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

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Gaildorf am 23. Juli 2025 folgende Satzungsänderung beschlossen:

## § 1
## Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Gaildorf erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach Maßgabe dieser Satzung Gebühren.

(2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren erhoben.

## § 2
## Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

## § 3
## Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte, Lasten an Grundstücken sowie weiterer Besonderheiten (§ 4 Abs. 2) bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.

(2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen, Rechte, Lasten an Grundstücken oder weiteren Besonderheiten, 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. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(3) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte, Lasten an Grundstücken oder weiteren Besonderheiten auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.

(4) Sollte die Geschäftsstelle für Gutachten zusätzliche Leistungen erbringen, werden entsprechend dem Zeitaufwand Gebühren berechnet analog der Gebühren nach § 9 JVEG in seiner aktuell gültigen Fassung. Zusätzlich Leistungen sind beispielsweise zusätzliche Besprechungen, Ortstermine oder Stellungnahmen auf Veranlassung von den Antragstellenden, örtliche Aufnahmen der baulichen Anlagen oder Berechnungen, gesonderte Erstellung von Unterlagen bei unvollständigen Bauakten, umfangreiche Recherchen. Dazu gehören auch Sonderauswertungen (z.B. PV-Anlagen) oder komplexe Mietsachverhalte wie Staffelmieten, Over- und Underrent. Das JVEG (Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz) ist das Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten.

(5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

## § 4
## Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen, Rechten, Lasten an Grundstücken und weiterer Besonderheiten beträgt die Gebühr bei einem Wert

| | | |
|---|---|---|
| bis 100.000 € | 1.100,00 € | |
| bis 250.000 € | 1.900,00 € | zzgl. 0,33 % aus dem Betrag über 100.000,00 € |
| bis 500.000 € | 2.500,00 € | zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über 250.000,00 € |
| bis 5 Mio. € | 4.500,00 € | zzgl. 0,06 % aus dem Betrag über 500.000,00 € |
| über 5 Mio. € | 8.000,00 € | zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über 5 Mio. € |

(2) Für die Berücksichtigung von Lasten oder Besonderheiten werden nachfolgende Korrekturfaktoren auf die Gebühr hinzugeschlagen:

| Lasten an Grundstücken | Korrekturfaktor |
|---|---|
| Leitungsrechte | + 10 % |
| Wegerechte | + 10 % |
| Wohnungsrecht | + 20 % |
| Erbbaurecht | + 30 % |
| Nießbrauchrecht | + 20 % |
| weitere Lasten | + 20 % |
| | |
| **Besonderheiten** | **Korrekturfaktor** |
| Bildung von Bewertungsteilbereichen | + 20 % |
| Anwenden eines zusätzlichen Berechnungsverfahrens (z.B. Liquidation) | + 25 % |
| Denkmalschutz | + 20 % |
| weiteren Besonderheiten | + 20 % |

(3) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.

(4) Wird die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz für Fälle des § 15 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.01.2022 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten erbracht, beträgt die Gebühr 345,00 €.

Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen für den Antrag erfüllt sind. Für den Fall, dass die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung. Die Gebühr beträgt in diesem Fall 90,00 Euro.

Im Falle einer Rücknahme des Antrags entstehen Gebühren nach dem bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwand.

(5) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

(6) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(7) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 beträgt die Gebühr 250 €.

(8) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und eine für jeden weiteren Eigentümer enthalten, soweit diese nicht Antragsteller sind. Für jede weitere Ausfertigung werden dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 25,00 € berechnet.

(9) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Limpurger Land – Bühlertal, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, die für Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren wie folgt erhoben:

| Leistung | Gebühr |
|---|---|
| Schriftliche Auskunft über Bodenrichtwerte (je Auskunft) | 25,00 € |
| Auskunft aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 13 GuAVO) | |
| für bis zu 10 Vergleichswerte | 100,00 € |
| jeder weitere Vergleichswert | 10,00 € |

(10) Die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, sind ab 01. Januar 2023 umsatzsteuerpflichtig. Ab Inkrafttreten der Satzung wird deshalb zusätzlich zu den Gebühren noch die Umsatzsteuer in der jeweils festgelegten gesetzlichen Höhe erhoben.

## § 5
## Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

## § 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 nach 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 fällig.

## § 8
## Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkraftreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

## § 9
## Inkrafttreten

Diese Satzungsänderung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Gaildorf 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.

Gaildorf, 23. Juli 2025
gez. Tanja Ritter
Erste Beigeordnete