

# Informationsblatt zur Erstellung eines Wertgutachtens

## Verkehrswertgutachten

Die rechtliche Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss ist im § 193 BauGB verankert.

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.

Die Gutachten haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung.

Für die Erstellung von Gutachten werden Gebühren erhoben. Die Gebührenhöhe ist in der Gebührensatzung des Gutachterausschusses festgelegt. Die Gebührensatzung können Sie gerne bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragen.

## Verfahrensablauf

Wenn Sie ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen wollen, bitten wir Sie, einen formlosen schriftlichen Auftrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abzugeben.

Nach Vorabprüfung der eingereichten Unterlagen von der Geschäftsstelle findet ein Besichtigungstermin vor Ort statt. Sie werden rechtzeitig vorher über diesen Besichtigungstermin informiert. Am Ortstermin sind Mitglieder des Gutachterausschusses und ein Beschäftigter der Geschäftsstelle vor Ort. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitten wir Sie, den Gutachtern sämtliche Räume zugänglich zu machen. Sollten Räume/Wohnungen vermietet sein, bitten wir Sie den Termin entsprechend mit Ihren Mietern abzustimmen.

Nach erfolgter Besichtigung wird vom Gutachterausschuss der Verkehrswert Ihrer Immobilie ermittelt. Die Geschäftsstelle erstellt anschließend das schriftliche Gutachten von dem Sie 2 Ausfertigungen erhalten. Sollte der Eigentümer nicht Antragsteller sein, erhält dieser immer eine Ausfertigung des Gutachtens gem. § 193 Abs. 4 BauGB.

**Erforderliche Unterlagen:**

- ✓ **Unbeglaubigter, aktueller Grundbuchauszug**  
Diesen erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung Ertingen im Vorzimmer des Bürgermeisters  
Ein Grundbuchauszug ist zwingend jedem Antrag beizufügen.
- ✓ **Unterlagen zur Antragsberechtigung: z.B. Erbschein, Testament, Vollmachten etc.**
- ✓ **Teilungserklärung:** Ist Ihr Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt z.B. bei Eigentumswohnungen? Bitte reichen Sie uns die entsprechende notarielle Teilungserklärung bei.  
Diese erhalten Sie auch beim Notariat Biberach.
- ✓ **Aktuelle, komplette Mietverträge:** bei vermieteten Objekten
- ✓ **Bei Eigentumswohnungen:** Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen und die aktuelle Hausgeldabrechnung aus der ersichtlich ist, wie hoch die Instandsetzungsrücklage ist
- ✓ **Sämtliche vorhandene Planunterlagen:** z.B. genehmigte Baugesuche, Lagepläne, Wohnflächenberechnungen, Kubaturberechnungen, die Ihnen vom Objekt vorliegen
- ✓ **Bei gewerblichen genutzten Objekten:** Aufstellung der Betriebs-/Bewirtschaftungskosten, Unterlagen über die technische Gebäudeausstattung, Nachweise über den Brandschutz
- ✓ **Unterlagen über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen,** z.B. Auflistung, wann welche Modernisierungsmaßnahmen gemacht wurden
- ✓ **Sollte Ihr Grundstück belastet sein, bitte Nachweise beifügen:** z.B. bei bestehendem Erbbaurecht den Erbbaurechtsvertrag, Privatrechtliche Vereinbarungen z.B. Wohnungs- oder Nießbrauchrechte
- ✓ **Bauschadensgutachten und Kostenschätzungen- soweit vorhanden**
- ✓ **Energieausweis nach Energieeinsparverordnungen (EnEV) - soweit vorhanden**
- ✓ **Bei bestehenden Altlasten auf dem Grundstück:** Es muss vorab ein Sachverständigengutachten über die bestehende Altlast vorliegen, aus dem u.a. die Kosten für eine Sanierung hervorgehen.

Bitte reichen Sie die Unterlagen, wenn möglich als Kopien ein, da diese nach Erstellung des Wertgutachtens in der Geschäftsstelle verbleiben. Bitte kennzeichnen Sie Originalunterlagen z.B. Baupläne, damit wir Ihnen die Originalunterlagen zusammen mit dem Wertgutachten wieder zurücksenden können.

Ihr Ansprechpartner für Fragen und die Antragstellung ist die Geschäftsstelle des „Gemeinsamen Gutachterausschusses westlicher Landkreis“ bei der Stadt Riedlingen, Marktplatz 1, 88499 Riedlingen, Tel. 07371 183-75, Fax 07371 183-47, E-Mail: gutachterausschuss@riedlingen.de.