

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des
Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gebührenpflicht.....	2
§ 2	Gebührensschuldner, Haftung	2
§ 3	Gebührenmaßstab	2
§ 4	Ermäßigte Gebühr.....	3
§ 5	Erhöhte Gebühr.....	4
§ 6	Gebührenhöhe	4
§ 7	Rücknahme	5
§ 8	Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen.....	5
§ 9	Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	5
§ 10	Gebühren für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) (Nachweis eines niedrigeren Bodenwertes) ..	5
§ 11	Entstehung und Fälligkeit	6
§ 12	Vorauszahlung, Sicherheitsleistung.....	6
§ 13	Übergangsbestimmungen	6
§ 14	In-Kraft-Treten.....	6

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Ettlingen am 09.04.2025 auf Grundlage des ihm durch § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Gemeinden Karlsbad, Malsch, Marxzell und Waldbronn sowie der Städte Rheinstetten und Ettlingen vom 10.03.2020 eingeräumten Satzungsrechts folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ettlingen erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss im südlichen Landkreis Karlsruhe mit den beteiligten Kommunen Karlsbad, Malsch, Marxzell, Rheinstetten, Waldbronn und der Stadt Ettlingen gemäß §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Gesetzes über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetscher, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz – JVEG). Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten werden Verwaltungsgebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, 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 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht, usw.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze 4 bis 7 – gesondert berechnet.

- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 %.
- (6) Werden bei einem Gutachten zusätzlich zum Verkehrswert des gesamten Objekts die Verkehrswerte einzelner - geplanter - Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermittelt, so wird für den Verkehrswert des Gesamtobjekts die Gebühr nach § 6 Abs. (2) berechnet. Für die Verkehrswerte der Wohnungs-/Teileigentumsrechte ermäßigt sich die Gebühr jeweils auf 50 %.
- (7) Werden für ein Grundstück mehrere (Verkehrs-)Werte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte ermittelt.
- (8) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, oder sind Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln, so ist die Gebühr aus der Summe der (Verkehrs-)Werte zu berechnen.
- (9) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür keine zusätzliche Gebühr erhoben.
- (10) 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.
- (11) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 Abs. (2) berechnet.
- (12) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 6 Abs. (2).
- (13) Die Gebühren aus § 6 Abs. 2, 3, 4 und 10 unterliegen der Umsatzbesteuerung. Auf die Gebühr entfällt der zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Umsatzsteuersatz. Soweit weitere Leistungen nach dieser Satzung zukünftig der Umsatzsteuer unterliegen sollten, ist zusätzlich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende Umsatzsteuer in der jeweilig gesetzlichen Höhe zu entrichten. Die Gebühren in dieser Satzung sind als Nettobetrag zu verstehen.

§ 4 Ermäßigte Gebühr

- (1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 6 Abs. (2). Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) jeweils um 50 %.
- (2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV]) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 % ermäßigt.
- (3) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Kleinbauten, (z. B. Garagen oder Gartenhäuser) ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 50 %.

§ 5 Erhöhte Gebühr

- (1) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Antrag nach § 6 Abs. (3) Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 10% bis 50%.
- (2) Wird vom Antragsteller eine zusätzliche Wertangabe verlangt (zusätzliche Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes) - soweit dies möglich ist -, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 6 Abs. (2) verlangt.

§ 6 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben.
- (2) Bei Wertermittlungen von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

von	bis	Gebühr
0 €	100.000 €	1.800 €
100.001 €	150.000 €	2.100 €
150.001 €	200.000 €	2.400 €
200.001 €	250.000 €	2.700 €
250.001 €	350.000 €	3.000 €
350.001 €	500.000 €	3.300 €
500.001 €	750.000 €	3.900 €
750.001 €	1.000.000 €	4.500 €
1.000.001 €	1.500.000 €	5.100 €
1.500.001 €	2.000.000 €	5.700 €
2.000.001 €	2.500.000 €	6.300 €
2.500.001 €	3.000.000 €	6.900 €
3.000.001 €	3.500.000 €	7.500 €
3.500.001 €	4.000.000 €	8.100 €
4.500.001 €	5.000.000 €	8.500 €
über	5.000.000 €	8.500 € zzgl. 0,1 % aus Betrag über 5.000.000 €

- (3) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 Abs. (2) um 40 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500 €) werden als unbebaut behandelt.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 9, mindestens jedoch 150 €, erhoben.
- (5) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (d. h. ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 65 € zzgl. 10 € pro Wert erhoben.
- (6) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 30 € zzgl. 15 € pro 15 Minuten Zeitaufwand über 30 Minuten. Die Gebühr für

Diagramme oder Tabellen (DIN A 4), die die Geschäftsstelle veröffentlicht, sowie für Bodenrichtwertkartenauszüge (DIN A 4) beträgt jeweils 20 €.

- (7) 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 € pro Seite DIN A 4 berechnet.
- (8) Die Kosten für die postalische Übersendung werden – außer bei Gutachten – zusätzlich mit 1,50 € in Rechnung gestellt.
- (9) Auf Antrag kann zusätzlich eine digitale Fassung des Verkehrswertgutachten oder Bodenwertgutachten im PDF-Format erstellt werden. Hierfür wird eine Gebühr i.H.v. 25 € erhoben.
- (10) Für eine Abschrift des Grundstücksmarktbericht wird folgende Schutzgebühr erhoben:
 - a. als digitale Ausgabe (PDF-Format) eine Gebühr i.H. von 25 €
 - b. als analoge Ausgabe (gebundenen Papierform) eine Gebühr i.H. von 50 €

§ 7 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.

§ 8 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 § 6 Abs. (2) zu ersetzen.

§ 9 Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren berechnet. Maßgebend hierfür ist der jeweils gültige Stundensatz nach VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg für den gehobenen Dienst. Die beanspruchte Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

§ 10 Gebühren für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) (Nachweis eines niedrigeren Bodenwertes)

- (1) Für die Vorabprüfung des Antrages auf ein Bodenwertgutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Gebühr i.H.v. 230 € erhoben. Die anfallende Gebühr wird mit einem Teilbetrag von 100 € verrechnet, sofern es zu einem Gutachtenantrag für ein Bodenwertgutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG kommt.

- (2) Für ein Bodenwertgutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG wird eine Gebühr wie folgt erhoben:
- a. bei Leistungen der Geschäftsstelle: nach Zeitaufwand gem. Ziff.2.1 der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung (VwV-Kostenfestlegung) Personalkosten für den gehobenen Dienst,
 - b. bei Leistungen des Gutachterausschusses nach Zeitaufwand gem. §§ 8 und 9 Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG).

§ 11 Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

§ 12 Vorauszahlung, Sicherheitsleistung

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

§ 13 Übergangsbestimmungen

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

§ 14 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01.05.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 01.10.2020 in Kraft getretene Gutachterausschussgebührensatzung außer Kraft.

Ettlingen, 09.04.2025

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister