

Amtliche Immobilienbewertung

Produktinformation

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



**Freie
Hansestadt
Bremen**



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte

Bremen
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte

Amtliche Immobilienbewertung



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Gutachterausschüsse wurden in den 1960er Jahren mit dem seinerzeitigen Bundesbaugesetz überall in Deutschland geschaffen, um für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein neutrales von Bremen (Stadt/Land) weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Bremen maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt Bremen eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die organisatorisch bei GeoInformation Bremen angesiedelt ist und die fachlich der ausschließlichen Weisung seines Vorsitzenden untersteht.

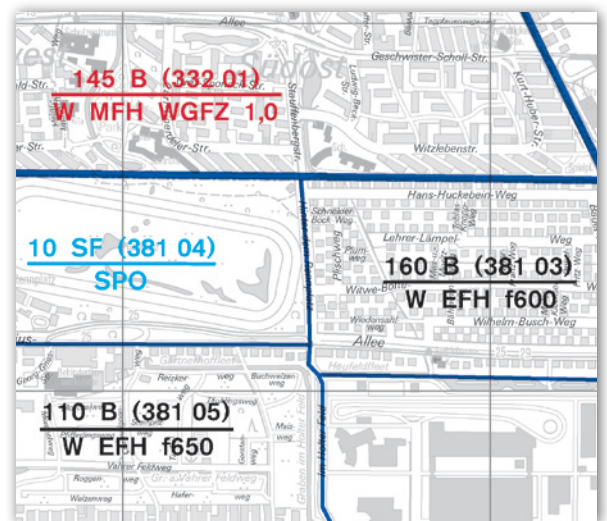
Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung dient der Marktbeobachtung und der Marktanalyse und ist die wichtigste Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben des Gutachterausschusses. Folglich werden die Daten der Kaufpreissammlung in erster Linie zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes, der Bodenrichtwertkarte sowie für Gutachten des Gutachterausschusses benötigt.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erhält der Gutachterausschuss Abschriften aller Grundstückskaufverträge von den beurkundenden Stellen, insbesondere den Notaren. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wertet diese ca. 7000 Kaufverträge pro Jahr aus und erfasst sie in Datenbanken (Kaufpreissammlung). Die Informationen aus dem Kaufvertrag werden um weitere relevante Informationen, die beispielsweise durch Fragebögen bei den Käufern erhoben werden, ergänzt. Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertkarte dient dazu, der Öffentlichkeit einen Einblick in das Wertgefüge des Grund und Bodens zu geben. Sie dient damit der Transparenz des Grundstücksmarktes. In ihr werden Bodenrichtwerte ausgewiesen für Wohnbauflächen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Mischgebietsflächen, Kerngebietsflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen, zum Teil mit weiter gehenden Differenzierungen. Weiterhin stellt die Karte Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie sonstige Flächen dar.

Die Karte kann jedoch nur Grobinformationen liefern. Der spezielle Wert eines einzelnen Grundstücks kann aus der Karte im allgemeinen nicht abgelesen werden, da dann die besonderen Eigenschaften dieses Grundstücks, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Ertragsituation, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt usw. berücksichtigt werden müssen. Soll dieser spezielle Wert eines Grundstücks ermittelt werden, empfiehlt es sich, ein Gutachten über den Verkehrswert zu beantragen.

Die Karte erscheint in einem Abstand von zwei Jahren und zeigt auf insgesamt drei Kartenblättern im Maßstab 1 : 20 000 flächendeckend zonale Bodenrichtwerte des Grund und Bodens für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen.

Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht, in dem der gesamte Bremer Immobilienmarkt transparent abgebildet wird.

Er enthält Angaben über Preisniveaus und Preisentwicklungen zu folgenden Teilmärkten:

- unbebaute Grundstücke (z.B. Bauplätze, Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen u.a.)
- Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser
- Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssätze, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten
- Mietübersicht über den Wohnungsmarkt

Die Daten sind weit überwiegend nach Stadtlagen oder Baujahresklassen aufgegliedert.



Grundstücksmarktbericht

Verkehrswertgutachten

Als Verkehrswert wird der Marktwert bezeichnet, der zum Zeitpunkt seiner Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird im Rahmen einer Verkehrswertermittlung bestimmt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstellt auf schriftlichen Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Behörden, Gerichten und Justizbehörden Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, Erbbaurechten sowie über den Wert von Rechten an Grundstücken.



Verkehrswertgutachten

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung an Privatpersonen können bei berechtigtem Interesse einzelfallbezogen erteilt werden, wenn vergleichbare Kauffälle in ausreichender Anzahl vorhanden sind und die Kauffälle hinreichend gut anonymisiert werden können.

Bodenrichtwertauskünfte

Die Bodenrichtwertkarte kann eingesehen oder als Auszug bzw. als Gesamtkartenwerk bestellt werden.

Erweiterte Bodenrichtwertauskünfte

Auf Antrag kann kostenpflichtig eine erweiterte Bodenrichtwertauskunft erstellt werden. Dabei werden die örtlichen Gegebenheiten sowie bauplanerische Aspekte bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Einsatzmöglichkeiten

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung / Bodenrichtwerte / Grundstücksmarktberichte

- An- und Verkauf von Immobilien
- Grundlage für Wertermittlungen
- Steuerliche Zwecke
- Überblick über den Grundstücksmarkt
- Analyse der Marktentwicklung

Verkehrswertgutachten

- Kaufverhandlungen
- Werterhöhung im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen
- Familienrechtsangelegenheiten oder
- Erbauseinandersetzungen
- Sozialangelegenheiten
- Zwangsversteigerungen oder Enteignungsverfahren

Weitere Informationen

Für weitere Informationen und den technischen Details zu den angegebenen Produkten besuchen Sie unsere Webseite: www.gutachterausschuss.bremen.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen bei GeoInformation Bremen

Lloydstraße 4
28217 Bremen

Fon 0421 361 4901
Fax 0421 361 89469

E-Mail gutachterausschuss@geo.bremen.de
Internet www.gutachterausschuss.bremen.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
Lloydstraße 4 - bei GeoInformation Bremen
28217 Bremen

Fon 0421 361 4901

Fax 0421 361 89469

E-Mail gutachterausschuss@geo.bremen.de

Internet www.gutachterausschuss.bremen.de