

**Beschluss 111/11 gemäß Nr. 5.1 GO-AdV  
zu TOP 3.2.5 der 111. Tagung des Plenums der AdV**

**Konzeption einer zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten**

Von den Nutzern der Daten der Gutachterausschüsse (Wertermittlungsinformationen) wird die georeferenzierte, zeitnahe, zentrale und kostengünstige Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten erwartet. Zur Deckung dieses Bedarfs ist die offensive Vermarktung der Wertermittlungsinformationen im Internet und über andere Medien geboten. Um dieses Ziel zu erreichen, werden den Bundesländern folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Wertermittlungsinformationen werden auf der Grundlage der Geobasisinformationen georeferenziert, digital geführt und mit einer einheitlichen Datenstruktur und harmonisierten Inhalten analog und digital bereitgestellt. Priorität hat die digitale Bereitstellung der Bodenrichtwerte.
- Landesweit wird eine koordinierende zentrale Stelle zur landesweiten Zusammenführung und Bereitstellung der Wertermittlungsinformationen eingerichtet. Für die Internet-Portale der Gutachterausschüsse sind einheitliche Adressen zu verwenden.
- Es ist eine E-Commerce Lösung zu realisieren. Hierzu sind einheitliche Gebührenstrukturen für Eigen- und Drittvermarktung notwendig.
- Durch Pilotverfahren sollen die Lösungskonzepte auf ihre Praktikabilität hin getestet werden. Dies gilt insbesondere für künftige Gebührenstrukturen.

Mit der digitalen Präsentation der Wertermittlungsinformationen können auch die künftigen organisatorischen Anforderungen ihrer Nutzung für steuerliche Zwecke erfüllt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Gegenstimmen: keine

Enthaltungen: BW, BY, SH, SL, SN, AMilGeo, BKG, BMVBW wegen Nichtbetroffenheit

## **Begründung**

Wirtschaft, Verwaltung, insbesondere Finanzverwaltung, Gemeinden und Private haben erheblichen Bedarf an georeferenzierten und kostengünstigen bewertungsrelevanten Basisdaten, die zentral und zeitnah bereitgestellt werden. Das vorliegende Fachkonzept entwickelt und analysiert Lösungswege für die zukunftsorientierte Positionierung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Produkte.

Die vielfältigen Verbindungen zu den Geobasisinformationen legen es nahe, die Kaufpreissammlung, die Bodenrichtwerte und die sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Wertermittlungsinformationen) zukünftig als Fachdaten auf der Grundlage von ALKIS zu führen.

Für die sachgerechte Führung der Kaufpreissammlung ist es notwendig, neben den kauffallbezogenen Sachdaten den Zustand eines Grundstücks hinsichtlich seiner rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, aber auch seine Form und Lage zum Zeitpunkt des Erwerbs dauerhaft zu speichern. Dies ist nur auf der Grundlage eines flächendeckenden, aktuellen und raumbezogenen Grundstücksnachweises möglich.

Für den Nutzer der Bodenrichtwertkarte sind ergänzende Informationen über die allgemeine Grundstücksstruktur und die Topographie von besonderer Bedeutung. In Baugebieten sind zusätzliche Informationen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung notwendig. Die Bodenrichtwertkarte ist zu georeferenzieren und digital zu führen, damit ein Bodenrichtwert einfach und nachvollziehbar einem zu bewertenden Flurstück(steil) zugeordnet werden kann. Die digitale Führung ist unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung moderner Vertriebswege (Internet).

Die digitale Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte ist erforderlich für die Weiterentwicklung zu einem Wertermittlungsinformationssystem. Das Wertermittlungsinformationssystem beinhaltet daneben die nach § 193 Abs. 3 BauGB abzuleitenden sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zusätzlich können z.B. Informationen über Bauleitplanung, Planfeststellungsverfahren, sonstige Planungen, Verkehr, Erschließung geführt werden.

Die offensive Vermarktung von Wertermittlungsinformationen verlangt ein zumindest landesweit einheitliches Datenformat und die zentrale Bereitstellung der Daten, um zum einen die notwendige Akzeptanz beim Nutzer zu erzielen und zum anderen landesspezifische Besonderheiten der Organisation der Gutachterausschüsse im Sinne der Kundenorientierung aufzufangen. Zur Koordinierung dieser Aufgabe ist die Einrichtung einer koordinierenden, zentralen Stelle notwendig. Hierzu gehört auch die Einrichtung eines Internet-Portals der Gutachterausschüsse und ein einheitliches Erscheinungsbild der Gutachterausschüsse.

Für eine zeitgemäße Bereitstellung von kostenpflichtigen Wertermittlungsinformationen im Internet ist insbesondere für Nutzer, die nur gelegentlich auf diese Informationen zugreifen, die Einrichtung eines E-Commerce Verfahrens erforderlich. Hierfür – wie auch für die zentrale Bereitstellung der Daten – ist eine einheitliche Gebührenstruktur notwendig.

## **Historie**

Der Beschlussvorschlag bezieht sich auf die Beschlüsse:

- Beschluss Nr. 109/09 der AdV am 18. - 19. Oktober 2001  
"Marktorientierung aus Sicht des Liegenschaftskatasters"
- Beschluss Nr. 101/09 der AdV am 8. – 10. Oktober 1997  
"Empfehlungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen"
- Beschluss der IMK am 14.01.2002  
"Aufbau einer Geodateninfrastruktur (GDI) in Deutschland "

# **Konzeption einer zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten**

Stand: 07.06.2002

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>DIE VERKNÜPFUNG DER BODENRICHTWERTE UND DER KAUFPREISSAMMLUNG MIT DEM GEOBASISINFORMATIONSSYSTEM DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeines	5
2.2	Digitale Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Geobasisinformationen	5
2.3	Präsentation der Bodenrichtwerte	6
2.4	Verknüpfung mit sonstigen wertrelevanten Fachdaten und Informationen	6
2.5	Realisierung	7
<b>3.</b>	<b>ZUKUNFTSORIENTIERTE BEREITSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE UND SONSTIGER WERTERMITTLUNGSIONFORMATIONEN IM INTERNET</b>	<b>7</b>
3.1	Ausgangssituation	7
3.2	Bodenrichtwerte	8
3.3	Bodenrichtwertübersichten	8
3.4	Allgemeine Grundstücksmarktinformationen	8
3.5	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	9
3.6	Mietübersichten	9
3.7	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung im Internet (Möglichkeiten - Grenzen)	10
<b>4.</b>	<b>GESCHÄFTSMODELLE DER BEREITSTELLUNG</b>	<b>10</b>
4.1	Ziele	10
4.2	Eigenvertrieb im Internet	10
4.2.1	Ausgangslage	10
4.2.2.	Konzept für die Internetadressierungen der Gutachterausschüsse	11
4.2.3	Gemeinsame Vermarktung mit Geobasisdaten	12
4.2.4	E-Commerce	12
4.3	Vermarktung durch Dritte	12
<b>5.</b>	<b>KONZEPT FÜR DIE ERSTELLUNG VON BESTEUERUNGSUNTERLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>LITERATUR:</b>	<b>14</b>

<b>ANLAGEN:</b>	<b>15</b>
Anlage 1 Einheitliches Datenformat für die Abgabe von BRW-Informationen (vorläufige Struktur)	15
Anlage 2: Grafische Darstellung der Bodenrichtwertübersichten	18
Anlage 3: Grundsätze für die Aufstellung von Mietübersichten	19
Anlage 4: Anmerkungen zum Urheberrecht	21
Anlage 5a: Grafik "Eigenvertrieb"	23
Anlage 5b: Grafik "Drittvermarktung"	24
Anlage 5c: Vorläufige Empfehlungen für ein Modell zur Entgeltregelung	25

## 1. Vorbemerkungen

Der Expertengruppe wurde mit Beschluss des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der AdV in der 48. Sitzung folgender Auftrag erteilt:

1. Erstellung eines Fachkonzeptes zur Verknüpfung der Bodenrichtwerte mit dem Liegenschaftskataster
2. Konzeption einer zukunftsorientierten Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten im Internet
3. Erarbeitung eines Konzeptes für die Erstellung von Besteuerungsunterlagen

Der ursprüngliche Auftrag wurde bezüglich der Ziffer 1 aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung in Absprache mit dem Leiter des Arbeitskreises Liegenschaftskataster wie folgt angepasst:

„Erstellung eines Fachkonzeptes zur Verknüpfung der Bodenrichtwerte und sonstiger Informationen zur Wertermittlung mit den Geoinformationen des Amtlichen Vermessungswesen (Geobasisinformationen)“

Es besteht erheblicher Bedarf an bewertungsrelevanten Basisdaten für Wirtschaft, Verwaltung, insbesondere Finanzverwaltung, Gemeinden und Private. Das vorliegende Fachkonzept entwickelt und analysiert Lösungswege für die zukunftsorientierte Positionierung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Produkte.

Das im Jahr 1997 von der Expertengruppe "Grundstückswertermittlung" des AK Liegenschaftskataster entwickelte Papier "Empfehlungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen" [1], das u.a. auch Empfehlungen zu Mindeststandards für Bodenrichtwerte und zu Grundstücksmarktberichten enthält, bildet eine Grundlage für die in den folgenden Ausführungen beschriebene konzeptionelle Weiterentwicklung dieser Produkte unter Berücksichtigung veränderter Aufgabenfelder und technischer Weiterentwicklungen.

Die von einer Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des BMVBW und BMF im Jahr 2000 erarbeitete und den Gutachterausschüssen von der ARGEBAU zur Anwendung empfohlene "Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte" [2] berücksichtigt sowohl die Anforderungen an Bodenrichtwerte unter dem Aspekt der allgemeinen Markttransparenz als auch unter steuerrechtlichen Aspekten; auch diese Musterrichtlinie bildet daher eine Grundlage für die folgenden, weiteren Überlegungen.

Die der Expertengruppe übertragenen o.a. drei Teilaufträge scheinen auf den ersten Blick sachlich getrennt zu sein; erste vertiefende Analysen zeigen jedoch, dass die Themenkomplexe stark miteinander verflochten sind und letztlich einen einheitlichen Auftrag bilden. Aus diesem Grunde wird mit dem vorliegenden Papier ein integrierter Gesamtansatz verfolgt und vorgelegt.

## 2. Die Verknüpfung der Bodenrichtwerte und der Kaufpreissammlung mit dem Geobasisinformationssystem des amtlichen Vermessungswesens

### 2.1 Allgemeines

Kaufverträge und die daraus entwickelte **Kaufpreissammlung** beziehen sich stets auf Grundstücke im Rechtssinn. Für die sachgerechte Führung der Kaufpreissammlung ist es notwendig, neben den kauffallbezogenen Sachdaten den Zustand eines Grundstücks hinsichtlich seiner rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften, aber auch seine Form und Lage zum Zeitpunkt des Erwerbs dauerhaft zu speichern. Dies ist nur auf der Grundlage eines flächendeckenden, aktuellen und raumbezogenen Grundstücksnachweises möglich. Das Liegenschaftskataster ist das einzige flächendeckende Informationssystem, das diesen Anforderungen genügt. Es wird zur Zeit als Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) und Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) geführt.

Ergänzend ist auch die Kenntnis der geotopographischen Informationen für die Auswertung eines Kauffalls von Bedeutung, die dem Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS) entnommen werden können. ALB und ALK sollen ab 2005 im Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) miteinander verschmolzen und zusammen mit ATKIS und den Daten der Grundlagenvermessung in einem einheitlichen Datenmodell (ALKIS/ATKIS/AFIS) geführt werden. Nachfolgend wird für diese Komponenten der allgemeine Begriff „Geobasisinformationen“ verwendet.

**Bodenrichtwerte** sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung abzuleiten und in Bodenrichtwertkarten darzustellen. Für den Nutzer der Bodenrichtwertkarte sind ergänzende Informationen über die allgemeine Grundstücksstruktur und die Topographie von besonderer Bedeutung. In Baugebieten sind zusätzliche Informationen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung notwendig. Die Bodenrichtwerte zu georeferenzieren und digital zu führen, damit ein Bodenrichtwert einfach und nachvollziehbar einem zu bewertenden Flurstück(steil) zugeordnet werden kann. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte aktuellen und für die Bodenrichtwertkarte genutzten Geobasisinformationen sind fest mit den Bodenrichtwerten zu verknüpfen und dauerhaft zu speichern.

Die digitale Führung der Bodenrichtwerte ist im Übrigen unabdingbare Voraussetzung für die Nutzung moderner Kommunikations- und Vertriebswege mit Internet und CD-ROM.

### 2.2 Digitale Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Geobasisinformationen

Die vielfältigen Verbindungen zu den Geobasisinformationen legen es nahe, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte zukünftig als Fachdaten auf der Grundlage von ALKIS zu führen. Auf jeden Fall ist die Georeferenzierung unabdingbar, wobei Kauffälle und lagetypische Bodenrichtwerte mit Hilfe von Referenzpunkten und zonale Bodenrichtwerte mit Hilfe eines Umringspolygons festzulegen sind. Eine Integration in den Grunddatenbestand von ALKIS kommt nicht in Frage, weil die personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung anderen Beschränkungen unterliegen als die Daten des Liegenschaftskatasters. Überdies werden die Daten des Liegenschaftskatasters einerseits und die Kaufpreissammlung sowie die Bodenrichtwerte andererseits in einigen Bundesländern von unterschiedlichen Stellen geführt.

Bei der Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte auf der Grundlage von Geobasisinformationen ergeben sich folgende **Vorteile**:

- Wegfall der analogen Kaufpreis- und Bodenrichtwertkarte
- bedarfsweise grafische Kauffallpräsentation
- vereinfachte Aktualisierung der Bodenrichtwertkarte
- vereinfachte Vorbereitung der Bodenrichtwertbeschlüsse
- qualitative Verbesserung der Wertermittlung durch Visualisierung aller zur Verfügung stehenden Daten
- Verschneidung der Datenbestände untereinander sowie mit sonstigen georeferenzierten Informationen wie z. B. Daten der Bauleitplanung, der Topographie oder Luftbildern

- gezielte Recherche über die Lagebezeichnung oder die Georeferenz
- maßstabunabhängige Präsentation
- flurstücksgenaue Darstellung der Bodenrichtwerte z. B. für die Festsetzung von Grund- und Grunderwerbsteuer sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die digitale Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte ist Voraussetzung für die Weiterentwicklung zu einem Wertermittlungsinformationssystem. Nach den bisher gewonnenen Erfahrungen amortisiert sich der Aufwand für die erstmalige Einrichtung eines Wertermittlungsinformationssystems durch die aufgezeigten Vorteile innerhalb kurzer Zeit.

Soweit bei der Führung von ALKIS zukünftig ein Historiennachweis vorgesehen ist, sollte dieser für die Kaufpreissammlung genutzt werden. Im Übrigen ist zu entscheiden, ob neben den kauffallbezogenen Sachdaten weitere, für die Führung der Kaufpreissammlung relevante Geobasisinformationen dauerhaft gespeichert werden sollen. Im Hinblick auf die zukünftige Verwendung eines Kauffalls für Vergleichszwecke könnte z. B. die Liegenschaftskarte in der näheren Umgebung des Kaufobjekts in Raster- oder Vektorform dauerhaft in der Sachdatei zum Kaufvertrag gespeichert werden. Dies bietet sich zumindest an, wenn die Eigenschaften des Kaufobjekts wesentlich von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

## **2.3 Präsentation der Bodenrichtwerte**

Die georeferenzierte Führung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der Geobasisinformationen gestattet die Erzeugung bedarfsorientierter Präsentationsformen und Maßstäbe. Es kann dabei den Länderbestimmungen überlassen bleiben, inwieweit die Flurstücksstruktur präsentiert oder z. B. für landwirtschaftliche Bodenrichtwerte die ATKIS-Präsentation als Hintergrund verwendet wird. Gerade die Verknüpfung mit ALKIS lässt hierbei alle denkbaren Selektionen zu.

Für zukünftige Wertermittlungen mit zurückliegenden Stichtagen sollten die Bodenrichtwerte zusammen mit der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuellen digitalen Kartengrundlage präsentiert werden, damit der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Gebiets zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung nachvollziehbar bleibt.

## **2.4 Verknüpfung mit sonstigen wertrelevanten Fachdaten und Informationen**

Für die sachgerechte Führung der Wertermittlungsinformationen benötigt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses regelmäßig Fachdaten über Bauleitplanung, Planfeststellungsverfahren, sonstige Planung, Verkehr, Erschließung und mehr. Soweit diese Fachdaten bereits heute außerhalb der Geobasisinformationen georeferenziert geführt werden, können sie in das Wertermittlungsinformationssystem übernommen werden, sofern nicht bereits heute ein unmittelbarer Zugriff auf diese Fachdaten möglich ist. Analoge Unterlagen sollten ggf. durch Scannen oder Vektorisieren erfasst und georeferenziert werden.

Der Zugriff insbesondere auf die digitalen Fachdaten über die Bauleitplanung wird den Aufwand für die Bestimmung des Grundstückszustands eines Kaufobjekts stark reduzieren und die Führung der Kaufpreissammlung wirtschaftlicher gestalten. Darüber hinaus bietet es sich an, die Bodenrichtwerte mit den verfügbaren Fachdaten anderen interessierten Nutzern in Abstimmung mit den originär zuständigen Stellen bereitzustellen.

Sonstige Informationen zur Wertermittlung wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentum oder Bodenrichtwertübersichten sollten ebenfalls georeferenziert geführt werden, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht. Die Zuordnung kann nach den gleichen Grundsätzen erfolgen, wie bei der Ableitung von Bodenrichtwerten. Je nach Gliederung dieser Informationen bieten sich unterschiedliche Maßstäbe und Ausprägungen der amtlichen Kartenwerke als Hintergrundinformation an.



## 2.5 Realisierung

Die Nachfrage nach digitalen Wertermittlungsinformationen nimmt bundesweit rasant zu. Sie sollten daher baldmöglichst digitalisiert und georeferenziert werden.

- **Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwerte können bereits vor der Einführung von ALKIS auf der Grundlage der ALK geführt werden. In Gebieten, in denen die ALK noch nicht vorliegt, können hilfsweise georeferenzierte Rasterdaten anderer Kartengrundlagen (z.B. der analogen Liegenschaftskarte, DGK 5 u.a.) oder ATKIS als Basis dienen.

Soweit Bodenrichtwertzonen dargestellt werden, sind diese auf der gleichen Kartengrundlage zu vektorisieren, die später für die Präsentation verwendet wird. Ansonsten entstehen Lageverschiebungen der Zonengrenzen gegenüber Eigentums- und topographischen Grenzen.

- **Kaufpreissammlung**

In der digital geführten Kaufpreissammlung sind die Sachdaten des Kauffalles zu georeferenzieren. Sie können bei Bedarf vor dem Hintergrund einer geeigneten Karte präsentiert werden. Damit entfällt die analoge Kaufpreiskarte.

Die Umstellung sollte bereits vor der Einführung von ALKIS auf der Grundlage der ALK oder von Rasterdaten der ALK erfolgen.

- **Sonstige erforderliche Daten**

In einem weiteren Schritt können schließlich die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten georeferenziert werden.

- **Suchkriterien**

Die Straßenbezeichnungen und Hausnummern der Geobasisinformationen können für die Suche und Selektion genutzt werden.

- **Weitere Informationen**

Ergänzend sind die für die Wertermittlung notwendigen Fachdaten externer Stellen soweit wie möglich und zeitnah zu erfassen, um die Registrierung der Kauffälle effizienter zu gestalten.

Aus Sicht der Nutzer ist der **Digitalisierung der Bodenrichtwerte höchste Priorität** einzuräumen.

## 3. **Zukunftsorientierte Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger Wertermittlungsinformationen im Internet**

### 3.1 **Ausgangssituation**

Die Immobilienbranche, insbesondere die Vertreter des Kredit-, Sachverständigen- und Maklerbereichs, haben wiederholt –in jüngerer Zeit akzentuierter und dringlicher- Bedarf an online präsentierten Geobasisdaten und Fachdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen sowie der Gutachterausschüsse artikuliert. Dieser Bedarf wird von den genannten Verwaltungen anerkannt und soll befriedigt werden. Die Komplexität des Problems wird eine Stufenlösung erfordern. In einzelnen Bundesländern werden bereits Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte im Internet präsentiert.

### 3.2 Bodenrichtwerte

Die stärkste Nachfrage besteht bundesweit derzeit nach Internetpräsentationen der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse und Lizenzierungen für ihre Präsentation in betriebseigenen sowie kommerziellen Intranets bzw. im Internet. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und zu praktikablen Lösungen zu kommen, sollte ihre Darstellung bundesweit möglichst vereinheitlicht werden. Die unterschiedliche Ermittlungs- und Darstellungspraxis erschwert insbesondere überregionalen Anwendern die Nutzung der Bodenrichtwerte zum Teil erheblich. Die Arbeitsgruppe „Standardisierung von Bodenrichtwerten“, die von den für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium der Finanzen gebildet wurde, hat im Jahr 2000 eine „**Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte**“ erarbeitet [2].

Diese Musterrichtlinie sollte Basis einer einheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte sein.

Die offensive Vermarktung von Bodenrichtwerten wird durch ein bundesweit **einheitliches Datenformat** erleichtert. Hierzu wird die in der **Anlage 1** angefügte vorläufige Datenstruktur zur Anwendung empfohlen, die auf Grundlage der o.g. Musterrichtlinie erstellt wurde. Im Detail bedarf diese Struktur der länderspezifischen Ausgestaltung und ggf. der Fortschreibung hinsichtlich sich ändernder Anforderungen.

Zur überregionalen Vermarktung der Bodenrichtwerte ist es notwendig **auf Länderebene eine koordinierende zentrale Stelle** vorzusehen. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass sich hierfür der Obere Gutachterausschuss (§ 198 BauGB) besonders gut eignet.

### 3.3 Bodenrichtwertübersichten

Bodenrichtwertübersichten geben in vereinfachter und generalisierter Form einen Überblick über das Bodenpreisgefüge. Dabei soll sich der jeweils angegebene Wert grundsätzlich auf das Gemeindegebiet beziehen. Als Maßstab wird 1:100 000 empfohlen. Für sehr kleine Gemeinden kann es sinnvoll sein, deren Wertangabe zusammenzufassen. Dagegen wird es in größeren Städten zur Erhöhung der Aussagekraft notwendig werden, den Wertbezug auf den Bereich eines Stadtteils bzw. einer Gemarkung herzustellen und gleichzeitig für die Kartendarstellung einen Maßstabswechsel z.B. auf 1:50 000 vorzunehmen.

Die Wertangaben werden auf der Grundlage der in regelmäßigen Abständen (im Allgemeinen 1 oder 2 Jahre) ermittelten Bodenrichtwerte abgeleitet und beziehen sich jeweils auf den 31.12. bzw. 01.01.. Da sich für die grafische Darstellung aus der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte keine Vorgaben ableiten lassen, werden in der **Anlage 2** entsprechende Hinweise gegeben.

Die Bodenrichtwertübersichten sollten im Internet veröffentlicht und entgeltfrei zur Verfügung gestellt werden. Mit entsprechenden Links soll die Aufmerksamkeit des Kunden auf die entgeltpflichtigen Bodenrichtwertauskünfte der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gelenkt werden.

### 3.4 Allgemeine Grundstücksmarktinformationen

Mit der Veröffentlichung von Informationen über Umsätze auf dem Grundstücksmarkt und über Preisentwicklungen und -niveaus auf den verschiedenen Teilmärkten soll vor allem das Informationsbedürfnis der Allgemeinheit befriedigt werden. Diese bisher in gedruckten Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Angaben sind daher zukünftig auch im Internet bereitzustellen.

Die Expertengruppe „Grundstückswertermittlung“ des AK Liegenschaftskataster hat 1997 „Empfehlungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen“ [1] erarbeitet. Diese Empfehlungen beinhalten insbesondere ein Rahmenkonzept für den Aufbau und den Inhalt von Grundstücksmarktberichten, das im Folgenden ergänzt wird.

Die Inhalte der Internet-Präsentation sollten möglichst einheitlich aufbereitet und dargestellt werden.

Die allgemeinen Grundstücksmarktinformationen treffen – wohl auch aufgrund ihrer Allgemeinverständlichkeit – regelmäßig auf ein breites Interesse in der Öffentlichkeit, das sich jedoch nicht in einer entsprechenden Nachfrage nach den gedruckten Marktberichten widerspiegelt. Die Darstellungen zu den Umsatzzahlen und -entwicklungen sollten daher entgeltfrei im Internet angeboten werden. Aber auch für die Angaben zu Preisniveau und -entwicklung der Teilmärkte sollte allenfalls ein geringes Entgelt erhoben werden.

### 3.5 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient insbesondere dem Ziel der Verbesserung der bewertungstechnischen Grundlagen und richtet sich somit in erster Linie an Stellen und Personen, die Wertermittlungen durchführen. Die bisher zumeist in Grundstücksmarktberichten veröffentlichten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sollten ebenfalls im Internet bereitgestellt werden.

Die „Empfehlungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen“ aus 1997 beinhalten auch Ausführungen über die zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Für die Internetpräsentation dieser Daten gelten folgende **Grundsätze**:

- Standardisierung der Inhalte
- gleichartige Aufbereitung und Darstellung in Tabellen und / oder Grafiken
- Beschreibung und Standardisierung der verwendeten Modelle für die Ableitung
- Benennung des untersuchten Grundstücksteilmarkts
- Angaben zum räumlichen Auswertebereich
- Angaben zum zeitlichen Auswertebereich
- Datum der Erstellung
- Hinweise zur Anwendung der Marktinformation mit Beispiel

Wegen des Aufwands für die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und des erheblichen Nutzens dieser Daten ist der Zugriff auf die Daten entgeltpflichtig.

Die Grundstücksmarktinformationen und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind als Einstieg in einem mit geringem Aufwand zu erstellenden, gängigen Format im Internet (z.B. im pdf-Format) zur Verfügung zu stellen. In einer zweiten Stufe sollte der zielgerichtete georeferenzierte Zugriff auf die (Einzel-)Daten realisiert werden.

Anmerkung:

*Soweit auch weiterhin Grundstücksmarktberichte als analoge Ausgaben herausgegeben werden, sollten diese aus den entsprechenden Internet-Präsentationen abgeleitet werden. Für diese Ausgaben sollte ebenfalls eine differenzierte Preisgestaltung vorgesehen werden.*

### 3.6 Mietübersichten

Der Kenntnis über Mieten kommt neben dem Liegenschaftszinssatz eine Schlüsselposition bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens zu; daneben können Mieten in bestimmten Fällen (z.B. Ladenmieten in Innenstädten) auch für die Ableitung und/oder Plausibilisierung von Boden(richt)werten verwendet werden. Erkenntnisse über das Mietniveau sind somit unstreitig auch als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten i.S. des § 193 Abs. 3 BauGB zu klassifizieren und sollten daher vom Gutachterausschuss veröffentlicht werden. Die Aufstellung von "Mietübersichten" sollte zumindest für Gutachterausschüsse in städtisch geprägten Bereichen angestrebt werden, sofern nicht bereits ein Mietspiegel i.S. der §§ 558 c und d BGB vorliegt. Einige Grundsätze für die Aufstellung von Mietübersichten sind in der **Anlage 3** zusammengefasst.

### **3.7 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung im Internet (Möglichkeiten - Grenzen)**

Die Erstattung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung im Internet ist aus Sicht der Nutzer grundsätzlich gewünscht; sie kollidiert jedoch zwangsläufig mit den einschlägigen Bestimmungen des Datenschutzrechts. In Frage kommen aus diesem Grunde i.d.R. anonymisierte Auskünfte. Eine Auskunftserteilung dürfte auf Grund des notwendigen Stichprobenumfangs nur für marktgängige Objekte (z.B. Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) realisierbar sein. Für diese Objektgruppen sollten erforderlichen Daten nach §§ 8 – 12 WertV ermittelt und nach Nr. 3.5 bereit gestellt werden. Aus diesem Grunde wird der Online-Auskunft aus der Kaufpreissammlung eine nachrangige Priorität eingeräumt.

## **4. Geschäftsmodelle der Bereitstellung**

### **4.1 Ziele**

Der wichtigste gesetzliche Auftrag für die Gutachterausschüsse liegt in der Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes. Soll das Ziel der Markttransparenz erreicht werden, ist es notwendig, dass die Wertermittlungsinformationen die Nutzer auch in geeigneter Form erreichen. Primär sollten die Gutachterausschüsse diese Daten mit modernen Medien (Internet, CD-ROM) selbst vertreiben.

Wie die AdV [5] bereits für die Geobasisdaten zutreffend festgestellt hat, ist die möglichst weite Verbreitung dieser Daten unter Nutzung zeitgerechter Kommunikationswege (Internet, Data-Warehouse-Konzeption und E-Commerce) unerlässlich. Nur wenn die Verwaltung flexibel durch kundenorientierte Produktgestaltung auf die Bedürfnisse der Nutzer eingeht, ist der Aufbau eines Produktimages und die Herausstellung der großen Vorteile der amtlichen Daten (Flächendeckung, Interessenneutralität, Nachführungsgarantie) erfolgreich möglich. Die Forderungen im Beschluss 109/9 des Plenums der AdV [4]

- Vermittlung des Wertpotentials der Daten
  - Entwicklung von anwenderbezogenen Produkten
  - Einrichtung elektronischer Vertriebswege und Intensivierung der Kundenpflege
  - Aufbau eines Internet-Portals auf Länderebene mit Ansprechpartner
  - einheitliche und flexible Entgelt- und Nutzungsregelungen
- lassen sich auf die Wertermittlungsinformationen unmittelbar übertragen.

Die Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse sind für die Immobilienbranche wesentlich, decken aber nicht die gesamten Wünsche der Nutzer ab. So werden u.a. Angaben der Bauleitplanung und sozioökonomische Daten benötigt. Deshalb sollten die Möglichkeiten zur Verlinkung mit Datenbeständen anderer Stellen genutzt werden.

Neben der Eigenvermarktung durch die Gutachterausschüsse ist grundsätzlich auch die Drittvermarktung mit Lizenzierung im Sinne einer public-private-partnership anzustreben.

### **4.2 Eigenvertrieb im Internet**

#### **4.2.1 Ausgangslage**

Auf Grund der rasanten Entwicklung des Internets und seiner zunehmenden Akzeptanz für die Abwicklung von Geschäftsprozessen sollte die Nutzung insbesondere des E-Commerce seitens der Gutachterausschüsse obligatorisch sein. Die Produktpalette der Gutachterausschüsse (Auskünfte aus Bodenrichtwertkarten und aus Grundstücksmarktberichten, der Verkauf von Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichten) bietet sich für eine Vermarktung im Internet geradezu an (siehe auch **Anlage 5a**).

Bisher haben die Gutachterausschüsse nur zum Teil auf diese neue Entwicklung reagiert und lassen die daraus resultierenden Anwendungspotentiale überwiegend noch ungenutzt. Die Handlungsweise der Gutachterausschüsse steht dabei exemplarisch für weite Teile der Verwaltung. Die Bundesregierung hat dies erkannt und mit der E-Government-Initiative Bund Online 2005 die

Bereitstellung einer Geodateninfrastruktur für Deutschland zum Ziel erklärt. Auch die Innenministerkonferenz hat sich auf der Grundlage des AdV Beschlusses 109/3 des Plenums der AdV [6] positioniert und die „Geodateninfrastruktur in Deutschland“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Grundsätze sind auf die Bereitstellung der Wertermittlungsinformationen zu übertragen und damit Voraussetzung für die Herstellung der Kompatibilität zu den Komponenten der Geodateninfrastruktur.

#### **4.2.2. Konzept für die Internetadressierungen der Gutachterausschüsse**

Mit der Konzipierung eines Internet-Portals können kurzfristig die Voraussetzungen für ein einheitliches Erscheinungsbild der Gutachterausschüsse geschaffen werden.

Hiermit sollte die bereits unter Nr. 3.2 genannte koordinierende zentrale Stelle beauftragt werden.

### **Internet-Portal**

Für das Internet-Portal aller Gutachterausschüsse ist die vom Oberen Gutachterausschuss NRW bereits reservierte Adressierung

[www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de) sowie  
[www.gutachterausschuss-online.de](http://www.gutachterausschuss-online.de)

vorzusehen. Das Internet-Portal wird als "Link-Tabelle" konzipiert, die zu den Link-Tabellen der einzelnen Bundesländer verzweigt, diese wiederum sollten Links zu allen Gutachterausschüssen des jeweiligen Bundeslandes aufweisen.

Die Web-Adressen [www.gutachterausschuss.de](http://www.gutachterausschuss.de) und [www.gutachterausschuesse.de](http://www.gutachterausschuesse.de) sind nicht mehr verfügbar.

### **Link-Tabelle der Bundesländer**

Als einheitliche Internetadressierung der Bundesländer wird die folgende Namensgebung empfohlen:

[www.gutachterausschuss-NN.de](http://www.gutachterausschuss-NN.de) sowie  
[www.gutachterausschuesse-NN.de](http://www.gutachterausschuesse-NN.de)

*Anmerkung: NN steht für die Länderkurzbezeichnung (z.B. NI für Niedersachsen)*

Sollten diese Bezeichnungen im Einzelfall nicht verfügbar sein, kann auf die Adressierung [www.gutachterausschuss.laendernamen.de](http://www.gutachterausschuss.laendernamen.de) zurückgegriffen werden, die ausnahmslos in jedem Bundesland zur Verfügung stehen dürfte.

### **Adressierung der Gutachterausschüsse**

Für die Adressen der Gutachterausschüsse wird keine Empfehlung ausgesprochen, da dafür ein einheitliches Vorgehen voraussichtlich nicht mehr realisiert werden kann.

### **Gegenseitige Verlinkung**

Die Verlinkung zu anderen Webseiten ist aus Marketinggesichtspunkten unbedingt zu empfehlen. Durch diesen Service ist es möglich dem Nutzer wertvolle Zusatzinformationen auf kurzem Weg (nur durch einen Klick entfernt) zugänglich zu machen.

Generell ist die gegenseitige Verlinkung z. B. zu den Gebietskörperschaften und zu anderen Institutionen und Verbänden der Immobilienwirtschaft anzustreben.

### 4.2.3 Gemeinsame Vermarktung mit Geobasisdaten

Mittelfristig sollten Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen und Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse gemeinsam vermarktet werden. Hierzu sollten sowohl grundstücksbezogene als auch Recherchen nach Straße/Hausnummer und Postleitzahlbereichen zu sämtlichen Produkten eingerichtet werden.

### 4.2.4 E-Commerce

Der E-Commerce ist eine kostengünstige Alternative zur Pflege bereits bestehender Geschäftsverbindungen und eine hervorragende Möglichkeit neue Kundenstämme zu erreichen. Eine Web-Präsenz mit E-Commerce bietet folgende Vorteile:

- 24-Stunden-Präsenz
- weltweite Verfügbarkeit
- größtmögliche Aktualität der angebotenen Produkte
- gezielte, kostengünstige Ansprache von (potenziellen) Kunden
- geringe Transaktionskosten insbesondere im digitalen Marktsegment

Diese Vorteile gelten auch im vollen Umfang für die digitalen Produkte der Wertermittlung. Das dabei entstehende verwaltungsökonomische Optimierungspotenzial sollte unbedingt genutzt werden.

Die Umsetzung sollte an das von der AdV angestrebte Konzept zum Vertrieb und zur Abrechnung von Geobasisinformationen (Geodateninfrastruktur) angeglichen werden.

## 4.3 Vermarktung durch Dritte

Es gibt zunehmend Bestrebungen Dritter, Dienstleistungen mit dem Ziel der (überregionalen) Vermarktung von Geodaten für spezifische Branchen (z.B. auch Immobilienbranche) anzubieten. Neben der Eigenvermarktung nach Nr. 4.2 sollte auch im Rahmen von **public-private-partnership**-Vermarktungskonzepten der Vertrieb durch Dritte offensiv angegangen werden, um die von den Gutachterausschüssen zu gewährleistende Markttransparenz und Produktverbreitung zu verbessern und die Marktchancen optimal zu nutzen. Dabei sind rechtliche, fachliche und technische Rahmenbedingungen zu beachten. Aus fachlicher Sicht favorisiert die Expertengruppe für die Zusammenarbeit mit Dritten alle technischen Lösungen, bei denen der Zugriff über eine Verlinkung zu den Originaldaten der Gutachterausschüsse erfolgt. Daneben besteht der Bedarf von Drittanbietern, auf der Grundlage von Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse eigene Datenbestände aufzubauen und um weitere Informationen (z.B. sozioökonomische Daten, Bauleitplanung) zu ergänzen (siehe auch **Anlage 5b**).

Für die Drittvermarktung gelten die unter Nr. 3.2, 3.4 und 3.5 aufgezeigten Anforderungen an die Bereitstellung in besonderem Maße. Bei der Abgabe von Daten sind die rechtlichen Rahmenbedingungen (Datenschutz, Urheberrecht) zu berücksichtigen. Näheres hierzu siehe **Anlage 4**. Darüber hinaus sind bei der Vertragsgestaltung mit Drittanbietern folgende Aspekte zu beachten:

- Mit Drittanbietern kann kein Exklusivvertragsverhältnis eingegangen werden; entsprechende Vereinbarungen zur Bereitstellung der Daten können auch mit weiteren Stellen zu gleichen Konditionen abgeschlossen werden.
- Auf die Urheberschaft des Gutachterausschusses ist hinzuweisen; ebenfalls ist die Anschrift / Web-Adresse des jeweils zuständigen Gutachterausschusses anzugeben (und ggf. unentgeltlich zu verlinken).

- Sofern Drittanbieter nicht auf Originaldaten verlinken, ist auf der Web-Site des Drittanbieters an exponierter Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um die authentischen Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse, sondern um abgeleitete, ggf. auch modifizierte und aggregierte Daten handelt.

Die Entgeltregelungen sind in den Ländern/Kommunen zu treffen. **Empfehlungen für ein vorläufiges Modell zur Entgeltregelung** für den Eigenvertrieb und die Drittvermarktung sind in **Anlage 5c** enthalten. Dieses Modell ist Änderungen der Rahmbedingungen ständig anzupassen. Unter dem Aspekt der zunehmenden länderübergreifenden Nutzung der Wertermittlungsinformationen erhält eine abgestimmte Entgeltregelung immer größere Bedeutung.

## 5. Konzept für die Erstellung von Besteuerungsunterlagen

Auf Grund der Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts zur steuerlichen Einheitsbewertung des Grundvermögens vom 22.6.1995 hat der Bundesgesetzgeber die Erbschaft- und Schenkungsteuer im Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) neu geregelt. Gemäß § 12 ErbStG i.V.m. § 145 Abs.3 BewG sind seit dem 1.1.1996 die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse Grundlage der Bemessung der Schenkung- und Erbschaftsteuer. Ferner werden die Bodenrichtwerte bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer bei Bedarf herangezogen.

Durch die o.a. Beschlüsse des BVerfG ist auch die Reform der Grundsteuer angestoßen worden. Es ist ein Entwurf in der Diskussion, der die Grundsteuer u.a. als bodenwertorientierte Steuer gestalten wird und deren Bemessungsgrundlage zur Steuererhebung u.a. auf den Bodenrichtwerten basieren soll. Dies würde das Anwendungsspektrum der Bodenrichtwerte erweitern.

Mit der Realisierung der in dieser Expertise dargestellten Empfehlungen für die digitale Präsentation der Wertermittlungsinformationen können grundsätzlich auch die **künftigen Anforderungen der Steuerverwaltung an die Datenbereitstellung erfüllt** werden.

Die konkreten fachlichen Anforderungen der Finanzverwaltungen an die Wertermittlungsinformationen sind noch nicht formuliert und die weitere Entwicklung ist noch nicht absehbar. Daher können zum künftigen steuerlichen Anforderungsprofil der Wertermittlungsinformationen im Detail derzeit keine Aussagen getroffen werden.

## 6. Literatur:

- [1] Expertengruppe "Grundstückswertermittlung" im Arbeitskreis Liegenschaftskataster der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder in der Bundesrepublik Deutschland (AdV), 1997. Empfehlungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen. Stand: 1997; Beschluss 101/19 des Plenums der AdV vom 8. bis 10.10.1997  
(Im Internet in der Vorschriftensammlung der Nds. VKV abrufbar unter [www.vkv-ni.de](http://www.vkv-ni.de))
- [2] Arbeitsgruppe der für die Gutachterausschüsse zuständigen Ministerien und Senatsverwaltungen der Länder unter Mitwirkung des BMVBW und BMF, 2000. Musterrichtlinien über Bodenrichtwerte, Stand: September 2000; veröffentlicht u.a. in Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), 2001, S. 44 ff.  
(Im Internet in der Vorschriftensammlung der Nds. VKV abrufbar unter [www.vkv-ni.de](http://www.vkv-ni.de))
- [3] Bundesbauministerium (Hrsg.), 1997. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln; Stand: 1.1.1997.
- [4] Beschluss 109/9 zur „Marktorientierung aus der Sicht des Liegenschaftskatasters“ der 109. Tagung des Plenums der AdV vom Okt. 2001
- [5] Positionspapier der AdV „Geodateninfrastruktur in Deutschland (GDI)“, Beschluss 109/3 der 109. Tagung des Plenums der AdV vom Okt. 2001



Anlagen:

Anlage 1  
(zu 3.2)

Anlage 1 Einheitliches Datenformat für die Abgabe von BRW-Informationen (vorläufige Struktur)

Feld-nummer	Feldname	Feld-typ	Feld-größe	Element der Musterrichtlinie	Bedeutung
1	Gemeindekennzeichen	LLRKKGGG	8	-	Kennzeichen der Gemeinde, in der der Bodenrichtwert definiert ist
					L = Land
					R = Regierungsbezirk
					K = Kreis
					G = Gemeinde
2	Gemeinde	Zeichen	30	-	Name der Gemeinde als Text
3	Gutachterausschusskennziffer	Integer	4	-	Nummer des zuständigen Gutachterausschusses
4	Bezeichnung des Gutachterausschusses	Zeichen	100	-	Name des zuständigen Gutachterausschusses
5	Sitz des Gutachterausschusses	Zeichen	30	-	Bezeichnung der Behörde bei der der Gutachterausschuss angesiedelt ist
6	Gemarkungsnummer	Integer	4	-	Gemarkungsnummer
7	Gemarkungsname	Zeichen	40	-	Name der Gemarkung als Text
8	Ortsteil	Zeichen	40	-	Name des Ortsteils bzw. Stadtteils als Text
9	Bodenrichtwertnummer	Integer	4	ja	Nummer des Bodenrichtwertes
10	Bodenrichtwert in Euro	Dezimal	5.2	ja	Bodenrichtwertangabe in Euro auf zwei Nachkommastellen
11	Stichtag des Bodenrichtwertes	Datumfeld	TT.MM.JJJJ	ja	Stichtag des Bodenrichtwertes
12	Bedarfswert in Euro	Dezimal	5.2	ja	Bodenrichtwertangabe in Euro auf zwei Nachkommastellen
13	Stichtag des Bedarfswertes	Datumfeld	TT.MM.JJJJ	ja	Stichtag der Bedarfsbewertung
14	Postleitzahl	Integer	5	-	Nummer des Postleitzahlbezirktes, in dem der Bodenrichtwert überwiegend liegt
15	Basiskarte	Zeichen	10	-	Angabe zur amtlichen Bodenrichtwertkarte (Eingabe z. B. ALKIS, ALK, DGK, TK25)

16	Rechtswert G/K	Dezimal	7.3	-	Georeferenz des Bodenrichtwertes
17	Hochwert G/K	Dezimal	7.3	-	
18	RichtwertzoneID	Integer	4	-	Nummer des Polygons der Richtwertzone, verweist auf den zugehörigen Polygonzug z. B. im PKT-, DXF-Format (Koordinatendatei)
19	Entwicklungszustand	Zeichen	1	ja	Zustand nach § 4 WertV R = Rohbauland E = Bauenwartungsland
20	Beitragszustand	Zeichen	1	ja	Beitragsrechtlicher Zustand gemäß BauGB und KAG 1 = ebfr nach BauGB und KAG 2 = ebfr nach BauGB 3 = ebpf nach BauGB und KAG
21	Nutzungsart	Zeichen	5	ja	Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO oder Art der land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (Eingabe z. B.: W, M, G, S, WA, WR, A, GR, So, H)
22	Ergänzende Nutzung	Zeichen	30	ja	ergänzende Angabe zur Art der Grundstücksnutzung (Eingabe z. B.: EFH)
23	Bauweise	Zeichen	1	ja	Bauweise auf dem Richtgrundstück gemäß § 22 BauNVO o = offen g = geschlossen
24	Geschosszahl	Zeichen	3	ja	Geschosszahl (Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks gemäß § 16 BauNVO (Eingabe z. B.: I, II, III))
25	GFZ	Dezimal	2.1	ja	Geschossflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks gemäß § 16 BauNVO (Eingabe mit zwei Vor- und einer Nachkommastelle))
26	GRZ	Dezimal	1.1	ja	Grundflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks gemäß § 16 BauNVO (Eingabe mit einer Vor- und Nachkommastelle))
27	BMZ	Dezimal	2.1	ja	Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks gemäß § 16 BauNVO (Eingabe mit zwei Vor- und einer Nachkommastelle))
28	Fläche	Integer	7	ja	Fläche des Richtwertgrundstücks bei Bauland in Meter bzw. gebietspezifische Grundstücksgröße bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Hektar
29	Tiefe	Integer	4	ja	Tiefe des Richtwertgrundstücks in Metern
30	Erschließungsverhältnisse	Integer	1	ja	Qualität der Erschließungsanlagen 1 = sehr gute Erschließungsverhältnisse

			Zeichen		4		2 = schlechte Erschließungsverhältnisse
31	Verfahrensgrund				4	-	Maßnahmen nach BauGB: Angabe des Verfahrensgrundes
							San = Sanierungsgebiet
							Entw = Entwicklungsbereich
32	VerfahrensgrenzenID		Integer		2	-	Nummer des Polygons der Verfahrensgrenze, verweist auf den zugehörigen Polygonzug z. B. im PKT-, DXF-Format (Koordinatendatei)
33	Verfahrenszustand		Zeichen		1	ja	Maßnahmen nach dem BauGB: Angabe des Verfahrenszustandes
							A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert
							N = sanierungs- bzw. entwicklungsbedingter Endwert
34	Ackerzahl		Integer		3	ja	Ackerzahl von landwirtschaftlichen Flächen gemäß Bodenschätzungsgesetz
35	Grünlandzahl		Integer		3	ja	Grünlandzahl von landwirtschaftlichen Flächen gemäß Bodenschätzungsgesetz
36	Aufwuchs		Zeichen		2	ja	land- bzw. forstwirtschaftliche Richtwerte ohne bzw. mit Berücksichtigung des Aufwuchses
							mA = mit Aufwuchs
37	frei1		Zeichen		26	nein	Merkmal frei belegbar
38	frei2		Zeichen		26	nein	Merkmal frei belegbar
39	frei3		Zeichen		26	nein	Merkmal frei belegbar
40	frei4		Zeichen		26	nein	Merkmal frei belegbar
41	frei5		Zeichen		26	nein	Merkmal frei belegbar

Beispiel:

GESL|LAND|GENA|GASL|GABE|GAS|GENU|GEMA|WNUM|BRW|WAEH|STAG|BRKE|ENTW|BEIT|NUTA|BAUW|GEZ|GFZ|GRZ|BMZ|GTIE|GFLA|FLAE|ERVE|VERG|VERF|ACZA|GRZA|AUFW|FREI1|FREI2|FREI3|FREI4|FREI5|KOO

07011123|Thüringen|Erfurt|0018|Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Amtsbezirk des Katasteramtes Erfurt|Katasteramt Erfurt|1234|Altstadt|3623|400|DM|31.12.2000|1B|1WA|g|IV|30|San|A|San|A|1234567.890 1234567.890

**Anlage 2**  
(zu 3.3)

**Anlage 2: Grafische Darstellung der Bodenrichtwertübersichten**

Die Darstellung in der Karte erfolgt durch den Wert selbst mit einer ihn umgebenden farbigen Kreisfläche, dessen Größe in Relation zum Wert steht.

Dabei wird nach folgenden Grundstückstypen unterschieden:

- Wohnbauflächen (gelb)
- gewerbliche Bauflächen (blau)
- landwirtschaftliche Flächen (grün)

Bei den baulich nutzbaren Flächen sind in den Bodenwerten die Erschließungsbeiträge jeweils einbezogen.



Muster der grafischen Darstellung 1:100 000

(Die Darstellung ist hier nur exemplarisch)

**Anlage 3**  
(zu 3.6)

**Anlage 3: Grundsätze für die Aufstellung von Mietübersichten**

Die Verwertbarkeit von Mietübersichten wird in starkem Maße davon abhängen, dass diese in geeigneter Weise strukturiert werden. Die Mietübersichten sind nicht zu verwechseln mit den gemäß BGB aufzustellenden "Mietspiegeln"; gleichwohl sind die für Mietspiegel aufgestellten Einordnungsschemata in besonderem Maße geeignet, auch eine Grundlage für die Mietübersichten zu bilden.

Grundsätzlich sollen sowohl Mietspiegel als auch Mietübersichten dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Während allerdings Mietspiegel u.a. die Funktion eines Begründungsmittels für Mieterhöhungsverlangen nach BGB haben, sind Mietübersichten lediglich als Orientierungsmittel einzustufen; entsprechend sind auch unterschiedliche Anforderungen an den jeweils zugrundeliegenden Datenbestand zu stellen. Der Anspruch an die Quantität und Qualität des Mietdatenbestandes ist insbesondere für "qualifizierte Mietspiegel" i.S. § 558d BGB erheblich. Es wird in diesem Zusammenhang auf die "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des BMBau verwiesen [3]. An den Datenbestand für Mietübersichten sind wesentlich geringere Anforderungen zu stellen. So bestehen grundsätzlich keine Bedenken, Felder der Mietübersichtstabelle durch sachverständige Einschätzung zu belegen, sofern Vergleichsmieten nicht für alle Tabellenfelder zur Verfügung stehen. Bei der Ableitung einer Mietübersicht ist zu berücksichtigen, dass diese- im Gegensatz zum Mietspiegel, der Mieten der letzten vier Jahre berücksichtigt- auf aktuellen (ggf. mittels Index angepassten) Daten basiert und somit das zum Stichtag gültige (nachhaltig erzielbare) Mietniveau widerspiegelt.

Die Struktur der Mietspiegel folgt unmittelbar den Vorgaben des BGB, nach dem die Wohnungsmieten in Abhängigkeit stehen von:

- Art
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit und
- Lage

Das Merkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart und Wohnungstyp; z.B. Ein-/Zwei-, Mehrfamilienhaus sowie z.B. Standard-Mietwohnung, Apartment, Penthousewohnung.

Durch das Merkmal **Größe** werden die Wohnungen nach Quadratmeter Wohnfläche i.V. mit Anzahl der Wohnräume klassifiziert.

Durch das Merkmal **Ausstattung** werden insbesondere die sanitäre Ausstattung, Heizungsart u.a. erfasst.

Das Merkmal **Beschaffenheit** berücksichtigt insbesondere Baujahr, Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand.

Das Merkmal **Lage** bezieht sich auf die Wohnlage (z.B. Umgebung, Immissionen, Grünflächen etc.)

Es ist sinnvoll, diese Grundstruktur auch auf die Mietübersichten zu übertragen. Einerseits ist unter dieser Voraussetzung eine höhere Akzeptanz bei den Nutzern zu erwarten, andererseits erleichtert diese Struktur auch einen Übergang von der Mietübersicht zum Mietspiegel. Dieser Übergang kann von den Gutachterausschüssen angestrebt werden, wenn die Ergebnisse der Übersichten den Qualitätsansprüchen eines Mietspiegels genügen und die Zustimmung der Gemeinde oder der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter vorliegen (§558c Abs. 1 BGB). Soweit für die hinreichend zuverlässige Beschreibung der Marktsituation nicht alle Merkmale relevant sind, kann auf die den Mietpreis nicht wesentlich beeinflussenden Merkmale verzichtet werden.

Der Mietübersicht sollen Nettokaltmieten zugrundegelegt werden. Die Nettokaltmiete enthält neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung lediglich die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Mieten sind in  $\text{€/m}^2$  anzugeben; es können Durchschnittsmieten oder besser Mietspannen angegeben werden.

Mietübersichten sollen für Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern und können zusätzlich für Einfamilienhäuser erstellt werden.

Neben Wohnungsmietübersichten sollten vom Gutachterausschuss möglichst auch gewerbliche Mieten (Laden-, Büromieten) abgeleitet und in geeigneten Übersichten veröffentlicht werden.

Die für die Aufstellung von Mietübersichten erforderliche Datenbeschaffung ist nur bedingt auf der Basis der Kaufpreissammlung (z.B. Angaben aus den Fragebögen) zu bewältigen. Daneben können zusätzliche Umfragen bei Kommunen, Wohnungsunternehmen und anderen Institutionen erforderlich werden; diese können nicht auf § 197 Abs.1 BauGB gestützt werden.

**Anlage 4**  
(zu Nr. 4.3)

**Anlage 4: Anmerkungen zum Urheberrecht**

Nach intensiver Prüfung und Auseinandersetzung mit der Thematik, insbesondere mit dem einschlägigen Urheberrecht, kommt die Expertengruppe zu folgenden Ergebnissen:

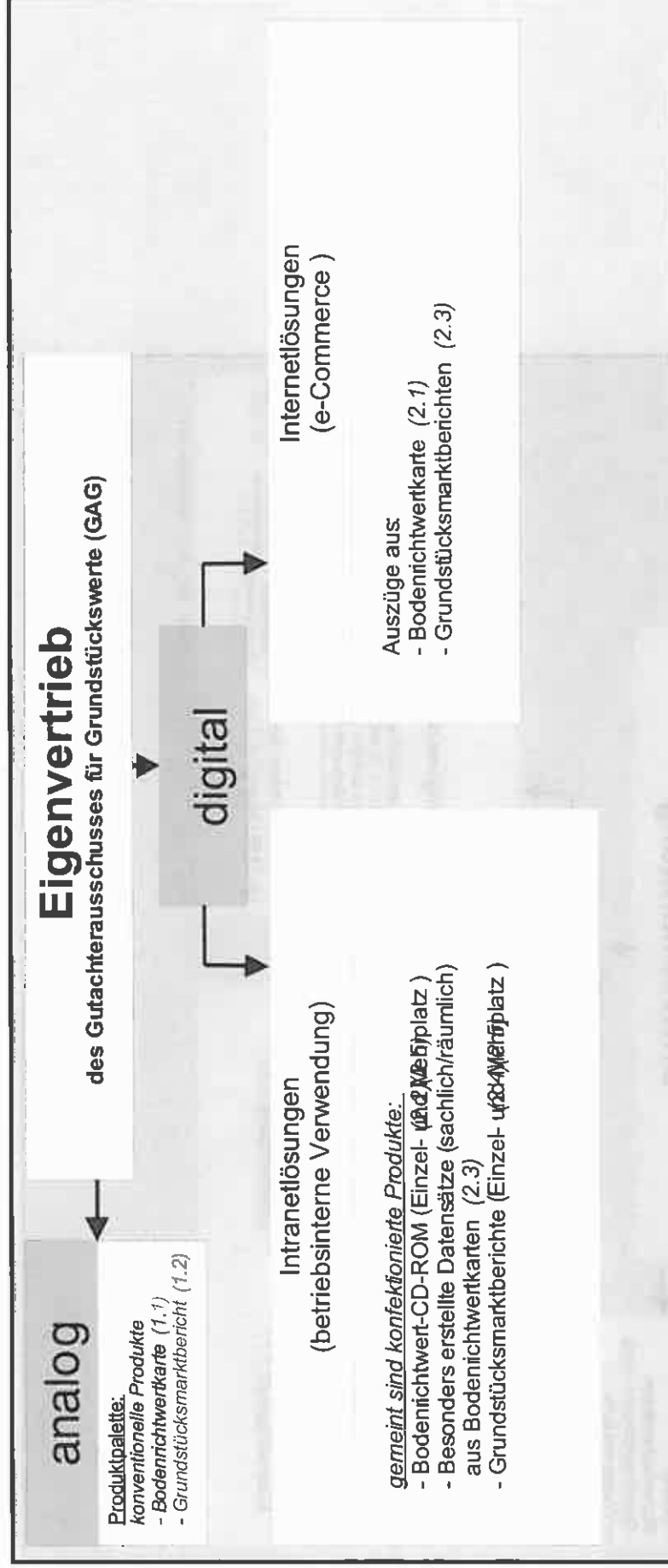
- a) Bodenrichtwerte unterliegen nicht dem Schutz nach § 2 UrhG, da sie nach Art der Information, Erhebungsvorgang und Dokumentation durch Vorschriften standardisiert sind und folglich nicht als persönliche geistige Schöpfungen einzustufen sind. Für die Kartengrundlage kann der Schutz gemäß § 2 Abs.1 Nr.7 gegeben sein, sofern es sich nicht um eine Ausgabe der Liegenschaftskarte handelt. Bodenrichtwertkarten und -tabellen sind **jedoch zweifelsfrei als Datenbanken im Sinne von §§ 87a ff UrhG geschützt**, da alle Kriterien nach § 87a Abs. 1 UrhG vorliegen (Leistungsschutzrecht).
- b) Die Grundstücksmarktberichte in ihrer Gesamtheit (einschließlich der ggf. veröffentlichten "erforderlichen Daten" nach § 193 Abs.3 BauGB) unterliegen dem Schutz sowohl des § 2 als auch der §§ 87a ff UrhG. Der Schutz des § 2 UrhG ist hier gegeben, da es sich um persönliche Wertungen und Interpretationen (=persönliche geistige Schöpfungen) handelt.
- c) § 5 UrhG (Amtliche Werke) ist nicht auf Datenbanken nach § 87a ff UrhG anwendbar. Diese Rechtsauffassung ergibt sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte des Teils II des UrhG (§§87a ff) durch Umsetzung der EU-Richtlinie 96/9/EG vom 11.3.1996 in nationales Recht. Hier sprechen vor allem die Erwägungsgründe 5 und 6 in der EU-Richtlinie gegen eine analoge Anwendung von § 5, wonach § 87a ff UrhG in der Hauptsache dem Schutz vor unlauterem Wettbewerb und dem Konkurrentenschutz dient. Zudem enthalten §§ 87a ff UrhG keine Verweise auf § 5 UrhG. Eine gerichtliche Entscheidung zu dieser Frage liegt bisher nicht vor. Bodenrichtwerte unterliegen somit dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff UrhG. Eine wesentliche Fremdnutzung, wie sie die kommerzielle Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte zweifelsfrei darstellt, bedarf somit der Lizenzierung durch den Datenbankhersteller, die entsprechende Entgeltregelungen einschließt.

Die vorstehenden Maximen sind letztlich auch abgedeckt durch eine entsprechende urheberrechtliche Bewertung des BMJ vom 1.3.2001 zu diesem Themenkomplex, die der Expertengruppe durch Vermittlung des BMVBW zur Verfügung gestellt worden ist. Darüber hinaus lagen der Expertengruppe u.a. folgende Abhandlungen zur Beurteilung der Fragestellung vor:

- AdV-Expertengruppe Copyright und Vertrieb; "Umsetzung der EU-Richtlinie betreffend den Rechtsschutz von Datenbanken in Deutsches Recht", 2000
- REINHARD KLÖPPEL (HMWVL); "Schutz von Datenbanken des öffentlichen Vermessungswesens gegen unbefugte Benutzung mit speziellem Fokus auf die Bodenrichtwertdateien" Wiesbaden, 02/2001.

**Anlage 5a**  
(zu 4.2)

**Anlage 5a: Grafik "Eigenvertrieb"**



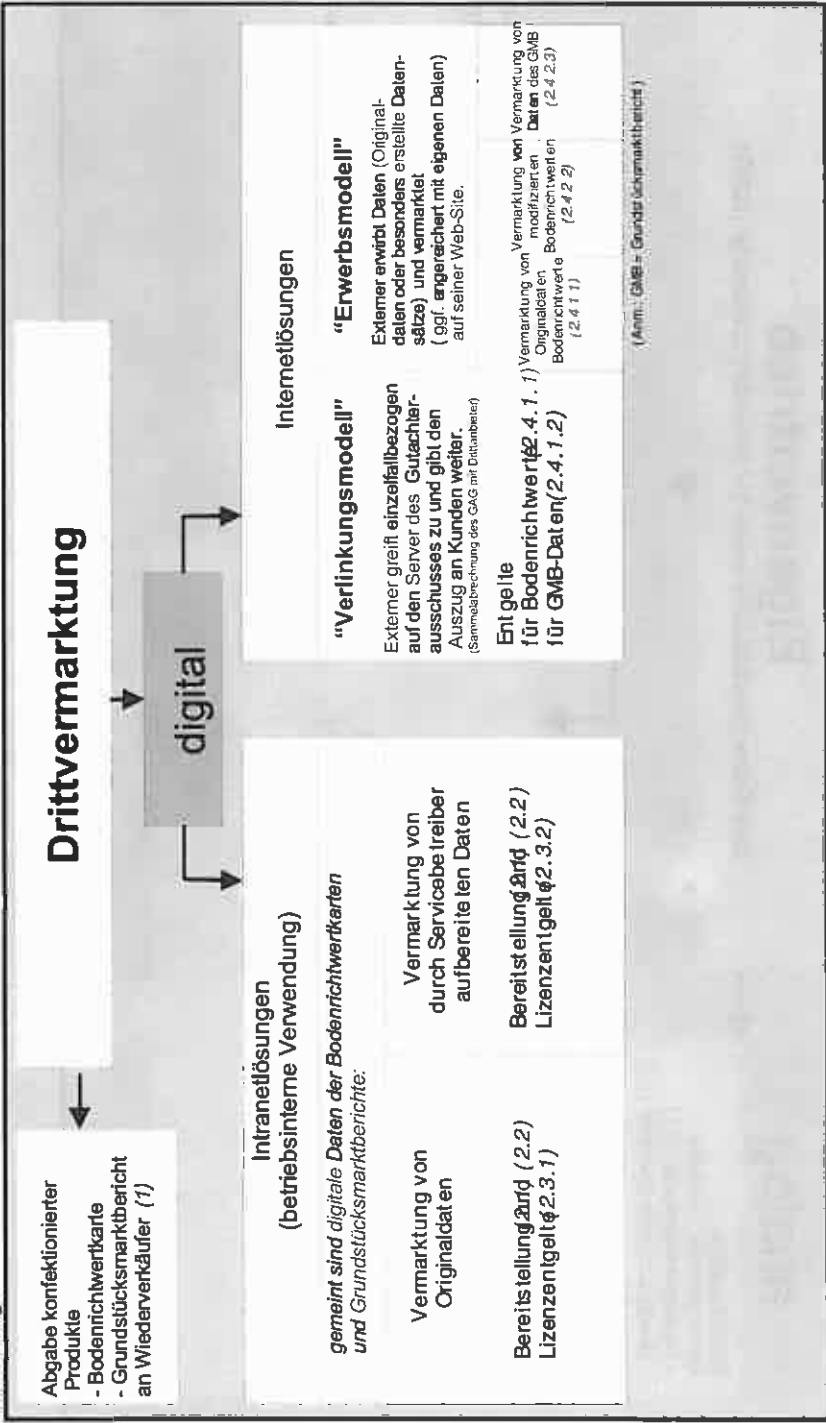
Ziffern siehe Anlage 5c

Stand: 20.9.2001



Anlage 5b: Grafik "Drittvermarktung"

Anmerkung: GAG = Gutachterausschuss für Grundstückswerte



**Anlage 5c**  
zu 4.2 und 4.3

**Anlage 5c: Vorläufige Empfehlungen für ein Modell zur Entgeltregelung**

**A. Eigenvertrieb:**

	<u>Produkt:</u>	<u>Entgelt:</u>
<b>1</b>	<b>Analoge Produkte:</b>	
1.1	Bodenrichtwertkarte für den gesamten Bereich eines Gutachterausschusses( <i>gedruckt</i> )	150 bis 500 _
1.2	je Grundstücksmarktbericht ( <i>gedruckt</i> )	25 bis 175 _
	<i>Anmerkung:</i> In Anlehnung an AdV-Papier der Expertengruppe Wertermittlung (1997)	
<b>2.</b>	<b>Digitale Daten (CD-ROM, Diskette, e-Mail ...)</b>	
2.1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über Internet *)	2,50 bis 5 _
2.2	Bodenrichtwerte (z.B. CD-ROM)	einfaches Entgelt **)
2.3	Zuschlag für besonders erstellte Datensätze	nach Aufwand
2.4	Grundstücksmarktberichte (z.B. CD-ROM, Internet) Basisbericht zur allgemeinen Markttransparenz qualifizierter Bericht je Sachbereich qualifizierter Bericht -gesamt	0 bis 10 _ 5 bis 20 _ 50 bis 150 _
2.5	Zuschlag zu Nr. 2.2 und 2.4 für Verwendung in Mehrplatzsystemen ( <i>Intranet</i> ) für den 2. bis 20 Bildschirm für den 21. bis 50. Bildschirm für den 51. bis 100. Bildschirm für den 101. bis 200. Bildschirm für den 201. und jeden weiteren Bildschirm	Faktor 0,1 je Arbeitsplatz Faktor 0,05 je Arbeitsplatz Faktor 0,02 je Arbeitsplatz Faktor 0,01 je Arbeitsplatz Faktor 0,005 je Arbeitsplatz

\*) als Auszug aus der Bodenrichtwertkarte gilt der nach Wunsch des Nutzers fallbezogen bereitgestellte einzelne Bodenrichtwert ("qualifizierter Bildschirmaufbau")

\*\*) keine einheitliche Preisempfehlung wegen unterschiedlicher Zuständigkeiten und Nutzungsmöglichkeiten.

## B. Drittvermarktung

1. **Abgabe konfektionierter Produkte**  
(z.B. analoge Bodenrichtwertkarten, CD-ROM)  
**an Wiederverkäufer**  
Anmerkung: Mehrplatzlizenzen werden ausschließlich durch den Gutachterausschuss vergeben) Entgelt nach A  
mit üblichen Nachlässen für den  
Buchhandel (30 bis 50 %)
2. **Verwendung in Service-Systemen mit eigener Benutzeroberfläche und  
ggf. Anreicherung mit eigenen Daten des Servicebetreibers**
  - 2.1 **Datenbereitstellung an den Servicebetreiber**
    - 2.1.1 erstmalige Bereitstellung nach A
    - 2.1.2 Aktualisierung 50 - 80 % von A
  - 2.2 **Zuschlag für besondere Datenaufbereitung** nach Aufwand
  - 2.3 **Lizenzentgelt für Nutzung im Intranet  
des Endverbrauchers**
    - 2.3.1 Nutzung der Originaldaten (BRW, GMB)  
je Nutzung 50 bis 80 % des  
Nettoverkaufspreises
    - 2.3.2 Nutzung vom Servicebetreiber auf-  
bereiteter Daten  
je Nutzung 10 bis 50 % des  
Nettoverkaufspreises

Anmerkung: 2.3 gilt nur für Verwendung als Bestandteil in vom Servicebetreiber erstellten Produkten;  
alternativ kann auch die Abrechnung nach 2.4 in Frage kommen.

## 2.4 Entgelt für Nutzung der Daten im Internet oder durch Zugriff auf Server

- 2.4.1 Verlinkung zum Originaldatenbestand des  
Gutachterausschusses
  - 2.4.1.1 je Bodenrichtwert 2 bis 3,50 \_
  - 2.4.1.2 je qualifiziertem Bildschirmaufbau mit  
Grundstücksmarktberichtsdaten 60 % des Entgeltes nach A.2.4
    - Basisbericht zur allgemeinen Markttransparenz
    - qualifizierter Bericht je Sachbereich
    - qualifizierter Bericht -gesamt-
- 2.4.2 Zugriff auf Datenbestand des Servicebetreibers
  - 2.4.2.1 je Bodenrichtwert (Originaldaten des GAG) 1,50 bis 2,50 \_
  - 2.4.2.2 je modifizierten <sup>1)</sup> Bodenrichtwert 1 bis 2 \_  
(<sup>1)</sup> Modifizierung durch Servicebetreiber)
  - 2.4.2.3 je fallbezogene Auskunft aus  
Grundstücksmarktbericht 0,25 bis 1,50 \_

Anmerkung: Das gesamte Entgelt nach Ziffer 2 resultiert aus 2.1, ggf. 2.2 sowie alternativ 2.3 oder 2.4

**Begriffe:**

- **Basisbericht:**  
Hierunter ist der Teil eines Grundstücksmarktberichtes zu verstehen, der aufgrund seines eingeschränkten Informationsgehaltes nicht für die eigentliche Verkehrswertermittlung verwendet werden kann, sondern lediglich aggregierte Gesamtaussagen, z.B. Umsatzzahlen, Markttendenzen und grobe Marktdaten für überschlägige Kalkulationen enthält.
- **Qualifizierter Bericht**  
Hierunter ist der Teil des Grundstücksmarktberichtes zu verstehen, der ergänzend zum Basisbericht wegen des speziell für die Sachverständigen aufbereiteten Datenmaterials für Verkehrswertermittlungen und sonstige qualifizierte Äußerungen zum Marktgeschehen besonders geeignet ist (z.B. sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Regressionsergebnisse, Mietübersichten u.v.a.)
- **Sachbereich**  
Hiermit sind Auszüge aus dem Qualifizierten Bericht (z.B. detaillierte Angaben für einzelne Grundstücksarten oder Indexreihen u.v.a.) gemeint
- **Aufbereitete Daten (Selektionen)**  
Gemeint sind sachlich oder räumlich abgegrenzte Teile konfektionierter Produkte, die für die Abgabe an Dritte gesondert aufbereitet werden müssen (z.B. Bodenrichtwert-Datensätze ohne Kartenhintergrund); der erforderliche Mehraufwand für den Gutachterausschuss führt dazu, dass Teildatensätze oder -pakete preislich z.T. über dem konfektionierten Produkt liegen, obwohl der Informationsgehalt reduziert ist. Die Aufbereitung erfolgt durch den Gutachterausschuss, wohingegen die Modifizierung von Daten durch den Drittanbieter vorgenommen wird.
- **Qualifizierter Bildschirmaufbau**  
Das Navigieren im Rahmen eines Internetzugriffs auf die Bodenrichtwerte erfolgt unentgeltlich; die Vollinformation zu dem nachgefragten Bodenrichtwert ist zunächst ausgeblendet. Nach abgeschlossener Navigation wird die vollständige Bodenrichtwertinformation eingeblendet; dieser Zugriff ist entgeltpflichtig.