

Gutachterausschuss für Verkehrswerte

Stand
01.01.2023

Erläuterungen zur Kaufpreisauskunft

1. Allgemeines

Gemäß Baugesetzbuch § 195 ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden.

Dies erfolgt durch die beurkundende Stelle (in der Regel Notar).

Durch Auswertung der übersandten Urkunden erstellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung. Die Urkunden selbst sind nicht Teil der Kaufpreissammlung und unterliegen der Geheimhaltung. Die Urkunden sind drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Übersendung zu vernichten.

Die Kaufpreissammlung besteht aus einem beschreibenden Nachweis, in dem bekannte Vertragsmerkmale, Wertbeeinflussende Umstände, geeignete Ordnungsmerkmale und Objektgruppen festgehalten sind.

Vertragsmerkmale sind die Vertragsart oder der sonstige Grund des Rechtsübergangs, das Entgelt, die Zahlungsbedingungen sowie Besonderheiten der Preisvereinbarung. Ist anzunehmen, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des Entgelts beeinflusst haben, ist dies entsprechend kenntlich zu machen.

Wert beeinflussende Umstände sind insbesondere Entwicklungszustand, Lage und Größe, Nutzung und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, gezahlte oder nicht gezahlte Erschließungs- oder sonstige Beiträge sowie bei baulichen Anlagen Alter, Zustand und etwaiger Ertrag.

Ordnungsmerkmale sind insbesondere die Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs, die Bezeichnung der Gemeinde und Straße sowie Haus- und Flurstücksnummer.

Objektgruppen sind Gruppen von Grundstücken, für die nach den örtlichen Marktverhältnissen Teilmärkte bestehen.

2. Auskunftsbeschränkung

Die Kaufpreissammlung unterliegt der Geheimhaltung und darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften (siehe Bayerische Gutachterausschussverordnung – BayGaV) auf schriftlichem Antrag hin zu erteilen.

Auskünfte dürfen nur erteilt werden, soweit sie zum Zweck der Wertermittlung erforderlich sind. Die Auskünfte dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.

Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses ist in der Regel auszugehen, wenn die Auskunft von

1. mit der Wertermittlung an Grundstücken befassten Behörden,
2. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind oder
3. Sachverständigen für Grundstückswertermittlung mit einer Zertifizierung durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz akkreditierte Stelle nach DIN EN ISO/IEC 17024 (DIN EN ISO/IEC 17024:2012-11, Ausgabe: 2012-11, Konformitätsbewertung – Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren, Berlin: Beuth-Verlag)

Andere Antragsteller haben als Teil ihres Antrags das berechtigte Interesse nachzuweisen.

Die Auskünfte sind anonymisiert. Name und Anschrift der Eigentümer sowie sonstiger Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

Grundstücksbezogene Auskünfte dürfen nur an Personen erteilt werden, die einer gesetzlichen Schweigepflicht nach § 203 des Strafgesetzbuchs oder einer gleichwertigen Verpflichtung zur Wahrung der Verschwiegenheitspflicht unterliegen und nur in einem Umfang, der zur Erreichung des mit der Auskunft angestrebten Verwendungszwecks zwingend erforderlich ist und nur, soweit schutzwürdige Interessen Betroffener nicht entgegenstehen.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246)

4. Kosten

Die Gebühren errechnen sich nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 der Anlage zu § 1 des Kostenverzeichnisses.

1. Werte aus den Jahren 2001 bis aktuell: 40 Euro je Verkaufspreis
2. Werte aus den Jahren 1972 bis 2000: 50 Euro je Verkaufspreis

5. Weitere Informationen

- Es besteht bei Anfragen mit mehreren Teilabfragen zu einem Auftrag **KEIN Anspruch auf Einzelschreiben** zur vorgezogenen Beantwortung von Teilinformationen.
- Anfragen zur Bestätigung von bekannten Daten (ggf. auch Negativauskünfte) sind ebenfalls gemäß Kostengesetz gebührenpflichtig.
- Werden Anfragen mehrfach gestellt, sind diese jeweils gebührenpflichtig!
- In der Regel werden Anfragen innerhalb von 5-10 Werktagen bearbeitet. Je nach generellem Arbeitsanfall, als auch Umfang der individuellen Anfrage sind längere Bearbeitungszeiten jedoch möglich. Innerhalb einer **Mindestbearbeitungszeit von 10 Werktagen**, bitten wir auf jegliche telefonische oder schriftliche Nachfragen zum Bearbeitungsstand oder Aufforderungen zur „eiligen“ Bearbeitung zu verzichten.
- Eine Zusendung auf personalisierte E-Mailkonten (vorname.name@kreis-nea.de) ist NICHT zielführend
Anträge auf Auskünfte, die per E-Mail eingereicht werden, senden Sie bitte ausschließlich an:

gutachterausschuss@kreis-nea.de

Nur so ist sichergestellt, dass die Schreiben zeitnah eingehen und bearbeitet werden können.

Personalisierte E-Mailkonten werden bei Abwesenheit der jeweiligen Person in der Regel nicht überwacht und Anträge die darauf eingehen, entsprechend nicht weitergeleitet.

6. Musteranfrage

(siehe folgende Seite)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Neustadt a.d.Aisch
Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a.d.Aisch

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung i. S. § 195 Baugesetzbuch

Antragsteller

Name, Vorname

Straße, HsNr.

PLZ, Ort

E-Mailadresse

Ich bin: öbuv. Sachverständiger zert. oder freier Sachverständiger Sonstig:

Beantragt wird eine gebührenpflichtige Auskunft für folgendes Vergleichsobjekt:

Gemarkung:

Flurstück-Nr.:

Art der Immobilie: Unbebaut Bebaut Eigentumswohnung

Verkaufsjahre

Von:

Bis:

Beschreibung des Objekts:

Suche in Gemarkung Gemeinde Landkreis Sonstig:

Grund der Auskunft:

Die Rechnung trägt der Antragsteller

Die Rechnung trägt

Name, Vorname

Straße, HsNr.

PLZ, Ort

Hinweis: Es darf nur EINE natürliche oder juristische Person bei Rechnung eingetragen werden

Ort, Datum

Unterschrift des Antragstellers