

# Informationsblatt zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

## 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. Die Stadt Markdorf sowie die Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Frickingen, Heiligenberg, Oberteuringen und Salem haben die Aufgaben an den „Gemeinsamen Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg“ abgegeben.

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden, einem Stellvertreter 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. 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 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 gleichgestellt 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 erstellen, bitten wir Sie, das vorgefertigte Antragsformular (vgl. Datei zum Download auf dieser Seite) möglichst vollständig auszufüllen und mit den erforderlichen Unterlagen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abzugeben.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses prüft den Antrag und beschafft alle für das Gutachten erforderlichen Unterlagen, die nicht vom Antragsteller bzw. Eigentümer vorliegen.

Der Ortstermin für die Besichtigung des Gutachterausschusses findet nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung statt. Teilnehmer am Ortstermin sind mindestens 2 Gutachter sowie der Vorsitzende oder sein Stellvertreter-/in des Gutachterausschusses. 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 der 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 genannte Anzahl von Ausfertigungen wird Ihnen anschließend zugesandt.

### **Erforderliche Unterlagen**

Vgl. Datei zum Download auf dieser Seite.

### **Gebühren**

Für die Erstattung von Gutachten werden nach der Gutachterausschussgebührensatzung des „Gemeinsamen Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg“ Gebühren erhoben. Die Gebühren werden i.d.R. nach dem Wert der Sachen und Rechte erhoben. Eine detaillierte Übersicht über die Gebührensatzung finden Sie auf dieser Seite zum Download.

Um Ihnen einen Anhaltspunkt zu geben, wurde die nachfolgende, beispielhafte Gebührentabelle entworfen:

<b>Verkehrswert</b>	<b>Gebühren</b>
50.000,--€	1.100,--€
100.000,--€	1.400,--€
200.000,--€	1.650,--€

300.000,--€	1.870,--€
400.000,--€	2.070,--€
500.000,--€	2.270,--€
600.000,--€	2.430,--€
1.000.000,--€	3.030,--€

### **Kontakt:**

Sollten Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg.

Monika Depta            Tel. 07544/500-370

Stellv. Vorsitzende, Dipl. Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA)

Pirmin Strobel            Tel. 07544/500-372

Stellv. Vorsitzender, Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Sie erreichen uns auch unter [Gutachterausschuss@gvv-markdorf.de](mailto:Gutachterausschuss@gvv-markdorf.de)

Ihren Antrag und die erforderlichen Unterlagen schicken Sie bitte an folgende Anschrift:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg  
Schlossweg 10  
88677 Markdorf

oder an die o.g. E-Mailadresse

### **Hinweise zum Datenschutz**

Ihre sowie die durch den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erhobenen Daten werden nur für den Zweck der Erstattung des beantragten Verkehrswertgutachtes 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.markdorf.de](http://www.markdorf.de) .