

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln - Geschäftsstelle -
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln
Telefon: (0221) 221 23017

Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Gutachten

Ein Verkehrswertgutachten kann nur vom Eigentümer/in, den Inhabern/innen von Rechten am Grundstück sowie den Pflichtteilsberechtigten beantragt werden. Andere Personen können es nur beantragen, wenn eine Vollmacht des Eigentümers /der Eigentümerin vorliegt und geklärt ist, wer die Kosten übernimmt.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass alle Miteigentümer/innen eine Ausfertigung des Gutachtens erhalten. Dieses wird ihnen von der Geschäftsstelle zugesandt. Daher werden bei der Antragstellung die Namen und Anschriften der Miteigentümer/innen benötigt.

Zur Prüfung der Antragsberechtigung, der Eigentumsverhältnisse, der Belastungen und dinglichen Rechte wird um Übersendung folgender Unterlagen gebeten:

- Testaments- oder Erbscheinabschrift, wenn Eigentumsveränderung im Grundbuch nicht aufgeführt.
- Vollmacht des im Grundbuch genannten Eigentümers, wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer ist. Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, sind auch beizufügen (jeweils auf den Wertermittlungstichtag bezogen):

Außerdem werden folgende Unterlagen benötigt:

- Aufstellung der Wohnungsgrößen und Mieten sowie der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis) bei Mietwohn-, Geschäftshäusern und vermietetem Wohnungs-/Teileigentum (WE/TE)
- Vollständige Mietverträge jeder Mieteinheit, inkl. der Angabe der aktuell gezahlten Mieten bzw. der Mieten zum Wertermittlungstichtag sowie vollständige Bewilligungen von bestehenden Grundbucheinträgen.
- Bauzeichnungen, Aufstellung der Bauzahlen, Baubeschreibung (sofern vorhanden); zusätzlich bei WE/TE: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Aufteilungsplan, Wirtschaftsplan einschl. Instandhaltungsrücklage, Sitzungsprotokolle der letzten 3 Jahre vor dem Wertermittlungstichtag
- Evtl. Energieausweis und Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen gem. der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw).
- Bei öffentlich geförderten Objekten: Valuta-Stand zum Wertermittlungstichtag bzw. Vollmacht des Eigentümers, damit die Valuta der bestehenden Belastungen bei den Darlehensgebern durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden kann

Ferner wird um Mitteilung gebeten, wer den Zutritt zu den Räumen des Wertermittlungsobjekts gewährleistet und die Besichtigungstermine der Geschäftsstelle und des

Gutachterausschusses begleitet; für den Fall der Verhinderung ist eine dritte Person zu benennen und zu bevollmächtigen;

Bei Gutachten, die der Vermögensauseinandersetzung dienen, kann es sinnvoll sein, dass neben dem Antragsteller/der Antragstellerin auch die anderen Beteiligten anwesend sind, damit das Gutachten von allen Beteiligten anerkannt wird.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss ermittelt in seinen Gutachten den Verkehrswert für altlastenfreie Grundstücke. Soll der wertmäßige Einfluss einer eventuell vorliegenden Kontamination erfasst werden, ist zusätzlich zu dem im Gutachten ermittelten Wert des unbelasteten Grundstücks eine Aussage einer hierfür qualifizierten Stelle, etwa eines Spezialgutachters, erforderlich.

Ablauf der Erstellung des Gutachtens

Das beantragte Verkehrswertgutachten wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vorbereitet.

Hierzu wird sich ein Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin der Geschäftsstelle mit dem Antragsteller/der Antragstellerin in Verbindung setzen und einen Termin für einen Ortstermin vereinbaren. Der Ortstermin wird in der Regel von dem Mitarbeiter/der Mitarbeiterin zusammen mit einem technischen Mitarbeiter/einer technischen Mitarbeiterin durchgeführt. Dabei werden eventuell notwendige Gebäudevermessungen und weitere Untersuchungen/Erhebungen durchgeführt.

Nach Abschluss der Vorarbeiten wird sich die Geschäftsstelle erneut mit dem Antragsteller/der Antragstellerin in Verbindung setzen, um einen weiteren Termin für die gesetzlich vorgeschriebene Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss zu vereinbaren.

Nach dem Ortstermin berät und beschließt der Gutachterausschuss, ein Kollegialgremium von in der Regel 3 Sachverständigen, über das von der Geschäftsstelle im Entwurf vorbereitete Gutachten.

Nach Fertigstellung der Reinschrift des Gutachtens wird dieses dem Antragsteller/der Antragstellerin zusammen mit der Kostenrechnung zugestellt.

Die Bearbeitungszeit nach Eingang der erforderlichen Unterlagen beträgt in der Regel ca. 4-6 Monate, wobei im Einzelfall eine längere Bearbeitungszeit nicht ausgeschlossen werden kann.