

**Satzung**  
**der Stadt Pforzheim über die Erhebung von Gebühren**  
**für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss**  
**(Gutachterausschussgebührensatzung)**  
(6.3)

Neu-/Erstfassung	Beschlussvorlage:	S 0716
	Beschlussfassung im Gemeinderat:	24.03.2026
	Bekanntmachung:	11.04.2026
	Inkrafttreten:	12.04.2026
Verantwortlicher Fachbereich	Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tel. 07231/39-2610	

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat am 24.03.2026 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie der §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Gebührenpflicht**

- (1) Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss nach §§ 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) werden Gebühren nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.
- (2) Diese Satzung ist nicht anzuwenden, wenn der Gutachterausschuss oder seine Geschäftsstelle von einem Gericht oder der Staatsanwaltschaft zu Beweis Zwecken herangezogen wird.
- (3) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle, insbesondere für Auskünfte über Bodenrichtwerte und sonstige Daten der Wertermittlung sowie für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, werden Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Pforzheim erhoben.

## **§ 2**

### **Gebührensschuldner, Haftung**

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in dessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.
- (3) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

## **§ 3**

### **Gebührenmaßstab**

- (1) Die Gebühren für Wertermittlungen werden vorbehaltlich der Absätze 5, 6, 7 und 8 nach dem ermittelten marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (ImmoWertV § 6 Abs. 3 Nr. 2) erhoben. Wurde kein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert ermittelt, wird die Gebühr nach dem vom Gutachterausschuss beschlossenen Wert erhoben.
- (2) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.  
Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:
  - a) im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Grundstücke/Grundstücksteile oder Rechte i.S.d. § 1 Abs. 2 ImmoWertV, die sich auf dasselbe Grundstück beziehen, zu bewerten sind;
  - b) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind;
  - c) mehrere gleichartige unbebaute Grundstücke zu bewerten sind.Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Eigentumswohnungen, die sich nach § 4 Absatz 5 berechnen.
- (3) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (4) Sind Wertermittlungen im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Wert nach Absatz 1 wird die volle Gebühr erhoben. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 30 %.
- (5) Für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB), für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) und für die Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes werden Gebühren analog zum Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) erhoben.
- (6) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog JVEG erhoben.
- (7) Für zusätzlichen Aufwand (wie z. B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, örtliche Aufnahme der baulichen Anlagen einschließlich Berechnungen) werden Gebühren analog JVEG erhoben.

(8) Für ein vereinfachtes Gutachten zum Nachweis eines geringeren Werts des Grund und Bodens i. S. d. § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz wird eine Pauschalgebühr nach § 4 Abs. 5 erhoben. Ein vereinfachtes Gutachten kann erstellt werden, wenn die Nutzungsmöglichkeit anhand der vorliegenden Unterlagen ohne weitere Prüfung vor Ort eindeutig abzuleiten und eine Bewertung des Grund und Bodens ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist.

#### **§ 4 Gebührenhöhe**

(1) Bei der Wertermittlung von Grundstücken/Grundstücksteilen und Rechten i.S.d. § 1 Abs. 2 ImmoWertV wird die Gebühr wie folgt bestimmt:

Wert nach § 3 bis	Gebühr (netto)
50.000 €	1.700 €
75.000 €	1.950 €
100.000 €	2.150 €
150.000 €	2.400 €
200.000 €	2.600 €
250.000 €	2.750 €
300.000 €	2.850 €
400.000 €	3.050 €
500.000 €	3.200 €
750.000 €	3.600 €
1.000.000 €	3.900 €
1.250.000 €	4.250 €
1.500.000 €	4.600 €
1.750.000 €	4.950 €
2.000.000 €	5.300 €
2.250.000 €	5.650 €
2.500.000 €	6.000 €
3.000.000 €	6.500 €
3.500.000 €	7.000 €
4.000.000 €	7.500 €
4.500.000 €	8.000 €
5.000.000 €	8.500 €
über 5.000.000 €	8.500 € zuzüglich 0,8 von Tausend aus dem Betrag über 5.000.000 Euro

zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

(2) Für die Berücksichtigung von wertmindernden oder werterhöhenden besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Leitungs- und Wegerechte, Mehr- oder Mindererträge, Baumängel oder -schäden, Abbruchkosten) erhöht sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 Mehraufwandsabhängig insgesamt um 5 % bis 30 %.

(3) Für die Bewertung von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken erhöht sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 um 20 %.

(4) Wenn dieselben Grundstücke/Grundstücksteile oder Rechte i.S.d. § 1 Abs. 2 ImmoWertV innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30 %.

(5) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Eigentumswohnungen zu bewerten, so wird für die Eigentumswohnung mit dem höchsten Verkehrswert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Wertermittlung ermäßigt sich die Gebühr um 30%.

(6) Bei unbebauten landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Abs. 1.

(7) Die Pauschalgebühr nach § 3 (8) für ein vereinfachtes Gutachten für Grundsteuerzwecke beträgt 840 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

(8) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der

Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden Gebühren analog zum JVEG erhoben.

## **§ 5**

### **Rücknahme, Ablehnung eines Antrags**

(1) Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert Grundstücke/Grundstücksteile oder Rechte i.S.d. § 1 Abs. 2 ImmoWertV gefasst hat, so wird eine Gebühr entsprechend dem Bearbeitungsstand, in Höhe von maximal 90 % der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

(2) Bei einer Ablehnung wird die Gebühr nach dem insoweit entstandenen Bearbeitungsaufwand 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 entsprechend dieser Satzung zu entrichten.

(2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß erheblich übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.

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

## **§ 7**

### **Entstehung und Fälligkeit**

(1) Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme bzw. Ablehnung des Antrags.

(2) Die Gebühr wird vier Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

## **§ 8**

### **Vorauszahlung, Sicherheitsleistung**

Die Erstattung eines Gutachtens kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gebühr ganz oder teilweise vorausgezahlt oder für sie Sicherheit geleistet wird. Von der Anforderung einer Vorauszahlung oder der Anordnung einer Sicherheitsleistung ist abzusehen, wenn dadurch eine für den Gebührenschuldner unzumutbare Verzögerung entstehen würde oder dies aus sonstigen Gründen unbillig wäre.

## **§ 9**

### **Übergangsbestimmungen**

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

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss vom 06.08.2017 außer Kraft.