

zurück an:

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Geschäftsstelle, Postfach 10 43 67, 28043 Bremen, ☎ (0421) 361- 4944

## 1. Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Ich beantrage / wir beantragen als .....

(z.B. Eigentümer / Miteigentümer / Erbe / Kaufinteressent o.ä.)

ein Verkehrswertgutachten für das Objekt

Bremen, .....

(Straße und Hausnummer)

Das Gutachten soll zu folgenden Wertermittlungsstichtagen (z.B. Tag der Scheidung oder Todestag des Erblassers) erstellt werden:

1. .... 2. .... 3. ....

oder zum

aktuellen Stichtag (Datum der Besichtigung durch die Gutachter).

- 
- Soweit Sie nicht Eigentümer / Miteigentümer des Objekts sind, bitten wir Sie, Ihre Antragsberechtigung gemäß § 193 (1) BauGB (z.B. Kopie des Erbscheins o.ä. ) nachzuweisen.  
(  Kopie der Antragsberechtigung liegt bereits vor.)

- 
- Soweit Sie nicht antragsberechtigt sind (z.B. als Kaufinteressent), benötigen wir eine Einverständniserklärung des Eigentümers:

Als Eigentümer des Grundstücks, Bremen, .....

(Straße und Hausnummer)

gebe ich meine Zustimmung zu dem von

.....

(Antragsteller)

gestellten Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens über das o.a. Objekt. Die mir zustehende Ausfertigung des Verkehrswertgutachtens bitte ich an folgende Anschrift zu senden:

.....

Bremen, den .....

(Unterschrift)

Ich bin tagsüber unter folgender Telefonnummer erreichbar: .....

---

## 2. Gebührenübernahmeerklärung

Die anfallenden Gebühren werden von mir / uns übernommen:

Name: .....

Anschrift: .....

Telefon: .....

Bremen, den .....

Unterschrift(en) des / der Gebührenträger

**Die Rücknahme eines Antrags kann nur schriftlich erfolgen!**

Die bis dahin angefallenen Gebühren gehen zu Lasten des / der Gebührenträger.

zurück an:

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Geschäftsstelle, Postfach 10 43 67, 28043 Bremen, ☎ (0421) 361 - 4944

Bewertungsobjekt: .....  
(Straße und Hausnummer)

Nummer im Aufteilungsplan: Wohnungseigentum Nr.: ..... bzw. Teileigentum Nr.: .....

Wir bitten Sie, die aufgeführten Fragen ausführlich zu beantworten. Sollte der vorgesehene Platz nicht ausreichen, bitte ein separates Blatt anfügen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle unter o.a. Telefonnummer.

1. Das Gutachten soll verwendet werden für: .....  
(Zweck)

2. Lage des Bewertungsobjekts im Gebäude:

Haus-Nr.: ..... Etage: ..... links:  Mitte:  rechts:

3. Das Gebäude ist ..... erbaut worden.

Das Baujahr ist mir nicht genau bekannt. Ich schätze es auf ca. ....

4. An dem Gebäude sind in der Vergangenheit folgende Umbau-, Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden:

Jahr	Umbau-, Modernisierungs- und / oder Instandsetzungsarbeiten:

5. Ist das Gebäude mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet worden?

ja, die Mietpreisbindung läuft / lief aus im Jahr .....  nein

Sind sonstige öffentliche Mittel in Anspruch genommen worden?  ja  nein

6. Bestehen besondere Rechte (z.B. Wohnrecht, Nießbrauchrecht u.a.), die nicht grundbuchlich abgesichert sind?  nein

ja .....  
Berechtigte/r  Frau  Mann  Paar

Geburtsdatum .....  
Bitte Kopie der Begründungsurkunde beifügen!

7. Ist das Objekt ganz oder teilweise vermietet?  ja  nein

Wenn ja, bitte Kopien der Mietverträge beifügen!

8. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine

Wohneinheit

Gewerbeinheit.

9. Gehört zu der Wohnung ein Pkw-Einstellplatz?  
 ja             nein

Wenn ja, ist der Einstellplatz der

- Wohnung zugeordnet, oder  
 verfügt er über eine eigene Aufteilungsplan-Nr? (Aufteilungsplan-Nr.: .....)  
 ist mir nicht bekannt

10. Soweit Sie für das Bewertungsobjekt über einen Aufteilungsplan, Bauzeichnungen, Wohn-/ Nutzflächenberechnungen oder ältere Gutachten verfügen, diese bitte in Kopie beifügen.

11. Sind Ihnen verdeckte Baumängel oder Bauschäden am Gebäude bekannt?

Wenn ja, welche: .....  
 .....  
 .....

12. Wer ist zu benachrichtigen, damit eine Besichtigung vereinbart werden kann?

Name: .....  
 Anschrift: .....  
 Telefon: .....

13. Mieteinnahmen aus dem Bewertungsobjekt:

**Bitte Kopien aller Mietverträge beifügen!**

**A) Wohnung**

Name des Mieters	Lage im Haus (z.B. EG links)	letzte Miet- erhöhung (Datum)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	monatliche <b>Kaltmiete</b> in Euro ohne Nebenkosten !

**B) Gewerbeinheit**

Name des Mieters	Lage im Haus	Letzte Miet- erhöhung (Datum)	Hauptnutz- fläche (m <sup>2</sup> )	Neben- räume (m <sup>2</sup> )	monatliche <b>Kaltmiete</b> in Euro ohne Nebenkosten !

Art der Gewerbenutzung: .....

Monatliche Miete für den Pkw-Einstellplatz (ohne Nebenkosten) = ..... ,- €

14. Geben Sie uns bitte Name, Anschrift und Telefonnummer des Verwalters der Eigentumsanlage an:

.....  
 .....

Unter welcher Telefonnummer sind Sie für eventuelle Rückfragen erreichbar?

Tel.: ..... Datum: ..... Unterschrift: .....

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Auszug aus der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 2. Oktober 2018)

### 4 Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch

#### 41 Ermittlung von Grundstückswerten

Anmerkung 41a

Für Gutachten über Grundstückswerte nach 41.1 bis 41.7 leitet sich die Gebühr aus dem Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes ab, soweit in den Anmerkungen nichts anderes bestimmt ist. Auslagen sind gemäß 11.2 zu erheben.

Anmerkung 41b

Fallen der Wertermittlungsstichtag und der Zeitpunkt der Wertermittlung nicht zusammen, so ist für die Berechnung der Gebühren der auf den Zeitpunkt der Wertermittlung angepasste Verkehrswert maßgebend.

Anmerkung 41c

Sind Grundstücke mit sonstigen Rechten belastet, so ist für die Berechnung der Gebühren die Summe aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und dem Wert der Rechte maßgebend.

Anmerkung 41d

Enthält ein Gutachten mehrere Wertermittlungsstichtage, so ist zur Berechnung der Gebühren die Summe aus den einzelnen Verkehrswerten maßgebend.

Anmerkung 41e

In den Gebühren sind die Kosten für bis zu 3 Ausfertigungen der Gutachten enthalten.

- 41.1 Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken oder Rechten an Grundstücken
- bei einem Verkehrswert bis einschließlich 500.000 €  
**4,5 von Tausend des Verkehrswertes, zuzüglich 900,- €**
  - bei einem Verkehrswert von 500.000 € bis 1.000.000 €  
**1,1 von Tausend des Verkehrswertes, zuzüglich 2.600,- €**
  - bei einem Verkehrswert von mehr als 1.000.000 €  
**0,8 von Tausend des Verkehrswertes, zuzüglich 2.900,- €**
- (vgl. auch beigefügte Beispieltabelle)**
- 41.2 Gutachten über den Verkehrswert von Erbbaurechten oder von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken  
**120 von Hundert der Gebühr nach 41.1**  
Für die Berechnung der Gebühren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks maßgebend.
- 41.3 Einzelgutachten für die Ermittlung von Entschädigungs- und Neuordnungswerten (z.B. in Sanierungs- und Entwicklungsbereichen oder in Enteignungsfällen)  
**das 2-fache der Gebühr nach 41.1**
- 41.4 Gutachten, die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung oder einen überdurchschnittlichen Aufwand erfordern  
**das 1,5 bis 3-fache der Gebühr nach 41.1**
- 41.5 Bei Gutachten nach 41.1 bis 41.4 kann die Gebühr auf bis zu 75 v.H. der Gebühr nach 41.1 reduziert werden, wenn der Aufwand für die Vorbereitung des Gutachten deutlich reduziert ist. Dies kann z.B. der Fall sein:
- bei Wiederholungsgutachten,
  - bei Aktualisierungen von älteren Gutachten bei unverändertem Sachverhalt,
  - wenn sich der Antrag auf die Erstattung von Gutachten für mehrere Objekte erstreckt,
  - wenn für die Erstellung des Gutachtens notwendige Unterlagen durch den Antragsteller oder Eigentümer bereitgestellt werden (Bauaufnahme, Aufmaß o.ä.)

- 41.6 Sonstige Gutachten
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
  - Umfangreiche Stellungnahmen zu erstatteten Gutachten
  - Gutachten, die sich nicht den Ziffern 41.1 bis 41.5 zuordnen lassen
- Zeitgebühren nach 11.1
- 41.7 Mehrausfertigungen von Gutachten
- |                    |        |
|--------------------|--------|
| bis 15 Seiten      | 25,- € |
| mehr als 15 Seiten | 35,- € |

### 11.3 Rücknahme eines Antrages

Bei Rücknahme eines Antrages auf Durchführung einer Amtshandlung, nachdem mit der Bearbeitung im Innen- oder Außendienst begonnen wurde

- Zeitgebühren nach 11.1, jedoch mindestens 100,- €
- zuzüglich Gebühren für bereits angefertigte Präsentationsausgaben und Unterlagen

**Die oben aufgeführten Positionen verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer.**

## 42 Erteilung von Auskünften und Auszügen

- |        |  |                   |
|--------|--|-------------------|
| 42.1   | Grundstücksmarktbericht  | 60,- €            |
| 42.2   | Drucke von Berichten und Analysen je Kapitel   | 20,- €            |
| 42.3   | Bodenrichtwertkarten<br>mehrfarbiger Druck, Bremen: 3 Blätter, 1:20.000<br>Bremerhaven: 1 Blatt, 1:13.000  |                   |
|        | je Blatt   | 70,- €            |
| 42.4   | Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten bis Format DIN A 3  | 25,- €            |
| 42.5   | entfallen  |                   |
| 42.6   | Auskunft aus der Kaufpreissammlung   |                   |
| 42.6.1 | Einzelauskunft   |                   |
|        | - bis zu 15 Vergleichspreise   | 170,- €           |
|        | - für jeden weiteren Vergleichspreis   | 5,- €             |
| 42.6.2 | Auskünfte für Großabnehmer<br>ab der 11. Auskunft pro Jahr   | 140,- €           |
| 42.6.3 | Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Geschäftsgrundstücke in Zentrumslage<br>(Abgrenzung entsprechend Innenstadtausschnitt der Bodenrichtwertkarte)<br><b>das 3-fache der Gebühr nach 42.6</b> |                   |
| 42.7   | Erweiterte Auskunft über den Bodenrichtwert in den Fällen, in denen keine Bodenrichtwerte vorliegen oder eine umfangreiche Bodenwertermittlung erforderlich ist                                  |                   |
|        | - in einfachen Fällen  | 150,- €           |
|        | - in schwierigen Fällen  | 200,- bis 500,- € |
| 42.8   | Sonstige Auswertungen aus der Kaufpreissammlung<br><b>Zeitgebühren nach 11.1</b><br><i>[Stundensatz nach 11.1.1 bis 11.1.3.: 57,- € bis 99,- €]</i>  |                   |

## Beispieltabelle zur Gebührenabschätzung für Verkehrswertgutachten

Der Gesamtrechnungsbetrag ergibt sich auf Grundlage der Position 41.1 unter Berücksichtigung der Positionen 41.1 bis 41.7 der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen und die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 2. Oktober 2018

<b>Verkehrswert</b>			
<b>bis 500.000 €</b>	<b>Sockelbetrag [€]</b>	<b>4,5 v.T.</b>	<b>Gebühr [€]</b>
25.000	900	112,50	<b>1.012,50</b>
50.000	900	225,00	<b>1.125,00</b>
75.000	900	337,50	<b>1.237,50</b>
100.000	900	450,00	<b>1.350,00</b>
125.000	900	562,50	<b>1.462,50</b>
150.000	900	675,00	<b>1.575,00</b>
175.000	900	787,50	<b>1.687,50</b>
200.000	900	900,00	<b>1.800,00</b>
225.000	900	1.012,50	<b>1.912,50</b>
250.000	900	1.125,00	<b>2.025,00</b>
275.000	900	1.237,50	<b>2.137,50</b>
300.000	900	1.350,00	<b>2.250,00</b>
325.000	900	1.462,50	<b>2.362,50</b>
350.000	900	1.575,00	<b>2.475,00</b>
375.000	900	1.687,50	<b>2.587,50</b>
400.000	900	1.800,00	<b>2.700,00</b>
425.000	900	1.912,50	<b>2.812,50</b>
450.000	900	2.025,00	<b>2.925,00</b>
475.000	900	2.137,50	<b>3.037,50</b>
500.000	900	2.250,00	<b>3.150,00</b>
<b>Verkehrswert</b>			
<b>500.000 € bis 1.000.000 €</b>	<b>Sockelbetrag [€]</b>	<b>1,1 v.T.</b>	<b>Gebühr [€]</b>
550.000	2600	605,00	<b>3.205,00</b>
600.000	2600	660,00	<b>3.260,00</b>
650.000	2600	715,00	<b>3.315,00</b>
700.000	2600	770,00	<b>3.370,00</b>
750.000	2600	825,00	<b>3.425,00</b>
800.000	2600	880,00	<b>3.480,00</b>
850.000	2600	935,00	<b>3.535,00</b>
900.000	2600	990,00	<b>3.590,00</b>
950.000	2600	1.045,00	<b>3.645,00</b>
<b>Verkehrswert</b>			
<b>mehr als 1.000.000 €</b>	<b>Sockelbetrag [€]</b>	<b>0,8 v.T.</b>	<b>Gebühr [€]</b>
1.000.000	2900	800,00	<b>3.700,00</b>
1.100.000	2900	880,00	<b>3.780,00</b>
1.200.000	2900	960,00	<b>3.860,00</b>
1.300.000	2900	1.040,00	<b>3.940,00</b>
1.400.000	2900	1.120,00	<b>4.020,00</b>
1.500.000	2900	1.200,00	<b>3.100,00</b>
1.750.000	2900	1.400,00	<b>4.300,00</b>
2.000.000	2900	1.600,00	<b>4.500,00</b>
2.500.000	2900	2.000,00	<b>4.900,00</b>
3.000.000	2900	2.400,00	<b>5.300,00</b>
3.500.000	2900	2.800,00	<b>5.700,00</b>
4.000.000	2900	3.200,00	<b>6.100,00</b>
4.500.000	2900	3.600,00	<b>6.500,00</b>
5.000.000	2900	4.000,00	<b>6.900,00</b>

### **Gebührenabschätzung**

Beispiel: Vor Auftragserteilung wird eine grobe Kostenkalkulation benötigt. Der Auftraggeber schätzt den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie zwischen 200.000 € und 225.000 €. Bei Anwendung der obigen Beispieltabelle bewegt sich der abgeschätzte Gebührenrahmen zwischen 1.800 € und rd. 1.913 €

Im Gutachten wird später der Verkehrswert mit 210.000 € festgestellt. Die Gebühr für das Gutachten beläuft sich nach Position 41.1 somit auf  $210.000 \text{ €} \times 0,0045 = 945 \text{ €}$  plus 900 € = 1.845 €

**Die o. a. Beträge verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer (z. Z. 19 %).**



## Informationen

### zur Beantragung und Erstellung von Verkehrswertgutachten

#### Antragstellung:

- Beantragung des Verkehrswertgutachtens durch Übersendung des Gutachtenantrags und des Gebäudefragebogens
- Überprüfung der Antragsberechtigung durch den Gutachterausschuss
- Einsicht durch den Gutachterausschuss in Grundbuch, Bauakte, Baulastenverzeichnis, Bebauungsplan, Altlastenkarte, Liegenschaftskataster, einzureichende Mietverträge und Ermittlung/Überprüfung der Wohn-/Nutzflächen
- Erstellung der Auftragsbestätigung mit ungefährender Angabe der Wartezeit bis zur Gutachtenbearbeitung

#### Ablauf Gutachtenbearbeitung:

- Terminabstimmung zu den Besichtigungen (ca. 1 bis 2 Wochen vorher)
- Vorbesichtigung durch eine/n Bewertungssachverständige/n des Gutachterausschusses zur Vorbereitung des Gutachtens (Dauer ca. 1 bis 1,5 Std.)
- Besichtigung durch drei Gutachter des Gutachterausschusses (Dauer ca. 30 Min.)
- Ermittlung des Verkehrswertes in einer Sitzung des Gutachterausschusses im Anschluss an die zweite Besichtigung
- schriftliche Ausfertigung des Gutachtens und Übersendung ca. 4 Wochen nach der Sitzung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Geschäftsstelle

Loydstraße 4 - bei Geoinformation Bremen

28217 Bremen

Fon 0421 361 4901

Fax 0421 361 89469

E-Mail [gutachterausschuss@geo.bremen.de](mailto:gutachterausschuss@geo.bremen.de)

Internet [www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de)