

# Gutachterausschuss

für die Ermittlung von Grundstückswerten  
für den Bereich nördlicher Rhein-Neckar-Kreis



Antragsnummer: \_\_\_\_\_  
(wird von der Geschäftsstelle vergeben)

## Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (zum Nachweis anderer Wert nach § 38 Abs. 4 LGrStG)

### 1. Antragsteller<sup>1</sup>

Hiermit beantrage ich

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
e-mail

als:  Eigentümer  Miteigentümer  Erbe  
 Miterbe  Gericht/Justizbehörde  Testamentsvollstrecker\*<sup>1</sup>  
 Kaufinteressent\*<sup>2</sup>  Bevollmächtigter\*<sup>1+2</sup>  
 Grundschuld/Hypothekengläubiger\*<sup>1</sup>  
 sonstiges: \_\_\_\_\_\*<sup>2</sup>

\*<sup>1</sup> Bitte legen Sie dem Antrag einen entsprechenden Nachweis oder eine Vollmacht bei.

\*<sup>2</sup> Bitte legen Sie dem Antrag eine Einverständniserklärung des Eigentümers bei.

die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG für  
Fälle des §15 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.01.2022 für  
folgendes Objekt/folgende Objekte

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, ggf. Gewinn

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Flurstücksnummer(n)/Unternummer(n)

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

Bei Wohnungs- und Teileigentum bitte zusätzlich angeben:

\_\_\_\_\_  
Aufteilungsplan Nr.

\_\_\_\_\_  
Lage des Teileigentums (z.B. Erdgeschoss)

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## **2. Sonstige Besonderheiten die bei der Bewertung zu berücksichtigen sind**

Das Bewertungsobjekt kann ausschließlich eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens nach §§ 25 und 37 LGrStG in Verbindung mit § 2 Bewertungsgesetz (BewG) sein. Sollen für mehrere wirtschaftliche Einheiten Gutachten erstellt werden, sind jeweils separate Antragsformulare auszufüllen.

Das Grundstück ist fiktiv unbebaut zu bewerten, d.h. das beantragte Gutachten ermittelt den Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

Das hier beantragte Gutachten kann als Nachweis eines abweichenden Wertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG zur Vorlage beim Finanzamt dienen. Es ist jedoch für die Feststellung des Grundsteuerwerts durch die Finanzbehörde für diese nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Eine Gewährleistung für dessen Anerkennung kann daher nicht übernommen werden. Vorgaben der OFD BW sind zu berücksichtigen.

Das Gutachten wird ausschließlich für den vorgegebenen Zweck des Nachweises eines anderen Werts nach § 38 Abs. 4 LGrStG angefertigt und darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Dritten ist eine Verwendung untersagt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

## **3. Rechte und Pflichten**

Ich übernehme die Gebühr gemäß „Gebührensatzung Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ (siehe [www.gaa-nrnk.de](http://www.gaa-nrnk.de), Downloads im Menü Service). In der Gebühr sind **zwei** Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und je eine Ausfertigung für die Eigentümer des Wertermittlungsobjekts enthalten. Kosten für weitere Mehrfertigungen übernehme ich ebenfalls.

Benötigen Sie über die o.g. zwei Ausfertigungen des Gutachtens hinaus Mehrausfertigungen?  
Sofern ja, wieviel: \_\_\_\_\_ Stück

**Eine vollumfängliche Besichtigung und die notwendigen Unterlagen des Wertermittlungsobjektes sind Grundlage jeder Verkehrswertermittlung. Als Antragsteller habe ich die zur Bewertung notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen sowie den Zugang zu der Immobilie zu gewährleisten und ggf. die Nutzer, Mieter und/oder Eigentümer von der Objektbesichtigung in Kenntnis zu setzen.**

Mir ist bekannt, dass jeder (weitere) Eigentümer bzw. Miteigentümer des Bewertungsobjektes den Rechtsanspruch auf eine Ausfertigung des Gutachtens hat. Bitte nachfolgend die Adresse/n aller Eigentümer und Miteigentümer angeben.

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

Sofern es noch mehr Miteigentümer gibt, diese bitte auf einem separaten Blatt auflisten.

Mir ist auch bekannt, dass für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gem. § 197 BauGB besteht. Hierbei kann der Gutachterausschuss zur Erstattung der beantragten Wertermittlung u.a. Einblick in die Unterlagen der Gebäudeversicherung, das Grundbuch, das Liegenschaftskataster nehmen und Auskünfte über grundstücksbezogene Angaben bei Ämtern und Dienststellen der zuständigen Behörden einholen. Sofern ich/wir nicht selbst Eigentümer bin/sind, werde ich/wir den Eigentümer darüber entsprechend informieren.

Eventuell anfallende Kosten für Unterlagen und deren Besorgung, die nicht durch den Antragsteller zur Verfügung gestellt werden können, müssen vom Antragsteller übernommen werden.

Der Gutachterausschuss ist zur Geheimhaltung verpflichtet.

Bitte unterzeichnen Sie den Antrag und senden Sie diesen - vornehmlich digital - zusammen mit den Objektangaben und den erforderlichen Unterlagen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zurück:

Mail: [gutachterausschuss@gaa-nrnk.de](mailto:gutachterausschuss@gaa-nrnk.de)  
Postanschrift: Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift(en)

### **Erforderliche Unterlagen:**

Bitte folgende **Unterlagen** dem Antrag beifügen - vornehmlich digital.

Sofern Sie uns die Unterlagen digital zur Verfügung stellen, lassen wir Ihnen gerne einen Link zu unserer Daten Cloud zukommen.

Bitte grundsätzlich keine Original-Unterlagen beifügen, sondern lediglich Kopien, da Unterlagen **nicht** zurückgegeben werden.

- Kopie der Mitteilungen des Finanzamts zur Grundsteuer
- Fragebogen „Objektangaben“
- aus der Bauakte: - Baugenehmigung  
(sofern bebaut) - Baufertigstellungsanzeige  
- Schlussabnahmebescheinigung  
→ Hier reicht einer der drei Punkt zum **Nachweis des Baujahres** aus  
  
- Flächenberechnung inkl. aller Änderungen  
(Bruttogrund- und Wohn- bzw. Nutzfläche)  
  
- Baupläne inkl. aller Änderungen  
(maßstabsgetreue, vermaßte Grundrisse, Schnitte, Ansichten)  
→ **Nur sofern keine Flächenberechnung vorliegt:**
- Liegenschaftskataster mit Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
(kostenpflichtig erhältlich beim Kreisvermessungsamt Heidelberg Tel. 06221/522-5160)
- Fotos vom Bewertungsobjekt (2-3 Außenaufnahmen)
- Notarielle Urkunden/Verträge über Rechte und Belastungen (**sofern Rechte und Belastungen vorhanden**)
- Erbbauvertrag und Nachträge samt Angabe des aktuellen Erbbauzinses (**bei Erbbaurechtsgrundstücken**)
- Energiepass (falls vorhanden)

# Objektangaben

## 1. Tatsächliche Nutzung

- bebaut  unbebaute Fläche innerhalb der Ortschaft  
 landwirtschaftliche Fläche  forstwirtschaftliche Fläche  
 sonstige: \_\_\_\_\_

## 2. Beschreibung bauliche Anlage

**→ wird nur benötigt, wenn das Grundstück tatsächlich bebaut ist**

- Art des Gebäudes:  Einfamilienhaus  Zweifamilienhaus  Mehrfamilienhaus  
 Wohn- und Geschäftshaus  sonstiges: \_\_\_\_\_

- Einliegerwohnung:  ja  nein

Anzahl der Wohneinheiten: \_\_\_\_\_

Wohnung Nr.	Wohnfläche (Räume die zur Wohnung gehören)	Nutzfläche (z. B. Keller, Dachboden, Heizungsraum)

- KFZ-Stellplatz:  Garage, Anzahl: \_\_\_\_  Carport, Anzahl: \_\_\_\_  Tiefgarage, Anzahl: \_\_\_\_  
 Stellplatz im Freien, Anzahl: \_\_\_\_  sonstiges: \_\_\_\_\_

Baujahr: \_\_\_\_\_  
Nachträglich errichtete Bauteile (Anbauten): \_\_\_\_\_  
Nebengebäude (Garage, Schuppen): \_\_\_\_\_

- Erschließung:  Stromanschluss  Wasseranschluss  Abwasseranschluss  
 Gasanschluss  Telefon-/Internetanschluss

## 3. Rechte

- Rechte (Wohnrecht o.ä.):  nein  
 Antragsteller nichts bekannt  
 ja, welche: \_\_\_\_\_

Fügen Sie einen Nachweis bei.

#### **4. Verpachtung**

**→ wird nur benötigt, wenn Teile der Grundstücksfläche verpachtet sind**

Sofern das Objekt **verpachtet** ist, ergänzen Sie bitte folgende Angaben:

mündlicher Pachtvertrag     schriftlicher Pachtvertrag

Höhe der aktuellen Pacht pro Jahr: \_\_\_\_\_ €

Pächter:

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
e-mail

**Gutachterausschuss  
Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**



Dienstgebäude: Obertorstraße 9  
69469 Weinheim  
Telefon Zentrale: 06201/82-292  
Telefax: 06201/82-507  
e-mail: gutachterausschuss@gaa-nrnk.de

**Informationen bei der Datenerhebung nach § 13 der Datenschutz-Grundverordnung (EU DSGVO)**

**Datenschutzinformationen im Rahmen der Tätigkeiten des Gutachterausschusses**

**Nachfolgend informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten und die Ihnen nach den datenschutzrechtlichen Regelungen zustehenden Ansprüche und Rechte.**

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung	Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis Obertorstraße 9 69469 Weinheim Telefon: 06201 / 82 – 292 Telefax: 06201 / 82 – 507 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@gaa-nrnk.de">gutachterausschuss@gaa-nrnk.de</a> Internet: <a href="http://www.gaa-nrnk.de">www.gaa-nrnk.de</a>
Zuständige Stelle	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Obertorstraße 9 69469 Weinheim Telefon: 06201 / 82 – 292 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@gaa-nrnk.de">gutachterausschuss@gaa-nrnk.de</a>
Behördliche Datenschutzbeauftragte	Die Datenschutzbeauftragte der Stadt Weinheim Obertorstraße 9 69469 Weinheim Telefon: 06201 / 82 – 210 E-Mail: <a href="mailto:datenschutz@weinheim.de">datenschutz@weinheim.de</a>
Kategorien personenbezogener Daten	Wir verarbeiten folgende personenbezogenen Daten von Ihnen: Kontaktdaten (Name, Anschrift, gegebenenfalls: E-Mail-Adresse, Telefonnummer)
Quellen, aus welchen die personenbezogenen Daten stammen	Kaufverträge, Bauakte, Grundbuch, Baulasten, Antrag, Fragebögen und Liegenschaftskataster
Zwecke der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage	Die personenbezogenen Daten werden aufgrund der §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) zum Zweck der Bildung und der Aufgabenerfüllung der selbständigen, unabhängigen Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen erhoben und verarbeitet.  Die Kaufverträge und andere Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 GuAVO dem Gutachterausschuss zu übersenden sind, werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zweck der Führung der Kaufpreissammlung ausgewertet. Dabei sind insbesondere für jeden Auswertungsfall die Grundstücksmerkmale gemäß §§ 4 bis 6 der ImmoWertV zu erfassen.

	<p>Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder einen anderen geeigneten Vergleichsmaßstab) sind zu vermerken. Soweit anzunehmen ist, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflusst haben, ist dies unter Hinweis auf die Umstände zu kennzeichnen. Falls zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlich, sind weitere Ermittlungen gemäß § 197 BauGB durchzuführen.</p>
<p>Verpflichtung, Daten bereitzustellen; Folgen der Verweigerung</p>	<p><b>Sie sind im Rahmen des § 197 BauGB verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen.</b> Bei Nichtbereitstellung können Sie mit einem Verwaltungsakt dazu aufgefordert werden. In entsprechender Anwendung des § 208 BauGB können Zwangsgelder in Höhe von bis zu 500 Euro angedroht und festgesetzt werden. Anträge auf die Erstattung von Gutachten (§ 193 Abs. 1 und 2 BauGB), die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 13 GuAVO), über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB) und den Immobilienmarkt (§ 193 Abs. 5 BauGB) machen die Erhebung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten erforderlich. Ansonsten kann die Bearbeitung der Anträge nicht durchgeführt werden.</p>
<p>Ihre Rechte</p>	<p>Sie haben als betroffene Person das Recht Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können eine ggf. erteilte Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen. Ein Widerspruchsrecht zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten steht Ihnen nur dann zu, wenn die Datenverarbeitung auf der Rechtsgrundlage des Artikels 6 Absatz 1 e), f) DSGVO oder im Rahmen einer automatisierten Entscheidungsfindung im Einzelfall erfolgt. Falls Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gegen Datenschutzvorschriften verstößt, wenden Sie sich bitte an die/den Datenschutzbeauftragte/n der Stadt Weinheim (Kontaktdaten s.o.). Unabhängig hiervon haben Sie ein Recht auf Beschwerde bei der zuständigen Aufsichtsbehörde.</p>
<p>Geplante Speicherdauer</p>	<p>Die Daten werden ab sofort für die Dauer der Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses gespeichert. Kriterien sind zum Beispiel die Erreichung der Transparenz des Immobilienmarktes, die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken und die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile, die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Erteilung von Auskünften, die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB und § 196 Abs. 3 BauGB.</p>
<p>Empfänger oder Kategorien von Empfängern der Daten (Stellen denen gegenüber die Daten offengelegt werden)</p>	<p>Nach § 195 Abs. 2 BauGB darf die Kaufpreissammlung nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt. In § 195 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind. Die landesrechtlichen Vorschriften hierzu sind in § 13 GuAVO geregelt.</p>