Schwäbisch Gmünd
Bürgermeisteramt

Schwäbisch Gmünd, 15.10.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 137/2026

Vorlage an

Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss/Eigenbetriebsausschuss
zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat
zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Neufassung der Gebührensatzung für den gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd

Anlagen:

- Anlage 1 - Bisherige Gebührensatzung
- Anlage 2 - Neue Gutachterausschussgebührensatzung

Beschlussantrag:

Der Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung, Anlage 2) wird zugestimmt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Der gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich aus den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Durlangen, Eschach, Göggingen, Heubach, Heuchlingen, Iggingen, Leinzell, Lorch, Mögglingen, Mutlangen, Obergröningen, Ruppertshofen, Schechingen, Schwäbisch Gmünd, Spraitbach, Täferrot und Waldstetten zusammen.
Die bisherige Gebührensatzung ist am 01.07.2020 in Kraft getreten. Durch die Anpassung der Gebührensatzung soll den allgemeinen Preis-/ Kostensteigerungen Rechnung getragen werden und durch die Neukalkulation weiterhin eine entsprechende Kostendeckung erreicht werden. Die beteiligten Kommunen wurden entsprechend der öffentlich- rechtlichen Vereinbarungen zur neuen Gebührensatzung angehört.

Wie in § 4 (1) der neuen Gebührensatzung dargestellt, setzen sich die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten zukünftig zusammen aus einer Grundgebühr von 1.000,- € (bisher 800,- €) und einem Anteil von 0,35 % (bisher 0,27 %) aus dem ermittelten fiktiv schadensfreien und instandhaltungsfreien Verkehrswert gem. § 3 bis zu einem Wert von 500.000,- € sowie zuzüglich 0,125 % (bisher 0,1 %) aus dem über 500.000,- € hinausgehenden Anteil.

Die Grundgebühr setzt sich im Durchschnitt folgendermaßen zusammen:

Vorgang	**Beschreibung**	**Aufwand in Min.**		
		mD	gD	GAA
Antragseingang bearbeiten	Auftrag erfassen, Rücksprache mit Antragsteller	15	10	
Erhebung von Grunddaten	Lageplan im GIS, B-Plan, Baulasten, ALB, Altlasten, Erschließungsbeiträge erheben etc., Bauakten und Grundbuchheft erheben; Grundlagenpläne erstellen	45	45	
Bestandsaufnahme	Vor-Ort-Besichtigung (2 Personen gehobener Dienst)		180	
Vergleichspreise/ Parameter aus KPS	nach vergleichbaren Objekten in der KPS suchen (Vergleichsparameter etc.)		20	
Bodenwertermittlung	Berechnung des Bodenwerts für das Objekt		30	
Sitzungstermin und Zusammensetzung klären	Vorsitzender und Gutachter informieren, Terminabstimmung; Versand Unterlagen		15	
Besichtigungstermine abstimmen	Besichtigungsreihenfolge festlegen, Benachrichtigungsschreiben und Tagesordnung erstellen, Fahrzeug organisieren		30	
Gutachten verfassen (unbebautes Objekt) / Vorlage	Gutachten schreiben für ein unbebautes Objekt / landwirtschaftliches Grundstück, Anlagen erstellen	60	60	
Sitzung Gutachterausschuss	Besichtigung und Beratung eines Objekts (3 Gutachter + 1 Mitarbeiter)		75	225
Fertigstellung Gutachten	Einarbeitung der Beschlüsse in das Gutachten		75	
Gebührenbescheid	Gebühren berechnen, Gebührenbescheid erstellen		15	
Gutachtenversand	Gutachten kopieren, binden, Unterschriften, Versenden; Ablage	30		
Summe [Minuten]		150	555	225
Stundensatz *)		54 €	75 €	50 € **)
Einzelgebühren				
	Summe Grundgebühr			1.016 €

*) anzusetzende Personalkosten (Stundensätze) der Stadtverwaltung ab 01.07.2026
**) Stundensatz laut Justizvergütungs –und Entschädigungsgesetz (JVEG) in Verbindung mit § 14 Gutachterausschussverordnung

In dem über die Grundgebühr hinausgehenden Anteil aus dem ermittelten fiktiv schadensfreien und instandhaltungsfreien Verkehrswert sind folgende Sachverhalte enthalten: Besichtigung / Bestandsaufnahme des bebauten Grundstücks, Berechnungen von Wohn-/ Nutzflächen, der Bruttogrundfläche sowie ggf. des Bruttorauminhalts, Beurteilung von besonderen Grundstückseigenschaften, Rechten und Lasten, Berechnung des Verkehrswerts des bebauten Objekts sowie die Beschreibung all dieser aufgezählten Sachverhalte im Gutachten. Außerdem ist in diesem Anteil auch das wirtschaftliche Interesse des Auftraggebers berücksichtigt.

Diese Änderungen wirken sich – beispielhaft dargestellt – wie folgt aus:

ermittelter Verkehrswert im Gutachten [€]	bisherige Gebühr **[€ ohne Ust.]**	neue Gebühr **[€ ohne Ust.]**
50.000	935	1.175
100.000	1.070	1.350
150.000	1.205	1.525
200.000	1.340	1.700
250.000	1.475	1.875
300.000	1.610	2.050
400.000	1.880	2.400
500.000	2.150	2.750
600.000	2.250	2.875
700.000	2.350	3.000
800.000	2.450	3.125
900.000	2.550	3.250
1.000.000	2.650	3.375
2.000.000	3.650	4.625
3.000.000	4.650	5.875
5.000.000	6.650	8.375

ermittelter Verkehrswert im Gutachten [€]	bisherige Gebühr **[€ mit Ust.]**	neue Gebühr **[€ mit Ust.]**
50.000	1.112,65	1.398,25
100.000	1.273,30	1.606,50
150.000	1.433,95	1.814,75
200.000	1.594,60	2.023,00
250.000	1.755,25	2.231,25
300.000	1.915,90	2.439,50
400.000	2.237,20	2.856,00
500.000	2.558,50	3.272,50
600.000	2.677,50	3.421,25
700.000	2.796,50	3.570,00
800.000	2.915,50	3.718,75
900.000	3.034,50	3.867,50
1.000.000	3.153,50	4.016,25
2.000.000	4.343,50	5.503,75
3.000.000	5.533,50	6.991,25
5.000.000	7.913,50	9.966,25

Neu in der Gebührensatzung ist in § 3, dass sich die Gebühr auf den fiktiv schadensfreien und instandhaltungsfreien Verkehrswert bezieht, d.h. Wertminderungen z.B. durch Altlasten, Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Wertminderungen durch Anwendung der Staffelmiete und dergleichen bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt. Diese Regelung entspricht der gängigen Praxis.
Somit wird dem Aufwand zur Ermittlung dieser Wertminderungen besser Rechnung getragen. Der sehr detaillierte und aussagekräftige Grundstücksmarktbericht wird künftig 35 € für eine digitale Version und 40 € für eine schriftliche Ausfertigung kosten (bisher 30 € und 35 €).
Die Verkehrswertgutachten unterliegen der Umsatzsteuer. Hoheitliche Leistungen sind umsatzsteuerfrei.

Finanzielle Auswirkung:

Der Gutachterausschuss hat in den letzten Jahren eine große Anzahl Verkehrswertermittlungen erstellt und Einnahmen durch die Gutachtenerstellung von rd. 300.000 € pro Jahr erzielt.
Durch die Gebührenanpassung auf Basis der letzten Geschäftsjahre wird somit unter Berücksichtigung der allgemeinen Preis- und Kostensteigerung weiterhin eine Kostendeckung sichergestellt. Durch die Gebührenanpassung kann unter Zugrundelegung der Anzahl der Verkehrswertermittlungen der letzten Jahre mit Mehreinnahmen von rd. 25% pro Jahr gerechnet werden.

Um Zustimmung wird gebeten.