

Stadt Geislingen an der Steige
Auszüge aus der 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.

1.1 Gutachten über Gebäude ...

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner
Geschäftsstelle werden die folgenden 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>	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 %

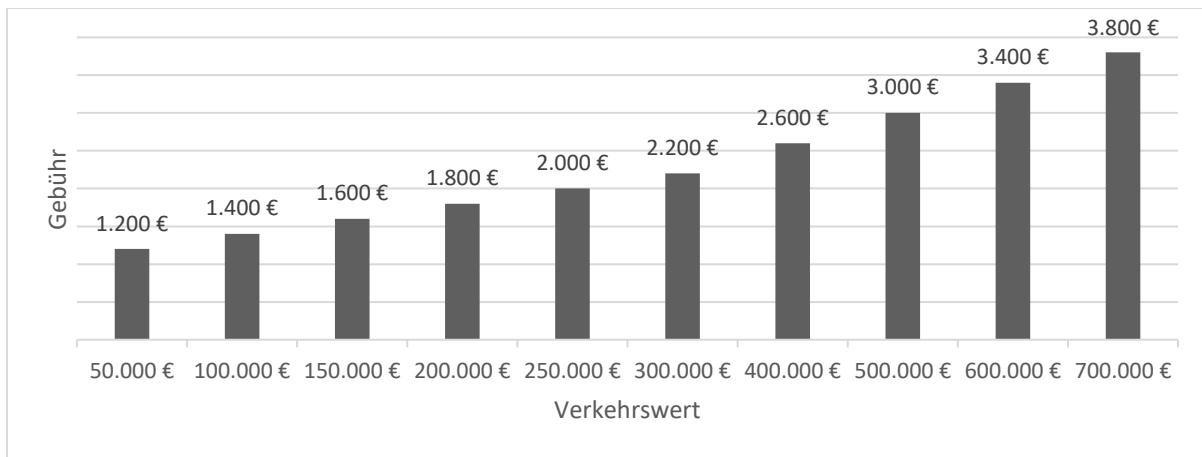
Es kann zu individuellen Anpassungen kommen.

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

Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch x (SGB x) für die Sozialämter sind gebührenfrei.

In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige berechnet.

Beispiel anfallende Gebühren für angenommene fiktiv schadensfreie Verkehrswerte (zzgl. MwSt.):



Gutachten gemäß § 38 Abs. 4 LGrStG (Grundsteuer)

Sofern der Bodenrichtwert für Ihr Grundstück bzw. Teile davon nicht gilt, können Sie ein Gutachten beantragen, das ausschließlich die Ermittlung des Grund und Bodens beinhaltet.

Der Gutachterausschuss bietet zwei verschiedene Arten von Gutachten an:

Gutachten 1: Verkehrswertgutachten zum Nachweis des tatsächlichen Wertes von Grund und Boden

Gutachten 2: Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes

Die Gutachten weisen den Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung, ausschließlich auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, nach. Eine Besichtigung findet nur in bestimmten Fällen statt.

Ihr Grundstück qualifiziert sich für **Gutachten 2**, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- sich das Grundstück in Ihrem Eigentum befindet oder Sie ein Erbbaurecht an diesem haben.
- der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten ist.

Die Gebühr für dieses Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes beträgt **360,00 Euro zzgl. MwSt.**

Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen für diesen Antrag erfüllt sind (Gutachten 2). Für den Fall, dass die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind, wird das beantragte Gutachten als Verkehrswertgutachten erstellt (Gutachten 1)!

Da im Rahmen des Gutachtens festgestellt werden muss, dass der tatsächliche Bodenwert Ihres Grundstücks in einem Wertkorridor mit **min. 30 % über bzw. unter** dem festgesetzten Bodenrichtwert liegt, bietet der Gutachterausschuss eine Vorprüfung an.

Stellt der Gutachterausschuss fest, dass der Wertkorridor unter- bzw. überschritten wird, erstellt der Gutachterausschuss ein Gutachten. Sollte der Wertkorridor nicht unter- bzw. überschritten werden, stellt der Gutachterausschuss den Zeitaufwand in Rechnung (**max. 4 Std. á 90 €**).

Wird der tatsächliche Bodenwert Ihres Grundstücks über ein **Verkehrswertgutachten** zum Nachweis des Werts von Grund und Boden festgesetzt, richtet sich die **Gebühr nach Punkt 1.2** der Gutachterausschussgebührensatzung.

§ 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.

Für eine individuelle Beratung steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

Stadt Geislingen an der Steige, den 01.06.2026

Frau Kornmann, Telefon: 07331 / 24-290, E-Mail: marie.kornmann@GEISLINGEN.de gutachterausschuss@GEISLINGEN.de
--