

---

# Satzung

---

## über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschussgebührensatzung)

---

Verfahrensvermerke		
Datum	Rechtsnorm	Inkrafttreten
08.10.2021	Erlass Satzung	

Aufgrund von § 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen am 08.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Gebührenpflicht**

- 1) Der Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ erhebt für die Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren.
- 2) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

## **§ 2 Gebührensschuldner, Haftung**

- 1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet:
  - a) Wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
  - b) Wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ übernommen hat oder für die Gebührensschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
- 2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

## **§ 3 Gebührenmaßstab**

- 1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Verkehrswert der Grundstücke und ihrer baulichen Anlagen, des Grundstückszubehörs und sonstiger Rechte an Grundstücken berechnet. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung. Sind in einem Gutachten Wertminderungen (z. B. durch Altlasten, Baumängel, Bauschäden, Gründungs- und Freilegungskosten) enthalten, so wird die Gebühr aus dem Wert vor Abzug der Wertminderungen ermittelt. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend.
- 2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- 3) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.
- 4) 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 Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer gleichartiger unbebauter

- 5) Grundstücke gelten als eine Wertermittlung. Von dieser Regelung sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen ausgenommen, diese berechnen sich nach § 5 Abs. 3.
- 6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Absatz 1 zu Grunde gelegt.
- 7) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentums-gesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

#### **§ 4 Gebührenhöhe**

- 1) Die Gebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ergeben sich aus der Anlage 1, welche Bestandteil dieser Satzung ist.
- 2) In der Gebühr sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, so erhalten Antragsteller und Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft je eine Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung werden 0,50 € pro Seite DIN A4 zzgl. Umsatzsteuer und Versandkosten berechnet.

#### **§ 5 Ermäßigte Gebühr**

- 1) Bei unbebauten Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 auf 60 %. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- 2) Bei geringem Aufwand (z.B. Kleinbauten, Garagen oder Gartenhäuser, Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut bewertet werden, ohne dass sich die Zustandsmerkmale geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf 50 %.
- 3) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr auf 80 %.

#### **§ 6 Erhöhte Gebühr**

- 1) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 3 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- 2) Für Eilaufträge kann auf die Gebühr, in Abstimmung mit dem Antragsteller, ein Zuschlag von bis zu 50 % erhoben werden.
- 3) Müssen bei der Verkehrswertermittlung Besonderheiten bewertet werden, erhöht sich die anfallende Gebühr nach § 4 Abs. 1 entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand nach folgenden Prozentsätzen:

<b>Rechte an Grundstücken</b>	
Erbaurecht	max. bis 40 %
Wegerecht	max. bis 20 %
Leitungsrecht	max. bis 20 %
Wohnungsrecht	max. bis 30 %
Nießbrauchrecht	max. bis 30 %
Überbaurecht	max. bis 30 %

Bei Sachverhalten mit gleicher Voraussetzung (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit der Hälfte des Prozentsatzes berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

### **§ 7 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. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, entsteht die volle Gebühr.

### **§ 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 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.

### **§ 9 Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 7 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung gem. § 16 der Zweckverbandssatzung „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ in Kraft.

Nürtingen, den 08.10.2021

---

Verbandsvorsitzender des  
Gemeinsamen Gutachterausschusses

## Anlage 1

zur Gebührensatzung des Zweckverbands „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ - gültig ab **01.11.2021** -

### Gebühren zu § 3 Abs. 1 - Gebühren nach dem Verkehrswert -

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	zzgl. MwSt.
0	25.000 Euro	850 Euro
25.001	50.000 Euro	1.000 Euro
50.001	75.000 Euro	1.100 Euro
75.001	100.000 Euro	1.300 Euro
100.001	125.000 Euro	1.380 Euro
125.001	150.000 Euro	1.475 Euro
150.001	175.000 Euro	1.550 Euro
175.001	200.000 Euro	1.650 Euro
200.001	225.000 Euro	1.750 Euro
225.001	250.000 Euro	1.800 Euro
250.001	300.000 Euro	1.925 Euro
300.001	350.000 Euro	2.050 Euro
350.001	400.000 Euro	2.175 Euro
400.001	450.000 Euro	2.300 Euro
450.001	500.000 Euro	2.400 Euro
500.001	750.000 Euro	2.800 Euro
750.001	1.000.000 Euro	3.050 Euro
1.000.001	1.250.000 Euro	3.300 Euro
1.250.001	1.500.000 Euro	3.550 Euro
1.500.001	1.750.000 Euro	3.800 Euro
1.750.001	2.000.000 Euro	4.050 Euro
2.000.001	2.250.000 Euro	4.300 Euro
2.250.001	2.500.000 Euro	4.550 Euro
2.500.001	3.000.000 Euro	5.050 Euro
3.000.001	3.500.000 Euro	5.550 Euro
3.500.001	4.000.000 Euro	5.850 Euro
4.000.001	4.500.000 Euro	6.150 Euro
4.500.001	5.000.000 Euro	6.500 Euro
über	5.000.000 Euro	7.000 Euro

		<b>Pauschale Gutachtengebühren</b>		<b>zzgl. MwSt.</b>
1		Erstattung eines Gutachtens im Sinne des § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz, nach entstandenem Zeitaufwand, Stundensatz 65 € ohne MwSt.	mind.	300,00 €
2		Ermittlung von Miteigentumsanteilen (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs- oder Teileigentum) im Rahmen eines Gutachtens, Stundensatz 65 € ohne MwSt.	mind.	300,00 €
3		Vereinfachte Wertermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (mit dem schriftlichen Einverständnis des Eigentümers) einschließlich Ortsbesichtigung nach Zeitaufwand, Stundensatz 65 € ohne MwSt.	mind.	300,00 €
4		Besondere Gebühren nach Zeitaufwand	pro angefangene 1/4 Stunde	16,25 €

		<b>Auskunfts- und sonstige Gebühren</b>	
5		<b>Allgemeine Verwaltungsgebühr</b>	
	5.1	pro angefangene 1/4 Stunde	15,00 €
6		<b>Bodenrichtwertauskünfte</b>	
	6.1	einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft (ohne Lageplan)	30,00 €
	6.2	einfache schriftliche Auskunft zu historischen Bodenrichtwerten (ohne Lageplan)	90,00 €
	6.3	erweiterte schriftliche Bodenrichtwertauskunft (mit Lageplan u. Auszug aus dem Bebauungsplan)	300,00 €
7		<b>Lageplan (Maßstab 1: 500)</b>	
	7.1	DIN A 4	25,00 €
	7.2	DIN A 3	30,00 €
8		<b>Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</b>	
	8.1	Vergleichsverfahren (bis 10 Vergleichswerte)	120,00 €
	8.2	Vergleichswerte nach individuellen Vorgaben	180,00 €
	8.3	Sonderauswertungen nach individuellen Vorgaben	180,00 €
9		<b>Immobilienwertauskünfte</b>	
	9.1	Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhäusern	240,00 €
	9.2	Wohnungseigentum	180,00 €