

## **Aufgaben des Gutachterausschusses**

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Wesentliche gesetzliche Grundlage hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg. Danach sind in Baden-Württemberg die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden.

### **Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind insbesondere**

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken (einschl. Eigentumswohnungen) sowie Rechten an Grundstücken
- die Führung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (durchschnittliche Lagewerte für den Boden) und
- die Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren).
  - Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
  - Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- / Zweifamilienhäuser.
  - Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
  - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 des Baugesetzbuches Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden.

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können im Einzelfall die sachverständige Wertermittlung nicht ersetzen.