

Satzung
über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten
durch den Gutachterausschuss Heidelberg und für die Leistungen der Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses
(Gutachterausschussgebührensatzung - GaAGS)

vom 14.11.2024
(Heidelberger Stadtblatt vom 27.11.2024)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden ist, sowie der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 14.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Heidelberg erhebt Gebühren nach dieser Satzung für die nachstehenden Leistungen des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle:
 1. Die Erstellung von Wertgutachten nach den §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB),
 2. die Erstellung gutachterlicher Stellungnahmen,
 3. die Erteilung schriftlicher Bodenrichtwertauskünfte,
 4. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
 5. das Bereitstellen von Grundstücksmarktberichten sowie
 6. alle sonstigen Leistungen des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle.
- (2) Hiervon ausgenommen sind Gutachten des Gutachterausschusses und Tätigkeiten der Geschäftsstelle, die einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken erbracht werden. In diesen Fällen bemisst sich die Entschädigung des Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes. Für Gutachten, die auf der Rechtsgrundlage der §§ 44 und 45 des Landesgesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit erstattet werden, gilt dies nur, soweit sie für das Gericht oder der Staatsanwaltschaft bestimmt sind.

§ 2
Gebührensschuldner, Haftung

- (1) Zur Zahlung der Gebühr ist verpflichtet,
 1. wem die öffentliche Leistung zuzurechnen ist,
 2. wer die Gebührenschuld durch eine gegenüber der Stadt Heidelberg abgegebene oder ihr mitgeteilte schriftliche oder elektronische Erklärung übernommen hat oder

3. wer für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3

Gebührenmaßstab

- (1) Gebühren für die Erstellung eines Wertgutachtens werden als
1. Wertgebühren nach dem ermittelten Verfahrenswert des jeweiligen Antragsgegenstands zum Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung und als
 2. Festbetragsgebühren für die Berücksichtigung objektspezifischer Zu- und Abschläge und Erbbaurechte im Rahmen der Wertermittlung
- nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen erhoben.
- (2) Der Verfahrenswert im Sinne des Absatz 1 Nummer 1 ergibt sich aus den wertbeeinflussenden Merkmalen des Antragsgegenstandes, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten, unter gebührender Berücksichtigung der Lage des Grundstücksmarktes zum Stichtag des Wertgutachtens.
- (3) Bei den objektspezifischen Zu- und Abschlägen im Sinne des Absatz 1 Nummer 2 handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.
- (4) Bezieht sich der Antrag ausschließlich auf die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Wertes von Rechten oder Belastungen, so besteht die Gebühr zumindest aus der diesbezüglichen Festbetragsgebühr nach Absatz 1 Nummer 2. Sollte zur Bearbeitung des Antrags auch die Ermittlung eines Verfahrenswerts erforderlich sein, so wird ergänzend eine Wertgebühr entsprechend Absatz 1 Nummer 1 erhoben.
- (5) Sind im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Verfahrenswert die volle Wertgebühr nach Absatz 1 Nummer 1 erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit werden 75 % der Wertgebühr nach Absatz 1 Nummer 1 erhoben.
- (6) Sind im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens
1. Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften oder Sachverhalte zu ermitteln (z. B. Präambelwertermittlung, Liquidationsberechnung) oder
 2. mehrere unbebaute, eine wirtschaftliche Einheit bildende Buchgrundstücke desselben Eigentümers, wobei Eheleute, Verpartnerte sowie Erben- und Miteigentumsgemeinschaften als derselbe Eigentümer gelten, zum gleichen Stichtag zu bewerten,

so gilt als Verfahrenswert für die Wertgebühr im Sinne des Absatz 1 Nummer 1 die Summe der maßgeblichen Verfahrenswerte der einzelnen Antragsgegenstände.

- (7) Sind im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens Berechnungen für unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so ist die Wertgebühr nach Absatz 1 Nummer 1 für jeden Stichtag nach folgender Maßgabe zu berechnen:
1. Für den Stichtag mit dem höchsten Wert wird die volle Wertgebühr erhoben.
 2. Für jeden weiteren Stichtag werden 75 % der vollen Wertgebühr erhoben, wenn die Stichtage mehr als fünf Jahre auseinanderliegen oder wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben.
 3. Liegen zwei Stichtage nicht mehr als fünf Jahre auseinander und haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nur unwesentlich geändert, so werden 50 % der vollen Wertgebühr erhoben.
- (8) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so gilt als Verfahrenswert für die Wertgebühr nach Absatz 1 Nummer 1 der Wert des gesamten Buchgrundstücks.
- (9) Entsteht im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens
1. ein notwendiger Aufwand, der nach Art oder Maß den üblichen Aufwand übersteigt oder
 2. auf Antrag der antragstellenden Person ein Aufwand, der für die Wertermittlung nicht notwendig ist, oder
 3. wegen Antragsänderungen (z. B. in Bezug auf den Stichtag oder Wertermittlungsgegenstand) ein notwendiger zusätzlicher Aufwand,
- so werden zusätzlich zu den Gebühren nach Absatz 1 auch Zeitgebühren für den diesbezüglichen Aufwand erhoben.
- (10) Zeitgebühren werden außerdem erhoben
1. für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 BauGB,
 2. für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes,
 3. für schriftliche gutachterliche Stellungnahmen zu einer Wertermittlung auf Veranlassung der antragstellenden Person, soweit diese keine Auswirkungen auf die Wertermittlung haben, sowie
 4. für alle sonstigen Leistungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, für die nicht bereits Wert- oder Festbetragsgebühren erhoben werden.
- (11) Für die Erteilung schriftlicher Bodenrichtwertauskünfte, die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, das Bereitstellen von Grundstücksmarktberichten sowie für die Erteilung zusätzlicher Ausfertigungen erstellter Gutachten oder gutachterlicher Stellungnahmen werden Festbetragsgebühren erhoben.

§ 4

Gebührenhöhe

- (1) Die Höhe der jeweiligen Wert-, Fest- oder Zeitgebühr richtet sich nach dem als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Gebührenverzeichnis.
- (2) Entsteht die Gebühr für die Erstellung eines Gutachtens, ist hierbei die Übersendung einer schriftlichen Ausfertigung auf dem Postweg sowie einer digitalen Ausfertigung per E-Mail enthalten.
- (3) Wird die Erstellung eines Wertgutachtens innerhalb von zwei Jahren erneut beantragt, ermäßigen sich die diesbezüglichen Gebühren um 50 %, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die der Erstellung zugrunde lagen, nicht geändert haben.
- (4) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der gesetzlich festgelegten Höhe hinzu.

§ 5

Rücknahme und Ablehnung des Antrags

- (1) Wird ein Antrag, mit dessen sachlicher Bearbeitung begonnen ist, abgelehnt, zurückgenommen oder unterbleibt der Abschluss der Bearbeitung aus sonstigen, von der antragstellenden Person zu vertretenden Gründen, so wird je nach dem Stand der Bearbeitung ein Zehntel bis zur vollen Gebühr erhoben.
- (2) Erfordert die Bearbeitung des Antrags einen abschließenden Beschluss des Gutachterausschusses, so wird bei einer Ablehnung oder Rücknahme nach Beschlussfassung die volle Gebühr erhoben.

§ 6

Besondere Sachverständige

Werden besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner diese nach den Bestimmungen des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes zu entschädigen.

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

- (1) Die Verwaltungsgebühr entsteht mit dem Abschluss der Bearbeitung des Antrags. Bei Zurücknahme des Antrags entsteht die Verwaltungsgebühr mit dem Eingang der Rücknahmeerklärung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Bei Ablehnung eines Antrags entsteht die Verwaltungsgebühr mit der entsprechenden Entscheidung des

Gutachterausschusses.

- (2) Die Verwaltungsgebühr wird mit der Bekanntgabe des Gebührenbescheids an den Gebührenschuldner fällig.

§ 8

Inkrafttreten und Übergangsregelung

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 18. Dezember 1997 (Heidelberger Stadtblatt vom 24. Dezember 1997), zuletzt geändert durch Satzung vom 18. Dezember 2003 (Heidelberger Stadtblatt vom 24. Dezember 2003), außer Kraft.
- (2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt worden sind, gilt die Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der bisherigen Fassung.

Heidelberg, den 14.11.2024

Gez.
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Gebührenverzeichnis
zur Gutachterausschussgebührensatzung
(Gutachterausschussgebührenverzeichnis – GaAGebVerz)

1. Wertgebühren nach § 3 Absatz 1 Nummer 1

1.1 Gebührentabelle

Verfahrenswert in Euro*		Gebühren je Objektgruppe in Euro			
		I	II	III	IV
von 1	bis 300.000	2.000	2.300	1.500	1.000
300.001	400.000	2.180	2.507	1.635	1.090
400.001	500.000	2.360	2.714	1.770	1.180
500.001	600.000	2.540	2.921	1.905	1.270
600.001	700.000	2.720	3.128	2.040	1.360
700.001	800.000	2.900	3.335	2.175	1.450
800.001	900.000	3.080	3.542	2.310	1.540
900.001	1.000.000	3.260	3.749	2.445	1.630
1.000.001	1.100.000	3.390	3.899	2.543	1.695
1.100.001	1.200.000	3.520	4.048	2.640	1.760
1.200.001	1.300.000	3.650	4.198	2.738	1.825
1.300.001	1.400.000	3.780	4.347	2.835	1.890
1.400.001	1.500.000	3.910	4.497	2.933	1.955
1.500.001	1.600.000	4.040	4.646	3.030	2.020
1.600.001	1.700.000	4.170	4.796	3.128	2.085
1.700.001	1.800.000	4.300	4.945	3.225	2.150
1.800.001	1.900.000	4.430	5.095	3.323	2.215
1.900.001	2.000.000	4.560	5.244	3.420	2.280
Jede weitere Erhöhung des Verfahrenswerts um 100.000 Euro		+ 108 Euro	+124 Euro	+ 81 Euro	+ 54 Euro
4.900.001	5.000.000	7.800	8.970	5.850	3.900
Jede weitere Erhöhung des Verfahrenswerts um 100.000 Euro		+ 88 Euro	+ 101 Euro	+ 66 Euro	+ 44 Euro
19.900.001	20.000.000	21.000	24.150	15.750	10.500
Jede weitere Erhöhung des Verfahrenswerts um 100.000 Euro		+ 68 Euro	+ 78 Euro	+ 51 Euro	+ 34 Euro

* jeweils aufgerundet auf volle Euro-Beträge

1.2 Objektgruppen

Objektgruppe	Objektart
I	- Eigenheime (Ein-/Zweifamilienhäuser, inklusive Einliegerwohnung bis 60 m ²)
	- Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz an Eigentumswohnungen oder Gewerberäumen
II	- Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser
	- Gewerbeimmobilien
III	- Bodenwert für Bauland - Gebäudewert nach dem Sachwertverfahren (Substanzwert)
IV	- Nicht bebaubare Grundstücke im Innen- und Außenbereich - Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz an Stellplätzen oder Garagen - Kleinbauten (z.B. Garagen, Scheunen)

2. Festbetragsgebühren nach § 3 Absatz 1 Nummer 2

	Grundstücksmerkmal	Gebühr
2.1	Nießbrauch	410 Euro
2.2	Erbbaurecht	520 Euro
2.3	Baulasten aus dem Baulastenbuch	200 Euro
2.4	Rechte und Belastungen aus Abteilung 2 des Grundbuchs	200 Euro
2.5	Nicht eingetragenen Rechte und Belastungen	200 Euro
2.6	Mindermiete	130 Euro
2.7	Staffelmiete	130 Euro
2.8	Freilegungsmaßnahmen	130 Euro
2.9	Besondere Ertragsverhältnisse	130 Euro
2.10	Notwendige Renovierungsarbeiten	130 Euro
2.11	Wirtschaftliche Überalterung	130 Euro
2.12	Bodenverunreinigung	130 Euro
2.13	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	130 Euro
2.14	Für die Berücksichtigung nicht in der Tabelle aufgeführter Grundstücksmerkmale wird die Gebühr für die Berücksichtigung desjenigen aufgeführten Grundstücksmerkmals erhoben, das dem nicht aufgeführten Grundstücksmerkmal am nächsten kommt	

Für Schätzungen der oben aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entstehen keine Gebühren.

Ergänzende Erläuterungen zu einer Wertermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind kostenfrei.

3. Zeitgebühren nach § 3 Absatz 9 und 10

	Beteiligte des Gutachterausschusses oder der Geschäftsstelle	Stundensatz
3.1	Vortragende Sachverständige	80,5 Euro
3.2	Ehrenamtliche Mitglieder	46 Euro
3.3	Mitarbeiter der Geschäftsstelle	70 Euro

Die Gebühr bemisst sich nach der Dauer der Bearbeitungszeit und wird je angefangene Viertelstunde berechnet.

4. Festbetragsgebühren nach § 3 Absatz 11

	Leistung	Gebühr
4.1	Erteilung schriftlicher Bodenrichtwertauskünfte für	
	das erste Flurstück	30 Euro
	jedes weitere Flurstück je	15 Euro
4.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für	
	bis zu 10 Kauffälle	100 Euro
	jeden weiteren Kauffall je	15 Euro
4.3	Bereitstellen von Grundstücksmarktberichten (aktuelle und frühere Ausgaben)	
	in digitaler Form je Ausgabe	35 Euro
	als gedruckte Ausgabe per Post je Ausgabe	60 Euro
4.4	Erteilung zusätzlicher Ausfertigungen erstellter Gutachten oder gutachterlicher Stellungnahmen	
	je Ausfertigung	25 Euro