

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein

Telefon: (0861) 58-283
Fax: (0861) 58-641
E-Mail: Ursula.Schust@traunstein.bayern
Internet: www.traunstein.bayern

Name _____ Telefon _____

Straße _____ Handy _____

PLZ _____ Ort _____ mail _____

Beantragt wird in der Eigenschaft als _____
(Eigentümer/in, Miteigentümer/in, (Mit-)Erbin/Erbe, Inhaber/in eines Rechtes)

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) die Erstellung eines Gutachtens über

- ein unbebautes Grundstück
 ein bebautes Grundstück
 ein Wohnungs-/ Teileigentum Aufteilungsplan Nr. _____ Stockwerk _____
 Dienstbarkeit und sonstige Rechte _____
(Wohnrecht, Erbbaurecht etc.)

Das Gutachten benötige ich für folgende Zwecke: _____
(Erbauseinandersetzung, Steuerrecht, Vormundschaftsgericht u.a.)

Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

Gewünscht wird der Verkehrswert
 zu folgendem Bewertungsstichtag _____
 zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung _____

Objekt, das zu bewerten ist:
Straße und Hausnr. _____
Flurstück: _____ Gemarkung: _____

Name und Anschrift des Eigentümers, falls der Antragsteller nicht gleichzeitig Eigentümer ist.

Einverständniserklärung der Eigentümerin / des Eigentümers:
 ist beigefügt
 wird nachgereicht
 Beteiligung soll durch GAA erfolgen

Ist der Antragsteller nicht Eigentümer, ist dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Ermittlung des Verkehrswertes maßgeblichen Umständen zu äußern. Dem Eigentümer bzw. dem Miteigentümer ist eine Ausfertigung des Gutachtens zu übermitteln. Betreuer erhalten Ausfertigung für unter Betreuung stehende Eigentümer oder Miteigentümer.

Aktueller Grundbuchauszug ist beigefügt wird vom GAA gegen Gebühr angefordert

Sonstigen Unterlagen sind beigefügt (gegen Rückgabe):

_____ Ort

_____ Datum

_____ Unterschrift

A) Für das Gutachten erforderliche Daten und vorzulegende Unterlagen

1. Erforderlich für unbebaute und bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen

- a) Grundbuchauszug neuesten Standes, erhältlich beim Amtsgericht Traunstein, Tel. 0861/56 - 212
- b) Bewilligungsurkunden, erhältlich beim Amtsgericht Traunstein, Tel. 0861/56-212
- c) Bei verpachteten oder vermieteten Grundstücken den Pacht- oder Mietvertrag in Kopie
- d) Bei Baugrundstücken: Haben Sie eine schnelle Internetverbindung, wie viel Kbit/s ?

2. Erforderlich für bebaute Immobilien (Häuser) und Eigentumswohnungen

- a) Zwecks Besichtigungstermin Ansprechpartner mit Adresse und Telefonnummer bekanntgeben
- b) Bitte Baujahr mitteilen, soweit bekannt, ggf. alte Fotos vorlegen.
- c) Energieausweis, soweit vorhanden
- d) Baujahr Heizung, Heizkessel, Solaranlage u.ä. mitteilen
- e) ggf. Name und Anschrift der Hausverwaltung
- f) Kaminkehrer, Mängelmitteilungen, soweit solche vorliegen
- g) ggf. Angaben zu Mieten auf Formular „Mietenübersicht“

3. Für Bewertungsstichtage, die mehr als 1 Jahr in der Vergangenheit liegen

Bitte legen Sie Fotos der Immobilien aus dem Zeitraum des Bewertungsstichtages vor.

4. Für die Bewertung von Eigentumswohnungen

Aufteilungsplan vorlegen

B) Wartezeit bis zur Bearbeitung von Gutachtensaufträgen

Die voraussichtliche **Wartezeit bis Bearbeitungs-Beginn** für Gutachtensaufträge beträgt derzeit etwa **3 Monate**, Stand 10/2017.

Die lange Wartezeit liegt einerseits am hohen Auftragsstand, andererseits an der derzeit laufenden Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

Unwägbarkeiten wie Krankheitstage oder Eilaufträge können dazu führen, dass sich der Beginn der Bearbeitung verzögert. Bitte erkundigen Sie sich ggf. vorab über die aktuelle Wartezeit.

C) Regelgebühren nach § 5 Gutachterausschussverordnung

Die Gebühr für Verkehrswertgutachten ist in der Regel wertabhängig und beträgt

bei einem ermittelten Wert

bis 200.000,-- €	1.650,-- €
bis 300.000,-- €	1.700,-- €
bis 400.000,-- €	1.800,-- €
bis 500.000,-- €	1.900,-- €
bis 1.000.000,-- €	1.000,-- € + 2/1000 vom Wert
über 1 Mio. bis 10 Mio €	2.000,-- € + 1/1000 vom Wert
über 10 Mio. €	5.000,-- € + 0,7/1000 vom Wert

Wert

Maßgeblicher Wert für die Gebührenberechnung ist der ermittelte marktangepasste vorläufige Wert ohne objektspezifische Besonderheit, z.B. Denkmal, Altlasten, besondere Schäden usw.

Zuschläge/Abschläge:

Die wertabhängige Gebühr kann um bis zu 50% erhöht werden, wenn die Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht. Sie kann bis zu 50% ermäßigt werden, wenn der Aufwand besonders gering ist, etwa bei nicht bebauten Grundstücken.

Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden Bodenrichtwert und für andere wertermittlungsrelevante Daten um die Gebühr, die diese Auskünfte für sich betrachtet, kosten würden.

Auslagen

Reisekosten
Aufwendungen für die Fertigung von notwendigen Bewertungsunterlagen
Auslagen (Kopien, Porto)
Mehrwertsteuer 19 %

Auftragsrücknahme

1/10 bis 3/4 je nach bereits angefallener Arbeit und die Auslagen, mindestens 50,-- €, außer der Auftrag wurde noch gar nicht bearbeitet.

Abrechnung nach Stunden

Der Gutachterausschuss rechnet ggf. ganz oder teilweise mit einem Stundensatz von 120,-- €/netto ab, wenn die Begutachtung einen besonderen Aufwand verursacht und die Regelgebühr mit Zuschlag den zu erwartenden Arbeitsaufwand nicht decken wird.

Beispiel: Wertermittlungstichtag liegt weit zurück, Datenrecherche im Archiv erforderlich.

Beispiele für Gebührenberechnung

Vorbemerkung: Der Aufwand, den ein Gutachten verursacht, lässt sich oft erst während der Bearbeitung feststellen. Im Vorhinein kann daher in der Regel keine verbindliche Aussage über Zu- oder Abschläge gemacht werden.

- Einfamilienhaus, Wert ohne objektspezifische Besonderheiten = 400.000,-- €

Regelgebühr	1.800,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
5 Vergleichspreise	125,-- €
Fahrtkosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	2.030,-- €
+ 19 % MWST	385,70 €
Gesamtsumme	2.415,70 €

- Einfamilienhaus mit Wohnrecht belastet,
Wert ohne objektspezifische Besonderheiten = 250.000,-- €

Regelgebühr	1.700,-- €
Zuschlag auf Regelgebühr wegen Wohnrecht (200,-- bis 600,-- €)	350,-- €
2 Bodenrichtwerte	70,-- €
3 Vergleichspreise	75,-- €
Fahrtkosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	2.265,-- €
+ 19 % MWST	430,35 €
Gesamtsumme	2.695,35 €

- Eigentumswohnung, Wert ohne objektspezifische Besonderheiten = 190.000,-- €

Regelgebühr	1.650,-- €
Abschlag, da geringer Aufwand	330,-- €
	1.320,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
7 Vergleichspreise	196,-- €
Fahrtkosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	1.621,-- €
+ 19 % MWST	307,99 €
Gesamtsumme	1.928,99 €

- unbebautes Grundstück, mit Geh- und Fahrrecht an anderem Grundstück, Wert ohne objektspezifische Besonderheiten = 170.000,-- €

Regelgebühr	1.650,-- €
Abschlag auf Regelgebühr keine Besonderheiten	500,-- €
	1.150,-- €
Zuschlag Bewertung Geh- und Fahrrecht	130,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
4 Vergleichspreise	100,--€
Fahrtkosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	1.485,-- €
+ 19 % MWST	282,15 €
Gesamtsumme	1.767,15 €

- Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Nutzeinheiten, Bewertung der Immobilien für Scheidung, zu 2 Stichtagen, Werte ohne objektspezifische Besonderheiten
800.000.--€ und 900.000.--€

Gebühr für 1. Stichtag/Eheschließung:

Regelgebühr + Zuschlag	2.600,-- €
Bewertungsaufwand hoch +50%	1.300,-- €
3h/ histor. Datenrecherchen	360,-- €
10 Vergleichspreise	250,-- €
Fahrtkosten	40,-- €
Auslagen	60,-- €
netto	4.610,-- €
+ 19 % MWST	875,90 €
Gesamtsumme	5.485,90 €

Gebühr für 2. Stichtag/Scheidungsantrag:

Regelgebühr + Zuschlag	2.800,-- €
Bewertungsaufwand hoch +50%	1.400,-- €
10 Vergleichspreise	250,-- €
Auslagen	60,-- €
netto	4.510,-- €
+ 19 % MWST	856,90 €
Gesamtsumme	5.366,90 €

Kirschner, Stand April 2017

