

Satzung

über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis und seiner Geschäftsstelle bei der Großen Kreisstadt Schwetzingen (Gutachterausschuss-Gebührensatzung)

vom 21.05.2026

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13) i. V. m. den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1249) in Verbindung mit des ihm durch § 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden Altlußheim, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Oftersheim, Plankstadt, Reilingen und Schwetzingen vom 15.11.2019 eingeräumten Satzungsrechts hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 20.05.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Schwetzingen als erfüllende Gemeinde des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis erhebt Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und für Leistungen der Geschäftsstelle nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Für Amtshandlungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte nach § 196 Abs. 3 BauGB und die Gewährung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung gemäß § 13 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung werden Gebühren gemäß der in § 4 aufgeführten Gebührentabelle erhoben.
- (3) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird. Für derartige Leistungen werden Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (JVEG, ZSEG) erhoben. Soweit rechtlich geboten wird die Umsatzsteuer hinzugerechnet.

§ 2 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 Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Wertermittlung erhoben, dem Verkehrswert der Grundstücke, von grundstücksgleichen oder sonstigen Rechten, von baulichen Anlagen sowie vom Grundstückszubehör. Sollte der für die Bewertung relevante Stichtag vor dem Tag der Beschlussfassung liegen, so richten sich die Gebühren nach dem auf den Tag der Beschlussfassung indexierten Wert. Zur Indexierung wird der Verbraucherpreisindex herangezogen.
Wertminderungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt. Dies können beispielsweise wertmindernd zu berücksichtigende Rechte und Lasten oder durch Bauschäden erforderliche Investitionen sein. Die Gebühr errechnet sich nach der in § 4 aufgeführten Gebührentabelle.
- (2) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte (nachfolgend allgemein als Wertermittlungsobjekt bezeichnet), die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind, wird die Gebühr aus der Summe der für die Wertunterschiede maßgebenden Verkehrswerte ermittelt. Dies trifft beispielsweise zu, wenn ein Einfamilienhaus und zusätzlich ein Nießbrauch zu bewerten sind.
- (3) Sind Wertermittlungen für Wertermittlungsobjekte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die wertrelevanten Zustandsmerkmale oder die rechtlichen Gegebenheiten geändert haben, so ist bei der Gebührenberechnung für den Stichtag mit dem höchsten Wert der volle Wert zugrunde zu legen. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich der zugrunde zu legende Wert um die Hälfte der Gebühr nach Absatz 1. Zum Vergleich der Werthöhe werden die Werte beider Stichtage auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung mit dem Verbraucherpreisindex indexiert.
- (4) Sind dieselben Wertermittlungsobjekte innerhalb von 3 Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so reduziert sich die Gebühr um 30 %.
- (5) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 20 %.
- (6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils (z. B. ein Anteil einer Erbengemeinschaft) an einem Wertermittlungsobjekt ermittelt, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Wertermittlungsobjekt berechnet, da der ideelle Anteil nur durch Feststellung des Gesamtwerts zu ermitteln ist.

§ 4 Gebührenhöhe

Für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis werden die folgenden Gebühren erhoben. Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge aufgerundet.

- (1) Bei der Wertermittlung aller Wertermittlungsobjekte richtet sich die Gebühr nach dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert, also dem Wert ohne Berücksichtigung

der sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die nachfolgend genannten Gebühren für Wertermittlungen enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gebühren in Bezug zum Objektwert. Die Gebühren für Zwischenstufen des Objektwerts sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Objektwert in Höhe von	Gebühr inkl. MwSt.
200.000 Euro	2.800 Euro
300.000 Euro	3.200 Euro
450.000 Euro	3.700 Euro
600.000 Euro	4.100 Euro
800.000 Euro	4.600 Euro
1.000.000 Euro	5.000 Euro
3.000.000 Euro	8.000 Euro
5.000.000 Euro	10.500 Euro
über 5.000.000 Euro	10.500 Euro zuzüglich 100 Euro für die Erhöhung des Verfahrenswerts um je 100.000 €

- (2) Bei gesteigertem Aufwand erhöht sich die Gebühr um mindestens 5 % bis zu 50 %. Beispiele für erhöhten Aufwand sind:
- Besonderheiten, die den Wert des Bodens beeinflussen wie z. B. Altlasten, Baulasten oder ähnliches
 - Rechte / Lasten wie z. B. ein Erbbaurecht, ein Nießbrauch oder ähnliches
 - besondere mietvertragliche Vereinbarungen wie Staffelmiete, Indexmiete oder ähnliches
 - erhebliche wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden oder sonstige erhebliche Aufwendungen, die für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden müssen
 - die Anwendung des Liquidationsverfahrens
 - Bewertungen zu Stichtagen, die vor 2020 liegen
 - ein Aufmaß im Bewertungsobjekt, weil keine Pläne und nachvollziehbare Flächenberechnungen vorliegen
- (3) Für die Anwendung besonderer Verfahren in der Wertermittlung wie zum Beispiel für die Ermittlung des Anfangs- und Endwerts in Sanierungsgebieten oder für die Anwendung des Residualwertverfahrens, werden die Leistungen mit den Gebühren für Sachverständige für die Bewertung von Immobilien und Rechten an Immobilien entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (4) Die Stundensätze des JVEG für Sachverständige werden auch für die Abrechnung zusätzlicher schriftlicher Begründungen auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Absatz 3 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg herangezogen sowie für die Teilnahme an Besprechungen, zusätzliche Ortstermine, Abstimmung mit Gutachtern anderer Fachgebiete und sonstigen zusätzlichen Aufwand.

- (5) Bei der reinen Bodenwertermittlung nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg als Nachweis eines anderen Grundstückswerts als der vom Finanzamt ermittelte, werden abweichend zu § 3 folgende pauschale Gebühren erhoben. Die Gebühren enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

1	Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sowie Grundstücke im Außenbereich, bei denen eine Nutzung in die Bewertung einzubeziehen ist (z. B. Wohnen Hofstelle)	1.200,00 Euro
2	Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt werden oder mehrere Nutzungen aufweisen sowie Grundstücke im Außenbereich bei denen zwei oder mehr unterschiedliche Nutzungen zu berücksichtigen sind	1.500,00 Euro

- (6) In den Gebühren für Gutachten ist eine Ausfertigung für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Absatz 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung wird eine Gebühr von 25 Euro berechnet.
- (7) Die Gebühren für die Bearbeitung nachfolgend genannter Anträge sind umsatzsteuerfrei. Beantragung und Ausfertigung des Ergebnisses ist in Schriftform (Brief oder Mail) vorgesehen.

1	Auskunft über den Bodenrichtwert eines Flurstücks, der ab dem Stichtag 31.12.2020 ermittelt wurde	30,00 Euro
2	Auskünfte über den Bodenrichtwert eines Flurstücks, der von den Vorgängergutachterausschüssen ermittelt wurde, also zu Stichtagen vor dem 31.12.2020	50,00 Euro
3	Werden im selben Antrag weitere Bodenrichtwerte zu anderen Flurstücken zum identischen Stichtag des ersten Flurstücks abgefragt, so beträgt die Gebühr für jedes weitere Flurstück die Hälfte der Gebühr des ersten Flurstücks	
4	Telefonische Auskünfte zu aktuellen Bodenrichtwerten sind kostenfrei.	
5	Grundstücksmarktbericht (gedruckt und gebunden)	70,00 Euro
6	aktueller Grundstücksmarktbericht (pdf-Datei, Versand per Mail)	50,00 Euro
7	Alle älteren Grundstücksmarktberichte, die der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südwestlichen Rhein-Neckar-Kreis veröffentlicht hat, können kostenfrei von der Webseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden.	
8	Auskunft aus der Kaufpreissammlung je Zeitraum, Objektart und Gebiet mit mind. 4 Kauffällen und bis zu 10 Kauffällen	140,00 Euro
9	Jeder weitere Kauffall	10,00 Euro
10	§ 13 der Gutachterausschussverordnung BW liegt der Erteilung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung zugrunde.	

§ 5 Änderung, Rücknahme oder Ablehnung eines Wertermittlungsantrags

- (1) Wird ein Antrag zum Abschluss der Bearbeitungszeit ergänzt oder geändert, z. B. um einen weiteren Stichtag oder neue Angaben zum Wertermittlungsobjekt, so wird der hierdurch entstandene Mehraufwand nach Stunden analog zu den Sätzen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 abgerechnet.
- (2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird, entsprechend des erreichten Bearbeitungsstands, eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben. Den Bearbeitungsstand stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fest.
- (3) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z. B. Sachverständige für Altlasten oder Beauftragung einer Laboranalyse), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen zusätzlich zu den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Entstandene Auslagen (z. B. für Grundbuchauszüge, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster usw.) sind gegen Nachweis der Auslage zu erstatten.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht nach der Beendigung der Wertermittlung mit der Bekanntgabe der Gebührensatzung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung des Antrags nach § 5 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme oder Ablehnung. Sie wird einen Monat nach Bekanntgabe der Gebührensatzung an den Schuldner zur Zahlung fällig.

§ 8 Datenschutz

Der Gebührenschuldner erklärt sich mit der Beauftragung einer gebührenpflichtigen Leistung damit einverstanden, dass die zur Erstellung und Abwicklung der beantragten Leistung erforderlichen personenbezogenen Daten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben, verarbeitet und gespeichert werden. Ferner erklärt er sich damit einverstanden, dass die zur Erstellung des Gebührenbescheids erforderlichen Daten an die Stadtkämmerei der Stadt Schwetzingen übermittelt werden. Die Daten dürfen dort ausschließlich zum Zweck der Gebührensatzung, der Ausfertigung des Gebührenbescheids und der Buchung verarbeitet und gespeichert werden. Jede Erhebung, Verarbeitung und Speicherung personenbezogener Daten erfolgt unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz Grundverordnung sowie des Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg.

Weitere Informationen zum Datenschutz erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

§ 9 Widerrufsrecht privater Verbraucher

Privaten Verbrauchern steht ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Unterzeichnung und Absendung des Antrags. Der private Verbraucher hat das Recht einen Antrag für z. B. ein Verkehrswertgutachten innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Um dieses Recht auszuüben muss er der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mittels einer eindeutigen Erklärung per Post oder Mail seinen Entschluss mitteilen, diesen Vertrag zu widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass er die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Frist absendet. Der private Verbraucher kann im Antrag auf sein Recht auf Widerruf verzichten, wenn er beispielsweise einen Grundstücksmarktbericht beantragt und möchte, dass die Zusendung nicht erst in 14 Tagen erfolgt. Dieser Hinweis muss eindeutig aus dem Antrag hervorgehen.

§ 10 Übergangsbestimmungen

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

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 01.08.2022 außer Kraft.

Hinweise:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen der Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Stadt Schwetzingen geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 GemO).

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Oberbürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Schwetzingen, den 21.05.2026

.....
Matthias Steffan
Oberbürgermeister