99012015037000

Verkehrswert nach BauGB Feststellung

Heruntergeladen am 22.07.2025
https://fimportal.de/services/99012015037000

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012015037000
Leistungsbezeichnung I	Verkehrswert nach BauGB Feststellung
Leistungsbezeichnung II	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert eines Grundstücks oder dem Recht an einem Grundstück beantragen
Typisierung	3 - Bundesaufsichtsverwaltung: Regelung
Quellredaktion	Baustein Leistungen
Freigabestatus Katalog	fachlich freigegeben (gold)
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (silber)
Begriffe im Kontext	Verkehrswert, Wertermittlung, Marktwert (Immobilie), Ertragswert, Grundstückswert, Eigentumswohnung, Gutachten, Verkehrswertgutachten, Gebäudewert, Immobilie, Vergleichswert, Stichtag, Verkehrswertermittlung, Gutachterausschuss, Wertgutachten, Sachwert, Ortsbesichtigung, Haus
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (individuell, 012)

Modul	Sachverhalt
Verrichtungskennung	Feststellung (037)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Bauplanung (2050400), Hausbau und Immobilienerwerb (1050100)
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	24.02.2023
Fachlich freigegen durch	Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__193.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__194.html https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__199.html https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/BJNR280500021.html
Teaser	Wenn Sie den Wert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks oder den Wert von Rechten an einem Grundstück wissen möchten, können Sie diesen über ein Verkehrswertgutachten durch einen Gutachterausschuss ermitteln lassen.
Volltext	Wenn Sie den Wert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks oder den Wert von Rechten an einem Grundstück wissen möchten, können Sie diesen mit einem Verkehrswertgutachten ermitteln lassen. Diese Ermittlung kann bei dem örtlichen Gutachterausschuss beantragt werden. Daneben wird die Ermittlung auch von privaten Sachverständigen angeboten. Der Verkehrswert ist gleichbedeutend mit dem Marktwert. Es 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche

Modul	Sachverhalt
	Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert ist Aufgabe der Gutachterausschüsse. Der Ausschuss ist grundsätzlich selbstständig und unabhängig tätig. Ein Ausschuss ist jeweils für ein Gebiet (beispielsweise für einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt) zuständig. Die Mitglieder sind Angehörige von Behörden sowie ehrenamtliche Gutachter (etwa Architekten, Statiker, Bauingenieure, Steuerberater, etc.).
Erforderliche Unterlagen	Die notwendigen Unterlagen sind je nach Gutachtensauftrag unterschiedlich und werden in Rücksprache mit Ihnen erfragt. Unter anderem können zum Beispiel folgende Unterlagen notwendig werden: • Grundbuchauszug • Nachweis über sonstige Rechte und Belastungen • Vollmacht des/der Eigentümers/Eigentümerin • Brandversicherungsschein • Verzeichnis der Miet- und Pachteinnahmen • Verzeichnis Betriebskosten • Protokolle/Beschlüsse Eigentümerversammlung • Nachweis über Investitionen in den letzten 10 Jahren • Energieausweis • Lageplan • Baupläne/Grundrisse.
Voraussetzungen	Ein Verkehrswertgutachten kann jeder Eigentümer oder sonstige Berechtigte an einem Grundstück beantragen.
Kosten	Die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch die Gutachterausschüsse ist kostenpflichtig. Es gelten die landesrechtlichen Kostenregelungen.
Verfahrensablauf	Bürger/-innen können bei dem Gutachterausschuss einen Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für eine Immobilie stellen. • Nach Auftragseingang wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses je nach zu bewertendem Objekt mit Fragen nach Unterlagen auf Sie zukommen. • Parallel wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Ermittlungen zu dem Objekt bei

Modul	Sachverhalt
	anderen Behörden und Stellen tätigen. • Es wird bestimmt, in welcher Zusammensetzung der Gutachterausschuss für dieses Gutachten tätig wird. • Es ist stets eine Ortsbesichtigung des Objektes durch den Ausschuss notwendig. Dazu wird ein Termin vereinbart und durchgeführt. • Möglicherweise sind danach noch weitere Ermittlungen notwendig. • Dann kann der Verkehrswert berechnet und beschlossen werden. • Dem/Der Auftraggeber/-in (und dem/der Eigentümer/-in) wird das Gutachten zusammen mit der Kostenrechnung übermittelt.
Bearbeitungsdauer	Die Bearbeitungsdauer richtet sich nach den anderweitig anstehenden gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse beziehungsweise anstehender anderer Gutachten. Von der Antragstellung bis zum Versand des Gutachtens vergehen in der Regel mehrere Wochen.
Frist	keine
weiterführende Informationen	
Hinweise	Ein Verkehrswert ist nicht bindend für Verkäufer/-innen beziehungsweise Käufer/-innen. Es ist auch möglich, ein Verkehrswertgutachten bei einem privatwirtschaftlich tätigen Sachverständigen zu beauftragen.
Rechtsbehelf	
Kurztext	• Verkehrswert nach BauGB - Feststellung • Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert bebauter oder unbebauter Grundstücke beziehungsweise von Rechten daran • Der örtlich zuständige Gutachterausschuss erstattet auf Antrag und gegen Gebühr Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken beziehungsweise von Rechten daran. • Antragsberechtigt sind zum Beispiel Eigentümer/-innen, Miteigentümer/-innen, Erben/Erbinnen, Inhaber/-innen von Rechten • Der Verkehrswert ist der Wert, der im gewöhnlichen

Modul	Sachverhalt
	Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. • Der ermittelte Verkehrswert ist nicht bindend, zum Beispiel für den Verkauf. • zuständige Behörde: örtlich zuständiger Gutachterausschuss
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	Formulare/Online-Dienste vorhanden: Ja Schriftform erforderlich: Nein Formlose Antragsstellung möglich: Ja Persönliches Erscheinen nötig: Nein
Ursprungsportal	