

Grundstücksbewertung

Grundstückswertermittlung beantragen

Sie wollen ein bebautes oder unbebautes Grundstück verkaufen oder aus anderen Gründen (zum Beispiel Erbauseinandersetzung, Darlehensaufnahme) den Marktwert einer Immobilie ermitteln lassen. Dafür werden Gutachten ausgefertigt, die in der Regel den Verkehrswert (Marktwert) für die folgenden Objekte bestimmen:

- bebaute Grundstücke einschließlich der Gebäude
- unbebaute Grundstücke
- grundstücksgleiche Rechte (zum Beispiel Erbbaurechte)
- Eigentumswohnungen

In Baden-Württemberg erstatten die bei den Gemeinden gebildeten Gutachterausschüsse Verkehrswertgutachten. Seit 01.10.2020 besteht für Überlingen, Owingen, Sipplingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Stetten und Hagnau der "Gemeinsame Gutachterausschuss Überlinger See". Auch freie Sachverständige können Verkehrswerte ermitteln.

Voraussetzungen

Die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss erfordert einen Antrag. Einen Antrag dürfen stellen:

- Eigentümer und Eigentümerinnen oder
- diesen gleichstehende Berechtigte (z.B. Erbbauberechtigte)
- Inhaber oder Inhaberinnen anderer Rechte am Grundstück
- Pflichtteilsberechtigte (die nächsten Angehörigen)
- Gerichte und Justizbehörden

Hinweis: Kaufinteressenten sind nicht antragsberechtigt

Verfahrensablauf

Sie können die Grundstückswertermittlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragen. Mit dem Antrag müssen Sie Ihre Berechtigung dazu darlegen. Teilen Sie mit, welches Grundstück bzw. welches Recht an welchem Grundstück Sie bewertet haben möchten.

Das hierfür erforderliche Antragsformular steht zum Download bereit.

Das Gutachten erhalten Sie in schriftlicher Form.

Wenn nicht anderes bestimmt oder nichts vereinbart wird, sind die Gutachten der Gutachterausschüsse nicht bindend.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes werden vor allem berücksichtigt:

- der Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)
- die rechtlichen Gegebenheiten, dazu zählen:
 - der Entwicklungszustand
 - der beitragsrechtliche Zustand des Grundstücks
 - der abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks und
 - Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht
- die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstückes und die sonstige Beschaffenheit wie
 - Grundstücksgröße
 - Grundstücksgestalt
 - Bodenbeschaffenheit
 - Bebauung
- die Lage des Grundstücks

Erforderliche Unterlagen

Es können unterschiedliche Unterlagen (z.B. Lagepläne) notwendig sein. Diese Unterlagen fordert der Gutachterausschuss bei Bedarf bei der Antragstellerin oder dem Antragsteller an.

Rechtsgrundlage

§ 192 – 199 Baugesetzbuch (BauGB) (Wertermittlung)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg

Kosten/Leistung

Die anfallenden Gebühren richten sich nach dem Wert, den das Gutachten ermittelt hat und werden auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes nach der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Überlingen bemessen.

Ansprechpartner:

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Überlinger See
Stadtverwaltung Überlingen, Bauverwaltung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen
Tel.: 07551/991361
E-Mail: gutachterausschuss@ueberlingen.de