Informationsblatt zur Erstellung eines Wertgutachtens

Gutachterausschuss

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden angesiedelt. Im westlichen Landkreis Ravensburg haben sich insgesamt 23 Städte zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Westlicher Landkreis Ravensburg" entschieden. Hierzu wurde die Aufgabenerfüllung auf die Stadt Ravensburg übertragen.

Dem gemeinsamen Gutachterausschuss "Westlicher Landkreis Ravensburg" haben sich folgende Städte und Gemeinden angeschlossen:

Altshausen, Aulendorf, Bad Waldsee, Baienfurt, Baindt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Gemeinde Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Ravensburg, Riedhausen, Unterwaldhausen, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolpertswende.

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren, ehrenamtlichen Gutachtern. Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sind in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren. Die Mitglieder des Gutachterausschusses stammen dabei aus den Berufsgruppen Bauwirtschaft, Finanzwirtschaft, Immobilienhandel und Landwirtschaft/Forstwirtschaft. Der Gutachterausschuss ist nach dem BauGB gekennzeichnet durch seine **Selbständigkeit, Unabhängigkeit** und **Weisungsfreiheit**. Der Gutachterausschuss steht außerhalb der Hierarchie des Behördenaufbaus und ist nicht Teil der Verwaltung der Städte oder der Kreise, für deren Bereich er gebildet worden ist. Dies soll gewährleisten, dass die Gutachterausschüsse ihre Tätigkeit unparteiisch und ohne Ansehen der Person aus freier Überzeugung nachkommen können.

Verkehrswertgutachten

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Der Verkehrswert wird dabei durch den Preis bestimmt, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis kann u. a. durch persönliche Umstände vom Verkehrswert abweichen.

Im Gutachtenantrag ist unbedingt der Wertermittlungsstichtag (Stichtag, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll) anzugeben. Dieser Stichtag kann je nach Bewertungsanlass variieren. So ist als Stichtag in Nachlasssachen grundsätzlich der Todestag des Erblassers oder das Datum der Auseinandersetzung maßgeblich. Neben dem Wertermittlungsstichtag gibt es noch den Qualitätsstichtag. Hierbei handelt es sich um den Stichtag, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Beide Stichtage sind im Antrag entsprechend anzugeben.

Antragsberechtigt sind neben Gerichten und Behörden vor allem die Eigentümer und ihnen gleichgestellte Personen, Inhaber von Rechten an Grundstücken, Erben, Testamentsvollstrecker, Bevollmächtigte oder auch Hypothekengläubiger. Die Antragsberechtigung ist durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB haben die Gutachten keine bindende Wirkung.

Verfahrensablauf

Um einen Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens zu stellen, bitten wir Sie, das vorgefertigte Antragsformular möglichst vollständig auszufüllen und mit den erforderlichen Unterlagen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses prüft den Antrag und beschafft alle für das Gutachten erforderlichen Unterlagen, die nicht beim Antragsteller bzw. Eigentümer vorliegen. Hierzu gehören u.a. auch Flächenberechnungen und Gebäude-/Grundstücksbeschreibungen. Daher kann es erforderlich werden, dass vor dem Besichtigungstermin des Gutachterausschusses von der Geschäftsstelle oder einem Beauftragten eine örtliche Bestandsaufnahme mit dem Abgleich zu den vorhandenen Akten vorgenommen wird. Wir bitten Sie deshalb, der Geschäftsstelle eine Besichtigung aller Räume zu ermöglichen und alle notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Der Ortstermin des Gutachterausschusses findet nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung statt. Teilnehmer am Ortstermin sind mindestens 3 Gutachter sowie ein Beschäftigter der Geschäftsstelle. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir, den Gutachtern sämtliche Räume zugänglich zu machen. Sollten Räume/Wohnungen vermietet sein, bitten wir Sie, den Termin entsprechend mit Ihren Mietern abzustimmen.

Im Anschluss an den Ortstermin findet eine Beratung des Gutachterausschusses statt, in dem der Verkehrswert Ihrer Immobilie ermittelt wird. Dabei werden die festgestellten Tatsachen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen entsprechend bewertet. Durch die Geschäftsstelle wird anschließend das Ergebnis in einem schriftlichen Gutachten festgehalten. Die von Ihnen im Antrag genannte Anzahl von Ausfertigungen wird Ihnen anschließend zugesandt. Nach § 193 Abs. 5 BauGB hat der Eigentümer eines Grundstückes, soweit er nicht gleichzeitig Antragsteller ist, Anspruch auf eine Abschrift des Gutachtens.

Erforderliche Unterlagen

- Unbeglaubigter, aktueller Grundbuchauszug

  Ein Grundbuchauszug ist jedem Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens beizufügen. Diesen Grundbuchauszug erhalten Sie beim **Amtsgericht Ravensburg – Grundbuchamt, Gartenstraße 100, 88212 Ravensburg (Tel.: 0751 806-1700)**. Es ist darauf zu achten, dass neben dem Bestandsverzeichnis die Abteilungen I und II vorgelegt werden. Daraus ergibt sich der Eigentümer/die Eigentümer des/der Grundstück/e sowie die möglichen Rechte und Belastungen.

- Unterlagen zur Antragsberechtigung (z. B. Erbschein, Testament, Testamentsvollstreckerzeugnis, Vollmachten etc.)

- Aktuelle, komplette Mietverträge mit allen Nachträgen

  Die Vorlage der Mietverträge dient dem Gutachterausschuss dazu, die Ertragssituation des Grundstücks entsprechend beurteilen zu können. Anhand der Mietverträge ist zu untersuchen, ob die getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich sind oder wertrelevante Besonderheiten vereinbart wurden.

- Teilungserklärung

  Ist Ihr Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, bitten wir Sie um Vorlage der entsprechenden notariellen Teilungserklärung, um prüfen zu können, ob ggf. wertrelevante Vereinbarungen in der Teilungserklärung getroffen wurden.

- Aktuelle Hausgeldabrechnung

  Die Abrechnung dient bei der Aufteilung Ihres Grundstücks in Wohnungs- oder Teileigentum der Prüfung der Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklagen.

- Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen

  Ist Ihr Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, bitten wir Sie um Vorlage der Protokolle der Eigentümerversammlungen, um einen Überblick über mögliche anstehende Renovierungen am Gemeinschaftseigentum oder sonstige Besonderheiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erlangen.

- Planunterlagen, genehmigte Baugesuche, Flächenberechnungen (soweit vorhanden)
- Aufstellung der Betriebs-/Bewirtschaftungskosten (vor allem bei gewerblich genutzten Objekten)
- Erbbaurechtsverträge und Nachträge samt Angaben des aktuellen Erbbaurechtszinses (bei Bewertung eines Erbbaurechts oder des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks)
- Privatrechtliche Vereinbarungen (z. B. zu Wohnungs- oder Nießbrauchsrechten)
- Die möglichen Dienstbarkeiten oder Reallasten in Abteilung II des Grundbuchs zugrunde liegende Bewilligungen und Erklärungen (Grundakte)

  Diese können Sie beim Grundbuchamt beim Notariat Ravensburg abfragen bzw. erhalten.
- Unterlagen über die technische Gebäudeausstattung (bei gewerblich genutzten Objekten)
- Unterlagen über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (soweit vorhanden)
- Nachweis über den Brandschutz (bei gewerblichen Objekten)
- Sachverständigengutachten zu Altlasten

  Sollen im Gutachten die auf dem Grundstück möglicherweise ruhenden Altlasten berücksichtigt werden, so ist ein Gutachten eines entsprechenden Sachverständigen vorzulegen, aus dem u.a. die Kosten für eine Sanierung hervorgehen. Die Altlast kann nur dann berücksichtigt werden, wenn ein entsprechendes Gutachten vorliegt. Sollte dies nicht vorliegen und sollten Sie ein entsprechendes Gutachten auch nicht in Auftrag geben wollen, so bitten wir Sie, im Antrag entsprechend anzugeben, dass Sie damit einverstanden sind, dass das Gutachten ohne Berücksichtigung der Altlast erstattet werden soll.
- Bauschadensgutachten und Kostenschätzungen (soweit vorhanden)
- Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) (soweit vorhanden)

Bitte reichen Sie die Unterlagen als Kopie ein, da diese nach Erstattung des Wertgutachtens bei den Akten der Geschäftsstelle verbleiben. Sollte es nur möglich sein, Originale (z. B. genehmigte Planhefte) einzureichen, bitten wir Sie, diese im Antrag entsprechend zu kennzeichnen bzw. zu benennen. Diese werden Ihnen zusammen mit den beantragten Ausfertigungen des Gutachtens zurückgesandt.

Gebühren

Für die Erstattung von Gutachten werden nach der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis Ravensburg Gebühren erhoben. Die Gebühren werden i.d.R. nach dem Wert der Sachen und Rechte erhoben. In den Gebühren enthalten ist eine schriftliche Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller sowie eine weitere schriftliche Ausfertigung für den ggf. vom Antragsteller abweichenden Eigentümer. Weitere Gebührentatbestände entnehmen Sie bitte der Gutachterausschussgebührensatzung auf unserer Homepage www.ravensburg.de

Um Ihnen einen Anhaltspunkt zu geben, wurde nachfolgende, beispielhafte Gebührentabelle entworfen. Zu den Gebühren ist die gesetzl. Mehrwertsteuer hinzuzurechnen:

Verkehrswert	Gebühren
50.000 €	1.050 €
100.000 €	1.350 €
200.000 €	1.850 €
300.000 €	2.300 €
400.000 €	2.700 €
500.000 €	3.100 €
600.000 €	3.200 €
700.000 €	3.300 €
800.000 €	3.400 €
1.000.000 €	3.600 €
2.000.000 €	4.350 €
3.000.000 €	5.100 €
4.000.000 €	5.850 €
5.000.000 €	6.600 €

Kontakt:

Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baindt, Berg	Tel.: 0751 82-3234 Tel.: 0751 82-3232
Aulendorf, Bad Waldsee, Bergatreute, Ebersbach-Musbach	Tel: 0751 82-3238 Tel.: 0751 82-3231
Altshausen, Boms, Ebenweiler, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf, Wolpertswende	Tel.: 0751 82-3237 Tel.: 0751 82-3236

Sie erreichen uns auch unter gutachterausschuss@ravensburg.de.

Postanschrift:
Stadt Ravensburg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Hinweise zum Datenschutz

Ihre sowie die durch den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erhobenen Daten werden nur für den Zweck der Erstattung des beantragten Verkehrswertgutachtens genutzt und gespeichert. Hierbei werden die datenschutzrechtlichen Vorschriften beachtet. Wir speichern und verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten gemäß den Grundsätzen der EU-DSGVO. Ihre Betroffenenrechte ersehen Sie in der Datenschutzerklärung auf unserer Homepage www.ravensburg.de.