

Antrag auf ein Gutachten – zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für Fälle des § 15 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Stadtverwaltung Balingen
Geschäftsstelle Gemeinsamer
Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen
Neue Str. 31
72336 Balingen

GESCHÄFTSSTELLE GUTACHTERAUSSCHUSS

Frau Fischer
Neue Straße 31
Tel.: 07433/170-281
Fax: 07433/170-46281
gutachterausschuss@balingen.de

Antragsteller/in:

Antragsteller/in 1 = Empfänger/in Gebührenbescheid:

Name, Vorname Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefon Mobil E-Mail

Antragsteller/in 2:

Name, Vorname Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefon Mobil E-Mail

Antragsberechtigung:

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer/in | <input type="checkbox"/> Testamentsvollstrecker/in | <input type="checkbox"/> Gericht |
| <input type="checkbox"/> Miteigentümer/in | <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r | <input type="checkbox"/> Behörde |
| <input type="checkbox"/> Erbe | <input type="checkbox"/> Hypothekengläubiger/in | <input type="checkbox"/> Sonstige _____ |

Zweck der Wertermittlung:

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Kauf/Verkauf | <input type="checkbox"/> Zwangsversteigerung | <input type="checkbox"/> Beleihung |
| <input type="checkbox"/> Nachlass/Erbe | <input type="checkbox"/> Steuerliche Gründe | <input type="checkbox"/> Scheidung/Zugewinn |
| <input type="checkbox"/> Sanierung | <input type="checkbox"/> Kaufpreisprüfung | <input type="checkbox"/> Sonstige _____ |

Eigentümer/in:

Name, Vorname Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefon Mobil E-Mail

Bewertungsgegenstand:

Wertermittlungsstichtag: _____ (Datum, auf das sich die Bewertung beziehen soll)

- bebautes Grundstück unbebautes Grundstück

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Flst., Gewinn, PLZ, Ort

Art der Bebauung/letzte Nutzung bei bebauten und unbebauten Grundstücken

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ein-/Zweifamilienhaus | <input type="checkbox"/> Mietwohngebäude | <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung |
| <input type="checkbox"/> Gewerbe | <input type="checkbox"/> Acker | <input type="checkbox"/> Wiese |
| <input type="checkbox"/> Obstgarten | <input type="checkbox"/> Wochenendgrundstück | <input type="checkbox"/> Sonstige _____ |

Rechte/Belastungen:

a) Wohnungsrecht/Nießbrauch

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____ vereinbarter Wert jährlich EUR _____

Die/Der Berechtigte trägt Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten _____ EUR.

Ermittlung: Wert des Rechts Auswirkung auf den Verkehrswert

b) Erbbaurecht

Beginn _____ Ende _____ Erbbauzins EUR/m² seit _____

Soll evtl. Heimfall bewertet werden? Ja Nein

c) Wertbeeinflussende Faktoren (z.B. Sanierungen, Mängel, Gartenhaus, Erschließungskosten...)

Miete/Pacht:

Objekt/Grundstück derzeit vermietet/verpachtet? Ja Nein

Monatliche Miet-/Pachteinnahmen: _____ EUR.

Altlasten:

Nein Ja, es handelt sich um _____
(Hinweis: Altlastengutachten vorlegen!)

Erklärung Antragsteller/in:

Ich beantrage die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des oben genannten Grundstückes.

Es werden weitere __ kostenpflichtige Mehrfertigungen in Papierform gewünscht (Anzahl eintragen).

Es wird eine kostenpflichtige Mehrfertigung als pdf-Datei gewünscht.

Das Gutachten wird unter Darlegung der angewandten Methoden und unter Würdigung der Vergleichspreise erstellt. Die anfallenden Gebühren, die Auslagen sowie evtl. anfallenden sonstige Kosten trägt der Antragsteller/in 1 = Empfänger/in. Die Gebühren werden nach der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen berechnet. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Gebührenbescheide nicht aufteilen können. Antragsteller haften gesamtschuldnerisch.

Ort, Datum

X

Unterschrift Antragsteller/in 1 = Empfänger/in Gebührenbescheid

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller/in 2

Erklärung Eigentümer/in:

Mir ist bekannt, dass für die Gutachtenerstellung eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß § 197 BauGB besteht. Ich bin damit einverstanden, dass zur Erstellung des Gutachtens, von der Geschäftsstelle Gutachterausschuss weitere Erhebungen aus den Bauakten, bei der Planungsbehörde, dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch, beim Tiefbauamt und sonstigen Stellen gemacht werden. Der Besichtigung des Grundstücks u. a. stimme ich ausdrücklich zu.

Ort, Datum

X

Unterschrift Eigentümer/in

Anlagen (in Kopie bitte beifügen):

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Antragsberechtigung | <input type="checkbox"/> aktueller unbeglaubigter Grundbuchauszug |
| <input type="checkbox"/> Vollmacht | <input type="checkbox"/> Aufstellung Bewirtschaftungskosten |
| <input type="checkbox"/> letzte Gebäudeversicherung | <input type="checkbox"/> Teilungserklärung bei Wohnungs-/Teileigentum |
| <input type="checkbox"/> Miet-/Pachtverträge | <input type="checkbox"/> Sonstige _____ |

Merkblatt zu Gutachten und Grundstücksbewertung

Wollen Sie Ihr Grundstück oder ein Gebäude verkaufen und den Wert ermittelt haben, können Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Antrag auf ein Wertermittlungsgutachten stellen.

Voraussetzungen/Antragsbefugte:

- Eigentümer und Ihnen gleichstehende Berechtigte
- Behörden und Gerichte

Hinweis: Kaufinteressenten haben kein Antragsrecht.

Verfahren:

Der ausgefüllte und unterschriebene Antrag wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen eingereicht (gerne auch per Mail). Anschließend wird ein Besichtigungstermin vereinbart, bei dem die Gebäudesubstanz ermittelt und dokumentiert wird. Die wertbestimmenden wirtschaftlichen, rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen werden sorgfältig erhoben und sachverständig bewertet. Über den Verkehrswert beschließt der unabhängige Gutachterausschuss, der sich aus mindestens 3 ehrenamtlichen Gutachtern zusammensetzt, in nichtöffentlicher Sitzung.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts werden insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt:

- der Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, der sogenannte Wertermittlungsstichtag
- die rechtlichen Gegebenheiten (Entwicklungszustand sowie beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks, Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht)
- die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks (Grundstücksgröße und -gestalt, Bodenbeschaffenheit, Bebauung)
- Lage des Grundstücks

Ein umfangreiches schriftliches Gutachten dokumentiert neben dem ermittelten Verkehrswert alle erhobenen Fakten und sachverständigen Abwägungen.

Unterlagen:

Dem Antrag ist ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, ~~die letzte Beitragsrechnung der Gebäudeversicherung sowie gegebenenfalls eine Antragsberechtigung oder Vollmacht beizufügen.~~

Kosten/Leistung:

Das Gutachten wird unter Darlegung der angewandten Methoden und unter Würdigung der Vergleichspreise erstellt. Die Gebührenhöhe richtet sich nach dem Verkehrswert und wird nach der Gutachterausschussgebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen ermittelt.

Beispiele für eine Gebührenberechnung:

Für die Erstattung eines Gutachtens für den Nachweis eines abweichenden Bodenwertes gemäß § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz wird eine Gebühr nach Zeitaufwand, mindestens jedoch 340 € zuzüglich Umsatzsteuer berechnet.

Rechtsgrundlagen:

- § 192 – 199 Baugesetzbuch (BauGB)
- Gutachterausschussverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gutachterausschussgebührensatzung