

Merkblatt

über den Ablauf einer Ermittlung des Verkehrswerts (Gutachten) von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken, Wohnungs- oder Teileigentum, Ermittlung der Anfangs- und Endwerte,¹⁾ des ortsüblichen Pachtzinses,²⁾ von Rechten an Grundstücken sowie die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste, anderen Vermögensnachteilen o. ä.

Gegenstand der Wertermittlung kann das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie das Zubehör sein (§ 2 WertV '88).

Der Gutachterausschuß ist nach dem Baugesetzbuch (§§ 192 ff. BauGB) und nach dem Landesgesetz für die freiwillige Gerichtsbarkeit (§§ 44 und 45 LFGG) für die eingangs genannten Aufgaben allgemein zuständig.

Der **Antrag** wird auf dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlichen Antragsformular gestellt. Die darin erfragten Angaben sollten sorgfältig eingetragen werden. Soweit Nießbrauchs- und Wohnungsrechte bestehen, sind unbedingt das Geburtsdatum und das Geschlecht des oder der Berechtigten und weitere aus diesen Rechten resultierende Bedingungen bzw. deren monatlicher oder jährlicher Wert (soweit bekannt) in DM anzugeben.

Bei privatrechtlichen Vereinbarungen bitte die entsprechenden Unterlagen beilegen.

Auf andere Rechte oder Belastungen (z. B. Baulast) sowie auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sollte im Antragsformular hingewiesen werden.

Bei der Ermittlung des Wertes von Erbbaurechten benötigt der Gutachterausschuß den Erbbaurechtsvertrag sowie die Erbbauzinsen am Wertermittlungstichtag.

Bei Wohnungs- bzw. Teileigentum bitte die Teilungserklärung mit eventuellen Nachträgen beilegen.

Bei gewerblicher Miete den entsprechenden Mietvertrag beifügen. Wichtig ist die Angabe der letzten Mieterhöhung am ..., ggf. Wertsicherungsklausel angeben.

Als Nachweis der Antragsberechtigung und wegen der zu berücksichtigenden Einträge in Abteilung I und II des Grundbuchs (Rechte und Belastungen) dient der beizulegende aktuelle und unbeglaubigte Grundbuchauszug.

Dieser ist beim Grundbuchamt Laichingen; Notariat Laichingen, Gartenstr. 6 erhältlich.

Es wird gebeten, zur Bearbeitung der Gutachten weitere Unterlagen wie Vollmachten, Erbscheine und Verträge sowie vorhandene Planunterlagen mit vorzulegen.

Alle diese privaten Aktenstücke werden zusammen mit dem erstellten Gutachten zurückgegeben.

Wichtig ist die Angabe des Wertermittlungstichtags und die gewünschte Anzahl der Ausfertigungen des Gutachtens.

Als Wertermittlungstichtag gilt der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung beziehen soll (z. B. bei Nachlaßregelungen der Todestag des Erblassers oder das Datum der Auseinandersetzung).

Gutachten:

Aufgabe der Geschäftsstelle ist es, für den Gutachterausschuß die erforderlichen Unterlagen zu beschaffen. Hierzu gehört die Ermittlung des umbauten Raumes bzw. die Wohnflächenberechnung. Dazu ist es notwendig, daß vor dem Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuß von Bediensteten der Geschäftsstelle eine örtliche Bestandsaufnahme mit dem Vergleich der Bauakten erfolgt. Zu diesem Zweck werden die Beteiligten gebeten, den Beauftragten Zutritt zu dem Grundstück und zu **allen** Räumen zu ermöglichen und ihnen die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Von dem Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuß werden die Antragsteller und Eigentümer schriftlich benachrichtigt. Diese haben ihrerseits wieder dafür zu sorgen, daß den Mitgliedern des Ausschusses ebenfalls der Zutritt zu allen Räumen möglich ist.

Das erstellte Gutachten wird nach Fertigstellung dem Antragsteller mit dem Gebührenbescheid übersandt. Die

Gebühren werden aufgrund der Satzung der Stadt/Gemeinde _____ über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuß erhoben.

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB erhält der Eigentümer eines Grundstücks, soweit er nicht gleichzeitig der Antragsteller ist, eine Abschrift des Gutachtens.

Bei Bedarf können Berechnungen des umbauten Raumes, der Wohn- und Nutzflächenberechnungen oder weitere Pläne gegen Gebühr nachgereicht werden.

Auskunft erteilt:

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
Bahnhofstr. 26
89150 Laichingen
Tel.: 07333/85-30 Fax: 07333/85-26**

(Stempel der Geschäftsstelle)

¹⁾ Baugesetzbuch § 154 Abs. 2

²⁾ Bundeskleingartengesetz vom 28. 2. 1983 § 5 Abs. 2