februar 2001 hat der Gemeinderat eine „Satzung der Großen Kreisstadt Wiesloch zur Anpassung örtlicher Satzungen und Gebühren an den Euro“ (Euro-Anpassungs-Satzung) beschlossen, die auch Änderungen für diese Satzung enthält. Diese Änderungen sind in folgenden Text bereits eingearbeitet.

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Wiesloch erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren (§ 193 BauGB).
- (2) Für die Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 2 BBauG sowie für die Gewährung von Einsicht in die Kaufpreissammlungen gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Wiesloch erhoben.

§ 2 Gebührenschildner, Haftung

- (1) Gebührenschildner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschildner haften als Gesamtschildner.
- (3) Neben dem Gebührenschildner haftet, wer die Gebührenschild durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschild eines anderen kraft Gesetz haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte erhoben.
- (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) 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 Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- (4) 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 dieses Wertes keine Gebühr erhoben.
- (5) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten ermittelten und der Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.

(6) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so wird bei der Bemessung der Gebühr der halbe Wert zugrundegelegt.

(7) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung.

(8) Wird der Wert eines idealen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(9) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 50 %.

(10) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr zwischen 10 % und 40 % der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden Gebühr.

(11) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer unbebauter land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke eines Eigentums oder mehrerer Teil- bzw. Wohnungseigentumsrechte eines Eigentümers innerhalb eines Grundstückes, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte berechnet.

(12) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages sowie bedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (§ 154 II BauGB) erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen oder Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis	25.000 €	200,00 €		
bis	100.000 €	200,00 €	zuzüglich 4,0 ‰ aus dem Betrag über	25.000 €
bis	250.000 €	500,00 €	zuzüglich 2,4 ‰ aus dem Betrag über	100.000 €
bis	500.000 €	875,00 €	zuzüglich 1,3 ‰ aus dem Betrag über	250.000 €
bis	5.000.000 €	1.200,00 €	zuzüglich 0,6 ‰ aus dem Betrag über	500.000 €
über	5.000.000 €	3.900,00 €	zuzüglich 0,4 ‰ aus dem Betrag über	5.000.000 €

Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge aufgerundet.

(2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Abs. 1, mindestens jedoch 50,00 €

(3) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung unter Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 30%.

§ 5 Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

Wird ein Antrag auf Feststellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat oder wird ein Antrag abgelehnt, so wird eine Gebühr von 25,00 € bis 1.000,00 € erhoben.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides zur Zahlung fällig.

§ 8 Inkrafttreten und Übergangsregelung

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 01.01.1979 außer Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres mit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Wiesloch geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

(2) Für Gutachten und Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, werden Gebühren nach der alten Satzung erhoben.

Wiesloch, den 26.01.1994

gez. Gustav Bylow
Oberbürgermeister