

Eingang am:
Eingang bestätigt:



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

79576 Weil am Rhein

**Antrag für die Erstellung einer
Bodenwert-Bescheinigung zum
Nachweis des Minderen Wert
nach § 38 Abs. 4 LGrStG**

Voraussetzungen für den Antrag sind:

- das Grundstück befindet sich im Eigentum des Antragstellers oder wird mit dinglich gesichertem und somit nachweislich begründetem Erbbaurecht bzw. Nutzungsrecht bestätigt (berechtigte Person)
- der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung gem. verfügbaren Unterlagen ist in der Regel „einfach abzuleiten“
- die zur Bescheinigung geforderten relevanten Unterlagen liegen vor bzw. diese können im Rahmen der Bearbeitung im angemessenen Zeitaufwand ermittelt/ beschafft werden
- eine Wertabweichung von größer 30 % des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß dem ergangenen Feststellungsbescheid liegt vor (Nachweis über Kurzberechnung)

Achtung:

Werden die Voraussetzungen bereits mit dem 1. Parameter nicht erfüllt, erfolgt nach Antragsprüfung die gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages. Die Entscheidung über die „Nichterfüllung“ der Parameter obliegt dem Ersteller der Bescheinigung.

I. Antragstellende Person/ Eigentümer*in

Name	Vorname
Telefon/ Email	Anschrift

- Antragsteller ist Eigentümer
- Antragsteller gilt als „Berechtigte Person“

II. Beabsichtigte Verwendung der „Bodenwert-Bescheinigung“

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

III. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit gemäß Feststellungsbescheid

Gemeinde		Gemarkung	
Straße	Hausnummer	Grundbuch Blatt Nr. (falls bekannt)	
Art der Nutzung (gem. GIS)/ Flächenanteile je Nutzungsart (Gewerbe/Misch-/Wohnnutzung, Private Grünfläche, Garten, Verkehrsfläche, Landwirtschaft) 1. Nutzungsart: 2. Nutzungsart: Weitere Nutzungsarten:			

Einzureichende Unterlagen:

- Kopie Grundbuchauszug (aktuell)
- Lageplan (Auszug aus Liegenschaftskataster)
- Kopie des Grundsteuerwertbescheides
- Kopie des Grundsteuermessbescheid
- Vollständig ausgefüllter und unterschriebener Antrag
- Bebauungsplan über eingeschränkte Bebaubarkeit
- erteilte Baugenehmigung zum Nachweis der eingeschränkten Bebaubarkeit
- Schreiben der Baurechtsbehörde über eingeschränkte Bebaubarkeit
- Schreiben der Gemeinde über eingeschränkte Bebaubarkeit
- Nachweis der Einschränkung durch
Wasserschutzgebiet/Hochwasserschutzgebiet/Altlasten/Denkmalschutz/Naturschutz
-

IV. Vollmacht

Dem Antragssteller ist bekannt, dass für die Erstellung der Bodenwert-Bescheinigung durch die Geschäftsstelle eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß §197 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Zur Erstellung der beantragten Bescheinigung stimmt der Antragsteller einem ggf. erforderlich werdenden Einblick in die Bauakten, in 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

- Die Rechnungslegung erfolgt an den Antragsteller an die Anschrift unter I.
- Empfänger der Rechnung (abweichend vom Antragsteller)

Name		Vorname	
Straße	Hausnummer	PLZ	Ort

Kontaktdaten: Telefon/ Email

Dem Antragsteller ist bekannt, dass für die Bearbeitung der Beratungsleistung des Gemeinsamen Gutachterausschuss Gebühren nach der Satzung der Stadt Weil am Rhein (Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle) auf der Grundlage der jeweils aktuell gültigen Satzungsfassung erhoben werden. Die Bearbeitungsgebühr wird auch im Rahmen der Vorab-Überprüfung in Verbindung mit nachfolgender Ablehnung über die Erstellung der Bescheinigung fällig.

Die Gebührensatzungen der Stadt Weil am Rhein sind einsehbar unter:

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

Aufgrund bisheriger Erfahrungen wird eine Mindestgebühr von 98 € pro Bescheinigung gegenüber dem Antragssteller zur Abrechnung gebracht.

VI. Erläuterungen des Antragstellers, weshalb ein anderer Wert als der vom GGAA festgesetzte Bodenrichtwert heranzuziehen sowie ergänzende Informationen zur Bebauung und Nutzung

VII. Besichtigung

Mit der ggf. erforderlichen örtlichen Besichtigung bzw. Begehung des Grundstücks ist der Antragsteller einverstanden. Der Antragsteller wird die Mieter über diese Begehung informieren. Der beauftragte Gutachter entscheidet über das Stattfinden der Besichtigung.

Die ergänzenden Informationen der Merkblätter (Anlageblatt 1+2) wurden vom Antragsteller zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Bodenwert-Bescheinigung der Beweiswürdigung gegenüber dem zuständigen Finanzamt unterliegt und vom Finanzamt zurückgewiesen werden kann.

Die Leistung des Gemeinsamen Gutachterausschuss gilt in diesem Fall als erbracht und ist somit abrechnungsfähig gegenüber dem Antragsteller / Rechnungsempfänger.

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers

VIII. 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, überarbeiteter Stand: 04.12.2025

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 ein Gutachten oder alternativ bei begründeten Ausnahmefällen eine Bescheinigung erbracht werden, das/die unzweifelhaft den Wert des Grund und Bodens der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit erfasst und abschließend (in der Geltung über den Hauptfeststellungszeitraum) belegt.

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

Die Gebührenabrechnung entspricht der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein und seiner Geschäftsstelle. Diese ergeht an die antragsstellende Person.

Die Abrechnung der Gebühren für die Antragsprüfung, die Antragsablehnung und Antragsstornierung für die Erstellung einer Bodenwert-Bescheinigung erfolgt auf der Grundlage von Zeiteinheiten (15 Minuten = 1 ZE, 4 ZE = 1 Stunde). Die Gebührenabrechnung für die Erstellung eines Bodenwert-Gutachten orientiert sich neben dem Bearbeitungsaufwand am ermittelten Objektwert (Nachweis des tatsächlichen Wertes – ggf. unter Hinzuziehung des Barwertes aus dinglich gesicherten Rechten/Belastungen) und beträgt im Mindestfall: 650 € zuzügl. Auslagenersatz. Im Fall der „aufwendigen“ Bearbeitung oder fehlenden Unterlagen erfolgt die Gebührenabrechnung nach § 4 und 5 der Gutachterausschussgebührensatzung. Die letztendliche Entscheidung der heranzuziehende Abrechnungsform trägt der beauftragte Gutachterausschuss/Geschäftsstelle.

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.