die kreisstadt des hohenlohekreises
künzelsau

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung über die Erhebung von Kostensätzen und Gebühren durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i.V.m. §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes in ihrer derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Künzelsau am 04.11.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebühren- und Kostenerstattungspflicht

(1) Die Stadt Künzelsau erhebt für die Erstattung von Leistungen durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss 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.

(3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gemeinsame Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweiszwecken herangezogen wird.

§ 2 Schuldner, Haftung

(1) Schuldner der Gebühren ist, wer die Leistung veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.

(2) Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gemeinsame Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für diejenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Maßstab der Kostenabrechnung

(1) Die Kostensätze werden vorbehaltlich der Absätze 5 bis 8 nach dem ermittelten Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung **mehrere Sachen und/oder Rechte**, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so sind die zu erstattenden Kosten aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen.

Gleiches gilt, wenn

- Wertminderungen (wie z. b. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder

- mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.

(3) Sind Wertermittlungen für Sachen und Rechte zu **unterschiedlichen Stichtagen** durchzuführen, so wird jeder Stichtag separat abgerechnet. Für den höchsten Verkehrswert nach Abs. 1 wird der volle Kostenersatz erhoben. Für alle anderen Verkehrswerte wird der halbe Wert nach Abs.1 zugrunde gelegt. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist ein Viertel des Wertes nach Abs. 1 zu Grunde zu legen.

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

(5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§196 Abs.1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes von 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. S. 2146) geändert worden ist, (ortsübliche Pacht) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(7) Veranlasst der Antragsteller den Gemeinsame Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Aussage auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. Besprechungen auf Veranlassung des Antragsstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragsstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4 Kostensätze

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten (Verkehrswertgutachten) wird die Nettogebühr wie folgt bestimmt:

Verkehrswert nach § 3 bis		Grundgebühr	Zuschlag	auf Ausgangswert abzüglich	
bis	25.000 €	886 €			
bis	100.000 €	886 €	zzgl. 0,40 %	über	25.000 €
bis	250.000 €	1.772 €	zzgl. 0,40 %	über	100.000 €
bis	500.000 €	2.480 €	zzgl. 0,30 %	über	250.000 €
bis	1.000.000 €	3.012 €	zzgl. 0,20 %	über	500.000 €
bis	2.500.000 €	3.543 €	zzgl. 0,15 %	über	1.000.000 €
über	2.500.000 €	5.315 €	zzgl. 0,10 %	über	2.500.000 €

zzgl. Umsatzsteuer

(2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1. Bei mehr als einem Flurstück pro Gutachten, wird ein Mehraufwand von 50,00 € pro zusätzlichem Flurstück in Rechnung gestellt.

(3) Zuschläge für erhöhten Aufwand
Rechte/Belastungen/sonstige Rechte am Grundstück

• Erbbaurecht	+ 20 % bis 50 %
• Wegerecht	+ 10 % bis 50 %
• Leitungsrecht	+ 20 % bis 40 %
• Wohnungsrecht	+ 20 % bis 40 %
• Nießbrauch	+ 20 % bis 40 %
• Baulasten/Denkmalschutz/Gemeinbedarf/Wohnungsförderung	+ 20 % bis 50 %

Die Berechnung erfolgt nach dem Aufwand der Geschäftsstelle bzw. der Sachverständigen, max. aber in der angegebenen Spanne eines jedes dieser Rechte, der Nettogebühr nach Abs.1.

(4) Die Stundensätze für Tätigkeiten werden wie folgt festgelegt:

• Gutachterausschuss	100,00 EUR / Stunde
• Geschäftsstelle	75,00 EUR / Stunde

Bei Tätigkeiten die der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, erhöhen sich diese um die jeweils geltende Umsatzsteuer.

(5) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich tatsächliche und rechtliche Verhältnisse geändert haben, ermäßigen sich die Kosten um 30%.

(6) In den Kosten ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten.

(7) Für zusätzliche oder nachträgliche Ausfertigungen wird eine Bearbeitungspauschale von 50,00 EUR netto je Ausfertigung berechnet.

(8) Sind in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert die vollen Kosten erhoben. Die weiteren Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten) ermäßigen sich um 20 %.

(9) Gebühren für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte

• Einfache schriftliche Auskünfte ohne Lageplan:	30,00 EUR
• Schriftliche Auskunft mit Lageplan	50,00 EUR
• Erweiterte Auskunft (Lageplan und Auszug aus Bebauungsplan)	250,00 EUR

(10) Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Gutachterausschussverordnung

• Mindestgebühr (1 – 5 Vergleichsobjekte)	100,00 EUR
• Jedes weitere Objekt (6 – 10 Vergleichsobjekte)	10,00 EUR

(11) Gebühr für den Nachweis eines tatsächlichen Wertes gemäß nach § 38 Abs. 4 LGrStG (Grundsteuergutachten)

- Vorprüfung auf Abweichung von über 30 % des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß Feststellungsbescheid 150,00 EUR
- Grundsteuergutachten gemäß § 4 Abs. 1 und 2 dieser Satzung

(12) Für sonstige Leistungen der Geschäftsstelle werden Gebühren analog Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 5 Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

(1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z. B: Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zu den Kosten nach § 4 abgerechnet.

(2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so werden die Kosten nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühren nach § 4 in Rechnung gestellt, mindestens jedoch 100,00 € zzgl. Umsatzsteuer. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, ist der volle Kostenersatz zu leisten.

(3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt, werden die Kosten nach § 4 Abs. 1 anteilig dem entstandenen Bearbeitungsstand abgerechnet. Wird ein Antrag aus sonstigen Gründen abgelehnt bevor mit der Wertermittlung begonnen wird, ist eine Bearbeitungsgebühr von 100,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer fällig.

§ 6 Besondere Sachverständige, 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) Entstandene Auslagen (z. B. für Flurkartenauszüge, Grundbuchauszüge, Sonstige Auszüge …) sind zusätzlich zu entrichten.

(3) Für den Fall, dass keine Bauunterlagen vorhanden sind, ist der Mehraufwand für BGF-, WF-Berechnung und der Grundrisse, je nach Aufwand, zusätzlich zu den Grundkosten des Gutachtens zu erstatten. Die Berechnung erfolgt nach § 4 Abs. 4 dieser Satzung.

(4) Für die Erstattung von Auslagen sind die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

die kreisstadt des hohenlohekreises
künzelsau

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Der zu entrichtende Kostenersatz entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Ablehnung des Antrags. Der Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

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

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 25. Oktober 2022 außer Kraft.

Künzelsau, den 4. November 2025

Stefan Neumann, Bürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 10. November 2025

Hinweis:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung 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 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

Greiner, Melanie Margarethe

10.11.2025 11:01:59