S A T Z U N G
über die ERHEBUNG von GEBÜHREN für die Tätigkeit des GEMEINSAMEN GUTACHTERAUSSCHUSSES LAHR und seiner GESCHÄFTSSTELLE
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der aktuell gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Lahr am 21.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.

§ 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 nach dem Verkehrswert der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Bauwerke, des Grundstückszubehörs und der Rechte an Grundstücken erhoben. Maßgebend ist der Verkehrswert nach Abschluss der Wertermittlung.

(2) Als Grundstück im Sinne dieser Satzung gilt die wirtschaftliche Einheit, nicht das Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung. Als Grundstücke gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht etc.).

(3) Für jeden ermittelten Verkehrswert eines Grundstücks wird die Gebühr – mit Ausnahmen der Absätze 4 bis 7 – gesondert berechnet.

(4) Liegen mehrere gleichartige, unbebaute, land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte dieser Grundstücke berechnet.

(5) Werden für ein Grundstück mehrere Einzelwerte festgelegt, so wird die Gebühr aus der Summe der Einzelwerte berechnet.

(6) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen und Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten, z.B. neben dem unbelasteten Verkehrswert auch der belastete Verkehrswert (mit Wohnrecht, Nießbrauch etc.), so ist die Gebühr aus der Summe der einzelnen Sachen und Rechte und deren maßgeblichen Werte zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.

(7) Ist für ein bebautes Grundstück zusätzlich der Bodenwert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, so wird dafür keine zusätzliche Gebühr erhoben.

(8) Wird der Wert eines (ideellen) Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(9) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 4 berechnet.

(10) Bei Wertermittlungen für Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung nach § 4 Abs. 1.

(11) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenwerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

(12) Sind bei einer Wertermittlung Liquidationsobjekte zu bewerten, ist der Gebühr der Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks zuzüglich der Freilegungskosten zugrunde zu legen.

(13) Sofern die der Gebührenerhebung zugrundeliegenden Leistungen der Stadt der Steuerpflicht unterliegen, gelten die genannten Beträge als Nettobeträge und erhöhen sich um die gesetzlich geltende Umsatzsteuer.

§ 4
Gebührenhöhe

(1) Bei bebauten Grundstücken, Bauwerken, Grundstückszubehör und grundstücksgleichen Rechten beträgt die Gebühr:

Verkehrswert		Gebühr
von	bis	
- €	50.000 €	900,00 €
50.001 €	75.000 €	1.200,00 €
75.001 €	100.000 €	1.400,00 €
100.001 €	125.000 €	1.600,00 €
125.001 €	150.000 €	1.800,00 €
150.001 €	175.000 €	2.000,00 €
175.001 €	200.000 €	2.200,00 €
200.001 €	225.000 €	2.400,00 €
225.001 €	250.000 €	2.600,00 €
250.001 €	300.000 €	2.800,00 €
300.001 €	350.000 €	3.000,00 €
350.001 €	400.000 €	3.100,00 €
400.001 €	450.000 €	3.300,00 €
450.001 €	500.000 €	3.500,00 €
500.001 €	750.000 €	3.900,00 €
750.001 €	1.000.000 €	4.400,00 €
1.000.001 €	1.250.000 €	4.800,00 €
1.250.001 €	1.500.000 €	5.200,00 €
1.500.001 €	1.750.000 €	5.700,00 €
1.750.001 €	2.000.000 €	6.100,00 €
2.000.001 €	2.250.000 €	6.600,00 €
2.250.001 €	2.500.000 €	7.000,00 €
2.500.001 €	3.000.000 €	7.900,00 €
3.000.001 €	3.500.000 €	8.700,00 €
3.500.001 €	4.000.000 €	9.600,00 €
4.000.001 €	4.500.000 €	10.500,00 €
4.500.001 €	5.000.000 €	11.300,00 €
über	5.000.000 €	11.300,00 € zuzüglich 0,55 v.T. aus dem Betrag über 5.000.000 Euro

Die aufgeführten Beträge verstehen sich als Nettobeträge. Sofern die der Gebührenerhebung zugrundeliegenden Leistungen der Stadt der Steuerpflicht unterliegen, erhöhen sich die aufgeführten Beträge um die gesetzlich geltende Umsatzsteuer.

(2) In den Gebühren ist je eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 4 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug beträgt die Gebühr 35,- € pro Exemplar.

(3) Für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte (§ 196 Abs. 3 BauGB) beträgt die Gebühr 35,- € pro Wert.

(4) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mit Vergleichsobjekten für Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie Reihen-/Doppelhäuser werden nur schriftlich und anonymisiert erteilt. Für schriftliche Auskünfte (auch per Mail) aus der Kaufpreissammlung ohne örtliche Besichtigung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 der Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von pauschal 120 € für bis zu 10 Vergleichsobjekte erhoben. Für jedes weitere zusätzliche Vergleichsobjekt beträgt die Gebühr 15 € pro Vergleichsobjekt. Für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung mit einem einzelnen Vergleichswert beträgt die Gebühr pauschal 50,- Euro.

§ 5
Ermäßigte Gebühr

(1) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so bemisst sich die Gebühr für den Stichtag, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, nach § 4 Abs. 1. Für jeden weiteren Stichtag beträgt die Gebühr jeweils 50 % der vollen Gebühr nach § 4 Abs. 1.

(2) Sind dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von 3 Jahren erneut – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – zu bewerten, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, so beträgt die Gebühr 50 % der vollen Gebühr nach § 4 Abs. 1.

(3) Für Umrechnungen und Wertfortschreibungen ohne erneute Bewertung durch den Gutachterausschuss beträgt die Gebühr 30% der nach dem fortgeschriebenen oder umgerechneten Wert zu erhebenden vollen Gebühr nach § 4 Abs. 1.

(4) Bei gleichzeitiger Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte eines Eigentümers auf einem Grundstück wird aus dem höchsten Verkehrswert die volle Gebühr berechnet; für jeden weiteren Verkehrswert beträgt die Gebühr 50 % der vollen Gebühr nach § 4 Abs. 1.

(5) Wird vom Antragsteller keine Ausfertigung des Gutachtens, sondern lediglich eine schriftliche Mitteilung mit den relevanten Daten zum Verkehrswert verlangt, beträgt die Gebühr 75 % der vollen Gebühr nach § 4 Abs. 1.

(6) Die in Abs. 1 bis 5 genannten Ermäßigungstatbestände aus Abs. 1 bis 5 können nicht in Kombination zur Anwendung kommen. Allein maßgeblich ist der für den Gebührenschuldner vorteilhafteste Ermäßigungstatbestand.

§ 6
Erhöhte Gebühr

Bei außergewöhnlich großem Aufwand, insbesondere für

- örtliche Bauaufnahmen oder Bauaufmessungen inklusive Nachbearbeitung mit erheblichem Zeitaufwand
- erhöhter Zeitaufwand aufgrund abgesagter oder veränderter Ortstermine
- umfangreiche Besprechungen und Beratungsleistungen
- Umfangreiche Recherchen aufgrund zurückliegender Stichtage
- zusätzliche Ausarbeitungen (z.B. weitere mögliche Bewertungsverfahren) auf Verlangen des Antragsstellers
- Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung
- gesonderte Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten
- zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers

werden für den Mehraufwand zusätzliche Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühren beträgt 70 % des im JVEG vorgesehenen Honorars für Immobiliensachverständige. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 7
Rücknahme eines Antrages

(1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Wertgutachtens oder eine sonstige Leistung zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand erhoben.

(2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 8
Besondere Sachverständige, 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) Sonstige Auslagen, z.B. Kosten für behördliche Auskünfte wie Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Grundbucheinsicht, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Bauakteneinsicht u.s.w.) sind neben der Gebühr nach § 4 Abs. 1 zu erstatten.

§ 9
Gebühren für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

(1) Für sonstige Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Es gilt die Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Lahr in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für Beratungsleistungen oder gutachterliche Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss oder durch die Geschäftsstelle werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben. Die Höhe der Gebühren beträgt 70 % des im JVEG vorgesehenen Honorars für Immobiliensachverständige. Die Gebühr wird je angefangene 30 Minuten erhoben.

§ 10
Entstehung und Fälligkeit

(1) Die Gebührenschuld entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung oder der sonstigen in dieser Satzung aufgeführten Leistung, für die sie erhoben wird.

(2) Bei Zurücknahme eines Antrags nach § 7 dieser Satzung entsteht die Gebühr mit dem Eingang der schriftlichen Rücknahmeerklärung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss.

(3) Die Gebühren und die Auslagen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und sind einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides an den Gebührenschuldner fällig.

(4) Die Erbringung einer öffentlichen Leistung, die auf Antrag erfolgt, kann von der Zahlung eines Vorschusses oder von der Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.

(5) Schriftstücke (z.B. Ausfertigungen, Abschriften, Urkunden) oder sonstige Sachen können bis zur Entrichtung der festgesetzten Gebühren und Auslagen zurückbehalten oder an den/die Gebührenschuldner/in auf dessen/deren Kosten unter Nachnahme der Gebühr übersandt werden.

§ 11
Inkrafttreten und Übergangsregelung

(1) Diese Satzung tritt am 01.08.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 23.10.2023 außer Kraft.

(2) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, werden die Gebühren auf der Grundlage der Gutachterausschussgebührensatzung vom 23.10.2023 erhoben.

Die Gutachterausschussgebührensatzung vom 23.07.2025 ist öffentlich bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet unter www.lahr.de am 27.08.2025 in Kraft getreten am 01.08.2025.