

Satzung über die Erhebung von Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Aalen am 05. Februar 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Aalen erhebt für Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle Gebühren nach dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens beantragt.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühr für ein Verkehrswertgutachten wird, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Anteils erhoben. Bemessungsgrundlage ist der vorläufige, marktangepasste Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV).
- (2) Die Gebühr wird grundsätzlich für jedes Grundstück gesondert berechnet. Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch grundstücksgleiche Rechte, insbesondere Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht etc.

- (3) Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:
- a. mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinanderliegen bzw. eine wirtschaftliche Einheit bilden;
 - b. im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind;
 - c. Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- (4) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere oder zusätzlich Sondereigentumseinheiten zum gleichen Stichtag zu bewerten, so wird für den Wertermittlungsgegenstand mit dem höchsten Wert die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr auf 60%.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, dass nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so wird für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, die volle Gebühr erhoben; für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr auf 60%.
- (7) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten, ohne dass sich die Zustandsmerkmale wesentlich geändert haben, so ermäßigt sich die Gebühr auf 60%.
- (8) Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht nach § 3 Absatz 1 bis 7 und § 4 Absatz 3 und 5 abzurechnen sind, werden Gebühren nach dem angefallenen Zeitaufwand erhoben. Dies betrifft insbesondere:
- die Erörterung von Gegenvorstellungen nach Abschluss der Wertermittlung ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens auf Veranlassung des Antragstellers/der Antragstellerin;
 - die Ermittlung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV sowie sonstigen Besonderheiten, soweit diese einen erheblichen Mehraufwand erzeugen.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 1.550,- Euro zuzüglich 0,35 % aus dem Verkehrswertanteil bis 1.000.000,- Euro sowie zuzüglich 0,20 % aus dem Verkehrswertanteil über 1.000.000,- Euro erhoben.

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken ermäßigt sich die Gebühr nach Absatz 1 auf 60 %.
- (3) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Mehrfertigung wird eine Gebühr von 50,- Euro erhoben.
- (4) Der Stundensatz für Gebührenerhebungen nach § 3 Absatz 8 beträgt je angefangener Arbeitsstunde 75% des Honorarsatzes nach § 9 Absatz 1 und Anlage 1 Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).
- (5) Für Auskunftsleistungen der Geschäftsstelle werden folgende Gebühren erhoben:

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (beinhaltet bis zu 10 Vergleichskauffälle),	120,- Euro
für jeden weiteren Vergleichskauffall	10,- Euro
Schriftliche Bodenrichtwertauskunft	60,- Euro je BRW
Aktueller Grundstücksmarktbericht (digital als pdf)	50,- Euro

- (6) Die Leistungen nach dieser Satzung unterliegen, mit Ausnahme der Leistungen in Absatz 5, grundsätzlich der Umsatzsteuer. Der festgesetzten Gebühr nach dieser Satzung wird die Umsatzsteuer entsprechend des Umsatzsteuergesetzes hinzugerechnet. Sofern die der Gebührenerhebung zugrunde liegenden Leistungen der Stadt Aalen zukünftig einer Steuerpflicht unterliegen, erhöhen sich die Gebühren um den entsprechenden Umsatzsteuersatz.

§ 5 Rücknahme eines Antrags

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so bemisst sich die Gebühr für die bis zur Rücknahme erbrachten Leistungen über den Zeitaufwand nach § 4 Absatz 4, jedoch höchstens bis zur vollen Gebühr nach §§ 3 und 4 dieser Satzung, sofern der Verkehrswert vom Antragsteller nachgewiesen werden kann.

§ 6 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) Auslagen in üblichem Umfang sind in der Gebühr enthalten. Soweit die Auslagen das übliche Maß übersteigen, werden diese neben der Gebühr erhoben.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr nach § 4 entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung; in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme des Antrags. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gelten die bisherigen Gebühren.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. März 2026 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 01. Januar 2019 außer Kraft.