

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

Telefon: (0861) 58-283  
Telefax: (0861) 58-641  
E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern  
Internet: www.traunstein.bayern

## Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

### Antragsteller

|                  |           |         |        |
|------------------|-----------|---------|--------|
| Name             |           | Vorname |        |
| Straße, Haus-Nr. |           | PLZ     | Ort    |
| Telefon          | Handy-Nr. |         | E-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

Aufteilungsplan Nr.

Stockwerk

ein Wohnungs-/Teileigentum

Wohnrecht, Erbbaurecht etc.

Dienstbarkeit und sonstige Rechte

### Das Gutachten benötige ich für folgende Zwecke

Erbauseinandersetzung, Steuerrecht, Vormundschaftsgericht u. a.

Das Gutachten wird in  -facher Ausfertigung in Papierform benötigt.

als pdf-Datei gewünscht

### Gewünscht wird der Verkehrswert

zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung

zu folgendem Bewertungsstichtag

### Objekt, das zu bewerten ist:

Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort

Flurstück

Gemarkung

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

|  |        |
|--|--------|
| Name, Vorname                          |        |
| Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort) |        |
| Telefon                                | E-Mail |

**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

Sonstige 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 viele Kbits/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 Wartezeit bis Bearbeitungsbeginn für Gutachtensaufträge hängt ab vom Auftragsstand und von anderen Aufgaben, die zu erledigen sind, z. B. der Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

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 objekt-spezifische 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 €          |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>2.415,70 €</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Regelgebühr   | 1.700,- €         |
| Zuschlag auf Regelgebühr wegen Wohnrecht<br>(200,- bis 600,- €) | 350,- €           |
| 2 Bodenrichtwerte   | 70,- €            |
| 5 Vergleichspreise  | 75,- €            |
| Fahrtkosten   | 40,- €            |
| Auslagen  | 30,- €            |
|   | 2.265,- €         |
| + 19 % MWST   | 430,35 €          |
| <b>Gesamtsumme</b>  | <b>2.695,35 €</b> |

■ **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 €          |
| <b>Gesamtsumme</b>            | <b>1.928,99 €</b> |

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

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

■ **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            | 1.650,- €         |
| Bewertungsaufwand hoch +50%       | 500,- €           |
| 3 h / historische Datenrecherchen | 130,- €           |
| 10 Vergleichspreise               | 100,- €           |
| Fahrtkosten                       | 40,- €            |
| Auslagen                          | 60,- €            |
| netto                             | 4.610,- €         |
| + 19 % MWST                       | 875,90 €          |
| <b>Gesamtsumme</b>                | <b>5.485,90 €</b> |

■ **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 €          |
| <b>Gesamtsumme</b>          | <b>5.366,90 €</b> |

## Mietenübersicht

### Anlage zum Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

|                                 |
|---------------------------------|
| Antragsteller / Antragstellerin |
| Bewertungsobjekt                |
| Bewertungsstichtag              |

|   |  |
|---|--|
| <b>Angaben zur/zum Wohnung,<br/>Büro, Laden usw., Etage,<br/>Name des Mieters,<br/>Anzahl der Zimmer</b>              |  |
| <b>Wohnfläche, ggf. inkl. Wohnflächen-<br/>anteile für Balkone, Terrassen;<br/>Nutzflächen</b>                        |  |
| <b>Im Mietpreis enthaltene Stellplätze,<br/>Garagen, Freiflächen, Gartenflächen</b>                                   |  |
| <b>Höhe des Mietpreises, kalt je Monat</b>  |  |
| <b>Nebenkosten p. a. nach der letzten<br/>Abrechnung; bei Gewerbe angeben,<br/>was als umlagefähig vereinbart ist</b> |  |
| <b>Mietvertrag vom/Jahr angeben reicht,<br/>letzte Mieterhöhung vom/Jahr angeben<br/>reicht</b>                       |  |