

## GeoAS Fachmodul Bodenschätzung

GeoAS



Kaufpreissammlung/Bodenrichtwerte/Bodenschätzung ist ein Modul für die kartengestützte Aufbereitung von Grundstückswerten zur effizienten Analyse und Darstellung des Grundstücksmarktes.

Auf Grundlage von ALKIS und der ermittelten Bodenrichtwerte können Sie Bodenrichtwertkarten und tabellarische Grundstücksmarktübersichten erstellen und pflegen.

Darüberhinaus haben Sie die Möglichkeit, Ergebnisse von Marktanalysen, Grundstücksmarktberichte mit durchschnittlichen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und anderen wichtigen Daten zum Grundstücksmarkt zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte sind allgemeine Grundstückslagewerte mit einer für den jeweiligen Bereich typischen Nutzungsmöglichkeit, angegeben in €/m<sup>2</sup>. Sie werden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen ermittelt. Bodenrichtwerte dienen Marktteilnehmern und anderen Interessenten als Marktübersicht. Grundlage der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung, eine Sammlung aller Grundstücksübereignungsverträge, die im jeweiligen Geltungsbereich eines Gutachterausschusses abgeschlossen werden.

### Überblick

Bodenrichtwerte dienen Marktteilnehmern und anderen Interessenten als Marktübersicht. Grundlage der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung, eine Sammlung aller Grundstücksübereignungsverträge, die im jeweiligen Geltungsbereich eines Gutachterausschusses abgeschlossen werden. Die Notare sind gesetzlich verpflichtet, dem Gutachterausschuß Zweitschriften der beurkundeten Übereignungsverträge zur Auswertung zu überlassen.

Zur Führung und Auswertung dieser Kaufpreissammlung bedienen sich der Gutachterausschüsse in der Regel einer oder mehrerer Geschäftsstellen. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Ihr Ansprechpartner und

stehen für Auskünfte und Informationen zur Verfügung.  
Informationen zu:

- Grundstückswertermittlung
- Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte
- Gutachterausschuß

## Grundstückswertermittlung

Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist die Erzeugung der Transparenz des Grundstücksmarktes, in dem den Bürgern, Behörden und Unternehmen durch Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktzusammenhänge vermittelt werden. Zu diesem Zweck wird die Kaufpreissammlung geführt. Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch Analyse des Grundstücksmarktes ist eine wichtige Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Erforderliche Daten für die Wertermittlung sind vor allem:

- Indexreihen zur Erfassung allgemeiner Wertänderungen von Immobilien
- Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung von Ertragswerten
- Marktanpassungsfaktoren zur Berechnung von Verkehrswerten aus Sachwerten
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- Umrechnungsfaktoren zur marktgerechten Ermittlung von Sachwerten

Diese Daten geben Aufschlüsse über Wertzusammenhänge und erhöhen die Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie sind Voraussetzung für sachgerechte Grundstücksbewertungen und verbessern die Qualität der Verkehrswertgutachten.

## Kaufpreissammlung

Die wichtigste Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Kaufpreissammlung. Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht wird von den Notaren den Gutachterausschüssen übersandt.

Die Kaufverträge werden von den Geschäftsstellen ausgewertet und in der Kaufpreissammlung erfaßt. Die Informationen aus dem Kaufvertrag werden durch Bauleitpläne, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Fragebögen an die Eigentümer ergänzt.

## Bodenrichtwerte / Bodenpreisindex

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln jedes Jahr aus gezahlten Kaufpreisen Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Einige Gutachterausschüsse haben für abweichende Eigenschaften Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Im Anschluß an die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuß für Gebiete, für die seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder in denen sich die Qualität der Grundstücke durch andere Maßnahmen geändert hat, die Wertverhältnisse bezogen auf den Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes (§ 196 Abs. 2 BauGB). Die Indexzahlen errechnen sich

aus den Bodenrichtwerten eines definierten Jahres in den angeführten Nutzungsarten. Sie werden in Bezug gesetzt zu den Bodenwerten, wie sie bei der Hauptfestsetzung auf das Basisjahr angesetzt worden sind (Index Basisjahr = 100).

Jedermann hat die Möglichkeit, Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erhalten. Die entsprechenden Informationen sind allen Interessenten zugänglich.

### **Gutachterausschuß**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige Gremien. Sie sind für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet. Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern wie Architekten, Bausachverständigen, Immobilienkaufleuten, Landwirten und sonstigen in der Grundstückswirtschaft erfahrenen Personen. Neben den Bodenrichtwerten erstattet der Gutachterausschuß auf Antrag auch Gutachten über Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verkehrswerte von Rechten an Grundstücken, den Wert von Grundstücksbestandteilen, Eigentumswohnungen sowie Miet- und Pachtwerte. Antragsberechtigt sind hier neben Behörden auch Eigentümer sowie ihnen gleichstehende Berechtigte. Außerdem werden aus der Kaufpreissammlung auch sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindices etc.) abgeleitet und Interessenten zur Verfügung gestellt.

Auftraggeber sind Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, Gemeinden und Behörden im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und Gerichte. Auftragsgründe sind beispielsweise Kaufverhandlungen, Städtebauliche Maßnahmen (z.B. Sanierung), Familienrechtsangelegenheiten, Erbauseinandersetzungen, Sozialangelegenheiten (nach Sozialgesetzbuch), Zwangsversteigerungen oder Enteignungsverfahren.

Die Auftragsannahme erfolgt durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.