



Grundstück - Verkehrswertermittlung beantragen	2
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	3
Gebühren	4
Rechtsgrundlagen	4
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	4
Weiterführende Informationen	4
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	5

Grundstück - Verkehrswertermittlung beantragen

Der Verkehrswert ist für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken, Schenkungen, Erbschaftsangelegenheiten, den dinglichen Umgang mit Rechten und Belastungen an einem Grundstück, städtebauliche Planungen sowie weitere Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von zentraler Bedeutung.

Bei einer Verkehrswertermittlung handelt es sich um die Ermittlung des stichtags- und objektbezogenen Marktwertes von Grundstücken oder Grundstücksbestandteilen einschließlich der Ermittlung von Mieten, Pachten und Nutzungsentgelten. Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Form eines Gutachtens.

Verkehrswertgutachten werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin erstellt und können von Eigentümern oder sonstigen Privatpersonen oder juristischen Personen des Privatrechts, die Rechte an einem Grundstück besitzen, beantragt werden. Der Gutachterausschuss ist grundsätzlich selbständig und unabhängig tätig. Die Mitglieder sind Angehörige von Behörden sowie ehrenamtliche Gutachter. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der für das Vermessungs- und Geoinformationswesen zuständigen Senatsverwaltung angesiedelt.

Für verwaltungsinterne Zwecke bei besonderen Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung, führt die für das Vermessungs- und Geoinformationswesen zuständige Senatsverwaltung die Verkehrswertermittlung durch.

Verfahrensablauf

Bei Beauftragung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin:

1. Sie sind Privatperson, juristische Person des Privatrechts, Mitarbeitende/r der Enteignungsbehörde oder einer Gerichtsbarkeit.
2. Stellen Sie einen Antrag auf Verkehrswertermittlung für Grundstücke (Erstellung eines Gutachtens).
3. Nach der Antragsstellung und Sachverhaltsprüfung wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als zuständige Stelle je nach zu bewertendem Objekt mit Fragen nach Unterlagen zum Wertermittlungsobjekt auf Sie zukommen und Sie über entstehende Gebühren aufklären.
4. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird Ermittlungen zu dem Objekt bei anderen Behörden und Stellen tätigen.
5. Zudem ist eine Ortsbesichtigung des Objektes durch den Gutachterausschuss notwendig. Dazu wird ein Termin mit der antragstellenden Person vereinbart und durchgeführt.
6. Anschließend wird das Verkehrswertgutachten erstellt und durch den Gutachterausschuss beschlossen.

- Beachten Sie bitte, dass dieser Antrag keine sofortige Auskunft über den Verkehrswert einer Immobilie bewirkt, sondern hiermit eine Verkehrswertermittlung in Form eines Gutachtens beantragt wird.
- Die Bewertung von Immobilien für steuerliche Belange wird regelmäßig von der Finanzverwaltung vorgenommen und unterscheidet sich von der Verkehrswertermittlung. Diese kann hier nicht beantragt werden.

7. Abschließend wird der antragstellenden Person das Gutachten zusammen mit der Gebührenrechnung übermittelt. Für das Gutachten werden Gebühren erhoben, die abhängig von dem im Gutachten ermittelten Verkehrswert sind und in der Regel einen vierstelligen Betrag erreichen.

Bei Beauftragung der Senatsverwaltung für eine Verkehrswertermittlung zu verwaltungsinternen Zwecken:

1. Sie sind Mitarbeitende/r der Berliner Hauptverwaltung, einer nachgeordneten Behörde oder eines landeseigenen Unternehmens.
2. Stellen Sie einen Antrag auf Verkehrswertermittlung für Grundstücke (Erstellung eines Gutachtens).
3. Nach der Antragsstellung und Sachverhaltsprüfung wird die zuständige Stelle je nach zu bewertendem Objekt mit Fragen nach Unterlagen auf Sie zukommen und den weiteren Ablauf des Verfahrens klären.
4. Die finalen Ergebnisse werden Ihnen abschließend übergeben.

Voraussetzungen

- **Antragsberechtigung**

(https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html)

Antragsberechtigt nach dem Baugesetzbuch sind:

- Eigentümer, ihnen gleichgestellte Berechtigte, Inhaber von Rechten am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte
- Gerichte und Justizbehörden
- Die für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden
- Die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden.

Erforderliche Unterlagen

- **Antrag auf Verkehrswertermittlung für Grundstücke (Erstellung eines Gutachtens)**

Den Antrag können Sie ausschließlich online stellen.

- Bitte halten Sie alle erforderlichen Dokumente und Nachweise zum Hochladen in den Formaten PDF, JPG, JPEG oder PNG bereit. Die Gesamtgröße Ihrer Dateien darf 30 MB nicht überschreiten. Eine einzelne Datei darf maximal 5 MB groß sein.

- **Bei Beauftragung des Gutachterausschusses: Nachweis der Antragsberechtigung**

Nachweise können u.a. sein:

- Kopie des Grundbuchauszuges

- Erbschein
- Vollmacht des/der Eigentümers/in

(Privatpersonen und juristische Personen des Privatrechts können im Online-Dienst einen Nachweis der Antragsberechtigung hochladen.)

- **Lagebezug**

Die Beantragung bedarf zwingend eines Lagebezugs des Grundstückes, auf das sich die Wertermittlung beziehen soll. Dieser Lagebezug kann durch die Eingabe der Adresse, die Angaben des Liegenschaftskatasters oder des Grundbuches oder durch das Hochladen eines Kartenauszugs im Online-Dienst hergestellt werden.

Gebühren

Nach der Beantragung und der Sachverhaltsprüfung werden Sie durch die zuständige Behörde umfassend über die Gebühren aufgeklärt. Bis zu diesem Zeitpunkt entstehen keine Kosten. Erst nach Prüfung der Antragsvoraussetzung und der Bestätigung der Kostenübernahme erfolgt die Antragsbearbeitung. Die Gebühr beläuft sich in der Regel auf einen Betrag im vierstelligen Bereich.

- Die Gebühren richten sich nach der Rechtsform der beantragenden Person und der zuständigen Behörde. Für die Gutachten des Gutachterausschusses richten sich die Gebühren nach den Tarifstellen 7000 und 7001 der Vermessungsgebührenordnung.
- Für die verwaltungsinternen Tätigkeiten erfolgt eine Abrechnung nach den hierfür vorgesehenen Vorschriften.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB) § 193**
(https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_193.html)
- **Baugesetzbuch (BauGB) § 194**
(https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_194.html)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**
(https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/)
- **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) § 6 ff.**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauGBDVB2018pP6>)
- **Vermessungsgebührenordnung (VermGebO), Tarifstellen 7000 und 7001**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-VermGebVBEV3Anlage>)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

Die Bearbeitungszeit richtet sich nach dem beauftragten Arbeitsumfang und den erforderlichen Unterlagen anderer Behörden. Bei Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist im Einzelfall eine Bearbeitungszeit von derzeit mindestens einem Jahr üblich.

Weiterführende Informationen

- **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin**

(<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/>)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

<https://liste-antraege.bda.service.berlin.de/intelliform/forms/default/bda/SenStadtWohnVermWertermittlung/index>