

Die Satzung sieht vor, am 01.04.2025 in Kraft zu treten. Die öffentliche Bekanntmachung wird am 08.04.2025 nachgeholt. Die Satzung entfaltet gemäß dem Beschluss des Gemeinderates rückwirkend zum 01.04.2025 ihre Rechtswirksamkeit.

# Satzung

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss  
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 25. März 2025 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Gebührenpflicht

- (1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach § 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes (JVEG). Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44, 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit (LFGG) erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder den Staatsanwalt bestimmt sind. Für sonstige Gutachten sowie für Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (3) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Bretten erhoben.

## § 2

### Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Neben dem Gebührensschuldner 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) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

### § 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen werden vorbehaltlich der Absätze 6, 7 und 8 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte erhoben.
- (2) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und/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 (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen.  
Gleiches gilt, wenn
  - a) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind,
  - b) Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder
  - c) mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach § 4 Abs. 4 berechnen.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für jeden weiteren Stichtag wird der halbe Wert nach Absatz 1 zu Grunde gelegt.  
Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes nach Absatz (1) zugrunde zu legen.
- (5) 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.
- (6) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (BauGB § 196 Abs. 1) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983, werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.
- (7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens werden hierfür Gebühren analog des JVEG erhoben.
- (8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, Bauaufmessungen und Anfertigen von Bauzeichnungen) werden Gebühren analog JVEG erhoben.

**§ 4**  
**Gebührenhöhe**

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

<b>Wert nach § 3 bis</b>	<b>Gebühr (netto)</b>
25.000 €	900 €
50.000 €	1.030 €
75.000 €	1.160 €
100.000 €	1.290 €
125.000 €	1.360 €
150.000 €	1.430 €
175.000 €	1.500 €
200.000 €	1.570 €
225.000 €	1.640 €
250.000 €	1.710 €
300.000 €	1.790 €
350.000 €	1.870 €
400.000 €	1.950 €
450.000 €	2.030 €
500.000 €	2.110 €
750.000 €	2.410 €
1.000.000 €	2.710 €
1.250.000 €	3.010 €
1.500.000 €	3.310 €
1.750.000 €	3.610 €
2.000.000 €	3.910 €
2.250.000 €	4.210 €
2.500.000 €	4.510 €
3.000.000 €	4.810 €
3.500.000 €	5.210 €
4.000.000 €	5.610 €
4.500.000 €	6.010 €
5.000.000 €	6.410 €
über 5 Mio €	6.410 €
	zuzüglich 0,7 von Tau- send aus dem Betrag über 5 Mio €

- (2) Bei unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %.
- (4) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 die volle Gebühr erhoben. Für die weiteren Wertermittlungen ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.
- (5) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft erhält der Eigentümer oder jeder Miteigentümer einer Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für diese weiteren Ausfertigungen werden Gebühren nach den Vorschriften der der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bretten berechnet. Dies gilt auch für jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften.
- (6) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

#### **§ 4 a**

#### **Gebühren der Gutachten zum Nachweis eines anderen Werts nach § 38 IV Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)**

- (1) Bei der Wertermittlung und der Erstellung von Gutachten zum Nachweis eines anderen Werts nach § 38 IV Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 II Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt beträgt die Gebühr netto  

700 EUR.
- (2) Bei einem erhöhten Mehraufwand bei der Erstellung eines solchen Gutachtens wird zudem eine Gebühr in Höhe von 65 EUR (netto) je Stunde erhoben.
- (3) Sollte sich im Rahmen der Wertermittlung herausstellen, dass die von der Finanzverwaltung geforderte Abweichung in Höhe von 30 Prozent zum bisherigen Grundsteuerwert nicht erreicht werden kann, entsteht eine Gebühr für ein Negativzeugnis in Höhe von 250 EUR (netto).
- (4) Alle übrigen Paragraphen dieser Satzung bezogen auf die Wertermittlung gelten uneingeschränkt auch für diese Art der Wertermittlung.

## **§ 5**

### **Rücknahme eines Antrags**

- (5) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog des JVEG zusätzlich zu der in § 4 Absatz 1 entstandenen Gebühr erhoben.
- (6) 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, so entsteht die volle Gebühr.
- (7) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt, wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand 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 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 der 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.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.04.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.02.2020 außer Kraft.

Bretten, den 25. März 2025

gez.  
Morast  
Oberbürgermeister

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der diese 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.