



Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem VBORIS

Vorstellung des **Gemeinschaftsportals**

Arbeitskreise IK und LK

AdV



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



Gemeinschaftsportal

- **Zielsetzung, Anforderungen**
- **Ergebnis Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**
 - **Gutachterausschüsse**
 - **Produkte und Dienste**
 - **Online-Dienste**
 - **Links**



Gemeinschaftsportal

- **Zielsetzung und Anforderungen**
 - **Gemeinsames Einstiegsportal für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Länder.**
 - **Das Portal sollte**
 - **über die Einrichtung und Aufgaben der Gutachterausschüsse informieren,**
 - **die Produkte und Dienste der Gutachterausschüsse beschreiben,**
 - **eine zentrale Anlaufstelle je Bundesland benennen,**
 - **den Zugang zu den bereits realisierten Bodenrichtwertinformationssystemen (BORIS) der Länder leisten.**



Gemeinschaftsportal

- Ergebnis

Gutachterausschüsse **ONLINE**

www.gutachterausschuesse-online.de





Gemeinschaftsportal

- Gutachterausschüsse
Einrichtung
Aufgaben
Kontakte
- Produkte & Dienste
Kaufpreissammlung
Bodenrichtwerte
Marktdaten
Gutachten
- Online-Dienste
Leistungen
Kontakte
- Links





Gemeinschaftsportal

Gutachterausschüsse Einrichtung

- Die **Gutachterausschüsse** für Grundstückswerte sind neutrale und unabhängige Kollegialgremien und Behörden.
- 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**.



Gemeinschaftsportal

Gutachterausschüsse Aufgaben

Grundlagen: BauGB, WertV sowie die Gutachterausschussverordnungen und Regelwerke der Länder

- Führung der **Kaufpreissammlung**,
- **Bodenrichtwerte** für Bauland, land-/forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen,
- **Grundstücksmarktberichte**,
- **Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Mietwertübersichten**,
- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**,
- **Erstattung von Gutachten.**



Gemeinschaftsportal

Gutachterausschüsse Kontakte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind über zentrale Stellen der Länder zu erreichen:

- **Bundesland/Stadt**
- **Ansprechpartner z. B. Ministerium, Oberer Gutachterausschuss, Landesvermessungsamt, Gutachterausschuss**
- **Anschrift**
- **Telefon/Telefax**
- **E-Mail-Adresse**
- **Verlinkung**



Gemeinschaftsportal

Produkte & Dienste Kaufpreissammlung

- **Auswertung und Führung der Kaufpreissammlung,**
- **Grundlage für die allgemeine Markttransparenz und für die Wertermittlungen,**
- Informationen zu Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten und preis- und wertbestimmenden Merkmalen,
- **Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten** (z. B. Liegenschaftszinssatz).



Gemeinschaftsportal

Produkte & Dienste Bodenrichtwerte

- **Regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten als Grundlage für Wertermittlungen aller Art,**
- **Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. Die Veröffentlichung** geschieht üblicherweise in Karten- und/oder Listenform. Darüber hinaus werden auch regionale und landesweite Bodenrichtwertübersichten veröffentlicht.
- Zunehmend werden die Bodenrichtwerte auch in landeseinheitlichen Datensätzen, den **Bodenrichtwertdateien** bereitgestellt.



Gemeinschaftsportal

Produkte & Dienste Marktdaten

- **Die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient insbesondere dem Ziel der Verbesserung der bewertungstechnischen Grundlagen.**
- **Bestandteile** sind insbesondere **Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung, Marktanpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze** für ertragsorientierte Objekte.
- **Diese Daten werden zumeist in Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse veröffentlicht.** Die Struktur der Grundstücksmarktberichte basiert auf einem länderübergreifenden Standard, hat aber länderspezifische Ausprägungen.



Gemeinschaftsportal

Produkte & Dienste Gutachten

Gutachten werden auf Antrag von den Gutachterausschüssen erstattet, insbesondere über

- **den Verkehrswert von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten (z. B. Erbbaurechten), Eigentumswohnungen,**
- **den ortsüblichen Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau als Maßstab für die Kleingartenpacht,**
- **Nutzungsentgelte für Freizeitgrundstücke,**
- **die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohn- und Gewerberäume, soweit dies durch Landesrecht vorgesehen ist,**
- **den Zustand von Grundstücken.**



Gemeinschaftsportal

Online-Dienste Leistungen

- **Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte** werden in den Ländern zunehmend zur allgemeinen **Information** im Internet bereitgestellt. Die Landesportale bieten die **Möglichkeit**, die Bodenrichtwerte auf der Basiskarte ihrer Ermittlung und teilweise auch auf anderen topographischen Karten am Bildschirm einzusehen und die beschreibenden Merkmale der Bodenrichtwerte abzurufen; die Positionierung in der Karte geschieht üblicherweise über Adresseingabe. Außerdem besteht die Möglichkeit, Auszüge der Bodenrichtwertkarten auszudrucken und die Grundstücksmarktberichte herunter zuladen.
- Dienstleister der Privatwirtschaft bieten **weitere Dienste** auf Basis der Bodenrichtwertdateien der Gutachterausschüsse an.



Gemeinschaftsportal

Links

Rechtliche Grundlagen der Grundstückswertermittlung

- **Erreichbarkeit der Gutachterausschüsse**
- **Erreichbarkeit von für die Wertermittlung relevanten Einrichtungen**
 - **Adressverzeichnis des Bundes**
 - **Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV)**
 - **Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBS)**
 - **Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVV)**
 - **Interministerieller Ausschuss für Geoinformationen (IMAG)**
 - **Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure (FIG)**
 - **Ring Deutscher Makler – Bundesverband (RDM)**
 - **Verband Deutscher Vermessungsingenieure (VDV)**
 - **Verband privater Bausparkassen**



Gemeinschaftsportal



Vielen Dank