

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des
Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 29.
Juni 1987

Geändert am 15. Oktober 1990
22. November 1993
18. Mai 1998
22. Oktober 2001

Bekanntgemacht in der Esslinger Zeitung
Nr. 160 vom 16.07.1987
Nr. 299 vom 29./30.12.1990
Nr. 290 vom 16.12.1993
Nr. 163 vom 18.07.1998
Nr. 260 vom 10.11.2001

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in
Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes - jeweils in
der geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar am 29.
Juni 1987 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des
Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den
Gutachterausschuss gem. § 193 Baugesetzbuch und für Leistungen der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Allgemeines zur Gebührenberechnung

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte - bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung - berechnet.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem ZSEG erhoben.
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte berechnet:
 - a) Liegen mehrere gleichartige unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit.
 - b) Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück.

- c) Zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die Verkehrswerte einzelner - geplanter - Wohnungs- / Teileigentumsrechte ermittelt.
- d) Für ein Grundstück werden mehrere (Verkehrs-)Werte ermittelt (z.B. Gutachten mit Präambel).
- e) Für ein Grundstück ist im gleichen Antrag der (Verkehrs-)Wert zu unterschiedlichen Stichtagen zu ermitteln.
- f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.
- (5) 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.
- (6) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50 % ermäßigt.
- (7) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (8) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) 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

Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.

- (2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

bis	25.000,-- EUR =	400,-- EUR
bis	100.000,-- EUR =	400,-- EUR zzgl. 0,44 % aus dem Betrag über 25.000,-- EUR
bis	250.000,-- EUR =	730,-- EUR zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 100.000,-- EUR
bis	500.000,-- EUR =	1.330,-- EUR zzgl. 0,2 % aus dem Betrag über 250.000,-- EUR
bis	5.000.000,-- EUR =	1.830,-- EUR zzgl. 0,09 % aus dem Betrag über 500.000,-- EUR
bis	25.000.000,-- EUR =	5.880,-- EUR zzgl. 0,07 % aus dem Betrag über 5.000.000,-- EUR
über	25.000.000,-- EUR =	19.880,-- EUR zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 25.000.000,-- EUR

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 50 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.

- (4) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben.
Stundensätze (o.MwSt.):

Ingenieur: 50,-- EUR Techniker od.Vw.-Angestellte 35,-- EUR
Gutachter: 27,50 EUR

Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. S. 210, Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 4, mindestens jedoch 200,-- EUR erhoben.
- (6) a) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise über Grundstücke, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 bzw. § 196 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30,-- EUR pro Wert erhoben.
- b) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs-/Teileigentum (Berechnung des Verkehrswertes nach den Angaben des Antragstellers), so beträgt die Gebühr 20 % aus § 4 Abs. 2.
- (7) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 30,-- EUR pro Wert. Die Gebühr für Diagramme oder Tabellen (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, sowie für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte (DIN A 3) beträgt jeweils 15,-- EUR.
- (8) Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens Miteigentumsanteile ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs-/Teileigentum), wird hierfür zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 300,-- EUR erhoben.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür eine zusätzliche Gebühr von 50,-- EUR erhoben.

- (10) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug wird 0,50 EUR pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (11) Die Kosten für die Übersendung werden - außer bei Gutachten - zusätzlich mit 1,50 EUR in Rechnung gestellt.
- (12) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 2.
- (13) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut - im Zuge eines Verkehrswertgutachtens - zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 und 4 um 50 % ermäßigt.
- (14) Zusätzliche Wertangabe: Wird zusätzlich die Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes verlangt - soweit dies möglich ist - so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- (15) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 50 %.
- (16) Für die Berechnung von Wohn- und Nutzflächen außerhalb eines Verkehrswertgutachtens wird eine Zeitgebühr nach § 4 Abs. 4 erhoben.
- (17) Die Gebühr für eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt über den Bodenwert eines Flurstücks - ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage - beträgt 100,-EUR.
- (18) Vereinfachte Wertermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (mit dem schriftlichen Einverständnis eines Eigentümers) einschließlich Ortsbesichtigung: Gebühr nach Zeitaufwand (§ 4 Abs. 4), mindestens 250 EUR.

- (19) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 5

Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 6

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 entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

6/1

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung vom 29. Juni 1987 tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzungsänderung vom 18.05.1998 tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzungsänderung vom 22.10.2001 tritt am 1.1.2002 in Kraft.

Stadtplanungs-und Stadtmessungsamt

[Zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)