



SATZUNG

DER STADT GEISLINGEN AN DER STEIGE

ÜBER DIE ERHEBUNG VON GEBÜHREN FÜR DIE TÄTIGKEIT DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND SEINER GESCHÄFTSSTELLE (GUTACHTERAUSSCHUSSGEBÜHRENSATZUNG)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes in den derzeit gültigen Fassungen hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige am 20.05.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Gebühren.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes.
- (3) Alle Preise bzw. Gebühren verstehen sich netto, sofern eine umsatzsteuerbare und umsatzsteuerpflichtige Leistung vorliegt zzgl. Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. Eine entsprechende Rechnung im Sinne des § 14 UStG wird in diesen Fällen erstellt.

Von der Umsatzsteuer befreit sind Dienstleistungen im Bereich eines Hoheitsbetriebs – Kaufpreissammlung, für die Wertermittlung erforderliche Daten und Auskünfte.
Nicht von der Umsatzsteuer befreit sind Tätigkeiten, die einem Betrieb gewerblicher Art zugerechnet werden – Erstellung von Gutachten, einschl. der damit verbundenen Nebenleistungen.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

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

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden – bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung – in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Die Gebühr bezieht sich grundsätzlich auf den fiktiv schadensfreien Verkehrswert, d. h. Wertminderungen z. B. durch Altlasten, Baumängel / Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Wertminderungen durch Anwendung der Staffelmiete und dergleichen bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.

- (2) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Einzelwerte berechnet, wenn:

- a) mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinanderliegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden
- b) im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen zu bewerten sind
- c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind
- d) Wertminderungen (z. B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen sind.

Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen bzw. Sondereigentumseinheiten auf einem Grundstück gelten hier als eine Wertermittlung.

- (3) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (4) Wird für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert für das unbebaute Grundstück angegeben, wird dafür keine Gebühr erhoben.
- (5) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist die Gebühr aus der Summe des höchsten ermittelten Wertes und der jeweiligen Hälfte der auf die übrigen Stichtage ermittelten Werte zu berechnen.
- (6) Wird der Wert eines ideellen Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (7) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer unbebauter land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke eines Eigentümers oder mehrerer Teil- bzw. Wohnungseigentumsrechte eines Eigentümers innerhalb eines Grundstücks, wird die Gebühr aus der Summe der ermittelten Verkehrswerte berechnet.
- (8) Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen wird die Gebühr aus dem ermittelten Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB) des gesamten Grundstücks berechnet.

- (9) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren gem. § 4 Abs. 5 erhoben.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem dieser Satzung beigefügten Gebührenverzeichnis. Das Gebührenverzeichnis ist Bestandteil der Satzung. Für Amtshandlungen, für die im Gebührenverzeichnis weder eine Gebühr bestimmt noch Gebührenfreiheit vorgesehen ist, kann eine Gebühr bis 10.000 € erhoben werden.
- (2) Ist eine Gebühr innerhalb eines Gebührenrahmens zu erheben, bemisst sich ihre Höhe nach dem Verwaltungsaufwand, nach der Bedeutung des Gegenstandes, nach dem wirtschaftlichen oder sonstigen Interesse für den Gebührenschuldner sowie nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen.
- (3) Ist eine Gebühr nach dem Wert des Gegenstandes zu berechnen, so ist der Verkehrswert zur Zeit der Beendigung der Amtshandlung maßgebend. Der Gebührenschuldner hat auf Verlangen den Wert des Gegenstandes nachzuweisen. Bei Verweigerung oder ungenügender Führung des Nachweises hat die Behörde den Wert auf Kosten des Gebührenschuldners zu schätzen. Sie kann sich hierbei Sachverständiger bedienen.
- (4) 1. Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend dem Gebührenverzeichnis abgerechnet werden können, werden entsprechend dem zeitlichen Aufwand abgerechnet (s. Ziffer 3 des Gebührenverzeichnisses).

§ 5 Auslagen

- (1) In den Gebühren sind die der Behörde erwachsenden Auslagen inbegriffen. Der Ersatz der Auslagen wird besonders verlangt, soweit diese das übliche Maß erheblich übersteigen. Dasselbe gilt, wenn für eine öffentliche Leistung keine Gebühr erhoben wird.
- (2) Auslagen nach Abs. 1 Satz 2 sind insbesondere
1. Reisekosten,
 2. Kosten öffentlicher Bekanntmachungen,
 3. Vergütungen für Zeugen und Sachverständige, sowie sonstige Kosten der Beweiserhebung,
 4. Vergütungen an andere juristische oder natürliche Personen für Leistungen und Lieferungen,
 5. Kosten der Beförderung und Verwahrung von Personen und Sachen.
- (3) Auf die Erstattung von Auslagen sind die für Verwaltungsgebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden. Der Anspruch auf Erstattung der Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrags.

§ 6 Rücknahme eines Antrags

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben (je nach bereits angefallenem Aufwand), mindestens jedoch 150,-€.

Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

Wird der Antrag abgelehnt, weil der Gutachterausschuss nicht zuständig ist, so wird keine Gebühr erhoben.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung bzw. Inanspruchnahme der Leistung. Bei Zurücknahme oder Ablehnung eines Antrags nach § 5 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit der Zurücknahme bzw. Ablehnung. Sie wird mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.

§ 8 Inkrafttreten und Übergangsregelung

Diese Satzung tritt zum 01.06.2026 in Kraft. Gleichzeitig treten die entsprechenden Regelungen aus der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige außer Kraft.

Geislingen an der Steige, den 20.05.2026

Gez.
Ignazio Ceffalia
Oberbürgermeister

Gebührenverzeichnis zur Verwaltungsgebührensatzung

Nr.	Amtshandlung	Gebührensatz
0	Allgemeines	
0.1	Leistungen und Auskünfte soweit nicht gesondert aufgeführt	
0.1.1	Öffentliche Leistungen, die auf Antrag, Veranlassung oder im Interesse Einzelner erbracht werden, soweit im Folgenden nicht separat aufgeführt	145,00 € je angefangene ½ Stunde
0.1.2	Einsichtnahme in Akten und Bücher, soweit im Folgenden nicht extra ausgeführt	145,00 € je angefangene ½ Stunde max. 200,00 €
0.1.3	Auskünfte im Rahmen des Landesinformationsfreiheitsgesetzes	die erste ½ Stunde ist gebührenfrei, danach 39,00 € pro angefangener ½ Stunde, max. 500,00 €, zzgl. etwaiger Auslagen wie die Kosten für Kopien nach 0.2.1 und 0.2.2
0.1.4	Postversand von Unterlagen/Zustellung von Amtswegen/Behördenpost	4,50 €
0.2	Kopien und Beglaubigungen usw. Ggf. gemäß § 1, Abs. 3, zuzüglich der jeweils geltenden/gültigen Mehrwertsteuer	
0.2.1	Erstellen von Fotokopien in einem Format bis DIN A 4 (Schulabschlusszeugnisse bis zu 3 Jahre nach dem Abschluss gebührenfrei)	für die Erstkopie 3,30 € jede weitere 0,30 €
0.2.2	Erstellen von Fotokopien in einem Format größer DIN A 4 bis DIN A 3	für die Erstkopie 3,90 € jede weitere 0,50 €
0.2.3	Erstellen von Fotokopien aus Zeitungen	für die Erstkopie 4,40 € jede weitere 0,50 €

0.2.4	Bestätigung der Übereinstimmung von Abschriften und Kopien mit dem Original	6,70 € pro Stück
0.2.5	Amtliche Beglaubigung der Übereinstimmung von Kopien und Abschriften	8,40 € pro Stück
0.2.6	Amtliche Beglaubigung von Unterschriften	9,00 €
0.3	Rechtsbehelfe (Widerspruch, Einspruch in Wahlanfechtungsverfahren, Gegenvorstellung, usw.), wenn die Rechtsbehelfe im Wesentlichen als unzulässig oder unbegründet zurückgewiesen werden oder wenn die Gebühr einer Person auferlegt werden kann, die die angefochtene Entscheidung oder Verfügung beantragt hat ...	
0.3.1	... bei einem Streitwert bis 500,00 €	145,00 €
0.3.2	... bei einem Streitwert über 500,00 € und bis 5.000,00 €	Gebühr nach 0.3.1 zzgl. 35,00 € pro weitere angefangene 500,00 €, max. 460,00 €
0.3.3	... bei einem Streitwert über 5.000,00 € und bis 50.000,00 €	Maximalgebühr nach 0.3.2 zzgl. 120,00 € pro weitere angefangene 5.000,00 €, max. 1.420,00 €
0.1.2	... bei einem Streitwert über 50.000,00 €	Maximalgebühr nach 0.3.3 zzgl. 380,00 € pro weitere angefangene 25.000,00 €, mind. 1.800,00 €
0.4	Rücknahme eines Rechtsbehelfs (Widerspruch usw.), wenn mit der Bearbeitung des Rechtsbehelfs bereits begonnen wurde ...	
0.4.1	... bei einem Streitwert bis 500,00 €	69,00 €
0.4.2	... bei einem Streitwert über 500,00 € und bis 5.000,00 €	Gebühr nach 0.4.1 zzgl. 17,50 € pro weitere angefangene 500,00 €, max. 226,50 €

0.4.3	... bei einem Streitwert über 5.000,00 € und bis 50.000,00 €	Maximalgebühr nach 0.4.2 zzgl. 57,50 € pro weitere angefangene 5.000,00 €, max. 686,50 €
0.4.4	... bei einem Streitwert über 50.000,00 €	Maximalgebühr nach 0.4.3 zzgl. 198,50 € pro weitere angefangene 25.000 €, mind. 885,00 €
1	Gutachterausschuss	
1.1	<u>Gutachten über Gebäude ...</u> Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgende Gebühren erhoben: 1.1.1 zuzüglich 1.1.2 Ggf. gemäß § 1, Abs. 3, zuzüglich der jeweils geltenden/gültigen Mehrwertsteuer	
1.1.1	Grundgebühr	1.000,00 €
1.1.2	4 ‰ aus dem ermittelten fiktiven schadensfreien Verkehrswert bzw. den ermittelten fiktiven schadensfreien Verkehrswert ohne Abzug von Instandhaltungsrückstände, Baumängel, Bauschäden, etc. (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	4 ‰ des Verkehrswertes
1.2	<u>Gutachten über unbebaute Grundstücke und über Grundstücke mit Kleinbauten</u>	60 % der jeweiligen Gebühr aus 1.1
1.3	<u>Gutachten, bei denen das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschuss-VO unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten ist</u> Ggf. gemäß § 1, Abs. 3, zuzüglich der jeweils geltenden/gültigen Mehrwertsteuer	Aufschlag des tatsächlichen Zeitaufwand zwischen 10 % bis 100 % auf 1.1

Feststehende Aufschläge gelten für:

Bau- und Altlasten	10 %
Gewässerrandstreifen und Hochwasser	10 %
Überfahrtsrecht, Leitungsrecht, Wegerecht	10 %
Under- und Overrent	15 %
Erbbaurecht	25 %
Wohn- und Wohnungsrecht	25 %
Nießbrauch	25 %
pro neue Stichtagsermittlung	30 %
Denkmalschutz	30 %

Es kann zu individuellen Anpassungen kommen.

1.4	<u>Gutachten auf Basis einer überschlägigen Wertermittlung</u>	70 % der jeweiligen Gebühr aus 1.1
-----	--	--

2. Kaufpreissammlung

2.1 Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung...

2.1.1	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für bis zu 3 Grundstücke	50,00 €
-------	--	---------

2.1.2	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für 4 bis zu 9 Grundstücke	100,00 €
-------	--	----------

2.1.3	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für 10 und mehr Grundstücke	18,00 € pro Grundstück
-------	---	---------------------------

2.2.1	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für bis zu 3 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung	50,00 €
-------	--	---------

2.2.2	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für 4 bis zu 9 Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung	100,00 €
-------	--	----------

2.2.3	...und über die wesentlichen ermittelten Daten für 10 und mehr Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung	18,00 € pro Grundstück
-------	---	---------------------------

3. Sonstige Leistungen

3.	Sonstige gutachterliche Stellungnahmen des Gutachterausschusses soweit nicht unter 1.1 bis 1.5 enthalten	90,00 € je angefangene Stunde
	Ggf. gemäß § 1, Abs. 3, zuzüglich der jeweils geltenden/gültigen Mehrwertsteuer	

4.	Veröffentlichungen	
-----------	---------------------------	--

4.1	Gebühr für den Grundstücksmarktbericht	70,00 €
-----	--	---------
