



FAQ: Häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit dem Fragebogen

Bin ich dazu verpflichtet, den Fragebogen auszufüllen?

Ja, Sie sind nach § 197 BauGB (Baugesetzbuch) dazu verpflichtet, den Fragebogen innerhalb der angegebenen Frist auszufüllen und an die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** zurückzusenden.

Der **Gutachterausschuss** führt eine **Kaufpreissammlung**, wertet diese aus und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB). Hierzu wird den Gutachterausschüssen von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, eine Abschrift direkt von der beurkundenden Stelle (Notariat) übermittelt (§ 195 Abs. 1 BauGB).

Da die aus den Kaufverträgen und sonstigen Urkunden entnommenen Daten den jeweils für die Preisbildung maßgeblichen Grundstückszustand nur unzureichend beschreiben, hat der Gesetzgeber mit § 197 (1) BauGB den Gutachterausschüssen ein umfassendes Auskunftsrecht eingeräumt. Hieraus geht hervor, dass der Gutachterausschuss von den Eigentümern eines Grundstücks verlangen kann, die zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Es besteht somit eine Auskunftspflicht, insbesondere für die Grundstückserwerber*innen bzw. Grundstücksverkäufer*innen.

Damit Sie Anhaltspunkte zu den erforderlichen Angaben haben und uns möglichst konkret die notwendigen Informationen zukommen lassen können, haben wir einen Fragebogen erstellt.

Was ist, wenn ich nicht alle Fragen des Fragebogens beantworten kann?

Sollten Ihnen nicht alle Informationen zu den gestellten Fragen vorliegen, bitten wir Sie, diese entsprechend einzuholen, z. B. bei der Hausverwaltung. Sollte dies nicht möglich sein, können Sie dies an der entsprechenden Stelle im Fragebogen kenntlich machen (z. B. „nicht bekannt“). Grundsätzlich gilt, dass Sie den Fragebogen nach bestem Wissen und Gewissen ausfüllen sollten.

Wozu braucht der Gutachterausschuss diese Angaben von mir?

Der **Gutachterausschuss** ist verpflichtet, alle von den Notaren zugeleiteten Kaufverträge auszuwerten (§ 193 Abs. 5 BauGB). Dies dient als Grundlage dafür, den Immobilienmarkt des zugeordneten Gebietes für die Allgemeinheit transparent zu machen, beispielsweise über die **Bodenrichtwertkarte**. Dafür benötigt der Gutachterausschuss ergänzende Angaben zu Ihrem Grundstück, welche in den jeweiligen Kaufverträgen nicht oder nur unzureichend aufgeführt sind. Damit der Gutachterausschuss seinen Aufgaben nachkommen kann, senden wir den jeweils relevanten Vertragsparteien ein Aufforderungsschreiben zu.



Im Kaufvertrag sind doch alle Angaben enthalten! Warum muss ich noch einen Fragebogen ausfüllen?

Der Fragebogen wird benötigt, um festzustellen, welcher Anteil des Kaufpreises auf die baulichen Anlagen (z. B. Haus oder Wohnung) und welcher Anteil auf den Grund und Boden entfällt. Aus diesem Grund werden im Fragebogen vor allem Fragen zu Ausstattungen des Objekts gestellt, da diese nicht klar aus dem Kaufvertrag hervorgehen, aber den Wert der Immobilie entscheidend beeinflussen können. Der Wert der baulichen Anlagen muss dann aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet werden, um festzustellen, welchen Wert der Grund und Boden letztendlich hat (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Die hieraus ermittelten Bodenwerte dienen der Ableitung aktueller **Bodenrichtwerte**. Diese werden anschließend in der **Bodenrichtwertkarte** dargestellt.

Welchen Nutzen habe ich davon, wenn ich den Fragebogen ausfülle?

Durch die Daten, die der **Gutachterausschuss** sammelt und analysiert, wird die Transparenz endverhandelter Preise am Immobilienmarkt gewährleistet. Dies erfolgt z. B. über die Bodenrichtwertkarte. Die Angaben in der Bodenrichtwertkarte basieren auf tatsächlich stattgefundenen Kauffällen. So erhalten Sie einen guten und objektiven Einblick in die Marktgeschehnisse. Zudem sind die Kauffälle für Immobilienbesitzer und Sachverständige eine wesentliche Informationsquelle im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien, z. B. zum Zwecke des Kaufs oder Verkaufs, bei der Regelung von Erbschaftsangelegenheiten, usw..

Wieso wurde ich bei vergangenen Immobilienkäufen bzw. -verkäufen nicht vom Gutachterausschuss angeschrieben?

Grundsätzlich werden nur Käufer*innen oder Verkäufer*innen von Wohnungseigentum oder bebauten und unbebauten Grundstücken angeschrieben, um neben dem Kaufvertrag objektspezifische Informationen zu ergänzen. Die Durchführung der Prozesse der einzelnen Gutachterausschüsse unterscheidet sich jedoch von Geschäftsstelle zu Geschäftsstelle. Durch uns wird regelmäßig nur eine Kaufvertragspartei angeschrieben. Zudem kommt es bei Neubauprojekten häufig vor, dass die entsprechenden Daten direkt vom Bauträger angefragt werden können, sodass die Käufer*innen nicht mehr angeschrieben werden müssen.



Wie werden die Daten verarbeitet und genutzt?

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter: **Datenschutz**

Ihre Adressdaten werden erfasst, jedoch nicht gespeichert. Empfänger der personenbezogenen Daten sind ausschließlich die Mitarbeitenden der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge. Die Abschrift des Kaufvertrags wird in einem abgeschlossenen Raum gelagert und aufbewahrt, bis die Auswertungen abgeschlossen sind und anschließend datenschutzkonform vernichtet.

Im Zusammenhang mit der Führung der **Kaufpreissammlung** werden die Urkundennummer des Notarvertrags sowie Adresse und Flurstücksnummer des Vertragsobjekts erfasst und gespeichert. In der **Bodenrichtwertkarte** sind alle Angaben verallgemeinert bzw. anonymisiert, sodass Rückschlüsse auf bestimmte Personen und Grundstücke unmöglich sind.

Wird auf Basis meines Fragebogens ein Verkehrswertgutachten erstellt? Was ist der Unterschied zu einem Verkehrswertgutachten?

Der ausgefüllte Fragebogen gilt lediglich als Basis für die Auswertung der **Kaufpreissammlung** und die Ableitung der **Bodenrichtwerte**. Ein Verkehrswertgutachten für Ihr Haus bzw. Wohnung wird nicht erstellt.

Sollten Sie ein Verkehrswertgutachten für Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr unbebautes Grundstück benötigen, können Sie einen **Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens** bei uns einreichen. Für die Erstellung eines solchen Gutachtens werden detaillierte Unterlagen benötigt sowie eine Besichtigung des Objekts durchgeführt. Für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens werden Gebühren gemäß unserer **Gutachterausschusskostensatzung** erhoben.

Bekomme ich eine Rückmeldung zur Auswertung meines Fragebogens?

Nach Eingang des Fragebogens im Mailpostfach, erhalten Sie hierüber eine elektronische Eingangsbestätigung. Nach Auswertung des Fragebogens erfolgt keine Rückmeldung an den*die Eigentümer*in. Bitte beachten Sie, dass auch auf Rückfragen hierzu keine Auskünfte erteilt werden können. Sollten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie wünschen, können Sie gerne einen **Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens** bei uns einreichen. Die Gebührenhöhe der Leistungen richtet sich nach der jeweils geltenden **Gutachterausschusskostensatzung**.

Ich bin noch nicht Eigentümer (z. B. wegen erforderlicher Vorkaufsrechtsprüfungen). Muss ich die Angaben trotzdem machen?

Ja, Sie müssen die Angaben trotzdem machen, da der Kaufvertrag notariell beurkundet wurde.