

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe

Merkblatt

(Erläuterungen und Hinweise)

über den Ablauf einer Ermittlung des Verkehrswertes (Gutachten) von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs- oder Teileigentum, 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 (§ 1 ImmoWertV¹). Der Gutachterausschuss ist nach dem Baugesetzbuch (§§ 192 ff. BauGB²) 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 EUR 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 Wertermittlungsstichtag.

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

Bei gewerblicher Miete den entsprechenden Mietvertrag beifügen. Wichtig ist die Angabe des Datums der letzten Mieterhöhung und ggf. die Mitteilung, ob eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde.

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 kann bei der **Grundbucheinsichtsstelle (Justitiariat), Marktplatz 2, 76275 Ettlingen, (Tel. 07243-101-134 oder gbe@ettlingen.de)** schriftlich oder persönlich beantragt werden.

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

Wichtig ist die Angabe des Wertermittlungsstichtags und die gewünschte Anzahl der Ausfertigungen pro Antragsteller/Eigentümer des Gutachtens.

Als Wertermittlungsstichtag 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 Rauminhalts/ der Grundfläche bzw. die Wohnflächenberechnung. Dazu ist es notwendig, dass vor dem Besichtigungstermin durch den Gutachterausschuss von Mitarbeitern 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 oder telefonisch 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 Ettlingen über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss erhoben.

Gemäß § 193 Abs. 4 BauGB erhält der Eigentümer eines Grundstücks, soweit er nicht gleichzeitig der Antragsteller ist, eine Abschrift des Gutachtens.

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

Auskunft erteilt:

**Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses
im südlichen Landkreis Karlsruhe
Kirchenplatz 1-3 ♦ 76275 Ettlingen
Telefon: 0 72 43 / 101 - 8931**

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung

² Baugesetzbuch