

## 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, Nießbrauchs-inhaber) 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, wengleich 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  
<https://www.lra-toelz.de/export/download.php?id=3426>
- 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 Wertermittlungsstichtag bzw. Vollmacht des Eigentümers, damit die Valuta der bestehenden Belastungen bei den Darlehensgebern durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden kann.

**Kosten** gem. § 15 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV)

Der Gutachterausschuss erhebt für die Erstellung von Gutachten Gebühren und Auslagen (Benutzungsgebühren). Schuldner der Benutzungsgebühren ist der Antragsteller oder derjenige, der die Benutzungsgebühren dem Gutachterausschuss gegenüber schriftlich übernimmt. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

Kommt es für die Bemessung der Gebühr auf den ermittelten Wert an (**wertabhängige Gebühr**), ist der marktangepasste vorläufige Wert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale maßgebend. Maßgeblich für die Ermittlung dieses Werts ist das bzw. sind die für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

- Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt bei einem ermittelten Wert

bis 200.000 €	2.450 €
über 200 000 € bis 300 000 €	2.600 €
über 300 000 € bis 400 000 €	2.700 €
über 400 000 € bis 500 000 €	2.800 €
über 500 000 € bis 1 000 000 €	1.800 € zuzüglich 2 v.T. des Werts
über 1 000 000 € bis 10 000 000 €	2.800 € zuzüglich 1 v.T. des Werts
über 10 000 000 €	3.200 € zuzüglich 1 v.T. des Werts

- Die wertabhängige Gebühr kann bei erheblichem zusätzlichem Aufwand um bis zu 50 % erhöht werden, insbesondere für die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.
- Die Gebühr kann um bis zu 50 % 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, Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Drittel 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.

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

- Beträge, die Dritten für Auskünfte an den Gutachterausschuss zustehen oder zustehen würden
- Entgelte für Telekommunikationsleistungen sowie Entgelte für Zustellungsaufträge, Einschreibe- und Nachnahmeverfahren; wird durch Bedienstete der Geschäftsstelle förmlich oder unter Einhebung von Geldbeträgen zugestellt, so ist derjenige Betrag zu erheben, der bei der förmlichen Zustellung mit Zustellungsauftrag durch die Post oder bei Erhebung im Nachnahmeverfahren entstanden wäre
- Reisekosten im Sinn der Reisekostenvorschriften und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung
- Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen
- die Umsatzsteuer, die auf die Summe der Gebühren und Auslagen entfällt

Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 des Kostengesetzes entsprechend mit der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.

Ihr Ansprechpartner	Zi.Nr. / Telefon / Fax	E-Mail
Alexander Riedl	Zi.-Nr. 2.174 / 1. OG Tel.: 08041 505-637 Fax: 08041 505-18115	<a href="mailto:gutachterausschuss@lra-toelz.de">gutachterausschuss@lra-toelz.de</a>