

LANDRATSAMT NEUSTADT A.D.WALDNAAB

Gutachterausschuss



Landratsamt, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab

Sachgebiet: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Ansprechpartner/in: Bianca Franz Monika Hansl
Telefon: 09602 / 79 - 5080 09602 / 79 - 5030
Fax: 09602 / 7997 - 5050
E-Mail: gutachterausschuss@neustadt.de
Zimmer-Nr.: 3.07
Adresse: Felixallee 9
92660 Neustadt a.d.Waldnaab

RegNr.

Unser Zeichen:
5/ 612

Telefonvermittlung
09602/79-0

Neustadt a.d.Waldnaab 18.07.2017

Führung der Kaufpreissammlung

Ihr Kaufvertrag vom	«Datum»	UR-Nr.	«UrNr»		
Gemarkung	«Gem»	Flur	«Ortsteil»	Flurstück(e)	«Flst»
Lage	«Lage»				

Sehr geehrte(r) Grundstückseigentümer(in),

Ihr Notar hat uns gemäß der gesetzlichen Vorschrift im § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Abschrift des oben genannten Kaufvertrages zur Übernahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

Der Gutachterausschuss ist eine selbstständige unabhängige Einrichtung des Landes für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten. Er erstellt unter anderem Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und ermittelt durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte). Der Gutachterausschuss ist gesetzlich dazu verpflichtet, alle Kaufverträge zu erfassen und unter genauer Beachtung des Datenschutzes für Marktuntersuchungen auszuwerten. Ebenso erhalten wir damit auch Basisdaten, die unseren Serviceleistungen für Sie zugrunde liegen.

In der vorliegenden Kaufurkunde sind jedoch nicht alle für die Auswertung benötigten Daten enthalten. Nur wenn uns diese Angaben bekannt sind, können wir als Gutachterausschuss unsere gesetzliche Aufgabe auch erfüllen. Wir sind daher auf Ihre Unterstützung angewiesen.

Grundsätzlich besteht nach § 197 BauGB eine Auskunftspflicht für den Grundstückseigentümer bzw. -erwerber, trotzdem möchten wir Sie um Ihre Mithilfe höflich bitten.

Bitte beantworten Sie den Fragebogen möglichst innerhalb eines Monats und senden ihn an uns im beiliegenden Freiumschlag zurück. Wir versichern nochmals, dass wir Ihre Daten und Angaben streng vertraulich behandeln und nur in anonymisierter Form auswerten.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich unter den oben angegebenen Telefonnummern gerne zur Verfügung. Vielen Dank für Ihre Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für den Bereich des Landkreises Neustadt an der Waldnaab

Besuchszeiten:

Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Di. + Do. 14.00 - 16.30 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

ÖPNV-Anbindung:

Bushaltestelle: Stadtplatz
Bahn: Neustadt a.d.Waldnaab

Bankverbindungen:

Sparkasse Neustadt a.d.Waldnaab
IBAN: DE66 7535 1960 0240 0233 25
BIC: BYLADEM1ESB

Postbank Nürnberg

IBAN: DE62 7601 0085 0018 3608 50
BIC: PBNKDEFFXXX

Raiffeisenbank Weiden eG

IBAN: DE63 7536 0011 0007 1060 09
BIC: GENODEF1WEO

Raiffeisenbank Neustadt-Vohenstrauß eG

IBAN: DE14 7536 3189 0002 6200 22
BIC: GENODEF1NEW

Website:

www.neustadt.de

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 195

Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung 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.

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).

§ 197

Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuss Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.



Ihr Kaufvertrag vom	«Datum»	UR-Nr.	«UrNr»	RegNr.	«ReGNr»
Gemarkung	«Gem»	Flur	«Ortsteil»	Flurstück(e)	«Flst»
Lage	«Lage»			Bearbeiter:	Frau Franz

Fragebogen für bebaute Grundstücke

Wir bitten Sie, Ihre Angaben auf den **Zeitpunkt des Erwerbs** zu beziehen.
Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen □□□.

Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:

- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- Sonstige _____
(z.B. Bauernhaus, Wochenendhaus, Villa, etc.)

Gebäudekonstruktion:

- massiv gemauert
- Fertighaus Massivbauweise
- Fertighaus Leichtbauweise
- Sonstige _____
(z.B. Holzbauweise, Stahlbau, Fachwerk, etc.)

Baujahr: □□□□ (falls nicht bekannt ca. Angabe)

Stellung des Gebäudes:

- freistehend
- nicht freistehend
- Reihenmittelhaus
- Reihenhendhaus (einseitig angebaut)
- Doppelhaushälfte mit □□□ Wohneinheit(en)

Ist das Gebäude ein Abbruch-Objekt?

Bei „ja“ brauchen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden!

- nein
- ja, geschätzte Abrisskosten □□□□□ €

Nutzung:

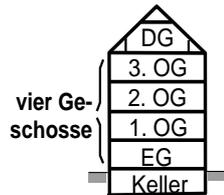
- reine Wohnnutzung
Anzahl der Wohnungen □□□ Wohnfläche gesamt □□□□□ m²
- reine gewerbliche Nutzung (nicht das häusliche Arbeitszimmer)
Art der gewerblichen Nutzung _____
Anzahl der Gewerbeeinheiten □□□ Nutzfläche gesamt □□□□□ m²
- gemischte Nutzung
Anzahl der Wohnungen □□□ Wohnfläche gesamt □□□□□ m²
Anzahl der Gewerbeeinheiten □□□ Nutzfläche gesamt □□□□□ m²

Ist das Gebäude in den Jahren vor dem Erwerb umgebaut, erneuert oder erweitert worden?

- | | |
|---|------|
| | Jahr |
| <input type="checkbox"/> Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster und Außentüren | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Heizungsanlage | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Wärmedämmung der Außenwände | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung von Bädern | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen) | □□□□ |
| <input type="checkbox"/> wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung
<small>(Anpassung der ursprünglichen Grundrissgestaltung an moderne Wohnansprüche)</small> | □□□□ |

Welche Geschosse sind vorhanden?

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss (EG)
- Obergeschoss (OG)
- Dachgeschoss (DG)



Dachform:

- Flachdach
- Pultdach
- Sattel-, Krüppelwalmdach
- Walmdach, Zeltdach
- _____
(sonstige Dachform)

Dachgeschoss:

- ausgebaut
- nicht ausgebaut
- teilweise ausgebaut, ca. _____ m²

Nutzbarkeit des Dachgeschosses:

- nicht nutzbar (Spitzboden)
- eingeschränkt nutzbar (nicht ausbaufähig für Wohnen)
- nutzbar (für Wohnen ausbaubar)

Drempelhöhe (Kniestock) im Dachgeschoss:

- nicht vorhanden
- vorhanden, Höhe: □□,□□□ m

Keller:

- nicht unterkellert
- vollunterkellert
- teilunterkellert, ca. _____ m²

Anzahl der Stellplätze:

- Garage im Gebäude
- Garagen als Nebengebäude:
 - Fertiggarage
 - Garage in Massivbauweise
 - Garage in Massivbauweise mit nutzbarem Dach

Anteil am Kaufpreis □□□□□ €

□□□ Carport Anteil am Kaufpreis □□□□□ €

□□□ Stellplatz im Freien Anteil am Kaufpreis □□□□□ €

Sind außer Garagen und Carports weitere Gebäude auf dem Grundstück vorhanden und von Einfluss auf den Kaufpreis (z.B. Schuppen, Scheune, Gartenhaus)?

- nein
- ja, und zwar _____
geschätzter Anteil am Kaufpreis: □□□□□ €

Ausstattung des Gebäudes

(Mehrfachnennungen möglich)

Aufbau der Außenmauern und Fassade:

- Außenmauer einschalig ohne Wärmedämmung
- einschalig mit Wärmedämmung
- zweischalig
- Fassade einfacher glatter Putz, Plattenwände
- einfacher Putz, Kalksandstein gefugt
- Edelputz, Sockel in Klinker, Riemchen
- Klinker, Keramikplatten, Glasverkleidung
- Naturstein, Spaltklinker, Mosaik

(Sonstiges)

Beheizung:

- Einzelöfen
- Etagenheizung
- Fußbodenheizung
- Erdwärme
- Luft-Wärmepumpe
- Nachtspeicheröfen
- Zentralheizung
- Klimaanlage
- thermische Solaranlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe

Sanitäre Anlagen:

- Badezimmer Anzahl pro Wohneinheit [][]
- mit WC
- ohne WC
- mit Dusche
- mit Badewanne
- Gäste-WC Anzahl pro Wohneinheit [][]

Fenster:

- Einfachfenster mit Einfachglas
- Doppelfenster mit Einfachglas
- Fenster mit Isolierglas
- besondere Qualität (z.B. Schallschutz)

Fußböden:

- Kunststoffbelag
- Parkett
- Fliesen
- Laminat
- Holzdielen
- Steinboden
- Teppich

Einbauküche:

- vorhanden, Anteil am Kaufpreis [][][][] €
- nicht vorhanden

Kamin/Kachelofen:

- nein
- Kamin vorhanden
- Kachelofen vorhanden
- Kamin/Kachelofen mehrfach vorhanden

Aufzug:

- ja
- nein

Sauna:

- ja
- nein

Schwimmbad:

- nicht vorhanden
- im Haus vorhanden
- außerhalb des Hauses vorhanden

Balkon/Terrasse:

- nicht vorhanden
- Terrasse
- Balkon mit Grundfläche von [][][] m²

Wie beurteilen Sie selbst den Bauzustand des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt?

- guter baulicher Unterhaltungszustand (keine Bauschäden)
- geringer Instandhaltungs-/Reparaturstau (leichte Bauschäden)
- durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, mittlerer Instandhaltungs-/Reparaturstau (mittlere Bauschäden)
- umfangreiche Sanierung/Modernisierung notwendig (erhebliche Bauschäden)

Geschätzter finanzieller Aufwand zur Beseitigung der Bauschäden

[][][][] €

Sonstige Angaben

Lagen beim Erwerb besondere persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verwandtschafts Kauf, Kauf von Arbeitgeber, Notverkauf,...) vor?

- nein
- ja, und zwar _____

Sind in dem Gebäude oder auf dem Grundstück besondere Ausstattungen vorhanden (z.B. wertvolle Außenanlagen, Photovoltaikanlagen)?

- nein
- ja, und zwar _____

geschätzter Anteil am Kaufpreis _____

Sind weitere wertbeeinflussende Umstände vorhanden (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, Denkmalschutz, Grunddienstbarkeiten, Baulasten, ...)?

- nein
- ja, und zwar _____

Handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus?

- nein
- ja Art (z.B. KfW 70) _____

- Ein bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis liegt **nicht** vor.
- Für das Gebäude liegt ein Energie**bedarfs**ausweis vor.
- Für das Gebäude liegt ein Energie**verbrauchs**ausweis vor.

Energieverbrauchskennwert _____ kWh/(a*m²)

Datum Energiepass _____

Vermietung des Gebäudes

Ist das Gebäude vermietet?

- nein
- vollständig
 - Wohneinheit
 - Gewerbeinheit
- teilweise
 - Wohneinheit
 - Gewerbeinheit

Wann wurde die Miete vereinbart?

[][] Monat [][][][] Jahr

Höhe der Monatsmiete ohne Nebenkosten (Nettokaltmiete) für:

- ganzes Haus [][][][] € mit [][][] m² Wfl.
- im Keller [][][][] € mit [][][] m² Wfl.
- im Erdgeschoss [][][][] € mit [][][] m² Wfl.
- im Obergeschoss [][][][] € mit [][][] m² Wfl.
- im Dachgeschoss [][][][] € mit [][][] m² Wfl.
- [][] Garagenstellplätze im Gebäude [][][][] €
- [][] Garagenstellplätze als Nebengebäude [][][][] €
- [][] Carportstellplätze [][][][] €
- [][] Stellplätze [][][][] €

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neustadt an der Waldnaab