

MERKBLATT

zum Antrag auf die Erstellung eines Gutachtens gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsberechtigung

Ein Gutachten gemäß § 193 BauGB kann, neben Gerichten und bestimmten Behörden, jeder Eigentümer, jeder sonst dinglich Berechtigte an einem Grundstück (z. B. Vorkaufsberechtigter, Erbbauberechtigter, Wohnrechtsinhaber, Nießbrauchsinhaber) und jeder Pflichtteilsberechtigte, für dessen Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, beantragen (nicht jedoch Kaufinteressenten oder Mieter/Pächter).

Information zum Ablauf der Erstellung eines Gutachtens

Der Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens oder anderer Gutachten wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen auf dessen Voraussetzungen hin überprüft. Wird der Antrag angenommen, kann die Weiterbearbeitung erst nach Eingang aller erforderlichen Unterlagen erfolgen. Es können zur Vorbereitung des Gutachtens von der Geschäftsstelle/den Sachverständigen weitere notwendige Unterlagen und Angaben angefordert oder (gegen Auslagenersatz) beschafft werden.

Für die obligatorische Besichtigung des Bewertungsobjekts setzt sich ein Mitarbeiter/eine Mitarbeiterin der Geschäftsstelle mit dem Antragsteller/der Antragstellerin in Verbindung, um einen entsprechenden Termin zu vereinbaren. Die Ortsbesichtigung wird in der Regel von den Mitgliedern des Gutachterausschusses, die das Gutachten erstatten, durchgeführt. Hierbei werden der Zustand des Grundstücks und der Gebäude (sofern zu bewerten) festgestellt, Fotos gemacht und eventuell weitere Ermittlungen/Erhebungen durchgeführt. Die Eigentümer des Bewertungsobjekts erhalten hierbei die Gelegenheit, sich zu den für die Ermittlung des Verkehrswerts maßgeblichen Umständen zu äußern.

Der Gutachterausschuss, ein aus in der Regel drei Sachverständigen bestehendes Kollegialorgan, wird nach der Ortsbesichtigung über das Gutachten beraten und beschließen.

Nach Fertigstellung der Reinschrift und Beschlussfassung über das Gutachten wird dem Antragsteller/der Antragstellerin das Gutachten zusammen mit der Kostenrechnung zugestellt oder es wird die Kostenrechnung verschickt und das Gutachten erst dann weitergegeben, sobald die Rechnung bezahlt ist. Sollten Antragsteller und Eigentümer nicht identisch sein oder daneben weitere Eigentümer existieren, erhalten die Eigentümer gem. § 193 Abs. 5 BauGB eine Abschrift des Gutachtens.

Dauer der Bearbeitung

Die Bearbeitungszeit beträgt im Regelfall zwischen 6 und 9 Monate, wenngleich auch eine längere Dauer in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden kann.

Antragsunterlagen

Zur Antragsprüfung, insbesondere hinsichtlich der Antragsberechtigung, der Eigentumsverhältnisse, der Belastungen und dinglichen Rechte, wird um Übersendung folgender Unterlagen gebeten:

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular (erhältlich im Internet unter
<http://www.lra-toelz.de> Bauen und Wohnen, Gutachterausschuss, Verkehrswertermittlung bzw. Verkehrswertgutachten)
- Grundbuchauszug (unbeglaubigt und ohne Abt. III genügt) neuesten Datums für das Bewertungsobjekt (erhältlich beim Amtsgericht - Grundbuchamt).
- Lageplan (M 1:1000) mit Kennzeichnung der zu bewertenden Flächen, insbesondere bei der Bewertung von Grundstücksteilflächen (erhältlich beim Vermessungsamt).
- Eventuelle Notarurkunden zum Bewertungsobjekt (z. B. über eingetragene Belastungen/Rechte am Grundstück, Kauf, Verkauf, Tausch).
- eventuelle Miet-/Pachtverträge und/oder sonstige privatrechtliche Vereinbarungen zur Grundstücksnutzung.
- Testaments- oder Erbscheinabschrift, wenn eine Eigentumsänderung im Grundbuch noch nicht eingetragen ist.
- Vollmacht des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers, wenn der Antragsteller nicht der Eigentümer ist.

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, sind auch beizufügen:

- Aufstellung der Wohnungs-/Gebäudegrößen (Wohnflächen/Nutzflächen/Kubatur), der Mieten sowie der Bewirtschaftungskosten bei Mietwohn-, Geschäftshäusern und Wohnungs-/Teileigentum (WE/TE).
- Bauzeichnungen, Aufstellung der Bauzahlen, Baubeschreibung (sofern vorhanden); zusätzlich bei WE/TE: Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Wirtschaftsplan mit Instandhaltungsrücklage sowie Beschlüsse der Eigentümerversammlung über die Kostenaufteilung, die Änderung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung, über zurückliegende oder bevorstehende Sanierungs-/Investitionsmaßnahmen usw.
- bei öffentlich geförderten Objekten: Valuta-Stand zum Wertermittlungstichtag bzw. Vollmacht des Eigentümers, damit die Valuta der bestehenden Belastungen bei den Darlehensgebern durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden kann.

Kosten

Für die Erstellung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen (Benutzungsgebühren) erhoben. Zahlungspflichtig ist der Antragsteller, soweit keine schriftliche Erklärung eines Dritten zur Kostenübernahme vorliegt. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

Die **Gebühr** bemisst sich im Regelfall nach der Höhe des im Gutachten ermittelten Werts (wertabhängige Gebühr). Maßgebend ist dabei der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

- Die Gebühr beträgt

bei einem ermittelten Wert bis	200.000 €	1.650 €
bei einem ermittelten Wert bis	300.000 €	1.700 €
bei einem ermittelten Wert bis	400.000 €	1.800 €
bei einem ermittelten Wert bis	500.000 €	1.900 €
bei einem ermittelten Wert bis	1.000.000 €	1.000 € zzgl. 2 v.T. des Werts
bei einem ermittelten Wert über	1.000.000 € bis 10.000.000 €	2.000 € zzgl. 1 v.T. des Werts
bei einem ermittelten Wert über	10.000.000 €	5.000 € zzgl. 0,7 v.T. des Werts

- Die wertabhängige Gebühr kann um bis zu 50 v.H. erhöht werden, wenn die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht.
- Die Gebühr kann um bis zu 50 v.H. ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblich geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung.
- Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Viertel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt.
- Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses.

- Für die Bewertung von Rechten an Grundstücken (z. B. Nießbrauchsrecht, Wohnrecht) oder für sonstige Tätigkeiten (z. B. wenn sie dem Gutachterausschuss nach anderen Rechtsvorschriften übertragen sind) werden Gebühren nach dem Zeitaufwand erhoben (bis zu 90 € je Std.). Dabei spielt es keine Rolle, ob die Bewertung von Rechten alleiniger Antragsgegenstand ist oder zusammen mit dem Verkehrswert für das Bewertungsobjekt vorgenommen werden muss, weil diese Rechte den Verkehrswert des Bewertungsobjektes mindern. Zu den Gebühren für das Bewertungsobjekt kommen dann noch die Gebühren für das ermittelte Recht entsprechend dem Zeitaufwand hinzu.
- Ist ein Wert nicht zu ermitteln werden die Gebühren nach dem Zeitaufwand erhoben (bis zu 90 € je Std.).

Zu den Gebühren kommen noch die folgenden **Auslagen** hinzu:

- Beträge, die Dritten für Auskünfte an den Gutachterausschuss zustehen oder zustehen würden (z. B. für Auskünfte/Unterlagen der Gemeinden, des Grundbuchamtes, des Vermessungsamtes, des Staatsarchives, des Registergerichtes, von Hausverwaltern).
- Entgelte für Telekommunikationsleistungen (z. B. für Telefongebühren, Internet) sowie Entgelte für Zustellungsaufträge, Einschreibe- und Nachnahmeverfahren.
- Reisekosten (z. B. Fahrtkosten, Tagegeld) und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung.
- Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen (z. B. für Fotos, die Anfertigung von Plänen, Flächenberechnungen, Vermessungen).
- die Umsatzsteuer, die ggf. auf die Summe der Gebühren und Auslagen entfällt.

Wird ein **Antrag** vor Erstellung des Gutachtens vom Antragsteller **zurückgenommen**, werden eine Gebühr zwischen 10 % und 75 % der für das beantragte Gutachten festzusetzenden Gebühr, je nach dem Fortgang der Sachbehandlung, und die Auslagen erhoben, wobei die Gebühr mindestens 50 € beträgt. Von der Gebührenerhebung kann abgesehen werden, falls durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden ist.

Kosten für Gutachten, die vor dem 01.11.2014 beantragt worden sind (Übergangsbestimmung):

Für vor dem 01.11.2014 gestellte Gutachtenanträge gelten noch bis zum 31.10.2015 die abweichenden Kostenbestimmungen der alten Gutachterausschussverordnung, die ggf. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses telefonisch erfragt werden können.

Ihr Ansprechpartner	Zi.Nr. / Telefon / Fax	e-Mail
Christian Schellhorn	Zi.-Nr. 2.083 / 1. OG Tel.: 08041 / 505 - 555 Fax: 08041 / 505 - 394	kreisbauamt@lra-toelz.de