

FAQ – Häufige Fragen an den Gutachterausschuss

Im Folgenden erhalten sie Antworten auf häufige Fragen, die mir als Geschäftsführerin gestellt werden. Dabei kommen die Fragen sowohl von Bürgerinnen und Bürger, die sich für den Wert einer Immobilie interessieren als auch von Sachverständigen, die die Daten und Produkte des Gutachterausschusses für ihre Bewertungen verwenden wollen.

Für weitergehende Informationen stehe ich telefonisch unter 0202/563-5982 gerne zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Ricarda Baltz

Stellvertretende Vorsitzende und Geschäftsführerin

Teil 1 - FAQ - Häufige Fragen von Bürgerinnen und Bürgern

1. Wer kann die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beantragen?

Ein Verkehrswertgutachten kann nur vom Eigentümer/in, Inhabern von Rechten am Grundstück sowie Pflichtteilsberechtigten beantragt werden. Andere Personen können es nur beantragen, wenn eine Vollmacht des/der Eigentümers/in vorliegt und geklärt ist, wer die Kosten übernimmt. Es gibt auch Fälle, in den denen Behörden oder Gerichte ein Gutachten beauftragen können. Dies ist im § 193 Baugesetzbuch ([hier](#)) geregelt.

2. Ich möchte, dass meine Miteigentümer/innen nicht erfahren, dass ich ein Gutachten beim Gutachterausschuss beantragt habe. Ist das möglich?

Gesetzlich ist vorgeschrieben, dass alle Miteigentümer/innen ein Exemplar des Gutachtens bekommen. Dieses wird ihnen von der Geschäftsstelle zugesandt. Daher benötige ich bereits bei der Auftragserteilung die Namen und Anschriften der Miteigentümer/innen von Ihnen.

3. Müssen zu der Ortsbesichtigung alle Miteigentümer/innen eingeladen werden?

Nein, aber es kann sinnvoll sein. Bei der Ortsbesichtigung macht sich der Gutachterausschuss ein genaues Bild von der Lage, der Ausstattung und dem Zustand des Gebäudes. Weitere berechnigte Teilnehmer/innen stören dabei nicht. Bei Gutachten, die einer Vermögensauseinandersetzung dienen, kann die Anwesenheit der daran Beteiligten sinnvoll sein, da das Vorgehen transparent wird und ein mögliches Misstrauen nicht entsteht.

4. Wie ist der Ablauf bei der Erstellung eines Gutachtens?

Kurz nach dem Auftragsingang erhalten Sie eine Bestätigung. So wissen Sie, dass Ihr Anliegen angekommen ist. Danach recherchiere ich in den internen Unterlagen des Liegenschaftskataster, des Planungsrechts und des Grundbuches und lege fest, welche weiteren Informationen ich von Ihnen benötige. Sind diese vollständig eingetroffen, beginnt die Bearbeitung. In der Regel dauert es dann noch drei Monate, bis das Gutachten bei Ihnen vorliegt.

Ein Mitarbeiterin oder Mitarbeiter von mir vereinbart dazu zwei Termine: Beim ersten kommt ein Bausachverständiger, der sich das Gebäude genau anschaut und eine Zustandsbeschreibung der Immobilie erstellt. Beim zweiten Termin kommt der Gutachterausschuss mit drei Mitgliedern und führt die Ortsbesichtigung durch. Nach einer anschließenden Beratung in den Räumen der Geschäftsstelle wird Ihnen das fertige Gutachten zugesandt. In der Regel dauert dies zwei Wochen.

FAQ – Häufige Fragen an den Gutachterausschuss

5. Welche Unterlagen muss ich bereitstellen?

An wichtigsten ist die Bauakte, die normalerweise jede/r Eigentümer/in hat. Sie können mir diese auch persönlich vorbeibringen, wenn Ihnen der Postweg zu unsicher ist.

Ganz wichtig sind auch Grundrisse und ein Aufmaß aller Flächen des Gebäudes. Dies muss nach den Vorgaben der II. Berechnungsverordnung ([siehe hier](#)) erfolgen. Wenn Sie diese Maße nicht in Ihren Unterlagen haben, kann Ihnen auch jeder Architekt helfen. Ersatzweise kann auch der Bausachverständige der Geschäftsstelle dies durchführen. Allerdings sind damit Kosten verbunden, die nach dem Zeitaufwand ermittelt werden.

Bei Eigentumswohnungen sind die Protokolle der Eigentümerversammlungen und die Hausgeldabrechnungen der letzten drei Jahre wichtig. Wenn Sie diese nicht haben, können sie bei der Hausverwaltung angefordert werden.

Weitere Unterlagen, die ich von Ihnen noch benötige, werde ich Ihnen noch rechtzeitig mitteilen.

6. Warum kommen immer so viele Leute bei der Ortsbesichtigung zu mir?

Gesetzlich ist vorgeschrieben, dass drei Gutachter/innen das Gutachten unterschreiben. Dazu ist bei der Ortsbesichtigung noch der Bausachverständige der Geschäftsstelle dabei. Manchmal kann auch noch ein Azubi mit anwesend sein.

7. Wie hoch sind die Kosten für ein Gutachten?

Grundlage für die Kosten ist eine Gebührenordnung des Landes NRW. Die Gebührensätze für die Leistungen des Gutachterausschusses ergeben sich aus der Anlage im Teil 7 ([hier](#)). Danach gibt es einen Sockelbetrag sowie einen wertabhängigen Anteil. So betragen die Kosten für ein Gutachten für eine Eigentumswohnung mit einem Wert von 80.000 € rd. 1.700 €, bei einem Einfamilienhaus mit einem Wert von 300.000 rd. 2.200 €. Darin ist jeweils die Umsatzsteuer enthalten.

Bei besonderen Aufwänden (Aufmaß, Berücksichtigung von Grundbuchrechten, etc.) entstehen noch weitere Kosten.

8. Gibt es eine kostengünstigere Möglichkeit?

Sogenannte Kurzgutachten erstellt der Gutachterausschuss nicht. Seriös lässt der Wert einer Immobilie nur durch eine Ortsbesichtigung ermitteln. Dazu müssen alle rechtlichen und tatsächlichen Umstände gewürdigt werden.

Für einen überschlägigen Schätzwert einer Immobilie bietet der Gutachterausschuss auf seiner Internetseite kostenlos den Immobilienpreisagenten an. Er basiert auf der statistischen Analyse aller im letzten Jahr abgeschlossenen Kaufverträge. Durch Eingabe einiger wichtiger Daten kann dieser Schätzwert ermittelt werden.

Sie finden ihn [hier](#) unter dem Menüpunkt „Produkte->Immobilienpreisagent“

FAQ – Häufige Fragen an den Gutachterausschuss

9. Kann ich einen Antrag auf Gutachten jederzeit zurückziehen?

Ja, allerdings müssen die bis dahin entstandenen Aufwendungen und Arbeitszeiten vergütet werden.

Teil 2: FAQ - Häufige Fragen von Sachverständigen

Ich bitte um Verständnis, dass ich aus haftungsrechtlichen Gründen Sachverständigen bei der Ausarbeitung ihrer Gutachten nicht helfen kann. Neben den gesetzlichen Beschränkungen der Aufgaben des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle kenne ich diese Immobilie nicht und könnte schon von daher keine seriösen Angaben machen.

1. Ich benötigte den Liegenschaftszinssatz für ein bestimmtes Mehrfamilienhaus, für das ich ein Gutachten erstellen soll. Können Sie mir den nennen?

Konkrete Liegenschaftszinssätze für einzelne Gebäude kann ich Ihnen nicht nennen, dies ist nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens möglich. Im jährlichen Grundstücksmarktbericht ([Download hier](#)) werden Liegenschaftszinssätze verschiedener Nutzungstypen von Mehrfamilienhäusern veröffentlicht. Vielleicht hilft Ihnen eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung auch weiter. Bei genauen Angaben zu den Suchkriterien lassen sich mitunter Objekte finden, die Ihrer zu bewertenden Immobilie gleichen.

2. Ich soll ein bebautes Grundstück im Außenbereich bewerten. Kann mir der Gutachterausschuss dazu den richtigen Bodenwert nennen?

Der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Außenbereich hängt von planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab, so dass pauschale Aussagen nicht möglich sind. Letztendlich lässt sich dies nur durch ein Verkehrswertgutachten klären. In der Fachliteratur gibt es zu dem Verhältnis von Bodenwert im Innenbereich zum Wert im Außenbereich Angaben, die auf statistischen Analysen beruhen. So hat Herr Mundt vom Gutachterausschuss in Dresden in der ZfV 1/2016 eine solche Untersuchung publiziert. Den Artikel finden Sie im Internet [hier](#). Ähnliche Untersuchungen gab es auch von den Gutachterausschüssen Flensburg und Aurich. Auch in NRW wurde im Jahr 2011 eine Untersuchung von Gutachterausschüssen veröffentlicht, die sie [hier](#) auf Seite 11 finden.

3. Was muss ich bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung angeben?

Bei der Antragstellung müssen Sie Vorgaben machen, nach denen in der Kaufpreissammlung der Datensatz zusammengestellt werden soll. Einschätzungen hinsichtlich der Auswahlkriterien (wie z.B. vergleichbare Lagen) werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vorgenommen.

FAQ – Häufige Fragen an den Gutachterausschuss

Hier kann Ihnen die Wohnlagenkarte weiterhelfen, auch Bodenrichtwerte sind Lageindikatoren. Die Wohnlagenkarte finden ihn [hier](#) unter dem Menüpunkt „Produkte->Wohnlagenkarte“

Gegenstand der Auskunft sind Kaufpreise und deren ergänzende Daten über wert- bzw. preisbeeinflussende Merkmale sowie ggf. weitere Informationen zum Kauffall.

Liegen keine den Vorgaben entsprechenden Kauffälle vor, so ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nicht möglich.