

## **Gemeinsamer Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Göppingen**

### **Geschäftsstelle:**

**Nördliche Ringstraße 35, 73033 Göppingen, Telefon 07161 / 650 7110, Fax 07161 / 650 48 7110**

# **GUTACHTEN zur GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG**

## **Merkblatt**

über den Ablauf einer Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken, Wohnungs- oder Teileigentum, von Rechten an Grundstücken sowie die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder ähnliches.

### **Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium zur Ermittlung von Grundstückswerten. Er besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) in den Paragraphen 192 bis 197 geregelt: Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### **Gegenstand der Wertermittlung:**

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist in der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt. Danach kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie das Zubehör Gegenstand der Wertermittlung sein (§ 2 WertV).

### **Antrag**

Der Antrag wird auf dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlichen Antragsformular gestellt. Die erfragten Angaben sollten sorgfältig und vollständig eingetragen werden.

Soweit Nießbrauchs- und Wohnungsrechte bestehen, sind unbedingt das Geburtsdatum und das Geschlecht des oder der Berechtigten und weitere aus diesen Rechten resultierende Bedingungen bzw. deren monatlicher oder jährlicher Wert (soweit bekannt) anzugeben.

Bei privatrechtlichen Vereinbarungen müssen die entsprechenden Unterlagen beigelegt werden. Auf andere Rechte oder Belastungen (z.B. Baulast) sowie auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sollte im Antragsformular hingewiesen werden.

Bei der Ermittlung des Wertes von Erbbaurechten benötigt der Gutachterausschuss den Erbbaurechtsvertrag sowie die Erbbauzinsen am Wertermittlungstichtag.

Bei Wohnungs- bzw. Teileigentum müssen die Teilungserklärung mit eventuellen Nachträgen beigelegt werden.

Bei gewerblicher Miete ist der entsprechende Mietvertrag beizufügen. Wichtig ist die Angabe der letzten Mieterhöhung, ggf. sollte auch die Wertsicherungsklausel angegeben werden.

Wichtig ist die Angabe des Wertermittlungstichtags und des Qualitätstichtags.

Als Wertermittlungstichtag gilt der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung beziehen soll (z.B. bei Nachlassregelungen der Todestag des Erblassers oder das Datum der Auseinandersetzung).

Als Qualitätstichtag gilt der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Ebenfalls ist die gewünschte Anzahl der Ausfertigungen des Gutachtens anzugeben.

### **Gutachten**

Aufgabe der Geschäftsstelle ist es, für den Gutachterausschuss die erforderlichen Unterlagen zu beschaffen. Hierzu gehört die Ermittlung des umbauten Raumes bzw. die Wohnflächenberechnung. Dazu ist es notwendig, dass vor dem Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuss von Bediensteten der Geschäftsstelle eine örtliche Bestandsaufnahme mit dem Vergleich der Bauakten erfolgt. Zu diesem Zweck werden die Beteiligten gebeten, den Beauftragten Zutritt zu dem Grundstück und zu allen Räumen zu ermöglichen und ihnen die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Der Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuss wird dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt. Dieser hat dafür zu sorgen, dass den Mitgliedern des Ausschusses der Zutritt zu allen Räumen möglich ist.

Das erstellte Gutachten wird nach Fertigstellung dem Antragsteller zusammen mit dem Gebührenbescheid übersandt. Die Gebühren werden aufgrund der Satzung der Stadt Göppingen über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle erhoben.

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB erhält der Eigentümer eines Grundstücks, soweit er nicht gleichzeitig der Antragsteller ist, eine Abschrift des Gutachtens.

### **Grundbuchauszug**

Als Nachweis der Antragsberechtigung und wegen der zu berücksichtigenden Einträge in Abteilung I und II des Grundbuchs (Rechte und Belastungen) dient der beizulegende aktuelle (bitte Datum angeben) und unbeglaubigte Grundbuchauszug; dieser kann gerne nachgereicht werden.

Es wird gebeten, zur Bearbeitung des Gutachtens Kopien weiterer Unterlagen wie Vollmachten, Erbscheine und Verträge sowie vorhandene Planunterlagen mit vorzulegen. Diese werden zur Gutachterstellung unabdingbar benötigt.