

## Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist eine Einrichtung des Landes. In ihm sind ausschließlich Fachleute aus verschiedenen Branchen (Architektur, Vermessung, Bau, Immobilien, der Finanzwelt und der Landwirtschaft) 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
- 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:

<b>Bad Homburg</b> Tel.: (06172) 100-2210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de	<b>Darmstadt</b> Tel.: (06151) 13-2619 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de
<b>Frankfurt am Main</b> Tel.: (069) 212-36781 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de	<b>Fulda</b> Tel.: (0661) 102-1665 oder - 1666 E-Mail: gutachterausschuss@fulda.de
<b>Gießen</b> Tel.: (0641) 306-2210 oder - 1211 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de	<b>Marburg</b> Tel.: (06421) 201-1644 oder - 1654 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
<b>Kassel</b> Tel.: (0561) 787-7002 E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de	<b>Offenbach am Main</b> Tel.: (069) 8065-2881 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de
<b>Oberursel</b> Tel.: (06171) 502-417 oder - 445 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de	<b>Wiesbaden</b> Tel.: (0611) 31-6352 oder - 6348 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de

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

<b>Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwald</b> Amt für Bodenmanagement Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbh.hessen.de	<b>Fulda und Vogelsberg</b> Amt für Bodenmanagement Fulda Tel.: (0661) 8334-1202 E-Mail: GS-GAA-AfB-FD@hvbh.hessen.de
<b>Hochtaunus, Main-Taunus, Rheingau-Taunus und Limburg-Weilburg</b> Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6843 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbh.hessen.de	<b>Gießen, Marburg-Biedenkopf und Lahn-Dill</b> Amt für Bodenmanagement Marburg Tel.: (06421) 3873-3330 E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbh.hessen.de
<b>Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner</b> Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Tel.: (05681) 7704-2166 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbh.hessen.de	<b>Kassel und Waldeck-Frankenberg</b> Amt für Bodenmanagement Korbach Tel.: (05631) 978-4300 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbh.hessen.de
	<b>Main-Kinzig und Wetterau</b> 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, 03 / 2021

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

HESSEN



## Immobilienwerte

- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Immobilienmarktbericht
- Immobilienbewertung

[gutachterausschuss.hessen.de](http://gutachterausschuss.hessen.de)

## Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhält von den Notariaten 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

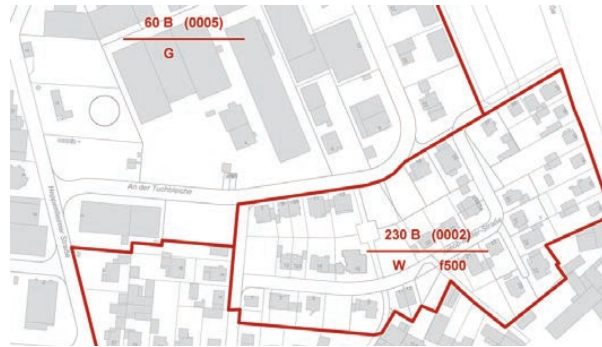
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

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](http://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 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer (Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, Behörden, Immobilienfirmen, Banken, Steuerberatende, 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

Jede Person kann für ihr eigenes Grundstück, Haus oder Grundstücksrecht ein Gutachten über dessen Verkehrswert (Marktwert) bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen.

Auch Kaufinteressierte können sich Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt erstellen lassen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers, welche stets eine Ausfertigung des Gutachtens erhalten.

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-MWEVW), Stand: 01.03.2021

Summe der ermittelten Werte (EUR)	Gebühr (EUR) zzgl. MwSt.	
	unbebautes Grundstück	bebautes Grundstück
bis unter 50.000	775	1.050
von 150.000 bis unter 200.000	975	1.700
von 300.000 bis unter 375.000	1.100	2.175
von 750.000 bis unter 1.000.000	1.425	2.825

[gutachterausschuss.hessen.de](http://gutachterausschuss.hessen.de)