

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden



1 Allgemeines zum Gutachterausschuss

1.1 Aufgaben

Der Gutachterausschuss hat die Aufgabe, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte über die Bodenrichtwerte erhalten. Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken, ferner über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder andere Vermögensnachteile in Enteignungsverfahren etc. Außerdem kann er Gutachten über Mietwerte und Pachtwerte erstatten.

Tätigwerden des Gutachterausschusses

Überwiegend wird der Gutachterausschuss in Fällen der gerichtlichen und steuerlichen Auseinandersetzung, bei Erbauseinandersetzungen, bei Ehescheidungsangelegenheiten, in Erwerbs- und Verkaufsfällen, in behördlichen Verfahren wie z. B. Umliegungen, Enteignungen, Sanierungen, tätig. Er kann auch durch Gerichte in Zwangsversteigerungen oder bei Auseinandersetzungen über die Miethöhe beauftragt werden.

Der Gutachterausschuss ermittelt jährlich zum 01.01. Bodenrichtwerte für baureife Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein Gremium ehrenamtlicher, erfahrener und sachkundiger Fachleute; sie sind unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Er berät und beschließt als Kollegialgremium in nicht-öffentlicher Sitzung, bestehend aus dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern.

Gebühren

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach den Bestimmungen der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019.

Bearbeitungszeiten

Die Bearbeitungszeiten für die Erstellung eines Gutachtens liegen je nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Höhe des Auftragsbestandes bei zurzeit 10 Wochen.

1.2 Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt Auskünfte und nimmt Anträge auf Erstattung von Gutachten entgegen. Bei ihr kann der Grundstücksmarktbericht eingesehen und bezogen werden.

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Minden
Postfach 3080
32387 Minden

Öffnungszeiten

montags bis freitags 8.00 - 12.30 Uhr und nachmittags nach Vereinbarung

Ansprechpartner

Herr Horstmann	☎ (05 71) 89-267	Zimmer C 2.120
Herr Mohrhoff	☎ (05 71) 89-254	Zimmer C 2.122
Herr Windhagen	☎ (05 71) 89-634	Zimmer C 2.122
Frau Wolff	☎ (0571) 89-675	Zimmer C 2.120
Telefax	(05 71) 89-776	
Telefax	(05 71) 89-776	
Internet	https://www.gars.nrw/minden https://www.boris.nrw.de	

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, usw.)

1.3 Gesetzliche Regelungen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 ff in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020

Bodenrichtwert – Erlass NRW – BoRiWErl.NRW – (Erlassentwurf)

1.4 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug aus der VermWertKostO NRW

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GrundWertVO beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen – mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 8. Dezember 2020 in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1 Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro,
- Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro,
- Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1 Führen

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungsstichtage oder
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.