

## 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 ist bei jeder Gemeinde oder bei der Geschäftsstelle erhältlich.

### Verfahrensablauf

Wenn Sie ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen wollen, bitten wir Sie, das vorgefertigte Antragsformular möglichst vollständig auszufüllen und 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 und Sie erhalten die gewünschten Ausfertigungen gemäß Ihrem Antrag. 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 im Rathaus Ihrer jeweiligen Gemeinde oder alternativ beim Amtsgericht Ravensburg -Grundbuchamt-  
Gartenstraße 100  
88212 Ravensburg  
Tel.: 0751/806-1700  
Fax: 0751/806-1710  
Email: Poststelle@gbaravensburg.justiz.bwl.de
- ✓ **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.
- ✓ **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, die Ihnen vom Objekt vorliegen.
- ✓ **Bei gewerblich genutzten Objekten:** Aufstellung der Betriebs- und 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 Energieeinsparverordnung (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 uns die Unterlagen wenn möglich als Kopie 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.

### **Ihre Ansprechpartner**

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

#### **Geschäftsstelle Biberach**

Josef Kreutle, Tel.: 07351-51-333, e-mail: j.kreutle@biberach-riss.de

#### **Geschäftsstelle für den Verwaltungsraum Biberach**

Ulrike Föhr, Tel.: 07351- 51-294, email: u.foehr@biberach-riss.de

Ihren Antrag und die erforderlichen Unterlagen schicken Sie bitte an folgende Adresse oder geben Sie ihn direkt im Stadtplanungsamt ab:

Stadt Biberach  
Stadtplanungsamt  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Museumstraße 2  
88400 Biberach