

**Gutachtenantrag
zum Nachweis eines tatsächlichen Wertes
gemäß § 38 Abs. 4
Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)**

Stadtverwaltung Künzelsau
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

Voraussetzungen für den Antrag sind, dass

- *sich das Grundstück in Ihrem Eigentum befindet oder Sie ein Erbbaurecht an diesem haben.*
- *der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten ist.*
- *eine Abweichung von über 30 % des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß Feststellungsbescheid besteht.*

Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages durch die Geschäftsstelle.

I. Antragstellende Person/ Eigentümer*in

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

II. Beabsichtigte Verwendung des Gutachtens

Zweck:	Nachweis eines anderen tatsächlichen (geringeren) Wertes des Grundes und Bodens
Wertermittlungstichtag:	01.01.2022

III. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit gemäß Feststellungsbescheid

Kopie des Feststellungsbescheides ist dem Antrag zwingend beizufügen.

Gemeinde	Gemarkung
Straße Hausnummer	Grundbuch Blatt Nr.
Art der Nutzung (Gewerbe, Wohnbebauung, Garten)	

IV. Vollmacht

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß § 197 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Zur Erstellung der beantragten Wertermittlung stimme ich 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

V. Weitere Angaben zum Antragsteller*in (entspricht der Rechnungsadresse)

Name	Vorname
Straße Hausnummer	PLZ Ort
Telefonnummer (für Nachfragen)	E-Mail

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung des Gutachtens Gebühren nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau in der aktuell gültigen Fassung erhoben werden und diese der Umsatzsteuerpflicht unterliegen.

Auszug aus der Satzung über die Erhebung von Gebühren:
gemäß Gutachterausschussgebührensatzung vom 04.11.2025 in Kraft getreten am 11.11.2025 durch öffentliche Bekanntmachung.

- I. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten (Verkehrswertgutachten) wird die Nettogebühr wie folgt bestimmt

Verkehrswert		Grundgebühr	zzgl. Zuschlagssatz		
bis	25.000 €	886 €			
bis	100.000 €	886 €	0,40%	über	25.000 €
bis	250.000 €	1.772 €	0,40%	über	100.000 €
bis	500.000 €	2.480 €	0,30%	über	250.000 €
bis	1.000.000 €	3.012 €	0,20%	über	500.000 €
bis	2.500.000 €	3.543 €	0,15%	über	1.000.000 €
über	2.500.000 €	5.315 €	0,10%	über	2.500.000 €

- II. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1. Bei mehr als einem Flurstück pro Gutachten, wird ein Mehraufwand von 50,00 € pro zusätzliches Flurstück in Rechnung gestellt.

Änderung, Rücknahme, Ablehnung eines Antrages

- I. Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Gutachtenauftrag (z. B: Änderung des Wertermittlungsstichtages, Änderung des Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG) zusätzlich zu den Kosten nach § 4 der Gebührensatzung abgerechnet.
- II. Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gemeinsame Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so werden die Kosten nach dem Bearbeitungsstand bis zu 90 % der vollen Gebühren nach § 4 der Gebührensatzung in Rechnung gestellt, mindestens jedoch 100,00 €, zzgl. Umsatzsteuer. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, ist der volle Kostenersatz zu leisten.
- III. Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss abgelehnt, werden die Kosten nach § 4 Abs. 1 der Gebührensatzung anteilig dem entstandenen Bearbeitungsstand abgerechnet. Wird ein Antrag aus sonstigen Gründen abgelehnt bevor mit der Wertermittlung begonnen wird, ist eine Bearbeitungsgebühr von 100,00 € zzgl. Umsatzsteuer fällig.

Alle genannten Preise sind Nettopreise und erhöhen sich ggfs. um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer.

Ort, Datum

Unterschrift

VI. Erläuterungen, weshalb ein anderer Wert als der Bodenrichtwert anzusetzen ist sowie ergänzende Informationen

Mit der örtlichen Besichtigung bzw. Begehung des Grundstücks bin ich einverstanden. Die antragstellende Person hat 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 vorgelegte Gutachten der Beweiswürdigung durch das Finanzamt unterliegt und dieses zurückgewiesen werden könnte.

Auf die allgemeinen Datenschutzbestimmungen des Gutachterausschusses wird verwiesen.

Ort, Datum

Unterschrift

Checkliste für den Gutachtenantrag nach § 38 Abs. 4 LGrStG

- ☐ Ich bin/Wir sind Eigentümer / Erbbauberechtigte/r des Grundstückes.
- ☐ Die Abweichung beträgt mehr als 30%.
- ☐ Der Nachweis ist aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten.
- ☐
- ☐

Folgende Unterlagen reiche ich zu diesem Antrag ein:

- ☐ Kopie des **Grundsteuerwert**bescheides
- ☐ Kopie des Grundsteuermessbescheides
- ☐ Vollständig ausgefüllter und auf allen Seiten unterschriebener Antrag
- ☐ Bebauungsplan, der eine eingeschränkte Bebaubarkeit nachweist
- ☐ Schreiben der Baurechtsbehörde über eingeschränkte Bebaubarkeit
- ☐ Schreiben der Gemeinde über eingeschränkte Bebaubarkeit
- ☐ Nachweise über Einschränkungen durch Wasserschutzgebiet / Hochwasserschutzgebiet / Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz usw.
- ☐
- ☐

Ort, Datum

Unterschrift

Gutachten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform (FAQ / Merkblatt)

Nach der Gesetzeslage (§ 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz) besteht die Möglichkeit, durch ein qualifiziertes Gutachten einen anderen Wert Ihres Grundstücks für die Feststellung des Grundsteuerwertes zum Hauptfeststellungstermin 01.01.2022 gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen.

Anzahl der Ausfertigungen

Der Eigentümer erhält zwei Ausfertigungen des Gutachtens und ist selbst für die Weiterleitung an das zuständige Finanzamt verantwortlich.

Bearbeitungszeit

Aufgrund der hohen Anzahl an Bewertungsaufträgen kann die Bearbeitungsdauer derzeit 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 tatsächlichen (niedrigeren) 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 nicht erfüllt, erfolgt eine **gebührenpflichtige Ablehnung** des Antrages durch die Geschäftsstelle.

Fiktives Beispiel für eine Abweichung von mehr als 30 %, Begründung: Aufgrund der Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Teilfläche mit 700 m² nur als Gartenland nutzbar und somit der Bodenrichtwert für Wohnbauland nicht über die ganze Grundstücksfläche ansetzbar.

	Fläche	Bodenricht-Wert		Grundsteuer Summe	Abweichung	prozentual
Gesamt	1500 m ²	400,- €/m ²	600.000,- €	600.000,- €		
Teilfläche 1	800 m ²	400,- €/m ²	320.000,- €			
Teilfläche 2	700 m ²	40,- €/m ²	28.000,- €	348.000,- €	252.000,- €	42 %

Fiktives Beispiel für eine fehlende Abweichung von mehr als 30%, Begründung: Der Eigentümer ist der Auffassung, dass seine Verkehrsfläche (Zuwegung) einer anderen Nutzungsart unterliegt und eine Abweichung des ansetzbaren Bodenrichtwertes vorliegt. In diesem Fall ist der Unterschied zwischen dem Gesamt-Wert und dem Wert der beiden neu berechneten Teilflächen nicht ausreichend genug. Der Antrag auf ein Gutachten würde von der Geschäftsstelle abgelehnt werden.

	Fläche	Bodenricht-Wert		Grundsteuer Summe	Abweichung	prozentual
Gesamt	500 m ²	400,- €/m ²	200.000,- €	200.000,- €		
Teilfläche 1	470 m ²	400,- €/m ²	188.000,- €			
Teilfläche 2	30 m ²	40,- €/m ²	1.200,- €	189.200,- €	10.800,- €	5,40 %

Was wird im Rahmen der Grundsteuer bewertet?

Steuerlich wird das **tatsächlich** oder **fiktiv unbebaute Grundstück** bewertet. Nach dem Landesgrundsteuergesetz ist hier alleine der typisierte Wert des Grund und Bodens relevant. Abweichend davon kann ein (niedrigerer) tatsächlicher Wert des Grund und Bodens nachgewiesen werden.

Für welches Grundstück ist das Gutachten 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 steuerliche wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 25 LGrStG erbracht werden.

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

Wie lange ist das Gutachten gültig?

Das Gutachten verliert regelmäßig seine Gültigkeit bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert des Grund und Bodens im Hauptfeststellungszeitraum beeinflussen oder bei Ablauf des Hauptfeststellungszeitraums.

Wird das Gutachten in jedem Fall anerkannt?

Vorgelegte Gutachten unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt und können durch dieses zurückgewiesen werden.

Wann „lohnt“ sich ein Gutachten?

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.

Wer kann den Antrag stellen?

Nur die Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten selbst können für ihre wirtschaftliche Einheit (siehe Feststellungsbescheid) einen Antrag stellen. Der Nachweis muss durch ein Gutachten erbracht werden, das unzweifelhaft den Wert des Grund und Bodens der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit erfasst.

Wie hoch sind die Gebühren für das Gutachten und wer trägt diese?

Die Gebühren für die Erstellung eines Gutachtens oder auch für die Ablehnung eines Antrages richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau (Gutachterausschussgebührensatzung) und sind durch die auftragsgebende Person zu begleichen.

Welche Unterlagen werden für das Gutachten benötigt?

Bitte reichen Sie immer eine Kopie des **Grundsteuerwert**-Bescheides ein. Bitte reichen Sie das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Antragsformular ein. Bitte fügen Sie alle Planunterlagen und Schriftstücke bei, aus denen sich eine andere Wertigkeit des Grundstücks / der Unterschied zur Bodenrichtwertzone einfach nachweisen lässt (siehe Checkliste).

Wen könnte ich alternativ mit einem qualifizierten Gutachten beauftragen?

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.

Informationen zur Datenerhebung und -verarbeitung nach Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung (EU DSGVO)

Behörde	Stadt Künzelsau Stuttgarter Straße 7 74653 Künzelsau
Verantwortlicher für die Datenverarbeitung	Stadt Künzelsau Bürgermeister Stefan Neumann Stuttgarter Straße 7 74653 Künzelsau
Behördlicher Datenschutzbeauftragter	sAccess GmbH Roman Gogolin Oberer Leibachweg 7 74653 Künzelsau
Zwecke der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage	Die personenbezogenen Daten werden aufgrund der §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung GuAVO) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) zum Zweck der Bildung und der Aufgabenerfüllung der selbständigen, unabhängigen Gutachter-ausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen erhoben und verarbeitet. Die Kaufverträge und andere Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 GuAVO dem Gutachterausschuss zu übersenden sind, werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zweck der Führung der Kaufpreissammlung ausgewertet. Dabei sind insbesondere für jeden Auswertungsfall die Grundstücksmerkmale gemäß §§ 4 bis 6 der ImmoWertV zu erfassen. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder einen anderen geeigneten Vergleichsmaßstab) sind zu vermerken. Soweit anzunehmen ist, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflusst haben, ist dies unter Hinweis auf die Umstände zu kennzeichnen. Falls zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlich, sind weitere Ermittlungen gemäß § 197 BauGB durchzuführen.

Verpflichtung, Daten bereitzustellen; Folgen der Verweigerung	Sie sind im Rahmen des § 197 BauGB verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen. Bei Nichtbereitstellung können Sie mit einem Verwaltungsakt dazu aufgefordert werden. In entsprechender Anwendung des § 208 BauGB können Zwangsgelder in Höhe von bis zu 500 Euro angedroht und festgesetzt werden. Anträge auf die Erstattung von Gutachten (§ 193 Abs. 1 und 2 BauGB), die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 13 GuAVO), über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB) und den Immobilienmarkt (§ 193 Abs. 5 BauGB) machen die Erhebung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten erforderlich. Ansonsten kann die Bearbeitung der Anträge nicht durchgeführt werden.
Betroffenenrechte	Sie haben als betroffene Person das Recht von der Stadt Bad Säckingen Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die damit verbundenen Entscheidungen liegen beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI), Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de beschweren. Die Verpflichtung beziehungsweise Erfordernis, die zum oben genannten Zweck personenbezogenen Daten bereitzustellen, bleibt hiervon unberührt.
Kosten	Die Betroffenenrechte (außer dem Beschwerderecht gegenüber dem LfDI) können Sie gegenüber der Stadt Künzelsau entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax geltend machen. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.
Empfänger oder Kategorien von Empfängern der Daten (Stellen, denen gegenüber die Daten offengelegt werden)	Nach § 195 Abs. 2 BauGB darf die Kaufpreissammlung nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt. In § 195 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind. Die landesrechtlichen Vorschriften hierzu sind in § 13 GuAVO geregelt.