

## **SATZUNG**

### **über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses, seiner Geschäftsstelle und der städtischen Bewertungsstelle**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 17.03.2005 (GBl. S. 206) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden mit 1. Änderungssatzung am 28.11.2022 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses, seiner Geschäftsstelle und der städtischen Bewertungsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) wie folgt beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gebührenpflicht**

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle und der städtischen Bewertungsstelle nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) erhoben.

#### **§ 2**

##### **Gebührensschuldner, Haftung**

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

#### **§ 3**

##### **Gebührenmaßstab und Gebührensatz**

- (1) Die Gebühren werden nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/ Teileigentum, Erbbaurecht, etc.).
- (3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr - mit Ausnahmen der Absätze 4-7 - gesondert berechnet.
- (4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.
- (5) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs- und Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf dem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 bzw. 6a Abs. 1 um 50 %.
- (6) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.
- (7) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück 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.
- (8) 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.
- (9) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 6 bzw. § 6a Abs. 2 berechnet.
- (10) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 6 bzw. 6a Abs. 2.

- (11) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4 Ermäßigte Gebühr**

- (1) Sind in einem Gutachten für bebaute Grundstücke auf Verlangen des Antragstellers die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte nicht anzugeben (Kurzgutachten), so beträgt die Gebühr 75 % der Gebühr nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1.
- (2) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage bezogen, durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag die volle Gebühr nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1 und 2 und für jeden weiteren Stichtag die halbe Gebühr zu berechnen.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1 auf die Hälfte.
- (4) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen beträgt die Gebühr 30 % nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1 und 2.

#### **§ 5 Erhöhte Gebühr**

Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z. B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Antrag nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 % bis 50 % nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1 und 2.

#### **§ 6 Gebührenhöhe (bis 31.12.2001)**

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis 50.000,- DM : 800,- DM  
bis 200.000,- DM : 800,- DM  
zuzügl. 0,45 % aus dem Betrag über 50.000,- DM  
bis 500.000,- DM : 1.475,- DM  
zuzügl. 0,4 % aus dem Betrag über 200.000,- DM  
bis 1 Mio. DM : 2.675,- DM  
zuzügl. 0,2 % aus dem Betrag über 500.000,- DM  
bis 10 Mio. DM : 3.675,- DM  
zuzügl. 0,09 % aus dem Betrag über 1 Mio. DM  
bis 50 Mio. DM : 11.775,- DM  
zuzügl. 0,07 % aus dem Betrag über 10 Mio. DM  
über 50 Mio. DM : 39.775,- DM  
zuzügl. 0,04 % aus dem Betrag über 50 Mio. DM

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 50 % nach Abs. 1.

Die Mindestgebühr beträgt bei Grundstückswerten

bis 5.000,- DM : 150,- DM  
ab 5.001,- DM :  
bis 10.000,- DM : 200,- DM  
ab 10.001,- DM :  
bis 20.000,- DM : 300,- DM

Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 5.000,- DM) werden als unbebaut behandelt.

- (3) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 10, mindestens jedoch 400,- DM erhoben.

- (4) In den Gebühren ist je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und den Eigentümer enthalten.

**§ 6a**  
**Gebührenhöhe**  
**(ab 01.01.2002)**

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben. Bei der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert

bis 25.000 Euro : 400,- Euro

bis 100.000 Euro : 400,- Euro  
zuzügl. 0,5 % aus dem Betrag über 25.000 Euro

bis 250.000 Euro : 775,- Euro  
zuzügl. 0,4 % aus dem Betrag über 100.000 Euro

bis 500.000 Euro : 1.375,- Euro  
zuzügl. 0,2 % aus dem Betrag über 250.000 Euro

bis 5 Mio. Euro : 1.875,- Euro  
zuzügl. 0,09 % aus dem Betrag über 500.000 Euro

bis 25 Mio. Euro : 5.925,- Euro  
zuzügl. 0,07 % aus dem Betrag über 5 Mio. Euro

über 25 Mio. Euro : 19.925,- Euro  
zuzügl. 0,04 % aus dem Betrag über 25 Mio. Euro

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 50 % nach Abs. 1.

Die Mindestgebühr beträgt bei Grundstückswerten

bis 2.500,- Euro: 75,- Euro

ab 2.501,- Euro:

bis 5.000,- Euro: 100,- Euro

ab 5.001,- Euro:

bis 10.000,- Euro: 150,- Euro

Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen (Gebäudewerte bis 2.500,- Euro) werden als unbebaut behandelt.

- (3) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Pachtfestsetzung) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 10, mindestens jedoch 200,- Euro erhoben.

- (4) In den Gebühren ist je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und den Eigentümer enthalten.

**§ 7**  
**Rücknahme eines Antrages**

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Wertgutachtens zurückgenommen, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

**§ 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.

## **§ 9**

### **Gebühren für die Leistungen der Geschäftsstelle(bis 31.12.2001)**

- (1) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 GutachterausschussVO wird eine Gebühr von 60,- DM pro Wert erhoben.
- (2) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs- oder Teileigentum (Berechnung eines Vergleichswertes nach den Angaben des Antragstellers) so beträgt die Gebühr 20 % nach § 6 bzw. § 6a Abs. 1.
- (3) Die Gebühr für den Marktbericht beträgt 50,- DM, für Tabellen oder Diagramme je DIN-A4-Seite 20,- DM.
- (4) Für schriftliche Bodenrichtwert- bzw. Bodenwertauskünfte beträgt die Gebühr pro Grundstück bei einem Gesamtbodenwert

bis 20.000,- DM: 40,- DM  
bis 100.000,- DM: 60,- DM  
bis 300.000,- DM: 80,- DM  
über 300.000,- DM: 100,- DM

- (5) Für Bodenrichtwertkarten werden folgende Gebühren erhoben:  
DIN-A4-Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 30,- DM  
Einzelkarte nach Wahl 60,- DM  
Bei Abnahme aller Richtwertkarten des Stadtkreises errechnet sich die Gebühr aus der Summe der Einzelkarten abzüglich einem Preisnachlass von 20 %.
- (6) Für die Mehrfertigung oder Kopien von Gutachten oder sonstigen Schriftstücken beträgt die Gebühr je DIN-A4-Seite 1,- DM.
- (7) Die Gebühr für Beglaubigungen beträgt pauschal 10,- DM.
- (8) Die Kosten für die Übersendung werden - außer bei Gutachten - zusätzlich mit 3,- DM in Rechnung gestellt.

## **§ 9a**

### **Gebühren für die Leistungen der Geschäftsstelle (ab 01.01.2002)**

- (1) Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 GutachterausschussVO wird eine Gebühr von 30,- Euro pro Wert erhoben.
- (2) Bezieht sich die Auskunft auf Wohnungs- oder Teileigentum (Berechnung eines Vergleichswertes nach den Angaben des Antragstellers) so beträgt die Gebühr 20 % nach § 6 bzw. 6a Abs. 1.
- (3) Die Gebühr für den Marktbericht beträgt 25,- Euro, für Tabellen oder Diagramme je DIN-A4-Seite 10,- Euro.
- (4) Für schriftlich Bodenrichtwert- und Bodenwertauskünfte beträgt die Gebühr pro Grundstück bei einem Gesamtbodenwert

bis 10.000,- Euro: 20,- Euro  
bis 50.000,- Euro: 30,- Euro  
bis 150.000,- Euro: 40,- Euro  
über 150.000,- Euro: 50,- Euro

- (5) Für Bodenrichtwertkarten werden folgende Gebühren erhoben:  
DIN-A4-Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 15,- Euro  
Einzelkarte nach Wahl 30,- Euro  
Bei Abnahme aller Richtwertkarten des Stadtkreises errechnet sich die Gebühr aus der Summe der Einzelkarten abzüglich einem Preisnachlass von 20 %.
- (6) Für die Mehrfertigung oder Kopien von Gutachten oder sonstigen Schriftstücken beträgt die Gebühr je DIN-A4-Seite 0,50 Euro.
- (7) Die Gebühr für Beglaubigungen beträgt pauschal 5,- Euro.
- (8) Die Kosten für die Übersendung werden - außer bei Gutachten - zusätzlich mit 1,50 Euro in Rechnung gestellt.

**§ 10**  
**Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses, seiner Geschäftsstelle  
und der städtischen Bewertungsstelle**

Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren berechnet. Maßgebend hierfür ist der jeweils gültige Stundensatz nach VwV-Kosten-festlegung des Landes Baden-Württemberg für den gehobenen Dienst. Die beanspruchte Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.

**§ 11**  
**Umsatzsteuer**

- (1) Die Erstattung von Wertgutachten ist umsatzsteuerpflichtig.
- (2) Für die hoheitlichen Tätigkeiten des Gutachterausschusses, der Geschäftsstelle und der städtischen Bewertungsstelle wird derzeit keine Umsatzsteuer erhoben.
- (3) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu den Gebühren noch die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe hinzu.

**§ 12**  
**Entstehung und Fälligkeit**

- (1) 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 Gebührenbescheides an den Schuldner zur Zahlung an die Stadtkasse fällig.
- (2) Gutachten oder sonstige Schriftstücke können bis zur Entrichtung der Gebühr zurückbehalten oder an den Gebührenschuldner auf dessen Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

**§ 13**  
**Vorauszahlung, Sicherheitsleistung**

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

**§ 14**  
**Übergangsbestimmungen**

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

**§ 15**  
**Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baden-Baden, den 30. Dezember 2022

Dietmar Späth  
Oberbürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

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