Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen/Korb (Gutachterausschussgebührensatzung)

vom 15. Oktober 1992	**in Kraft seit: 01. Dezember 1992**
geändert am:	**in Kraft seit:**
26. Oktober 2000	**01. Januar 2001**
11. Mai 2006	**01. Juni 2006**
22. Mai 2025	**01. Juli 2025**

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S.578) mit Änderungen in Verbindung mit § 2, § 11 und § 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982 (GBl. S.57) mit Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Korb am 06.Mai 2025 und der Gemeinderat der Stadt Waiblingen am 22. Mai 2025 folgende Satzung beschlossen:

Satzung

Die in dieser Satzung verwendeten personenbezogenen Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen und schließen alle Geschlechterformen (männlich, weiblich, divers) ausdrücklich mit ein.

§ 1 Erstreckung

(1) Aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03. Oktober 1983 in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974 in der jeweils gültigen Fassung, sowie in Verbindung mit § 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) 15. Februar 1982 in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Waiblingen am 06. Februar 2020 die „Erstreckungssatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb“ beschlossen. Grundlage hierfür ist die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung von Aufgaben nach §§ 192 - 197 Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlung, von der Gemeinde Korb auf die Stadt Waiblingen mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Korb am 07. Mai 2019 und Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Waiblingen am 11. April 2019.

(2) Die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen/Korb“ (Gutachterausschussgebührensatzung) der Stadt Waiblingen in der jeweils gültigen Fassung erstreckt sich durch Satzungsbeschluss aus Absatz 1 auf das Gebiet der Gemeinde Korb mit Teilorten.

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

§ 2 Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Waiblingen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen/Korb Gebühren gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) nach dieser Satzung.

(2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für Bodenrichtwertauskünfte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und ähnliche Auskünfte über die ermittelten für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Gebühren nach dieser Satzung erhoben.

(3) Für weitere Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Waiblingen/Korb, die nicht explizit in dieser Satzung geregelt sind, werden Gebühren nach der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ der Stadt Waiblingen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(4) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss es Waiblingen/Korb übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 4 Gebührenmaßstab

(1) Sind im Rahmen der 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 Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(2) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr für aus der Summe des höchsten ermittelten Wertes der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.

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

§ 5 Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer bei einem festgestellten Verkehrswert:

bis 25.000 €:	min. 1.000 €
bis 100.000 €:	1.000 € zzgl. 0,60 % aus dem Betrag über 25.000 €, max. 1.450 €
bis 250.000 €:	1.450 € zzgl. 0,45 % aus dem Betrag über 100.000 €, max. 2.125 €
bis 500.000 €:	2.125 € zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 250.000 €, max. 3.000 €
bis 1.000.000 €:	3.000 € zzgl. 0,13 % aus dem Betrag über 500.000 €, max. 3.650 €
bis 2.500.000 €:	3.650 € zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 1.000.000 €, max. 5.150 €
ab 2.500.000 €:	5.150 € zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 2.500.000 €

Die Gebühren werden auf volle Euro Beträge aufgerundet.

(2) **Unbebaute Grundstücke:** Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Absatz 1, mindestens jedoch 500,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

(3a) **Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach (derzeit) § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Absatz 2 ImmoWertV (Grundsteuergutachten):**
Für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Absatz 2 ImmoWertV durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach § 5 Absatz 1, mindestens jedoch 500,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, analog § 5 Absatz 4, höchstens jedoch 1.825,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

(3b) **Vereinfachtes Grundsteuergutachten durch die Geschäftsstelle zum Nachweis eines anderen Wertes nach (derzeit) § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Absatz 2 ImmoWertV (Grundsteuergutachten):**
In Fällen für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Absatz 2 ImmoWertV in denen eine Bewertung des Grund und Bodens ohne besondere Schwierigkeiten anhand der vorliegenden Informationen und ohne weitere Prüfungen vor Ort möglich ist, beträgt die Gebühr 500,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Voraussetzungen werden durch die Geschäftsstelle vorab geprüft.

(3c) **Vorabprüfung für Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach (derzeit) § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Absatz 2 ImmoWertV (Grundsteuergutachten):**
Die Voraussetzungen für ein Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Absatz 4 LGrStG werden durch die Geschäftsstelle vorab geprüft. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages, die Gebühr beträgt 100,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Sind die Voraussetzungen für ein Gutachten bzw. für ein vereinfachtes Gutachten erfüllt, werden die Gebühren für die Vorabprüfung in Höhe von 100,00 € mit der anfallenden Gebühr für das Gutachten verrechnet.

(4) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsamen Gutachterausschuss Waiblingen/Korb oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren gemäß der Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Hierunter fallen insbesondere über der Norm entsprechende Besprechungen, Anfragen, Ausarbeitungen, Änderungen und Anfertigungen von Stellungnahmen die vom Auftraggeber veranlasst werden. Die Zeitaufwendung der Bearbeitung wird auf volle 30 Minuten aufgerechnet.

(5) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für die Eigentümer enthalten, soweit diese nicht Antragsteller sind. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller pauschal 30,00 € Gebühren berechnet.

(6) **Geringer Aufwand:** Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser) oder wenn dieselben Sachen innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die Zustandsmerkmale geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr nach Absatz 1 auf die Hälfte.

(7) **Zusätzlicher Aufwand:** Für zusätzlichen Aufwand für die Bewertung von nichtmarktgängigen Objekten, Sonderobjekten, Nießbrauch, etc., werden zusätzliche Gebühren gemäß des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(8) **Besondere Würdigung:** Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Absatz 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.

(9) **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:** Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in Papierform oder digital (Vergleichspreise über Grundstücke oder Wohnungs-/Teileigentum, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13 Gutachterausschussverordnung beträgt die Gebühr 100,00 €.

(10) **Bodenrichtwertauskunft:** Für einfache schriftliche Bodenrichtwertauskünfte nach § 196 Absatz 3 BauGB beträgt die Gebühr 50,00 €. Für jeden weiteren Bodenrichtwert werden zusätzlich 10,00 € berechnet. Für eine erweiterte Bodenrichtwertauskunft, z. B. zur Vorlage bei einer Behörde, wird eine Gebühr in Höhe von 150,00 € erhoben.

(11) **Grundstücksmarktbericht:** Die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht beträgt 30,00 € für das PDF-Format und 50,00 € für die Druckausgabe.

§ 6 Besondere Sachverständige

(1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner nach § 3 dieser Satzung die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach § 5 dieser Satzung gemäß der Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung zu entrichten.

(2) Soweit die sonstigen Auslagen (z.B. Porto, Kopien, Fernsprechgebühren) 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 Rücknahme eines Antrages

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 nach § 5 Absatz 1 und 2 dieser Satzung erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, entstehen die vollen Gebühren.

§ 8 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beauftragung. In den Fällen des § 5 Absatz 2 dieser Satzung entsteht die Gebühr nach Erledigung des Aufwandes. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags nach § 7 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss

§ 9 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Satzung nicht berührt.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. Juli 2025 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 1. Juni 2006 außer Kraft.