

Eingang am:
Eingang bestätigt:



Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Weil am Rhein
Große Gaß 5

79576 Weil am Rhein

**Antrag für die Erstellung eines
Bodenwert-Gutachtens zum
Nachweis des Minderen Wert
nach §38 LGrStG**

Voraussetzungen für den Antrag sind:

- das Grundstück befindet sich im Eigentum des Antragstellers oder es ist ein dinglich gesichertes und somit nachweislich begründetes Erbbaurecht /Nutzungsrecht vorliegend
- der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung gem. den verfügbaren Planunterlagen ist in der Regel „einfach abzuleiten“ und die hierzu erforderlichen = relevanten Unterlagen liegen vor bzw. können im Rahmen der Bearbeitung für den geforderten Umfang und mit angemessenen Zeitaufwand durch den „Bescheiniger“ nachträglich ermittelt/ beschafft werden
- eine Abweichung von größer 30 % des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß dem ergangenen Feststellungsbescheid liegt vor

Achtung: Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, erfolgt nach Antragsprüfung die gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages

I. Antragstellende Person/ Eigentümer*in

Name	Vorname
------	---------

II. Beabsichtigte Verwendung des Bodenwert-Gutachten

Zweck:	Nachweis eines Minderen Wertes (geringerer Wert) des Grund und Bodens nach § 38 LGrStG
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022

III. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit gemäß Feststellungsbescheid

Eine Kopie des Feststellungsbescheides ist dem Antrag zwingend beizufügen.

Gemeinde	Gemarkung	
Straße	Hausnummer	Grundbuch Blatt Nr. (falls bekannt)
Art der Nutzung (Gewerbe, Misch-/Wohnbebauung, Privates Grünland, Verkehrsfläche)		

IV. Vollmacht

Dem Antragssteller ist bekannt, dass für die Erstellung des Bodenwert-Gutachten durch die Geschäftsstelle eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß §197 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Zur Erstellung des beantragten Gutachtens stimmt der Antragsteller dem Einblick in die Bauakten, das Grundbuch und das Liegenschaftskataster zu. Des Weiteren dürfen Auskünfte über grundstücksbezogene Angaben bei Ämtern und Kommunen eingeholt werden.

Ort, Datum	Unterschrift des Antragstellers
------------	---------------------------------

V. Rechnungslegung

V.I. Angaben zum Empfänger der Rechnungsadresse (abweichend vom Antragssteller)

Name		Vorname	
Straße	Hausnummer	PLZ	Ort
Telefon (zur Abstimmung der Besichtigung)		E-Mail	

Dem Antragsteller ist bekannt, dass für die Erstellung des Bodenwert-Gutachtens Bearbeitungsgebühren nach der Satzung der Stadt Weil am Rhein (Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle= Gutachterausschussgebührensatzung) in der aktuell gültigen Satzungsfassung erhoben werden. Die Gebührenabrechnung erfolgt auf der Grundlage des mit dem Gutachten nachgewiesenen tatsächlichen Objektwertes.

Die Gebührensatzungen der Stadt Weil am Rhein sind einsehbar unter:

[Stadt Weil am Rhein/Rathaus/Satzung und Ortsrecht](#)

V.II. Antragsprüfung, Antragsablehnung/Stornierung

Nach der Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen zur Erfüllung der Beauftragung für die Geschäftsstelle gegeben sind. Für den Fall, dass die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung.

1. Antragsablehnung:

Die Ablehnung des Antrages erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Beurteilungskriterien. Hierbei liegt die Entscheidungshoheit beim Ersteller des Gutachtens. Eine Ablehnung des Antrages kann bereits mit dem Vorliegen von einem fehlenden oder negativ beurteilten Parameter unter folgender Begründung erfolgen:

- fehlende relevanten Unterlagen
- fehlende „Einfachheit“ für die Bearbeitung (in der Beurteilung der Nutzung bzw. „Nichteindeutige“ Nutzungsart oder Unklarheiten in der Erschließung bzw. des zu beurteilenden Baurechts bzw. ein fehlender oder abschließend nicht eindeutig zu beurteilender Bauplanungsstand)
- Abweichung von kleiner 30 % des tatsächlichen Wertes gegenüber dem Wert gemäß ergangenen Feststellungsbescheid

Für unsere Beratungsleistungen (Prüfung und Ablehnung des Antrags) wird eine Gebühr von 16,25 €/Zeiteinheit * erhoben. Eine Zeiteinheit beträgt 15 Minuten. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungswerte gehen wir von einer ungefähren Bearbeitungszeit über 2- 6 Zeiteinheiten = 0,5 – 1,5 Arbeitsstunden aus. **Für die abschließende Bearbeitung mit der Erstellung der Antragsablehnung beträgt die Gebühr: 98 €**

(* Stundensatz zur Verrechnung 65 €/h lt. Verwaltungsgebührensatzung für Beschäftigte, Stadt Weil am Rhein, 2023)

2. Stornierung durch den Antragssteller:

Bei einer vorzeitigen Stornierung des Antrages durch die antragstellende Person werden sämtliche bereits für die Bearbeitung angefallene Auslagen und die bereits zur Bearbeitung beanspruchte Zeit als Abrechnung des Zeitaufwands* in Rechnung gestellt.

(* Stundensatz zur Verrechnung 65 €/h lt. Verwaltungsgebührensatzung für Beschäftigte, Stadt Weil am Rhein, 2023)

VI. Erläuterungen, weshalb ein anderer Wert als der festgesetzte Bodenrichtwert anzusetzen ist sowie ergänzende Informationen zur Bebauung und Nutzung

Mit der örtlichen Besichtigung bzw. Begehung des Grundstücks bin ich einverstanden. Die antragstellende Person wird ggf. die Mieter über die Begehung zu informieren. Die ergänzenden Informationen auf dem Merkblatt habe ich zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass das Gutachten der Beweiswürdigung dem Finanzamt unterliegt und vom Finanzamt zurückgewiesen werden kann.

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers

VII. Einwilligung/Datenschutz

Hiermit willige ich ein, dass meine personenbezogenen Daten zur Bearbeitung des Antrags verarbeitet werden, weitergehende datenschutzrechtliche Informationen entnehmen Sie der beigefügten Anlage: Datenschutzblatt nach Art. 13 DS-GVO.

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers

Anlage 1: Gutachten/ Bescheinigungen im Zusammenhang mit der Grundsteuer B (FAQ / Merkblatt)

Nach der Gesetzeslage (§38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz) besteht die Möglichkeit, einen anderen Wert Ihres Grundstücks als den Bodenrichtwert für „besondere Fälle“ auch durch eine Bodenwert-Bescheinigung (alternativ zum qualifizierten Gutachten) für die Feststellung des Grundsteuerwertes zum Hauptfeststellungstermin 01.01.2022 gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen.

Anzahl der Ausfertigungen: Der Eigentümer erhält zwei Ausfertigungen der Bescheinigung und ist selbst für die Weiterleitung an das zuständige Finanzamt verantwortlich.

Bearbeitungszeit: Aufgrund der hohen Antragsanzahl kann die Bearbeitungsdauer nicht abgeschätzt werden.

Auf welcher gesetzlichen Grundlage kann dieser Nachweis geführt werden? Um insbesondere Überbewertungen zu vermeiden, eröffnet § 38 Absatz 4 LGrStG den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit, einen vom Grundsteuerwert auf Basis des Bodenrichtwerts in der relevanten Bodenrichtwertzone um mehr als 30 Prozent abweichenden niederen (minderen) Wert des Grund und Bodens nachzuweisen.

Dies kann aufgrund einer anderen tatsächlichen Nutzung oder auch durch eine Einschränkung des Baurechts gegeben sein. Wird diese Abweichung und/oder der geforderte Unterlagennachweis nicht erfüllt, erfolgt eine **gebührenpflichtige Ablehnung** des Antrages durch die Geschäftsstelle.

Was wird im Rahmen der Grundsteuer bewertet? Steuerlich wird das **fiktiv unbebaute Grundstück** bewertet. Nach dem Landesgrundsteuergesetz ist hier allein der typisierte Wert vom Grund und Boden relevant. Abweichend davon kann ein (minderer) tatsächlicher Wert von Grund und Boden nachgewiesen werden.

Für welches Grundstück ist das Gutachten/ die Bescheinigung gültig? Gegenstand der Grundsteuer sind sogenannte wirtschaftliche Einheiten. Eine wirtschaftliche Einheit (Grundstück im Sinne des LGrStG) kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Der Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens kann nur für die gesamte **steuerlich geltende wirtschaftliche Einheit** im Sinne des § 25 LGrStG erbracht werden (Bodenwertgutachten). Für s.g. „Sonderfälle“ = Grundstücke ohne Baurecht und in der Geltung als „Private Grünflächen“ und „Private Verkehrsflächen“ kann mittels Bodenwertbescheinigung ein Minderer Bodenwert ausgewiesen werden.

Der § 38 Absatz 4 LGrStG ist für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 26-36 LGrStG) nicht anzuwenden.

Wie lange ist das Gutachten/die Bescheinigung gültig? Die Gültigkeit besteht bis zur Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert von Grund und Boden im Hauptfeststellungszeitraum beeinflussen oder bei Ablauf des Hauptfeststellungszeitraums.

Wird das Gutachten/die Bescheinigung in jedem Fall anerkannt? Vorgelegte Nachweise für den minderen Wert des Grund und Boden unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt und können durch das Finanzamt zurückgewiesen werden.

Wann „lohnt“ sich ein Gutachten/Bescheinigung? Zum heutigen Zeitpunkt kann darüber noch keine Aussage getroffen werden, da die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer letztlich durch den Hebesatz der jeweiligen Kommune bestimmt wird. Wir weisen darauf hin, dass die vorgelegte Bescheinigung der Beweiswürdigung durch das Finanzamt unterliegt und zurückgewiesen werden kann.

Wer kann den Antrag stellen? Nur die Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten selbst können für ihre „**wirtschaftliche Einheit**“ (siehe Feststellungsbescheid) einen Antrag stellen. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung oder alternativ ein Gutachten erbracht werden, das unzweifelhaft den Wert des Grund und Bodens der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit erfasst.

Wie hoch sind die Gebühren für ein Gutachten/eine Bescheinigung und wer trägt diese?

Die Gebührenabrechnung richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein und seiner Geschäftsstelle und sind durch die antragsstellende Person zu tragen.

Die Abrechnung der Gebühren für die Antragsprüfung, die Antragsablehnung und Antragsstornierung sowie für die Erstellung einer Bodenwert-Bescheinigung erfolgt auf der Grundlage von Zeiteinheiten. Die Gebührenabrechnung für die Erstellung eines Bodenwert-Gutachten richtet sich nach dem ermittelten Objektwert als Nachweis des tatsächlichen Wertes.

Die Gebührensatzungen der Stadt Weil am Rhein sind einsehbar unter: [Stadt Weil am Rhein/Rathaus/Satzung und Ortsrecht](#)

Welche Unterlagen werden für das Gutachten/ die Bescheinigung benötigt?

Neben einer Kopie des Feststellungsbescheides fügen Sie dem vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antragsformular auch Unterlagen bei, die auf eine andere Wertigkeit des Grundstücks schließen lassen. Außerdem benötigen wir einen aktuellen, nicht beglaubigten Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Wochen, erhältlich beim Grundbuchamt). Bedarfsweise sind zum Nachweis auch noch weitere Unterlagen einzureichen.

Wer kann alternativ mit der Erstellung eines qualifizierten Gutachtens zum Nachweis des Minderen Wertes beauftragt werden?

Als Nachweis ist gemäß § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG ein Gutachten vom **zuständigen Gutachterausschuss**, von **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** für die Bewertung von Grundstücken oder von nach **DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen** für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlich

Anlage 2: Datenschutzblatt

(Information nach Art. 13 DS-GVO)

Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen (Art. 13. Abs.1 Buchst. a der DS-GVO)	Stadtverwaltung Weil am Rhein Oberbürgermeister Rathausplatz 1, 79576 Weil am Rhein
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten (Art. 13. Abs.1 Buchst. b der DS-GVO)	Datenschutzbeauftragter der Stadt Weil am Rhein 07621/704-116 datenschutz@weil-am-rhein.de Rathausplatz 1, 79576 Weil am Rhein
Zwecke und Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung (Art. 13. Abs.1 Buchst. c der DS-GVO)	Ihre Daten werden zur Erstellung eines Gutachtens erfasst und bearbeitet. Die Zulässigkeit der Datenverarbeitung wird durch schriftliche Einwilligung ermöglicht.
Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten (Art. 13. Abs.1 Buchst. e der DS-GVO)	Zugriff auf die Daten hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein. Der Gutachterausschuss hat das Recht, sich zur Erfüllung des Auftrages Dritter zu bedienen. In diesem Falle können die Daten an diejenige Person oder Stelle weitergegeben werden, die mit der entsprechenden Tätigkeit betraut ist. Diese ist zur Verschwiegenheit verpflichtet. Eine sonstige Weitergabe an Dritte findet nicht statt.
Dauer der Speicherung (Art. 13. Abs. 2 Buchst. a der DS-GVO)	Die Daten werden für die Dauer des Auftrags und danach zum Nachweis der Tätigkeit, längstens jedoch 10 Jahre nach Beendigung des Auftrags gespeichert. Die Daten zur Abrechnung werden ebenfalls 10 Jahre lang aufgrund steuerrechtlicher Anforderungen gespeichert.
Hinweise zu Ihren Rechten als betroffene Person (Art. 13. Abs. 2 Buchst. b-d der DS-GVO)	Die Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber der Stadtverwaltung Weil am Rhein unter den genannten Kontaktdaten widerrufen werden. Jede betroffene Person hat das Recht auf <ul style="list-style-type: none">• Auskunft über Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art 15 DS-GVO,• Widerruf einer erteilten Einwilligung nach Art. 7 DSGVO,• Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO,• Löschung nach Art. 17 DS-GVO,• Einschränkung der Verarbeitung nach Art 18 DS-GVO,• Widerspruch gegen Verarbeitung aufgrund berechtigten Interesses nach Art. 21 DS-GVO. Beim Auskunfts- und beim Löschungsrecht gelten die Einschränkungen nach §§ 34 und 35 BDSG. Darüber hinaus sind Sie berechtigt, bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde Beschwerde einzureichen (Art. 77 DS-GVO i.V.m. § 19 BDSG). In Baden-Württemberg: Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Lautenschlagerstraße 20 in 70173 Stuttgart
Erforderlichkeit für die Durchführung (Art. 13. Abs. 2 Buchst. b-d der DS-GVO)	Ohne die Zustimmung kann ein Gutachten nicht erstellt werden.
Angaben nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. d und f. sowie nach Art. 13 Abs. 2 Buchst. f sind nicht anzugeben, da die jeweilige Bedingung der rechtlichen Regelung „nichtzutreffend“ ist.	