



Allgemeine Informationen zur Gutachtenerstellung

Aufklärung und Transparenz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der Ihr Gutachten erstellt, ist eine Behörde des Landes NRW. Als diese ist der Ausschuss einer strengen Neutralität und Transparenz bei der Bearbeitung verpflichtet. Er muss sich dabei an die gesetzlichen Bestimmungen¹ halten, die für seine Arbeit vorgeschrieben sind. Dazu zählt vor allem die Pflicht zur vollständigen Erforschung des Sachverhaltes von Amts wegen. Auch hat er weitergehende Rechte als private Sachverständige, was das Beschaffen von Informationen angeht, die für die Wertermittlung erforderlich sind.

Diese Neutralität und Unabhängigkeit wird auch dadurch gesichert, dass in der Regel drei Mitglieder des Gutachterausschusses das Gutachten unterschreiben. Die Geschäftsstelle wählt hierzu unbefangene Gutachterausschussmitglieder aus. Daher kann anders als private Sachverständige der Gutachterausschuss bei Gerichtsverfahren nicht wegen Befangenheit abgelehnt werden. Gleichwohl unterliegt auch das Wertgutachten des Gutachterausschusses bei Gerichtsverfahren der freien Beweiswürdigung des Gerichtes.

Aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmungen¹ kann der Gutachterausschuss:

- Auskünfte von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück machen können
- verlangen, dass Eigentümer_innen und Rechteinhaber_innen die zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen
- Beteiligte anhören
- Auskünfte jeder Art und Urkunden und Akten von anderen Behörden einfordern
- anordnen, dass Beteiligte (z.B. Miteigentümer_innen) persönlich zur Ortsbesichtigung erscheinen.

Alle Miteigentümer_innen erhalten von Amts wegen ein Exemplar des Gutachtens (sofern nichts anderes per Antrag vereinbart wurde). Daher wird der Gutachterausschuss diesen Personenkreis im Vorfeld über den Auftrag zur Gutachtenerstellung informieren. Zudem wird Ihnen auch die Gelegenheit gegeben, an den Ortsbesichtigungen teilzunehmen. Der Gutachterausschuss kann auch weitere Personen, die Angaben zur Immobilie machen können, befragen und - falls erforderlich - zur Ortsbesichtigung einladen.

Fotografien

Für das Gutachten ist es erforderlich, dass vom Grundstück und Gebäude sowohl innen wie außen Fotos erstellt werden. Diese dienen zur Beweissicherung über die Befundtatsachen, die bei den Ortsbesichtigungen festgestellt wurden. Ein Teil der Fotos wird auch dem Gutachten beigelegt, um die wertbeeinflussenden Merkmale auch für Lesende des Gutachtens nachvollziehbar zu machen. Soweit möglich, vermeidet es der Gutachterausschuss, sehr persönliche Lebensumstände zu fotografieren. Bei Fotos, die im Gutachten Verwendung finden, werden sonst persönliche Lebensumstände unkenntlich gemacht.

Besichtigungen des Objektes

Für die Erstellung des Gutachtens gibt es zwei Besichtigungstermine:

Die Vorbesichtigung durch die Geschäftsstelle

Bei diesem Termin werden in der Regel zwei Mitarbeitende der Geschäftsstelle sich die Immobilie ansehen, Wohn- und Nutzflächen ermitteln, vorhandene Pläne überprüfen, den Bauzustand erfassen, Bauschäden notieren und Fotografien anfertigen. Diese Vorbesichtigung dient dazu, den Termin der eigentlichen Ortsbesichtigung vorzubereiten und dem Gutachterausschuss Unterlagen für seine Besichtigung und Sitzung an die Hand zu geben.

Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss

Die Ortsbesichtigung ist der gesetzlich vorgeschriebene Termin, bei dem der Gutachterausschuss alle Räume vom Keller bis zum Speicher einschließlich der Außenanlagen besichtigt und die für ihn noch offenen Fragen mit den Eigentümer_innen und der antragstellenden Person erörtert. Daher werden alle Miteigentümer_innen auch über den Termin informiert. Weitere Personen sind nicht zugelassen, da der Gutachterausschuss nicht öffentlich tagt. Ausnahme sind natürlich die Mieter_innen in den Wohnungen und andere vom Gutachterausschuss geladene Personen.

Wichtig ist, dass bei beiden Terminen alle Räume zugänglich sind. Bitte informieren Sie ggf. auch Mietsparteien darüber und legen ihnen nahe, dass die Wohnungen auch vom Gutachterausschuss betreten werden.

Kosten des Gutachtens

Die Kosten des Gutachtens berechnen sich auf Grundlage der Tarifstelle 5.1.1 ff. der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung für das Land NRW (Stand 07.01.2023). Bitte beachten Sie das beigefügte Infoblatt zur Kostenzusammenstellung.