

Weitere Informationen zur Verkehrswertermittlung von Immobilien

Falls Sie eine Verkehrswertermittlung beantragen möchten, finden Sie hier zunächst weitere Informationen zum Ablauf und am Ende die zugehörigen rechtlichen Grundlagen.

Für welche Objekte kann eine Verkehrswertermittlung beantragt werden?

Für Immobilien jeder Art im Stadtgebiet von Vellmar. Hierzu zählen:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke mit beliebigen Gebäudeformen und -arten
- gewerblich oder freiberuflich genutzte Liegenschaften
- Rechte und Nutzungen an einem Grundstück
- Eigentumswohnungen

Die Objekte müssen innerhalb der Gemarkungen der Stadt Vellmar (Grundbücher von Niedervellmar, Obervellmar bzw. Frommershausen) liegen.

Der vom Ortsgericht Vellmar -in später vorgelegter Urkunde- ermittelte Verkehrswert ist die auf Basis gesetzlicher Vorgaben berechnete Prognose des Preises, der bei einer eventuellen Veräußerung am Wertermittlungstichtag (z.B. Tag der Begutachtung) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Bei einem späteren tatsächlichen Verkauf kann der dann tatsächlich erzielte Preis gleich, aber auch höher oder niedriger sein. Als Gründe für einen höheren Preis können u.a. gegeben sein (a) erfolgreiche Vermittlung seitens eines Maklers, (b) Veräußerung an einen Kunden, der die Immobilie aus persönlichen Gründen unbedingt erwerben möchte (Arbeitsplatznähe, Nähe zu Verwandten oder Bekannten, präferiertes Wohnviertel), (c) zwischenzeitliche, Wert steigernde Instandhaltungsmaßnahmen.

Als Gründe für einen niedrigeren Preis können u.a. gegeben sein (a) Verkaufsdruck auf Verkäuferseite verhindert Warten auf den Preis akzeptierenden Käufer, (b) zwischenzeitlich eingetretene negative Marktentwicklung, (c) nicht von den gesetzlichen Berechnungen erfaßbare Faktoren (als unangenehm empfundene Nachbarschaft, andere Einschätzung bzgl. Eintrag von Umgebungslärm).

Wer führt die Wertermittlung durch?

Die das Gutachten erstellenden Mitglieder des Ortsgericht Vellmar sind gemäß §7 des Ortsgerichtsgesetzes des Landes Hessen öffentlich bestellt, gemäß §8 dieses Gesetzes als fachlich geeignet ausgewählt und gemäß §9 dieses Gesetzes formal vereidigt worden. Als Ehrenbeamte erfüllen sie damit alle an die Durchführung von Verkehrswertermittlungen geknüpften rechtlichen Vorgaben und nehmen ihre Aufgaben als neutrale und unabhängige Amtspersonen wahr. Sie unterliegen in allen Angelegenheiten der gesetzlichen Schweigepflicht.

Wer darf die Verkehrswertermittlung beantragen?

Beantragen darf die Verkehrswertermittlung gemäß §18 Ortsgerichtsgesetz jeder Eigentümer/Miteigentümer der Immobilie.

Sofern ein Dritter (z.B. ein Kaufinteressent) einen Antrag stellt, muß eine Einverständniserklärung aller aktuell im Grundbuch benannter Eigentümer beigefügt werden.

Wie wird eine Verkehrswertermittlung beantragt?

Zunächst ist ein schriftlicher Antrag an das Ortsgericht Vellmar zu stellen. Optimalerweise verwenden Sie hierzu den auf der Webseite der Stadt Vellmar unter "Bürger-Info" / "Ortsgericht" zum Herunterladen angebotenen Mustervordruck. Bitte schreiben Sie klar und deutlich und geben Ihren genauen Absender sowie Ihre Telefonnummer/n an, unter der Sie erreichbar sind.

Welche Anlagen sollen dem Antrag beigefügt werden?

- 1.) Kopie vom letzten, aktuell gültigen Einheitswertbescheid
- 2.) Kopie vom letzten Versicherungsschein der Brandversicherung
(soweit vorhanden; er sollte den sogenannten "Versicherungswert 1914" enthalten)
- 3.) Kopie vom letzten Feuerstättenbescheid des Schornsteinfegers (soweit vorhanden)
- 4.) Kopien von Planungs- und Zeichnungsunterlagen des/der Gebäude (soweit vorhanden)
- 5.) Bei Vermietung der Liegenschaft: Angaben zu den Mieteinnahmen
- 6.) Ein Grundbuchauszug ist nicht erforderlich, da wir diese Information selbst abrufen.
- 7.) Soweit ein Erbschaftsfall vorliegt (Antragsteller ist noch nicht aus dem Grundbuch als Eigentümer ersichtlich), benötigen wir einen Nachweis der Antragsberechtigung, z.B. in Form eines Erbscheins.
- 8.) Falls einer der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer unter amtlicher Betreuung steht, bitte eine Kopie des Betreuerausweises beifügen.

Wie wird der Termin vereinbart?

Nachdem alle Unterlagen vollständig beim Ortsgericht vorliegen, wird ein gemeinsamer Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbart. Die Verkehrswertermittlung wird von mindestens drei, zumeist vier Personen des Ortsgerichts vorgenommen.

Zur Optimierung der Wertermittlung kommen in der Regel nur zwei Personen vor Ort; die restlichen werden über Foto-/Protokolldokumentation in die Wertermittlung eingebunden. Die Ortstermine werden regelmäßig an Dienstagen nachmittags angesetzt. Das Ortsgericht wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen, um einen für Sie passenden Termin vor Ort zu finden. Je nachdem, wie viele weitere Anträge vorliegen, dauert es ca. zwei bis vier Wochen bis zur Durchführung vor Ort.

Was passiert beim Ortstermin?

Die Ortsgerichtsmitglieder kommen zu Ihnen und besichtigen das zu beurteilende Objekt. Jeder Bereich/Raum des Objekts wird besichtigt und fotografiert. Dieser Termin dauert insgesamt ca. eine Stunde (je nach Größe des Objekts).

Sollten Wohnungen vermietet sein, so informieren Sie bitte Ihre Mieter über den Ortstermin, damit die Wohnungen kurz betreten werden können.

Während des Ortstermins klären wir weiterhin mit Ihnen:

- erfolgte Modernisierungen, etwa von Fenstern, Heizungsanlage, Dach- oder Wärmedämmung, bezüglich Art und Ausführungsdatum,
- wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen der letzten Jahre,
- bereits bekannte, ggfs. nicht offensichtliche Baumängel,
- bei Erbbaurecht: den Erbbaurechtsvertrag und ein Nachweis des aktuellen Erbbauzinses (umgangssprachl. auch Erbpacht),
- bei Objekten unter Denkmalschutz: eine Kopie des Denkmalbescheids. Soweit der Denkmalbescheid nicht vorliegt, muß dieser beim Denkmalamt angefragt werden,
- bei Mietobjekten: Mietverträge und eine Aufstellung der Nettokaltmieten.

Was geschieht nach dem Ortstermin?

Nach dem Ortstermin legen die an der Wertermittlung beteiligten Mitglieder anhand der gesetzlichen Vorgaben in einem gemeinsamen Abstimmungsprozeß den Wert des Objekts fest. Sie erhalten dann innerhalb von ein bis zwei Wochen zunächst die Gebührenrechnung. Nach Zahlung der Gebühren auf das im Schreiben angegebene Konto erhalten Sie dann die amtliche Wertermittlungsurkunde des Ortsgerichts Vellmar übersandt.

Was kostet die Wertermittlung?

Es wird eine -moderate- Gebühr erhoben. Diese ist in der Gebührenordnung des Landes Hessen festgelegt und abhängig vom ermittelten Verkehrswert der Immobilie.

Beispiele: Bei einem ermittelten Verkehrswert von 195.000 Euro beträgt die Gebühr ca. 234 Euro; bei 295.000 Euro Verkehrswert beträgt die Gebühr ca. 309 Euro.

Die Kosten sind von dem Antragsteller zu zahlen.

Auf welchen rechtlichen Grundlagen wird die Verkehrswertermittlung durchgeführt?

Bundeseinheitlich wird der mit §194 Baugesetzbuch definierte Verkehrswert von in §193 Baugesetzbuch definierten Gutachterausschüssen ermittelt. Die Bundesländer werden mit §199 Baugesetzbuch ermächtigt, per Rechtsverordnung weitere Details zu regeln. Im Land Hessen wurden hierzu einerseits per "Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch" die Aufgaben dieser Gutachterausschüsse weiter präzisiert (§§ 1 - 25 der Rechtsverordnung) und wurde andererseits unter Anwendung von §203 (3) Baugesetzbuch mit Erlaß des Hessischen Ortsgerichtsgesetzes die Aufgabe der Verkehrswertermittlung ergänzend auf die Ortsgerichte als "andere staatliche Behörde" verlagert. Gemäß §18 des Hessischen Ortsgerichtsgesetzes ist somit das Ortsgericht Vellmar berechtigt, in seinem Zuständigkeitsbereich auf Antrag amtliche Ermittlungen der Verkehrswerte von Immobilien durchzuführen.

Wie erfolgt die Wertermittlung?

Das „Bewertungsgesetz“ (BewG) und die "Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten" (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mit den darin definierten Berechnungsverfahren geben den rechtlichen Rahmen zur Immobilien-Wertermittlung vor. Aufgrund der uneingeschränkten Umsetzung dieser Vorgaben und Anwendung der darin definierten Berechnungsrichtlinien seitens des Ortsgerichts Vellmar entspricht die

"Schätzung des Verkehrswertes" gemäß §18 des Ortsgerichtsgesetzes der Ermittlung des "Verkehrswertes" gemäß §194 Baugesetzbuch. Im Verfahrensgang werden daher einheitlich die Begriffe "Verkehrswert" und "Verkehrswertermittlung" verwendet. Die vom Ortsgericht Vellmar erstellten Gutachten entsprechen damit zugleich den „Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz“ gemäß §§ 176ff des Bewertungsgesetzes. Welches der mit den v.g. Paragraphen definierten Bewertungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) im konkreten Auftrag zur Anwendung kommt, wird anhand der jeweils vorliegenden Objekt- und Grundstücksdaten festgelegt und in der amtlichen Urkunde explizit ausgewiesen.

Was ist ggfs. noch zu beachten?

Durch die Einbindung mehrerer Experten in den Wertermittlungsvorgang und den Erstellungsprozeß der Urkunde sollen Beurteilungsfehler möglichst vermieden werden. Sollten tatsächlich vom Auftraggeber später in der Urkunde erkennbare Mängel identifiziert werden, erfolgt eine kostenfreie Nachprüfung durch das Ortsgericht Vellmar und ggfs. auch eine Neuausstellung der Urkunde mit einem entsprechend geänderten Verkehrswert. Sollte allerdings eine in einem späteren Rechtsvorgang beteiligte Person oder Amtsstelle ohne für das Ortsgericht anerkennbare Begründung der Auffassung sein, der Verkehrswert sei niedriger anzusetzen als in der vom Ortsgericht ausgefertigten Urkunde, steht es dieser Person oder Stelle frei, im Rahmen eines (Ober-) Gutachtens gemäß §198 (2) Bewertungsgesetz die Anerkennung dieses sogenannten "niedrigeren Wertes" durchzusetzen. Derartige Gutachten gemäß §198 (2) Bewertungsgesetz werden vom Ortsgericht Vellmar nicht erstellt. Hierzu wird auf die in §192ff Baugesetzbuch definierten Gutachterausschüsse verwiesen.

In Einzelfällen wurde berichtet, dass Finanzämter im Rahmen von Steuerverfahren von Ortsgerichten erstellte Gutachten nicht anerkannt haben. Sollte das hier zu erstellende Gutachten für ein Steuerverfahren benötigt werden, wird empfohlen, vorab das beteiligte Finanzamt anzusprechen, um dort darauf hinzuweisen, dass die Wertermittlungen des Ortsgerichts Vellmar

- durch öffentlich bestellte, formal vereidigte und fachlich geeignet ausgewählte Personen durchgeführt werden,
- auf Basis der maßgeblichen Vorschriften der §§ 176ff des Bewertungsgesetzes erfolgen und somit
- alle an die Durchführung von Verkehrswertermittlungen geknüpften rechtlichen Vorgaben erfüllen,

um eine eventuelle spätere Ablehnung des Gutachtens und einen sich daraus ggfs. ergebenden Rechtsstreit möglichst bereits im Vorfeld auszuschließen.