

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

An sonstigen Unterlagen, auf Wunsch gegen Rückgabe, sind beigefügt:

_____ 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.
- e) Soweit bestellt: Name und Anschrift der Hausverwaltung
- f) Kaminkehrer, Mängelmitteilungen, soweit solche vorliegen
- g) Angabe der jeweiligen Mieten für Wohnung/Garage 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, soweit möglich

B) Bearbeitungszeit

Nach Eingang aller Unterlagen je nach Auftragslage, zur Zeit mind. 3 Monate, ggf. vorab nachfragen

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 möglich

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 mit einem Stundensatz von 95,-- /netto ab, wenn die Begutachtung einen besonderen Aufwand verursachen wird und die Regelgebühr mit Zuschlag den zu erwartenden Arbeitsaufwand nicht decken wird. Vor Abrechnung nach Stundensatz informiert der Gutachterausschuss den Auftraggeber, soweit eine solche Abrechnungsweise vorgesehen ist.

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 = 350.000,-- €

Regelgebühr	1.800,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
5 Vergleichspreise	125,-- €
Reisekosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	2.030,-- €
+ 19 % MWST	386,-- €
Gesamtsumme	2.416,-- €

- 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,-- €
Reisekosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	2.265,-- €
+ 19 % MWST	430,-- €
Gesamtsumme	2.695,-- €

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

Regelgebühr	1.650,-- €
Abschlag, da ohne Schwierigkeit 20%	330,-- €
	1.320,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
7 Vergleichspreise	245,-- €
Reisekosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	1.600,-- €
+ 19 % MWST	304,-- €
Gesamtsumme	1.904,-- €

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

Regelgebühr	1.650,-- €
Abschlag auf Regelgebühr 50 %, keine Besonderheiten	825,-- €
	825,-- €
Zuschlag für Geh- und Fahrrecht 15 %	124,-- €
Bodenrichtwert	35,-- €
4 Vergleichspreise	100 ,-- €
Reisekosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	1.154,-- €
+ 19 % MWST	219,-- €
Gesamtsumme	1.373,-- €

- Ackerland, ohne Besonderheiten, von gleichmäßiger Qualität,
10 ha, Wert = 450.000,-- €

Regelgebühr	1.900,-- €
Ermäßigung wegen gerin- gerem Arbeitsaufwand 50%	950,-- €
	950,-- €
10 Vergleichspreise	250,-- €
Reisekosten	40,-- €
Auslagen	30,-- €
	1.270,-- €
+ 19 % MWST	241,-- €
Gesamtsumme	1.511,-- €

