Satzung
über die Erhebung von Gebühren
für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss
(Gutachterausschussgebührensatzung 2026)

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026,
in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes (KAG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.2005 (GBl. S. 206), in Kraft getreten am 01.01.2005 *(rückwirkend)*, 31.03.2005 bzw. 01.10.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020,
hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 10.11.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Die Stadt Rottenburg am Neckar erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten nach
- § 193 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) [Verkehrswertgutachten],
- § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) [Gutachten zum Nachweis eines tatsächlichen Werts des Grund und Bodens gemäß § 38 Abs. 4 (LGrStG)]
- § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) [Gutachten über die Höhe der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau]

durch den Gutachterausschuss.

(2) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für:
- Auskünfte von Bodenrichtwerten,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht (sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar erhoben.

§ 2
Gebührenschuldner, Haftung

(1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens 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 dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3
Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden, vorbehaltlich der Absätze 5 bis 8, nach dem Gebührenwert der Sachen und Rechte, bezogen auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag, erhoben. Der Gebührenwert ermittelt sich aus der Summe
- des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV 2021) des maßgebenden Wertermittlungsverfahrens und
- den Absolutbeträgen der Werte der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

des Wertermittlungsobjektes.

Beispiel:
Wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes durch Belastungen gemindert, so ermittelt sich der Gebührenwert aus dem unbelasteten Wert des Wertermittlungsobjektes zuzüglich des Absolutwertes (Betrags) der Belastung.

(2) Sind im Rahmen eines Gutachtens mehrere Sachen und/oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist der Gebührenwert aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände (Sachen und/oder Rechte) zu berechnen. Gleiches gilt, wenn in einem Gutachten mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind (z.B. bei der Bewertung eines Baugebietes).

(3) Sind Sachen und/oder Rechte zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen zu bewerten, so wird für jeden Wertermittlungsstichtag ein separates Gutachten erstellt. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert sind.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird der Gebührenwert aus dem Wert des Alleineigentums des gesamten Grundstücks berechnet.

(5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(6) Für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach der Erstattung des Gutachtens zu einer Erörterung von seinen Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

(8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 4
Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten wird eine Gebühr nach Anlage 1 erhoben.

(2) Wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, so wird für die Neubewertung ein separates Gutachten erstellt. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert sind. Die Gebühr ermittelt sich nach § 3.

(3) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für jede Eigentumswohnung ein separates Gutachten erstellt. Die Gebühr ermittelt sich für jedes Gutachten nach § 3.

(4) Soweit die Leistungen, die dieser Satzung zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zur jeweiligen Nettogebühr noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

(5) In den Gebühren sind die Aufwendungen für eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer bzw. jeder der Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung des Gutachtens. Für jede weitere Ausfertigung des Gutachtens, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar berechnet.

§ 5
Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrags

(1) Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes, o.ä.), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Zeitaufwand analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Absatz 1 abgerechnet.

(2) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend des Bearbeitungsstandes nach Anlage 1 erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

(3) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss abgelehnt wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 6
Besondere Sachverständige, Auslagen

(1) Werden mit Zustimmung des Gebührenschuldners besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen (z.B. Sachverständige für Altlasten o.ä.), so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.

(2) Entstandene Auslagen (z.B. für Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuchauszüge, Auszüge aus dem Kanalplan o.ä.) sind neben der Gebühr zu erstatten.

(3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7
Entstehung und Fälligkeit

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

§ 8
Übergangsbestimmung

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

§ 9
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 06.12.2011 am 01.01.2027 außer Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 10.11.2026

Stephan Neher
Oberbürgermeister

Hinweis:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder auf Grund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 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 sind.

Anlage 1

Tabelle zu § 4 Abs. 1 der Gutachterausschussgebührensatzung (2026)

Gebührenwert		Gebühr	Umsatzsteuer	Gebühr
von	bis	Netto	19%	Brutto
0,00 €	24.999,00 €	2.200,00 €	418,0000 €	2.618,0000 €
25.000,00 €	74.999,99 €	2.700,00 €	513,0000 €	3.213,0000 €
75.000,00 €	149.999,99 €	3.200,00 €	608,0000 €	3.808,0000 €
150.000,00 €	249.999,99 €	3.600,00 €	684,0000 €	4.284,0000 €
250.000,00 €	374.999,99 €	4.100,00 €	779,0000 €	4.879,0000 €
375.000,00 €	524.999,99 €	4.600,00 €	874,0000 €	5.474,0000 €
525.000,00 €	699.999,99 €	5.100,00 €	969,0000 €	6.069,0000 €
700.000,00 €	899.999,99 €	5.600,00 €	1.064,0000 €	6.664,0000 €
900.000,00 €	1.124.999,99 €	6.100,00 €	1.159,0000 €	7.259,0000 €
1.125.000,00 €	1.374.999,99 €	6.700,00 €	1.273,0000 €	7.973,0000 €
1.375.000,00 €	1.649.999,99 €	7.300,00 €	1.387,0000 €	8.687,0000 €
1.650.000,00 €	1.899.999,99 €	7.900,00 €	1.501,0000 €	9.401,0000 €
1.900.000,00 €	2.199.999,99 €	8.600,00 €	1.634,0000 €	10.234,0000 €
2.200.000,00 €	2.524.999,99 €	9.400,00 €	1.786,0000 €	11.186,0000 €
2.525.000,00 €	2.874.999,99 €	10.200,00 €	1.938,0000 €	12.138,0000 €
2.875.000,00 €	3.249.999,99 €	11.000,00 €	2.090,0000 €	13.090,0000 €
3.250.000,00 €	3.649.999,99 €	12.000,00 €	2.280,0000 €	14.280,0000 €
3.650.000,00 €	4.074.999,99 €	13.000,00 €	2.470,0000 €	15.470,0000 €
4.075.000,00 €	4.524.999,99 €	14.000,00 €	2.660,0000 €	16.660,0000 €
4.525.000,00 €	4.999.999,99 €	15.100,00 €	2.869,0000 €	17.969,0000 €
5.000.000,00 €	5.499.999,99 €	15.900,00 €	3.021,0000 €	18.921,0000 €
5.500.000,00 €	6.024.999,99 €	16.700,00 €	3.173,0000 €	19.873,0000 €
6.025.000,00 €	6.574.999,99 €	17.500,00 €	3.325,0000 €	20.825,0000 €
6.575.000,00 €	7.174.999,99 €	18.200,00 €	3.458,0000 €	21.658,0000 €
über 7.175.000,00 €		18.900,00 €	3.591,0000 €	22.491,0000 €

Tabelle zu § 5 Abs. 2 der Gutachterausschussgebührensatzung (2026)

Bearbeitungsstand	Gebühr Netto	Umsatzsteuer 19%	Gebühr Brutto
Eingang Antrag bei der Geschäftsstelle	50,00 €	9,5000 €	59,5000 €
Beginn der Erhebungen	1.030,00 €	195,7000 €	1.225,7000 €
Erster Ortstermin (nur Geschäftsstelle)	1.890,00 €	359,1000 €	2.249,1000 €
Beginn Ausarbeitung Gutachtenentwurf	3.290,00 €	625,1000 €	3.915,1000 €
Zweiter Ortstermin (mit Gutachterausschuss)	3.520,00 €	668,8000 €	4.188,8000 €
Fertigstellung des Gutachtens	3.900,00 €	741,0000 €	4.641,0000 €

Rottenburg
Stadt am Neckar

Unterzeichnet von: Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar
Datum: 11.11.2026