

zurück an:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Geschäftsstelle, Lloydstraße 4, 28217 Bremen, ☎ (0421) 361- 79094

✉ gutachterausschuss@geo.bremen.de

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 Wertermittlungstichtagen (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, Lloydstraße 4, 28217 Bremen, ☎ (0421) 361 - 79094

✉ gutachterausschuss@geo.bremen.de

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
☐ Gewerbeeinheit.

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 (m²)	monatliche Kaltmiete in Euro ohne Nebenkosten !

B) Gewerbeinheit

Name des Mieters	Lage im Haus	Letzte Miet- erhöhung (Datum)	Hauptnutz- fläche (m²)	Neben- räume (m²)	monatliche Kaltmiete 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 4. Dezember 2025, in Kraft zum 01.01.2026)

1. Allgemeine Regelungen

11. Gebührenberechnung nach Zeitaufwand

Bei Gebührenberechnungen nach dem Zeitaufwand werden unter Berücksichtigung der Regelung in § 5 Absatz 1 BremGebBeitrG folgende Stundensätze in Anrechnung gebracht:

11.1. Für eine Beamtin oder einen Beamten der Laufbahngruppe II zweites Einstiegsamt (A13 - A16) oder Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer in vergleichbarer Entgeltgruppe

130 EUR

11.2. Für eine Beamtin oder einen Beamten der Laufbahngruppe II erstes Einstiegsamt (A9 - A13S) oder Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer in vergleichbarer Entgeltgruppe

107 EUR

11.3. Für eine Beamtin oder einen Beamten der Laufbahngruppe I zweites Einstiegsamt (A5 - A9) oder Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer in vergleichbarer Entgeltgruppe und Vermessungsgehilfen

85 EUR

14. Rücknahme eines Antrages

14.11. Rücknahme eines Antrages nachdem mit der Bearbeitung begonnen wurde **Zeitaufwand nach Tz. 11. zuzüglich Gebühren für bereits angefertigte Präsentationsausgaben oder Unterlagen**

4. Amtshandlungen im Bereich der amtlichen Wertermittlung

41. Erstattung von Gutachten

41.1. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken oder Rechten an Grundstücken

a) bei einem Verkehrswert bis einschließlich 500.000 EUR

1.300 EUR zuzüglich eines Bruchteils des Verkehrswertes in Höhe von 4,5 v. T.

b) bei einem Verkehrswert von mehr als 500.000 EUR bis einschließlich 1.000.000 EUR

3.000 EUR zuzüglich eines Bruchteils des Verkehrswertes in Höhe von 1,1 v. T

c) bei einem Verkehrswert von mehr als 1.000.000 EUR

3.300 EUR zuzüglich eines Bruchteils des Verkehrswertes in Höhe von 0,8 v. T.

(vgl. auch beigefügte Beispieltabelle)

41.2. Gutachten über den Verkehrswert von Erbbaurechten oder von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken

Bruchteil der Gebühr nach Tz. 41.1. in Höhe von 120 v. H.

41.3. Einzelgutachten über die Höhe der Entschädigung oder von Neuordnungswerten (z. B. in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen oder in Enteignungsverfahren)

Bruchteil der Gebühr nach Tz. 41.1. in Höhe von 200 v. H.

41.4. Gutachten, die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grundsatzfragen der Wertermittlung oder einen überdurchschnittlichen Aufwand erfordern

Bruchteil der Gebühr nach Tz. 41.1. in Höhe von 150 v. H. bis zu 300 v. H.

- 41.5. Mögliche Reduzierung der Gebühr, wenn der Aufwand für die Vorbereitung der Gutachten deutlich reduziert ist. Dies kann z. B. der Fall sein:
- a) bei Aktualisierungen von älteren Gutachten mit im Wesentlichen unveränderten Grundstücksmerkmalen oder
 - b) bei Gutachten für mehrere Objekte mit im Wesentlichen gleichen Grundstücksmerkmalen erstreckt oder
 - c) bei Gutachten, zu denen notwendige Unterlagen bereitgestellt werden (Baufaufnahme, Aufmaß o. ä.)

Bruchteil des Verkehrswertes nach Tz. 41.1. Buchstabe a) - c) bis zu 75 v. H.

- 41.6. Sonstige Gutachten
- a) Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
Zeitaufwand nach Tz. 11.
 - b) Stellungnahmen zu erstatteten Gutachten
Zeitaufwand nach Tz. 11.
 - c) Gutachten, die sich nicht den Tz. 41.1 bis 41.5 zuordnen lassen
Zeitaufwand nach Tz. 11.
- 41.7. Nachträgliche Mehrausfertigung von Gutachten,
pro Antrag 50 EUR, - je Mehrausfertigung 10 EUR

Die oben aufgeführten Positionen verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer.

Anmerkungen

Zu Tz. 41., Anmerkung a

Für Gutachten über Grundstückswerte nach Tz. 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 nach Tz. 12.2. zu erheben.

Zu Tz. 41., Anmerkung b

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

Zu Tz. 41., Anmerkung c

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.

Zu Tz. 41., Anmerkung d

Wird ein Wertermittlungsobjekt zu mehreren Wertermittlungstichtagen bewertet, ist zur Berechnung der Gebühr die Summe aus den einzelnen Verkehrswerten maßgebend.

Zu Tz. 41., Anmerkung e

Präsentationsausgaben des Liegenschaftskatasters sind als Auslagen abzurechnen.

Zu Tz. 41., Anmerkung f

Mit den Gebühren sind die Entschädigungen der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter abgegolten.

Zu Tz. 41., Anmerkung g

In den Gebühren sind bis zu drei Ausfertigungen der Gutachten enthalten

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.

(Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 4. Dezember 2025, in Kraft zum 01.01.2026)

Verkehrswert			
bis 500.000 €	Sockelbetrag [€]	4,5 v.T.	Gebühr [€]
25.000	1300	112,50	1.412,50
50.000	1300	225,00	1.525,00
75.000	1300	337,50	1.637,50
100.000	1300	450,00	1.750,00
125.000	1300	562,50	1.862,50
150.000	1300	675,00	1.975,00
175.000	1300	787,50	2.087,50
200.000	1300	900,00	2.200,00
225.000	1300	1.012,50	2.312,50
250.000	1300	1.125,00	2.425,00
275.000	1300	1.237,50	2.537,50
300.000	1300	1.350,00	2.650,00
325.000	1300	1.462,50	2.762,50
350.000	1300	1.575,00	2.875,00
375.000	1300	1.687,50	2.987,50
400.000	1300	1.800,00	3.100,00
425.000	1300	1.912,50	3.212,50
450.000	1300	2.025,00	3.325,00
475.000	1300	2.137,50	3.437,50
500.000	1300	2.250,00	3.550,00
Verkehrswert			
500.000 € bis 1.000.000 €	Sockelbetrag [€]	1,1 v.T.	Gebühr [€]
550.000	3000	605,00	3.605,00
600.000	3000	660,00	3.660,00
650.000	3000	715,00	3.715,00
700.000	3000	770,00	3.770,00
750.000	3000	825,00	3.825,00
800.000	3000	880,00	3.880,00
850.000	3000	935,00	3.935,00
900.000	3000	990,00	3.990,00
950.000	3000	1.045,00	4.045,00
Verkehrswert			
mehr als 1.000.000 €	Sockelbetrag [€]	0,8 v.T.	Gebühr [€]
1.000.000	3300	800,00	4.100,00
1.100.000	3300	880,00	4.180,00
1.200.000	3300	960,00	4.260,00
1.300.000	3300	1.040,00	4.340,00
1.400.000	3300	1.120,00	4.420,00
1.500.000	3300	1.200,00	4.500,00
1.750.000	3300	1.400,00	4.700,00
2.000.000	3300	1.600,00	4.900,00
2.500.000	3300	2.000,00	5.300,00
3.000.000	3300	2.400,00	5.700,00
3.500.000	3300	2.800,00	6.100,00
4.000.000	3300	3.200,00	6.500,00
4.500.000	3300	3.600,00	6.900,00
5.000.000	3300	4.000,00	7.300,00

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 2.200 € und rd. 2.313 €

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 $1.300 \text{ €} = 2.245 \text{ €}$

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 zwei 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
- Übersendung des Gebührenbescheides

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen
Geschäftsstelle
Loydstraße 4 - bei Geoinformation Bremen
28217 Bremen
Fon 0421 361 78689

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