

# Das Verkehrswertgutachten

## Was ist der Verkehrswert?

Als Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird der Wert bezeichnet, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, d.h. ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu einem bestimmten Stichtag erzielen lässt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes werden dabei alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, die Beschaffenheit und die Lage berücksichtigt.

Verkehrswerte werden ermittelt für

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Grundstücksteile mit oder ohne bauliche Anlagen
- Rechte an Grundstücken (Erbbaurechte, Nießbrauchrechte, Wegerechte etc.)

## Wofür wird ein Verkehrswertgutachten benötigt?

Ein Verkehrswertgutachten kann verwendet werden

- als Grundlage für Verkaufs- bzw. Kaufverhandlungen
- für die Auseinandersetzung der Erben im Erbfall
- für die Ermittlung der Erbschaftssteuer (Nachweis des gemeinen Wertes)
- in Ehescheidungsverfahren
- für Zwangsversteigerungsverfahren
- zum Nachweis bei Kreditinstituten
- für Entschädigungsfestsetzungen

Ein Verkehrswertgutachten kann jeder Berechtigte für seine Zwecke in Auftrag geben.

# Das Mietwertgutachten

## Was ist ein Mietwert?

Der Mietwert ist das Entgelt, welches der Mieter dem Vermieter für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache schuldet. Die Nebenkosten werden separat berechnet. Die ortsübliche Miete ist nach § 558 BGB das übliche Entgelt, das in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird.

Als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann auch der Hagener Mietspiegel dienen, den Sie bei den Bürgerämtern der Stadt Hagen und dem Kundenbüro „Grunderwerb und Bauen“ beim Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen erhalten.

## Wofür wird ein Mietwertgutachten benötigt?

Mietwertgutachten (Wohnen oder Gewerbe) können verwendet werden

- für Mieterhöhungsverlangen
- für den Nachweis der orts- oder marktüblichen Miete im selbstständigen Beweisverfahren (auch außergerichtlich)
- als Ersatzmietwert für Privatschulen

## Wie erfolgt die Erstellung eines Gutachtens?

Für die Erstellung eines Verkehrs- oder Mietwertgutachtens führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen zunächst eine Ortsbesichtigung mit dem Vorsitzenden und 2 ehrenamtlichen Sachverständigen sowie einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch. Die Geschäftsstelle trägt alle erforderlichen grundstücksrelevanten Daten zusammen und legt diese dem Gutachterausschuss zur Beratung vor. Danach kommt der Gutachterausschuss in einer nicht öffentlichen Sitzung zusammen, um den Verkehrs- oder Mietwert zu ermitteln und das Wertgutachten zu beschließen.

Nach Fertigstellung und Ausarbeitung erhält der Auftraggeber das Verkehrswertgutachten in schriftlicher Form.

## Wer kann ein Verkehrswertgutachten / Mietwertgutachten beantragen?

Antragsberechtigte sind

- die (Mit-) Eigentümer des jeweiligen Grundstückes
- Eigentümer von grundstücksgleichen Rechten (Erbbauberechtigte oder Erbbaurechtsgeber)
- vom Eigentümer bevollmächtigte Personen

## Wie können Sie ein Verkehrswertgutachten / Mietwertgutachten beantragen ?

Die Erstellung eines Verkehrswert- oder Mietwertgutachtens kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen schriftlich formlos beantragt werden.

Ein Antragsformular steht auf der Internetseite

[www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de) als Download zur Verfügung. Hier erhalten Sie auch Informationen über die von Ihnen benötigten Unterlagen.

## Was kostet ein Gutachten?

Die Gebühr für ein von Privatpersonen beantragtes Verkehrswertgutachten richtet sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung NRW (VermWertKostO NRW, Tarifstelle 5). Die Gebühr ist abhängig vom Verkehrswert des Objektes und den ggf. vorhandenen Besonderheiten, die Einfluss auf die Verkehrswertermittlung haben (z.B. Verkehrswertermittlung zu zwei unterschiedlichen Bewertungsstichtagen, Bewertung von Rechten etc.).

Beispiel: Verkehrswert 200.000 €

2,0 v.T. des Wertes (200.000 *2/1000)	400,- €
+ Gebühr	1.250,- €
+ ggfs. Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Wohnrecht)	0,- €
+ Auslagen (z.B. Lageplan)	ca. 20,- €
+ MWSt. 19%	ca. 320,- €
<b>Gesamtgebühr</b>	<b>ca. 1.990,- €</b>

## Auskunft zu Verkehrswert- / Mietwertgutachten:

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Vorsitzende des Gutachterausschuss:

Thekla Dietrich

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss:

Dirk Weißgerber

Tel.: 02331/207-2660

Fax: 02331/207-2462

Mail: [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)

Internet-Links:

[www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)

[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.geoinfo.hagen.de](http://www.geoinfo.hagen.de)

# Info-Blatt

## Das Verkehrswertgutachten

## Das Mietwertgutachten



### Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Berliner Platz 22  
58089 Hagen

Tel.: 02331/207-2660

Fax: 02331/207-2462

Internet: [www.gutachterausschuss.hagen.de](http://www.gutachterausschuss.hagen.de)

Mail: [gutachterausschuss@stadt-hagen.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-hagen.de)

Mai 2020