

99012015037000, 99012015037000

Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert eines Grundstücks oder dem Recht an einem Grundstück

Heruntergeladen am 07.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/8668937/L100040>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012015037000, 99012015037000
Leistungsbezeichnung I	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert eines Grundstücks oder dem Recht an einem Grundstück
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Niedersachsen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Ertragswert, Sachwert, Katasteramt, Immobilie, Baugesetzbuch, Gutachten, Haus, Marktwert, Immobilienwert, Immobilienwertgutachten, Rechte, Verkehrswertgutachten, Kataster, BauGB, Belastungen,

Modul	Sachverhalt
	Vermessungsamt, Grundstück ermitteln, Wertermittlung, Verkehrswert, Eigentumswohnung, Grundstückswert, Immobilienwertermittlung, LGLN, Verkehrswertermittlung, Stichtag, Wertgutachten, Gutachter, Wert des Grundstücks, Gutachterausschuss, Vergleichswert, Grundstück, Verkehrswertgutachten beantragen
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Baurecht (012)
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	Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Bauplanung (2050400)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	
Fachlich freigegeben durch	MI Referat 44
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 https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/cite/648b9bed-bada-3db0-ae28-82d9e93df53f 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 https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/cite/648b9bed-bada-3db0-ae28-82d9e93df53f
Teaser	Wenn Sie den Wert Ihrer Immobilie erfahren möchten, können Sie ein Verkehrswertgutachten bei einem Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Modul

Sachverhalt

beantragen.

Volltext

Der Verkehrswert eines Grundstücks bildet den Preis ab, der zu einem konkreten Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Berücksichtigt werden die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale, wie beispielsweise die Lage oder die Größe eines Grundstückstücks, Baujahre von Gebäuden, deren Unterhaltungszustand, Ausstattungsqualitäten, etc. Keine Beachtung finden bei der Ermittlung des Verkehrswertes hingegen solche Umstände, die für den Immobilienmarkt ungewöhnlich sind oder diesen nicht neutral abbilden. Der Verkehrswert kann sich auch auf Rechte an Grundstücken beziehen, beispielsweise Wegerechte. Die Definition des Verkehrswertes und die Anforderungen an dessen Ermittlung werden im Baugesetzbuch festgeschrieben.

Ein Verkehrswertgutachten der Gutachterausschüsse weist den Verkehrswert nach Baugesetzbuch interessensneutral und mit amtlicher Qualität nach. Inhalte eines Gutachtes sind regelmäßig eine umfangreiche **Beschreibung** des zu bewertenden Objektes (wertbeeinflussende Merkmale) und der Vorgehensweise der Ermittlung, eine **Analyse** vergleichbarer Kauffälle (aus der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse) sowie die **Begründung** des im konkreten Fall ermittelten Verkehrswertes. Verkehrswertgutachten können beantragt werden für bebaute und unbebaute Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken.

Die Gutachterausschüsse sind für bestimmte und durch das Land festgelegte Regionen in Niedersachsen zuständig; sie setzen sich zusammen aus vorsitzenden und ehrenamtlichen Mitgliedern. Die vorsitzenden Mitglieder sind Angehörige der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Ehrenamtliche Mitglieder sind fachkundige Personen aus dem weiten Feld der Immobilienwirtschaft, z. B. aus dem Bereich Architektur, Bauingenieurwesen, Landwirtschaft, Finanzwirtschaft oder Maklerwesen.

Ein Gutachterausschuss ist stets selbständig und unabhängig tätig. Für die Unterstützung der

Modul	Sachverhalt
	<p>Aufgabenerledigung verfügt jeder Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die ebenfalls bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung angesiedelt ist.</p>
Erforderliche Unterlagen	<p>Die für eine Verkehrswertermittlung notwendigen Unterlagen unterscheiden sich je nach Art des Gutachtenauftrags. Im Bedarfsfall hält die Geschäftsstelle mit Ihnen Rücksprache.</p>
Voraussetzungen	<p>Sie können nach §193 Absatz 1 Baugesetzbuch ein Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken beantragen, wenn Sie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentümerin oder Eigentümer, • eine der Eigentümerin oder dem Eigentümer gleichstehend berechnigte Person, • Inhaberin oder Inhaber anderer Rechte am Grundstück • oder eine pflichtteilsberechnigte Person sind, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist. <p>Weiterhin können unter bestimmten Voraussetzungen Behörden und Gerichte antragsberechnigt sein. http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html</p>
Kosten	<p>Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten werden Gebühren erhoben. Diese richten sich insbesondere nach dem im Gutachten ermittelten Verkehrswert. Je nach Einzelfall hinzugerechnet werden weiterhin erforderliche Auslagen.</p> <p>Die Höhe der Gebühren ist geregelt in der jeweils aktuellen Fassung der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und den Oberen Gutachterausschuss ([GOGut](https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/source/csh-da-filter%21a52e918e-8a02-41f8-8b62-1c4b6a92ff6a--WKDE_LTR_0000003520%237055b5135bf33fa9a5170488c57c8049)).</p>
Verfahrensablauf	<p>Bei der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des</p>

Modul

Sachverhalt

Gutachterausschusses können Sie einen Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über bebaute und unbebaute Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken stellen.

- Nach Auftragseingang prüft die Geschäftsstelle zunächst, ob Sie antragsberechtigt sind.
- Ggf. nimmt die Geschäftsstelle im Rahmen der Vorbereitung des Gutachtens mit Ihnen Kontakt auf, um erforderliche Unterlagen einzuholen und/oder um einen Termin für die vorbereitenden Sachverhaltsfeststellungen auf dem Grundstück und in dem Gebäude zu vereinbaren.
- Parallel dazu wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sachverhaltsermittlungen zu dem Objekt bei anderen Behörden und Stellen vornehmen.
- Durch das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses wird festgelegt, in welcher Zusammensetzung der Gutachterausschuss für dieses Gutachten tätig wird.
- In der Regel erfolgt – unabhängig von bereits durchgeführten, vorbereitenden örtlichen Sachverhaltsermittlungen durch die Geschäftsstelle – eine Ortsbesichtigung des Objektes durch den Gutachterausschuss. Die dazu erforderlichen Termine vereinbart die Geschäftsstelle mit Ihnen bzw. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Objektes.
- Möglicherweise sind danach noch weitere Ermittlungen notwendig.
- Das Verkehrswertgutachten wird in der Zusammensetzung des Gutachterausschusses für dieses Gutachten beraten und in seiner Gesamtheit beschlossen.
- Den Antragstellenden des Verkehrswertgutachtens, den Eigentümerinnen und Eigentümern des Grundstückes oder den Inhaberinnen und Inhabern grundstücksgleicher Rechte werden Ausfertigungen des Verkehrswertgutachtens zusammen mit der Kosten- und Gebührenrechnung übermittelt.
- Erläuterungen des Gutachtens sind, ggf. auch gegen Gebühr, durch das jeweilige vorsitzende Mitglied möglich.

Bearbeitungsdauer

1 - 3 Monat(e)

Modul	Sachverhalt
	<p>Die Bearbeitungsdauer ist abhängig vom Objekttyp und beträgt im Regelfall ein bis drei Monate von Beantragung bis Leistungsbescheid.</p> <p>Die Bearbeitungsdauer richtet sich nach dem Umfang der erforderlichen Sachverhaltsermittlungen. Die Bearbeitung beansprucht in der Regel vier bis 16 Wochen.</p>
Frist	Keine
weiterführende Informationen	
Hinweise	<p>https://www.gag.niedersachsen.de https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/verkehrs-wertgutachten/verkehrswertgutachten-87977.html https://www.gag.niedersachsen.de</p>
Rechtsbehelf	<p>Gegen das Ergebnis eines Verkehrswertgutachtens ist kein Rechtsbehelf möglich. Rechtsbehelfsmittel sind ausschließlich möglich bezüglich des Kosten- und Gebührenbescheids.</p>
Kurztext	<p>Ermittlung eines Verkehrswertes nach Baugesetzbuch über ein bebautes oder unbebautes Grundstück sowie Rechten an Grundstücken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrswertgutachtenerstattung erfolgt auf Antrag und gegen Gebühr • Der Verkehrswert ist der Wert, der für das Bewertungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erwarten ist. • Der ermittelte Verkehrswert ist rechtlich nicht bindend (bspw. für Kauf oder Verkauf). • **Zuständige Behörde** : jeweilige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Vermessungs- und Katasterverwaltung, die für den Bereich zuständig ist, in dem das Bewertungsobjekt liegt.

Modul	Sachverhalt
Ansprechpunkt	<p>Die Zuständigkeit liegt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, die bei der örtlich zuständigen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eingerichtet ist.</p> <p>https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html</p> <p>https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html</p>
Zuständige Stelle	
Formulare	<p>Formulare vorhanden: Teilweise digital ausfüllbare PDFs</p> <p>Onlineverfahren möglich: Aktuell nicht</p> <p>Schriftform erforderlich: Auftragsbestätigung</p> <p>Persönliches Erscheinen nötig: Nein</p>
Ursprungsportal	<p>Application for the preparation of a market value appraisal on the value of a property or the right to a property, Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den Wert eines Grundstücks oder dem Recht an einem Grundstück</p>