



CRAILSHEIM

Satzung der Stadt Crailsheim
über die Erstattung von Gebühren für
die Erstellung von Gutachten durch den
interkommunalen Gutachterausschuss
„Altkreis Crailsheim“

Gutachterausschussgebührensatzung

in der Neufassung vom 11.07.2025

Ressort Stadtentwicklung



Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes und der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) der Städte/Gemeinden Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach und Wallhausen hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim am 24.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Crailsheim erhebt Gebühren für die Erstellung von Gutachten durch den interkommunalen Gutachterausschuss „Altkreis Crailsheim“ und für Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
- (2) Werden Gutachten dem Gericht oder dem Staatsanwalt zu Beweiszwecken erstattet, bestimmt sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens oder Leistungen der Geschäftsstelle 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 Gebühr für ein Gutachten wird, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Anteils erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebiets besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zu Grunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².



- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertminderungen (wie z.B. Abbruchkosten, Altlasten) zu berücksichtigen oder Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zu legen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, und dieses ist nicht mit Sondererightum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührentsetzung.
- (7) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für die Erstellung von Wertgutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Grundgebühr von 800,— Euro zuzüglich 0,27 % aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts erhoben.
- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen und Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (4) Bei außergewöhnlich großem Aufwand (z.B. gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen mit erheblichem Zeitaufwand) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %.



- (5) Wird die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz für die Fälle des § 15 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.01.2022 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten erbracht, beträgt die Gebühr die Hälfte der Grundgebühr nach Abs. 1, also 400 €.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und Entschädigungs-gesetz (JVEG) erhoben.
- (7) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer, soweit dieser nicht Antragsteller ist, enthalten. Für jede weitere Ausfertigung wird pauschal 20.– € berechnet.
- (8) Für schriftliche Bodenrichtwertbescheinigungen der Geschäftsstelle ist eine Gebühr von 30.– bis 75.– € zu erheben.
- (9) Auslagen und Aufwendungen (Porto, Fernsprechgebühren, Kopien), die das übliche Maß überschreiten, werden zusätzlich berechnet.
- (10) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

§ 5

Rücknahme und Änderung 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 nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 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. Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.



§ 7 Zeithonorare

- (1) Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend den §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.
- (2) Der Stundensatz richtet sich analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

§ 8 Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktbericht

Für die Abgabe der Karte der Bodenrichtwerte wird eine Gebühr von 25,- € pro Karte erhoben. Für den Grundstücksmarktbericht beträgt die Gebühr 30,- € für eine digitale Version und 35,- € für eine schriftliche Ausfertigung.

§ 9 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen der §§ 5 und 10 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 10 Übergangsbestimmungen

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

§ 11 Hinweis gemäß § 4 der Gemeindeordnung

Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Crailsheim geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der*die Oberbürgermeister*in/Bürgermeister*in dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.



CRAILSHEIM

Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Crailsheim

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.11.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 01.12.1992, letztmals geändert 24.07.2012 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Crailsheim, 02.12.2025


Dr. Christoph Grimmer
Oberbürgermeister