

Erläuterungen zur Ermittlung des Verkehrswertes Ihrer Immobilie

Unter dem Begriff „Verkehrswert“ ist der **Marktwert** der Immobilie zu verstehen. Das ist der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbar wäre.

Ob Sie nun eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, ob es um eine Erbregelung geht oder um steuerliche Fragen - immer ist der Verkehrswert die im Geschäftsverkehr benötigte Größe.

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (z. B. auch von Dienstbarkeiten, Erbbaurechten etc.) sind in den Landkreisen und größeren Städten selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Der jeweilige Gutachterausschuss arbeitet als Gremium. Mindestens drei Gutachter*innen wirken bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit. Es findet ein Ortstermin nach Absprache statt. Im beschreibenden Teil des Gutachtens werden die wertrelevanten Merkmale der Immobilie erfasst. Im Anschluss daran werden die Rechenansätze der Wertermittlungsverfahren erläutert und nachvollziehbar dargestellt. Aus den Verfahrensergebnissen wird dann der Verkehrswert abgeleitet. Ebenfalls werden die vom Normalzustand abweichenden Merkmale - wie beispielsweise Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltung, notwendige Instandsetzung oder Modernisierung - dabei berücksichtigt und zwar in dem Umfang, wie sie den Verkehrswert schätzungsweise beeinflussen.

Das Gutachten ist in der Regel noch ergänzt um einige Anlagen (z. B. Karten, Pläne, Fotos, ggf. auch Angaben oder Berechnungen von Rauminhalten und Wohn-/Nutzflächen).

Jeder **Eigentümer/jede Eigentümerin** kann ein Gutachten über den Verkehrswert seiner/ihrer Immobilie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragen. Auch Kaufinteressierte können sich ein Gutachten erstellen lassen. Dazu benötigen Sie jedoch die schriftliche Zustimmung/eine **Vollmacht** des Eigentümers/der Eigentümerin, welche*r stets eine Ausfertigung des Gutachtens erhält.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Marburg

Antragsteller / Kostenpflichtiger

Kontakte:

Name

Telefon:

Straße, Haus-Nr.

Fax:

PLZ Ort

E-Mail:

Kontaktperson für Ortstermin:

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses -
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

.....

Telefon:

.....

Antrag zur Ermittlung des Verkehrswertes

Hiermit beantrage ich die Verkehrswertermittlung für folgende/s Grundstück/e:

PLZ: Ort: Straße/Lage: H.-Nr.

Gemarkung: Flur: Flurstück/e:

Das Grundstück ist unbebaut bebaut in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Das Gutachten wird benötigt für: Vermögensübersicht Scheidungsfall

Erbschafts-/Nachlassangelegenheit Steuerliche Zwecke Sonstiges:

Stichtag des zu ermittelnden Wertes: aktueller Stichtag zurückliegender Stichtag:

Bestehende Mietverhältnisse keine Anzahl Die Mietverträge werden in Kopie vorgelegt.

Es bestehen folgende Rechte, Belastungen:

.....

Im Grundbuch sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Mir sind keine begünstigenden Rechte oder Lasten und Beschränkungen bekannt.

Für die Bewertung soll ausdrücklich ein lastenfreier Zustand unterstellt werden.

Baulasten zur Absicherung von Abstandsflächen, Zuwegungen, Stellplätzen o. dergleichen:

keine nicht bekannt folgende:

Denkmalschutz: nein nicht bekannt ja Hinweis:

Altlasten, Bodenverunreinigungen: nein nicht bekannt ja Hinweis:

Die Kosten für notwendige Anfragen bei den zuständigen Behörden werden vom Antragsteller übernommen.

Die Wertermittlung soll auf der Grundlage des/der auf dem Grundstück realisierten Bauvorhaben/s durchgeführt werden. Die Zulässigkeit der vorhandenen Baulichkeiten soll unterstellt werden. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit den genehmigten Bauvorlagen soll nicht vorgenommen werden.

siehe
Anlage

Wurden in den letzten 20 Jahren Modernisierungen vorgenommen? Wenn ja, welcher Art?
Bitte teilen Sie uns auch das Jahr und ggf. die ungefähren Kosten mit:

.....

Anzahl der Ausfertigungen des Gutachtens: Versenden an Antragsteller (siehe oben)

Sonstige Hinweise:

Ort

Datum

Unterschrift des Antragstellers/Eigentümers

(Anlage)

Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen können den Wert des Grundstücks erheblich beeinflussen.

Es geht dabei um

- Nutzungsrechte (wie z. B. Altenteil, Dauerwohnrecht, Wohnungsrecht, Einsitzrecht, Aussichtsrecht, Leitungsrecht, Wegerecht, Nießbrauch und dergleichen),
- Erwerbsrechte (wie z. B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht),
- Sicherungs- und Verwertungsrechte (wie z. B. Reallast).

Die sogenannten Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Verkehrswertermittlung in der Regel außer Betracht, weil sie nur die Modalität der Kaufpreiszahlung beeinflussen.

Begünstigende Rechte können auch den Wert des Grundstücks erhöhen (z. B. Wasser- und Mühlenrecht, Aussichtsrecht).

Baulasten

Baulasten können die Nutzung des Grundstücks einschränken oder begünstigen.

Sie dienen der öffentlich-rechtlichen Sicherung von Zufahrten, Versorgungsleitungen, Abstandsflächen eines Gebäudes, nachzuweisenden Stellplätzen ...). Die Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet, sie werden im Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde geführt. Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist in der Regel kostenpflichtig.

Denkmalschutz

Denkmalschutz hat im Einzelfall Auswirkungen auf die zulässige Nutzung und Unterhaltung eines Objekts. Der Denkmalschutz kann somit erhebliche Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks haben.

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Altlasten sind sämtliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe im und am Gebäude. Es handelt sich im Wesentlichen um gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen aus denen sich Gefahren, Belästigungen oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ergeben.

Man unterscheidet Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert wurden (Altablagerungen) und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte). Schon ein festgestellter Altlastenverdacht führt im Allgemeinen zu einem Wertverlust des Grundstückes. Die eventuell notwendigen Untersuchungskosten und die ggf. erforderlichen Beseitigungskosten können den Wert des Grundstücks erheblich beeinflussen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den verbindlichen Festsetzungen (z. B. über die Art und das Maß der baulichen Nutzung). Im nicht überplanten Innenbereich muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen. Genaue Angaben hierzu können bei der Gemeinde erfragt werden. Grundlage für die materielle und formelle Zulässigkeit von Bauvorhaben ist die Baugenehmigung.

Hinweis

Die Anforderung von schriftlichen Auskünften (zu Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten und zum Planungsrecht) bei den zuständigen Behörden ist in der Regel kostenpflichtig.

Benötigte Unterlagen:

- Bauzeichnungen
- Sonstige Bauunterlagen, wie Baugenehmigung, Datum, Berechnungen des Rauminhalts sowie Wohn-/Nutzflächen

Hinweis:

Für den Fall, dass uns keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden (können), weisen wir vorsorglich darauf hin, dass Ihnen zusätzliche Kosten - je nach Zeitaufwand - entstehen können, wenn die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die baulichen Anlagen zur Durchführung der erforderlichen Berechnungen komplett neu aufmessen muss.

Kosten/Gebühren:

Gebühren für Verkehrswertgutachten gem. BauGB AV

bei Verkehrswert (bis €)	unbebaute Grundstücke oder Boden- wert eines bebauten Grund- stücks	bebaute Grundstücke und Eigentums- wohnungen, sowie Teilflächen von be- bauten oder unbebauten Grundstücke
50.000 €	900 €	1.250 €
100.000 €	1.000 €	1.500 €
200.000 €	1.100 €	1.800 €
300.000 €	1.200 €	2.100 €
400.000 €	1.300 €	2.350 €
500.000 €	1.400 €	2.600 €
750.000 €	1.600 €	2.800 €
1.000.000 €	1.800 €	3.000 €
bis unter 25.000.000 € für jede weiteren 250.000 €	80 €	160 €
ab 25.000.000 € für jede weitere 1.000.000 €	55 €	110 €
Gutachten über Verkehrswerte von Rechten an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten mindestens 1.000 €		
Mehrausfertigungen können beantragt werden.		
Alle Gebühren zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer		

Aktuell online unter: [Verwaltungskostenordnung](#)

Die Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten bemessen sich nach dem Gebührenwert des Wertermittlungsobjekts. Der Gebührenwert ist die Summe der im Gutachten ermittelten Verkehrs- und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts.

Sonstige Gutachten: Abrechnung nach Zeitaufwand (Geschäftsstelle, Gutachter) und Kaufpreisunterlagen.

Gebühren für Wertberechnungen:

Wenn dem Antragsteller genügt, dass nur die Geschäftsstelle (ohne Beteiligung des Gutachterausschusses) tätig wird, so kann diese nach § 9 BauGB AV eine Wertberechnung erstellen.

Kosten für die Wertberechnung je nach Aufwand: 25 - 50 % der Kosten für ein Gutachten.

Wenn nur eine Wertberechnung erfolgen soll, ist dies auf dem Antrag zu vermerken.

Kosten für Anfragen bei der Gemeinde oder den zuständigen Behörden

Nach Satzung oder Gebührenordnung