

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: .....

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. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um  
(zutreffendes bitte ankreuzen!)

|                                                                  |                                                               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ein Reihenhäus                          | <input type="checkbox"/> eine Doppelhaushälfte                |
| <input type="checkbox"/> ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus | <input type="checkbox"/> ein Altbremer Haus                   |
| <input type="checkbox"/> ein Mietwohnhaus mit Gewerbeanteilen    | <input type="checkbox"/> ein Mietwohnhaus ohne Gewerbeanteile |
| <input type="checkbox"/> einen Gewerbebetrieb                    | <input type="checkbox"/> ein reines Büro- und Geschäftshaus   |
| <input type="checkbox"/> mit zugehöriger Garage                  | <input type="checkbox"/> mehrere Garagen                      |

sonstiges Gebäude: .....

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?  
☐ 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. Soweit Sie für das Bewertungsobjekt über Bauzeichnungen, Wohn-/ Nutzflächenberechnungen oder ältere Gutachten verfügen, diese bitte in Kopie beifügen.
9. Sind Ihnen verdeckte Baumängel oder Bauschäden am Gebäude bekannt?  
Wenn ja, welche: .....  
.....  
.....
10. Wer ist zu benachrichtigen, damit eine Besichtigung vereinbart werden kann?  
Name: .....  
Anschrift: .....  
Telefon: .....
11. Mieteinnahmen aus dem Bewertungsobjekt:

#### A) Wohnungen

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

#### B) Gewerbeeinheiten

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

#### C) Garagen /Stellplätze

| Art          | Anzahl | monatl. Miete je Einheit (ohne Nebenkosten) |
|--------------|--------|---------------------------------------------|
| Garagen:     |        |                                             |
| Stellplätze: |        |                                             |

**Bitte Kopien aller  
Mietverträge  
beifügen !**

Unter welcher Telefonnummer können wir Sie für eventuelle Rückfragen erreichen?

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)

| <b>Verkehrswert</b>              |                         |                 |                   |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>bis 500.000 €</b>             | <b>Sockelbetrag [€]</b> | <b>4,5 v.T.</b> | <b>Gebühr [€]</b> |
| 25.000                           | 1300                    | 112,50          | <b>1.412,50</b>   |
| 50.000                           | 1300                    | 225,00          | <b>1.525,00</b>   |
| 75.000                           | 1300                    | 337,50          | <b>1.637,50</b>   |
| 100.000                          | 1300                    | 450,00          | <b>1.750,00</b>   |
| 125.000                          | 1300                    | 562,50          | <b>1.862,50</b>   |
| 150.000                          | 1300                    | 675,00          | <b>1.975,00</b>   |
| 175.000                          | 1300                    | 787,50          | <b>2.087,50</b>   |
| 200.000                          | 1300                    | 900,00          | <b>2.200,00</b>   |
| 225.000                          | 1300                    | 1.012,50        | <b>2.312,50</b>   |
| 250.000                          | 1300                    | 1.125,00        | <b>2.425,00</b>   |
| 275.000                          | 1300                    | 1.237,50        | <b>2.537,50</b>   |
| 300.000                          | 1300                    | 1.350,00        | <b>2.650,00</b>   |
| 325.000                          | 1300                    | 1.462,50        | <b>2.762,50</b>   |
| 350.000                          | 1300                    | 1.575,00        | <b>2.875,00</b>   |
| 375.000                          | 1300                    | 1.687,50        | <b>2.987,50</b>   |
| 400.000                          | 1300                    | 1.800,00        | <b>3.100,00</b>   |
| 425.000                          | 1300                    | 1.912,50        | <b>3.212,50</b>   |
| 450.000                          | 1300                    | 2.025,00        | <b>3.325,00</b>   |
| 475.000                          | 1300                    | 2.137,50        | <b>3.437,50</b>   |
| 500.000                          | 1300                    | 2.250,00        | <b>3.550,00</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                          | 3000                    | 605,00          | <b>3.605,00</b>   |
| 600.000                          | 3000                    | 660,00          | <b>3.660,00</b>   |
| 650.000                          | 3000                    | 715,00          | <b>3.715,00</b>   |
| 700.000                          | 3000                    | 770,00          | <b>3.770,00</b>   |
| 750.000                          | 3000                    | 825,00          | <b>3.825,00</b>   |
| 800.000                          | 3000                    | 880,00          | <b>3.880,00</b>   |
| 850.000                          | 3000                    | 935,00          | <b>3.935,00</b>   |
| 900.000                          | 3000                    | 990,00          | <b>3.990,00</b>   |
| 950.000                          | 3000                    | 1.045,00        | <b>4.045,00</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                        | 3300                    | 800,00          | <b>4.100,00</b>   |
| 1.100.000                        | 3300                    | 880,00          | <b>4.180,00</b>   |
| 1.200.000                        | 3300                    | 960,00          | <b>4.260,00</b>   |
| 1.300.000                        | 3300                    | 1.040,00        | <b>4.340,00</b>   |
| 1.400.000                        | 3300                    | 1.120,00        | <b>4.420,00</b>   |
| 1.500.000                        | 3300                    | 1.200,00        | <b>4.500,00</b>   |
| 1.750.000                        | 3300                    | 1.400,00        | <b>4.700,00</b>   |
| 2.000.000                        | 3300                    | 1.600,00        | <b>4.900,00</b>   |
| 2.500.000                        | 3300                    | 2.000,00        | <b>5.300,00</b>   |
| 3.000.000                        | 3300                    | 2.400,00        | <b>5.700,00</b>   |
| 3.500.000                        | 3300                    | 2.800,00        | <b>6.100,00</b>   |
| 4.000.000                        | 3300                    | 3.200,00        | <b>6.500,00</b>   |
| 4.500.000                        | 3300                    | 3.600,00        | <b>6.900,00</b>   |
| 5.000.000                        | 3300                    | 4.000,00        | <b>7.300,00</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 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 € = 2.245 €

**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](mailto:gutachterausschuss@geo.bremen.de)  
Internet [www.gutachterausschuss.bremen.de](http://www.gutachterausschuss.bremen.de)