

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist eine Einrichtung des Landes. In ihm sind ausschließlich Fachleute wie beispielsweise Architekten, Vermessungs- und Bauingenieure, Immobilienmakler, Finanzfachleute und Landwirte ehrenamtlich tätig. Um seine Neutralität zu sichern, ist er unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden.

Seine Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen. Diese wird durch die Führung der Kaufpreissammlung, Ermittlung der Bodenrichtwerte und Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten erreicht.

Außerdem erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von:

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Eigentumswohnungen
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch oder Wohnrecht)



Informationen über das aktuelle Marktgeschehen sind unabdingbare Voraussetzung, um sach- und fachgerechte Investitionsgeschäfte zu tätigen sowie für:

- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Beleihung durch Kreditinstitute
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Steuerliche Veranlagung, Steuerschätzung und Steuerberatung

Kontaktdaten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt:

Bad Homburg Tel.: (06172) 100-2210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de	Darmstadt Tel.: (06151) 13-2116 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de
Frankfurt am Main Tel.: (069) 212-36781 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de	Fulda Tel.: (0661) 102-1665 oder - 1666 E-Mail: gutachterausschuss@fulda.de
Gießen Tel.: (0641) 306-2210 oder - 1211 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de	Marburg Tel.: (06421) 201-1644 oder - 1654 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Kassel Tel.: (0561) 787-7002 E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de	Offenbach am Main Tel.: (069) 8065-2881 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de
Oberursel Tel.: (06171) 502-417 oder - 445 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de	Wiesbaden Tel.: (0611) 31-6352 oder - 6348 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de
Rüsselsheim am Main Tel.: (06142) 83-2272 oder - 2274 E-Mail: bauaufsicht@ruesselsheim.de	

Kontaktdaten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise:

Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwald Amt für Bodenmanagement Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbh.hessen.de	Fulda und Vogelsberg Amt für Bodenmanagement Fulda Tel.: (0661) 8334-1202 E-Mail: GS-GAA-AfB-FD@hvbh.hessen.de
Hochtaunus, Main-Taunus, Rheingau-Taunus und Limburg-Weilburg Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbh.hessen.de	Gießen, Marburg-Biedenkopf und Lahn-Dill Amt für Bodenmanagement Marburg Tel.: (06421) 3873-3330 E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbh.hessen.de
Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Tel.: (05681) 7704-2166 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbh.hessen.de	Kassel und Waldeck-Frankenberg Amt für Bodenmanagement Korbach Tel.: (05631) 978-4300 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbh.hessen.de
	Main-Kinzig und Wetterau Amt für Bodenmanagement Büdingen Tel.: (06042) 9612-7444 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbh.hessen.de



Gestaltung und Druck
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
Wiesbaden, 04 / 2019

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



Immobilienwerte

- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Immobilienmarktbericht
- Immobilienbewertung

gutachterausschuss.hessen.de

Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält von den Notaren oder anderen beurkundenden Stellen alle Verträge, durch die Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Diese werden ausgewertet und in der Kaufpreissammlung erfasst.

Die Kaufpreissammlung stellt aufgrund dieser aktuellen und zuverlässigen Daten die wichtigste Grundlage für die Wertermittlung von Immobilien dar.

Personen, die ein berechtigtes Interesse darlegen, können eine anonymisierte (nicht grundstücksbezogene) Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle beantragen.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Sie gelten für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone).

Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre auf Basis der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss festgelegt.

Die Geschäftsstelle bietet die Bodenrichtwerte in verschiedenen Produktvarianten an.

boris.hessen.de



Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte

Immobilienmarktbericht

Der Immobilienmarktbericht vermittelt einen allgemeinen Überblick über das Marktgeschehen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Er stellt Informationen für alle Marktteilnehmer (Grundstückseigentümer, Behörden, Immobilienfirmen, Banken, Steuerberater, Sachverständige, u. a.) bereit.

Er lässt Entwicklungen erkennen, zeigt Vergleiche auf und ermöglicht eine Orientierung. Grundlage dafür sind die Auswertungen der Kaufpreissammlung.

Die Daten aller Gutachterausschüsse in Hessen werden im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen zusammengeführt.



Der Immobilienmarktbericht kann bei der jeweiligen Geschäftsstelle erworben werden.

Immobilienbewertung

Jeder Eigentümer kann für sein Grundstück, Haus oder Grundstücksrecht ein Gutachten über dessen Verkehrswert (Marktwert) bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen.

Auch Kaufinteressenten können sich Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt erstellen lassen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung des Eigentümers. Der Eigentümer erhält stets eine Ausfertigung des Gutachtens.

Mindestens drei Mitglieder des Gutachterausschusses ermitteln in einer nicht öffentlichen Sitzung den Verkehrswert des Objektes. Grundlagen sind die Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, eine Ortsbesichtigung und sonstige objektbezogene wertrelevante Daten.

Die Gebühren für das Gutachten richten sich nach dem für das Bewertungsobjekt ermittelten Verkehrswert. Bewertungsobjekte können bebaute und unbebaute Grundstücke, aber auch Rechte an einem Grundstück (z. B. Wohnrecht) sein.

Auszug aus dem Verwaltungskostenverzeichnis (Anlage VwKostO-MWEVL), Stand: 01.12.2018

Summe der ermittelten Werte (EUR)	Gebühr (EUR) zzgl. MwSt.	
	unbebautes Grundstück	bebautes Grundstück
bis unter 50.000	700	950
⋮		
von 150.000 bis unter 200.000	900	1.550
⋮		
von 300.000 bis unter 375.000	1.000	2.000
⋮		
von 750.000 bis unter 1.000.000	1.300	2.600

gutachterausschuss.hessen.de