Satzung über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 25.11.2026

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes und den öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd und den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten und der Stadt Lorch vom 27.05.2020 und den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d.R., Heuchlingen, Mögglingen und der Stadt Heubach vom 21.05.2021 und den Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot vom 29.03.2022, hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 25.11.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Schwäbisch Gmünd erhebt Gebühren für die Erstellung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

(2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und entschädigungsgesetzes.

§ 2
Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle 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
Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühr für ein Gutachten wird, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Anteils erhoben.
Die Gebühr bezieht sich auf den fiktiv schadensfreien und instandhaltungsfreien Verkehrswert, d.h. Wertermittlungen z.B. durch Altlasten, Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Wertminderungen durch Anwendung der Staffelmiete und dergleichen bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zu Grunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

(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 Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten

ermittelten Wertes und der jeweiligen Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.

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

(6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

(7) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4
Gebührenhöhe

(1) Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.000,-- Euro zuzüglich 0,35 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts bis 500.000,-- Euro sowie zuzüglich 0,125 % aus dem über 500.000,-- Euro hinausgehenden Anteil erhoben.

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

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

(4) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %.

(5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(6) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer, soweit dieser nicht Antragsteller ist, enthalten. Für jede weitere Ausfertigung wird pauschal 20,-- € berechnet.

(7) Für schriftliche Bodenrichtwertbescheinigungen der Geschäftsstelle ist eine Gebühr von 30,-- bis 75,-- € zu erheben.

(8) Auslagen und Aufwendungen (Porto, Fernsprechgebühren, Kopien), die das übliche Maß überschreiten, werden zusätzlich berechnet.

(9) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 5
Rücknahme eines Antrags

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) Auslagen in üblichem Umfang sind in der Gebühr enthalten. Soweit die Auslagen das übliche Maß übersteigen, werden diese neben der Gebühr erhoben.

§ 7
Zeithonorare

(1) Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend den §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.

(2) Der Stundensatz richtet sich analog dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG).

§ 8
Grundstücksmarktbericht

Für den Grundstücksmarktbericht beträgt die Gebühr 35,-- € für eine digitale Version und 40,-- € für eine schriftliche Ausfertigung.

§ 9
Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen der §§ 5 und 10 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 10
Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gelten die bisherigen Gebührensatzungen.

§ 11
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-gebührensatzung vom 17. Juni 2020 außer Kraft.