

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeiten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) – in der jeweils geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Ditzingen am **16.12.2025** folgende Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 01.04.2006 beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Ditzingen erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen seiner Geschäftsstelle Gebühren.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) **Gebührensschuldner** ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu oder andere Leistungen seiner Geschäftsstelle veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) **Mehrere Gebührensschuldner** haften als Gesamtschuldner.
- (3) **Neben dem Gebührensschuldner** haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die in § 4 genannten **Gebühren für die Wertermittlung** werden nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben. Dabei bildet der jeweils **marktangepasste vorläufige (Verkehrs-)Wert** die Berechnungsgrundlage.
- (2) Als **Grundstück** im Sinne dieser Satzung gilt nicht nur das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung, sondern auch die wirtschaftliche Einheit sowie die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 1 aus der **Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte** berechnet:
 - a) Wenn **mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke** nebeneinander liegen diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.
 - b) Wenn **zusätzlich** zum Verkehrswert des gesamten Objekts die Verkehrswerte einzelner, geplanter **Wohnungs-und/oder Teileigentumsrechte** ermittelt werden.
- (4) Bei **Leistungen für Gerichte** werden die Gebühren analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (5) In den Gebühren für die Wertermittlung sind **zwei beglaubigte Ausfertigungen** des Verkehrswertgutachtens für den Antragsteller und je eine Ausfertigung für jede weitere berechnete Person (beispielsweise Miteigentümer, Erben, Pflichtteilsberechnete) enthalten.
- (6) Die Gebühren für **schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** und **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** ergeben sich aus § 4 Absatz 7.

§ 4 Gebührenhöhe

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

bis 25.000 €	1.130,50 €	
bis 100.000 €	1.130,50 €	zzgl. 0,60 % aus dem Betrag über 25.000 €
bis 350.000 €	1.666,00 €	zzgl. 0,42 % aus dem Betrag über 100.000 €
bis 600.000 €	2.915,50 €	zzgl. 0,37 % aus dem Betrag über 350.000 €
bis 1.000.000 €	4.016,25 €	zzgl. 0,09 % aus dem Betrag über 600.000 €
bis 5.000.000 €	4.444,65 €	zzgl. 0,01 % aus dem Betrag über 1.000.000 €
über 5.000.000 €	5.950,00 €	zzgl. 0,005 % aus dem Betrag über 5.000.000 €

Eine Detail-Staffelung ist dieser Satzung als Anlage 1 beigelegt.

- (2) Bei Vorliegen der nachfolgenden **Besonderheiten** und sofern diese wertrelevant sind, ist die Gebühr mit den jeweils angegebenen prozentualen Zu-/Abschlägen zu erhöhen bzw. zu ermäßigen:

Besonderheit	Bemerkung	Prozentuale Zu-/Abschläge
Mehrere Stichtage		
Mehrere Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtage <u>im gleichen Antrag ohne wesentliche Änderung der Zustandsmerkmale</u> nach § 2 Abs. 3 Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Stichtag, mit höchstem (Verkehrs-)Wert volle Gebühr; weitere Stichtage mit Korrekturfaktor	- 50 %
Mehrere Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtage <u>im gleichen Antrag mit wesentlicher Änderung der Zustandsmerkmale</u> nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV	Stichtag, mit höchstem (Verkehrs-)Wert volle Gebühr; weitere Stichtage mit Korrekturfaktor	- 20 %
Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgau innerhalb von drei Jahren	Ohne Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse bzw. Zustandsmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV; in Abhängigkeit zum entstandenen Arbeitsaufwand	- 10 bis - 40 %

Mehrere Eigentumswohnungen desselben Eigentümers im selben Gebäude und im gleichen Antrag	Wohnung mit höchstem Verkehrswert volle Gebühr; jede weitere Wohnung mit Korrekturfaktor	- 20 %
Mehrere Wohn- und/oder Gewerbegebäude auf einem Grundstück im gleichen Antrag	Korrekturfaktor abhängig vom Bearbeitungsaufwand	+ 10 bis + 30 %
Rechte und Belastungen am Grundstück	Wenn mehrere Rechte ohne Gemeinsamkeiten bestehen, dann Korrekturfaktoren addieren. Bei Gemeinsamkeiten oder gleichen Voraussetzungen jeweils den halben Korrekturfaktor addieren.	
Erbbaurecht		+ 20 %
Wegerecht		+ 10 %
Leitungsrecht		+ 10 %
Wohnungsrecht		+ 10 %
Nießbrauch		+ 15 %
Weitere Rechte und Belastungen (bspw. Baulast, Altlast, Denkmalschutz)	Abhängig vom Bearbeitungsaufwand	+ 5 bis + 20 %
Weitere wertrelevante Umstände	Abhängig vom Bearbeitungsaufwand	+ 5 bis + 20 %

- (3) Bei **zusätzlichem Aufwand** während oder nach Bearbeitung des Gutachtens, erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand auf Grundlage der in Abs. 5 genannten Stundensätze.
- (4) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 **Bundeskleingartengesetz** vom 28. Februar 1983 (Bundesgesetzblatt 1983 S. 210, **ortsübliche Pacht für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau**) in der gültigen Fassung wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr auf Grundlage der in Abs. 5 genannten Stundensätze, mindestens jedoch 476 €, erhoben.

- (5) Wird auf **Stundensätze** gemäß dieser Satzung verwiesen, werden die folgenden Zeitgebühren erhoben:

Stundensätze (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer):

Sachverständige gem. JVEG	148,75 €
Verwaltungsangestellte	68,14 €
Gutachter gemäß JVEG i.V.m. Gutachterausschussverordnung (GuAVO)	59,50 €

Die Zeit wird jeweils auf volle 30 Minuten aufgerundet.

- (6) Die Gebühren für Gutachten und die in Absatz 5 genannten Stundensätze unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Gebühren für schriftliche Auskünfte gemäß Absatz 7 sind nicht umsatzsteuerpflichtig.
- (7) a) Für **schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** (Vergleichspreise über Grundstücke oder Wohnungs- bzw. Teileigentum, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr in Höhe von 120 € erhoben.
- b) Für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** nach § 196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr
- für Bodenrichtwerte ab dem 01.01.2020 25 €,
 - für Bodenrichtwerte vor dem 01.01.2020 50 €.
- c) Für den Marktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgau wird eine Gebühr in Höhe von 45 € erhoben.
- (8) Klarstellung gemäß Preisangabenverordnung (PAngV):
Alle in dieser Satzung genannten Gebühren sind Endpreise im Sinne des § 3 Abs. 1 PAngV. Sie enthalten – soweit sie der Umsatzsteuer unterliegen – die gesetzliche Umsatzsteuer sowie alle weiteren Preisbestandteile. Eine gesonderte Ausweisung der Umsatzsteuer erfolgt nicht.

§ 5 Rücknahme eines Antrags

- (1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss Strohgau einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr auf Grundlage des bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwands entsprechend der in § 4 Abs. 5 genannten Stundensätze erhoben.

- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (beispielsweise Sachverständige für Altlasten), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie zusätzlich zu den Gebühren nach dieser Satzung zu ersetzen.

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die nach dem Inkrafttreten dieser Satzung fertiggestellt werden, ist die bisherige Gebührenregelung anzuwenden, wenn die dafür nötigen Arbeiten überwiegend bis zum Tag der Bekanntmachung durchgeführt wurden.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am **01.01.2026** in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 01.07.1997, zuletzt geändert am 01.03.2023, außer Kraft.

Ditzingen, den 17.12.2025

Makurath
Oberbürgermeister

Hinweis:

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

Veröffentlicht im Ditzinger Anzeiger Nr. 3 vom 15. Januar 2026

Anlage 1

marktangepasster vorläufiger (Verkehrs-) Wert		Grundgebühr (inkl. USt.)
	25.000 €	1.130,50 €
	50.000 €	1.309,00 €
	75.000 €	1.487,50 €
	100.000 €	1.666,00 €
	150.000 €	1.915,90 €
	200.000 €	2.165,80 €
	250.000 €	2.415,70 €
	300.000 €	2.665,60 €
	350.000 €	2.915,50 €
	400.000 €	3.135,65 €
	450.000 €	3.355,80 €
	500.000 €	3.575,95 €
	550.000 €	3.796,10 €
	600.000 €	4.016,25 €
	650.000 €	4.069,80 €
	700.000 €	4.123,35 €
	750.000 €	4.176,90 €
	800.000 €	4.230,45 €
	850.000 €	4.284,00 €
	900.000 €	4.337,55 €
	950.000 €	4.391,10 €
	1.000.000 €	4.444,65 €
	1.500.000 €	4.504,15 €
	2.000.000 €	4.563,65 €
	2.500.000 €	4.623,15 €
	3.000.000 €	4.682,65 €
	3.500.000 €	4.742,15 €
	4.000.000 €	4.801,65 €
	4.500.000 €	4.861,15 €
über	5.000.000 €	5.950,00 €

Hinweis: Liegt ein ermittelter (Verkehrs-)Wert zwischen zwei in der Tabelle angegebenen Werten, ermittelt sich die Gebühr anhand der Berechnungsgrundlage in § 4 Abs. 1.