



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland



VBORIS 2.0 Informations- und Einführungsveranstaltung 08.03.2013, CeBIT Hannover

Arbeitskreis Liegenschaftskataster

Projektgruppe VBORIS



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Gemeinschaftsportal für den Zugang zum vernetzten Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland

- Zielsetzung und Anforderungen
- Ergebnis



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Vorbemerkungen

- „echtes“ Gemeinschaftsportal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte erst noch mittel- bis langfristig zu entwickeln
- im Vorgriff darauf Realisierung eines gemeinsamen Einstiegsportals mit Zugang zu den bereits betriebenen Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder - www.gutachterausschuesse-online.de
- Einrichtung und Betrieb bei der Bezirksregierung Köln, Abteilung 7 - GEObasis.nrw
- Fortschreibung durch eine Pflegestelle mit Vertretern der Länder BB, NI, RP und NRW
- schon seit dem 01.12.2004 in Betrieb, im Rahmen der Tätigkeit der AdV-Projektgruppe VBORIS wurden primär redaktionelle Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Zielsetzung und Anforderungen

- Information über die Einrichtung und Aufgaben der Gutachterausschüsse
- Auflistung zentraler Anlaufstellen für die jeweiligen Bundesländer
- Beschreibung von Produkten und Diensten der Gutachterausschüsse
- Einstellung von Produktbeispielen, Datenformatbeschreibungen und Testdatensätzen
- Verlinkung zu bestehenden Bodenrichtwertportalen der Bundesländer
- Linksammlung (rechtl. Grundlagen der Grundstückswertermittlung, Gutachterausschüsse in den Bundesländern, behördliche Institutionen und Verbände)



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Ergebnis



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.gutachterausschuesse-online.de/index.html>. The page features a navigation menu on the left with categories: Home, Gutachterausschüsse (Einrichtung, Aufgaben, Kontakte, Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), Produkte & Dienste (Immobilienmarktbericht Deutschland, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Marktdata, Gutachten), Online-Dienste (Leistungen, Kontakte), and Links (Impressum). The main content area is titled 'Das Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte' and displays a map of Germany with state boundaries and names. A red circular stamp with the text 'SACHTENDBELEGEND AMTLICH AKTUELL' is overlaid on the map. The browser's address bar and menu are also visible.



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Gutachterausschüsse – Einrichtung

- **Gutachterausschüsse** für Grundstückswerte sind neutrale und unabhängige Kollegialgremien und Behörden im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes
- Ihre **Organe** sind das vorsitzende Mitglied, der Ausschuss als Kollegialorgan und die Geschäftsstelle
- Die **Zuständigkeitsbereiche** der Gutachterausschüsse entsprechen im Regelfall den Landkreisen und den kreisfreien Städten
- Die **Mitglieder** des Gutachterausschusses besitzen umfassende Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung
- Jeder Gutachterausschuss bedient sich einer **Geschäftsstelle**
- Darüber hinaus sind **Obere Gutachterausschüsse** oder **Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** zu bilden, wenn es innerhalb eines Landes mehr als zwei Gutachterausschüsse gibt



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Gutachterausschüsse – Aufgaben



- Grundlagen: BauGB, ImmoWertV, Gutachterausschussverordnungen und weitergehende Regelwerke der Länder
- Primäre Aufgabe: Schaffung von **Markttransparenz** durch
 - Führung der **Kaufpreissammlung** und **Auskünfte** daraus
 - **Bodenrichtwerte** für Bauland, land-/forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen
 - **Grundstücksmarktberichte**
 - Ableitung sonstiger **zur Wertermittlung erforderlicher Daten** wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren
 - Erstattung von **Gutachten**
- Obere Gutachterausschüsse / zentrale Geschäftsstellen:
 - überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens
 - Erstattung von Obergutachten



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Beispiel – Informationsseite eines Gutachterausschusses

- Stadt Düren
- Brandenburg





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Gutachterausschüsse - Kontakte



- Zentrale Anlaufstellen der Länder
 - Bundesland
 - Ansprechpartner
 - Anschrift
 - Telefon / Telefax
 - Email-Adresse
 - Internetauftritt
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland





Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Produkte und Dienste

- Kaufpreissammlung 
 - **Grundlage** für die allgemeine Markttransparenz und für die Wertermittlungen
 - **Inhalt:** Informationen zu allen Verkaufsfällen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten und die preis- und wertbestimmenden Merkmale
 - **Ableitung wertermittlungsrelevanter Daten** (z.B. Liegenschaftszinssatz)
- Bodenrichtwerte 
 - regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten als **Grundlage** für Wertermittlungen aller Art
 - Der Bodenrichtwert ist der **durchschnittliche Lagewert** des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen
 - **Veröffentlichung** üblicherweise noch in Karten- und/oder Listenform, zunehmend aber auch über Internetportale



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Beispiele

- Bodenrichtwertkarte
 - Bauliche Nutzung (Stadt Düren) 
 - Landwirtschaftliche Nutzung (Wallenhorst) 
- Bodenrichtwertdatei
 - Schnittstellenbeschreibung für ein BORIS im CSV-Format 
 - Länderspezifische Datenstrukturen 
 - Testdatensätze



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Produkte und Dienste

- **Marktdaten** 
 - Ableitung **sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten** aus der Kaufpreissammlung
 - insbesondere **Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze**
 - Veröffentlichung der Daten zumeist in **Grundstücksmarktberichten** der Gutachterausschüsse. Deren **Struktur** basiert auf einem länderübergreifenden Standard, hat aber länderspezifische Ausprägungen
- **Gutachten** 
 - Verkehrswert von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten, Eigentumswohnungen
 - Miet- und Pachtwerte, soweit durch Landesrecht vorgesehen



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Online-Dienste

■ Leistungen

- **Bodenrichtwerte** und **Grundstücksmarktberichte** werden in den Ländern zunehmend zur allgemeinen **Information** im Internet bereitgestellt.
- Die Landesportale bieten die **Möglichkeit**, die Bodenrichtwerte des aktuellen Jahres und teilweise auch der vorausgehenden Jahre am Bildschirm einzusehen und die wertbeeinflussenden Merkmale der Bodenrichtwerte abzurufen.
- Außerdem besteht die Möglichkeit, Auszüge der Bodenrichtwertkarten auszudrucken und die Grundstücksmarktberichte (kostenpflichtig) herunterzuladen.

■ Kontakte

- Auflistung von und **Verlinkung zu bestehenden Bodenrichtwertportalen** in den jeweiligen Bundesländern



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Beispiele

- Bestehende Bodenrichtwertportale
 - Nordrhein-Westfalen 
 - Niedersachsen 
 - Brandenburg 
 - Hessen 



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Links

- Rechtliche Grundlagen der Grundstückswertermittlung
 - BauGB 
 - ImmoWertV 
- Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern
 - Niedersachsen 
 - Brandenburg 
- Sonstige
 - AdV 
 - IVD 



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Impressum



- Ansprechpartner
 - Redaktion
 - Erstellung
 - Betreuung
- Urheberrechtshinweise



Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen
der Länder der Bundesrepublik Deutschland

Arbeitskreis Liegenschaftskataster Projektgruppe VBORIS

Danke!

Ludwig Hoffmann
Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 31 – Kommunalaufsicht, Katasterwesen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 475 2138
Telefax: 0211 - 475 2900
<mailto:ludwig.hoffmann@brd.nrw.de>