

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Arnsberg  
**Postfach 23 40**  
**59713 Arnsberg**

Antragsteller	<input type="text"/>
Straße	<input type="text"/>
PLZ, Ort	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>

E-Mail: [gutachterausschuss@arnsberg.de](mailto:gutachterausschuss@arnsberg.de)

## Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

über den Verkehrswert des Grundstücks / Sondereigentums am Grundstück

Stadt,	<input type="text"/>		
Straße, HsNr.	<input type="text"/>		
Gemarkung	<input type="text"/>	Flur	<input type="text"/>
		Flurstück(e)	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		
	<input type="text"/>		

### Antragsberechtigung (§ 193 Baugesetzbuch)

- Ich bin Eigentümer(in) / Erbbauberechtigte(r)
- Ich bin Inhaber(in) von Rechten am Grundstück
- Ich bin Pflichtteilsberechtigte(r)

### Das Gutachten wird benötigt

- zu Kaufverhandlungen
- zur Vermögensauseinandersetzung
- zur Erbaueinandersetzung
- zur Vorlage beim Finanzamt
- 

### Wertermittlungsstichtag\*, Qualitätsstichtag\* (§§ 3 und 4 ImmoWertV)

- Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss
- als Wertermittlungsstichtag(e).

Dabei soll der Zustand des Grundstücks – abweichend vom Wertermittlungsstichtag – so beurteilt werden, wie er sich am  dargestellt hat (Qualitätsstichtag).

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich auf eine Untersuchung und Berücksichtigung von ggf. vorhandenen Altablagerungen (Altlasten) verzichtet.

Das Einverständnis zur Erstellung des Gutachtens, der Einsicht in Bauakten und Grundbuchauszüge sowie der Erlaubnis zur photographischen Aufnahme des Objektes

- wird hiermit erteilt.
- wird nachgereicht.
- ist begefügt.

Das Gutachten wird in -facher Ausfertigung beantragt. Der Eigentümer erhält gemäß § 193 Abs. 4 BauGB auch dann eine Ausfertigung, wenn er nicht Antragsteller ist. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht gleichzeitig der Antragsteller ist, abgegolten.

Die Kosten der Wertermittlung werden von mir übernommen.

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

<input type="checkbox"/> Pflichtangaben
<input type="checkbox"/> optionale Angaben

Gutachten des Gutachterausschusses sind gebührenpflichtig. Die Gebühr richtet sich nach den Maßgaben der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung NRW. Nach der heutigen Fassung der Gebührenordnung setzt sich die Gebühr je bewertetem, selbstständigen Objekt mit einem Wert bis zu einer Million Euro aus einer Grundgebühr von 1.250 Euro, 2 % des ermittelten Wertes, zzgl. Mehraufwand von insgesamt höchstens 4.000 Euro, abzgl. Minderaufwand und der gesetzlichen Mehrwertsteuer zusammen.

Folgende Angaben bzw. Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens erforderlich. Bitte beziehen Sie Ihre Angaben auf den Qualitätsstichtag und reichen Sie möglichst nur Kopien Ihrer Unterlagen ein. Bitte kennzeichnen Sie Originalunterlagen entsprechend. Originalunterlagen erhalten Sie selbstverständlich zurück. Für eingereichte Originalunterlagen kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

- **Wertbeeinflussende Umstände** (beispielsweise besondere Anlagen, privatrechtliche Verträge, Rechte und Belastungen oder Rechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks an Nachbargrundstücken).
- zusätzlich **bei besonderen Anlagen, Rechten oder Belastungen:**
  - Eine Liste – in Stichworten genügt – über besondere Anlagen (z.B.: ein Öltank im Freien).
  - Vereinbarung über die Belastung oder Begünstigung durch Rechte (beispielsweise ein Wohnrecht oder ein privatrechtlicher Vertrag). Bei schriftlichen Vereinbarungen: der Vertrag, mit dem dieses Recht begründet wurde.
- zusätzlich **bei unbebauten Grundstücken:**
  - Liegt ein Bodengutachten vor?
- zusätzlich **bei Erbbaurecht:**
  - Erbbaurechtsvertrag.
  - Letztes Erhöhungsverlangen vor dem Wertermittlungsstichtag.
- zusätzlich **bei bebauten Grundstücken:**
  - Gebäudedaten (Baujahr, Jahr und Umfang von Erweiterungen, Ausbauten usw.).
  - Übersicht über größere Instandsetzungen bzw. Renovierungen.
  - Eine Liste über Ihnen bekannte Mängel oder Schäden an den baulichen Anlagen in Stichworten.
  - Auflagen aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel.
  - Energieausweis oder die Information, dass noch kein Energieausweis erstellt wurde.
  - Ergebnis der Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen oder die Information, dass keine Dichtheitsprüfung durchgeführt wurde.
  - Welche Telekommunikationsanschlüsse gibt es (Telefonleitung, Breitbandkabel)? Gibt es über diese Anschlüsse eine Internetanbindung? Wenn ja, mit welcher Bandbreite (Geschwindigkeit)?
- und aus Ihren Bauunterlagen:
  - Baugenehmigungen zur Erstellung des Gebäudes, aber auch zu Erweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen.
  - Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Wohnflächenberechnungen.
- zusätzlich **bei Vermietung:**
  - Mietvertrags- und Mietenzusammenstellung, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Kopie der Miet- oder Pachtverträge mit Vertragsbeginn, Laufzeit und letzter Erhöhung).
  - Verwaltungs- und Betriebskosten (Versicherungen, Grundsteuern und sonstige Kosten).
- zusätzlich **bei Denkmalschutz:**
  - Bescheid der Denkmalfachbehörde mit Dokumentation.
- zusätzlich **bei Wohnungs- oder Teileigentum (z.B. Eigentumswohnung):**
  - Teilungserklärung.
  - Teilungspläne.
  - Zum Wertermittlungsstichtag geltender Wirtschaftsplan.
  - Nachweis über die Höhe der Instandhaltungsrücklage.
  - Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, insbesondere über Sonderumlagen.

Folgende Unterlagen und Informationen fordert der Gutachterausschuss bei den zuständigen Stellen an, wenn der Antragsteller diese Unterlagen nicht zur Verfügung hat.

- Grundbuch (vom Grundbuchamt beim Amtsgericht)
- Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch (vom Katasteramt beim Hochsauerlandkreis)
- Baulastenverzeichnis (von der Unteren Bauordnungsbehörde)
- Bauunterlagen aus der Hausakte der Unteren Bauordnungsbehörde
- Planungsrecht und planungsrechtliche Einschränkungen (von der Stadt- oder Gemeindeverwaltung)
- Zu zahlende Erschließungsbeiträge oder Baukostenzuschüsse sowie Anschlussbeiträge (von der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bzw. Stadtwerke)

#### \* Begriffserklärung

**Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert kann zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Gegenwart oder in der Vergangenheit ermittelt werden.

**Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Das trifft beispielsweise bei Erbaseinsetzungen zu, wenn ein Haus bereits übertragen wurde, später der Erbfall eintritt und bei der Wertermittlung die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Erbfalls und trotzdem der Zustand bei der Übertragung maßgeblich sein sollen.