



Dem LVermGeo sind die Funktion und Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zugewiesen. Eine der wichtigsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist, die Transparenz des Grundstücksmarktes für weite Kreise der Bevölkerung herzustellen.

Zu diesem Zweck wird ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossener GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt veröffentlicht.



© LVermGeo

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt wird auf der Grundlage der Kaufpreissammlung erstellt und ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Immobilienkaufverträge über einen bestimmten Zeitraum durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Er gibt einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt Sachsen-Anhalt.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt liefert Informationen über aktuelle Umsatz- und Preisentwicklungen für das ganze Land und hebt regionale Besonderheiten hervor.

Vorrangig beinhaltet er Mengen-, Flächen- und Geldumsätze sowie Durchschnittspreise und Preisentwicklungen für verschiedene Teilmärkte. Ferner enthält er die Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte. Einen weiteren Schwerpunkt des Inhaltes bilden die sonstigen, zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Bodenpreisindizes, Liegenschaftszinssätze, Gebäude- und Sachwertfaktoren. Diese auf der Grundlage der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sachverständig ermittelten Daten werden übersichtlich in grafischer oder tabellarischer Form dargestellt, um damit die Transparenz auf dem Immobilienmarkt weiter zu erhöhen und den Marktteilnehmern belastbare Parameter zur Beurteilung des Marktgeschehens zur Verfügung zu stellen.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt richtet sich an Immobiliensachverständige, am Immobilienmarkt interessierte Bürger sowie an Marktteilnehmer insbesondere aus den Bereichen:

- Städtebau,
- Bau- und Wohnungswirtschaft,
- Bodenordnung und
- Wirtschaftsförderung.

Der Grundstücksmarktbericht wird in jedem zweiten Kalenderjahr erstellt. Den aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt sowie Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre können Sie im Geoshop des LVermGeo unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de käuflich erwerben und direkt herunterladen.



© LVermGeo



Grundstücks-
marktbericht im
Geoshop kaufen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt	Gebühr in €
der aktuellen Berichtsjahre, als PDF-Datei*	30,00
zurückliegender Jahre (soweit vorhanden)*	15,00

*für einen bis fünf Arbeitsplätze



Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung enthält auf der Grundlage aller beurkundeten Kaufverträge eine umfassende Datenvielfalt. Sie ist die Grundlage der amtlichen Wertermittlung.

Gemäß § 195 Baugesetzbuch ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (i. d. R. Notare) dem Gutachterausschuss zur Führung der Kaufpreissammlung zu übersenden. Hier werden die Erwerbsvorgänge erfasst und ausgewertet. Dadurch ist es möglich, den Grundstücksmarkt und seine Entwicklungen detailliert darzustellen und die Grundlagen für die Wertermittlung zu schaffen.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage für

- die Erstattung von Verkehrswertgutachten,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Übersichten über die Bodenrichtwerte,
- die Erstellung von Grundstücksmarktberichten und
- die Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz und wird vertraulich behandelt.

Auf der Grundlage landesrechtlicher Vorschriften werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. Das Erteilen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist einzelfall- und anlassbezogen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses möglich. Um den datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden die Daten grundsätzlich anonymisiert abgegeben.

Zur Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ist ein schriftlicher Antrag notwendig. Die Antragsteller haben ihr berechtigtes Interesse darzulegen, das konkrete Objekt, für das Auskunft gewünscht wird, zu benennen und zu beschreiben und die Zweckbindung der Auskunft zu versichern.

Auf Grundlage dieser Angaben werden die persönlichen Voraussetzungen der Antragsteller sowie die sachlichen Voraussetzungen, etwa ob eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt und die Anonymisierung der Vergleichsfälle gewährleistet ist, geprüft. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Auskunft erteilt.

Außerdem werden pauschalisierte, nicht auf Einzelfälle bezogene Auskünfte, wie mengenstatistische Daten (z. B. Umsatzzahlen je Grundstücksart) erteilt.



© LVermGeo

Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Gebühr in €
je auf Einzelfälle bezogene Auskunft Grundgebühr je Bewertungsfall	30,00
zuzüglich je mitgeteiltem Vergleichsfall	5,00
über land- und forstwirtschaftliche Flächen	
über Bauland, sonstige unbebaute Flächen und bebaute Flächen mit untergeordneter Bausubstanz (zum Beispiel Garagen, Wochenendhäuser)	7,50
über bebaute Flächen	10,00



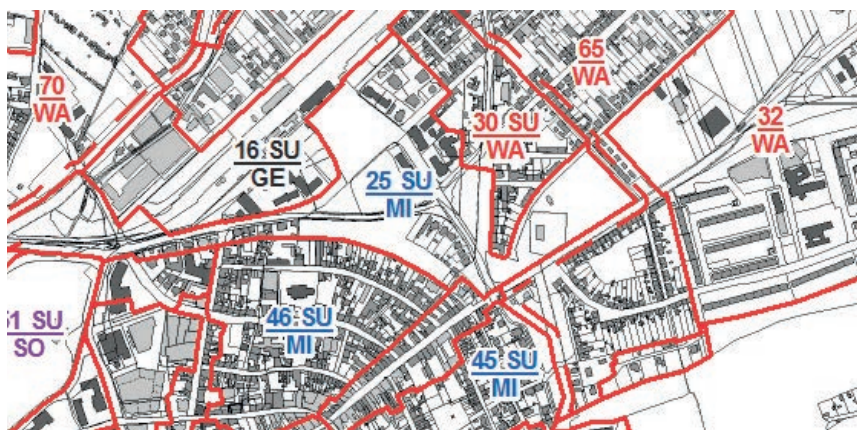
Grundstückswertermittlung

Bodenrichtwerte

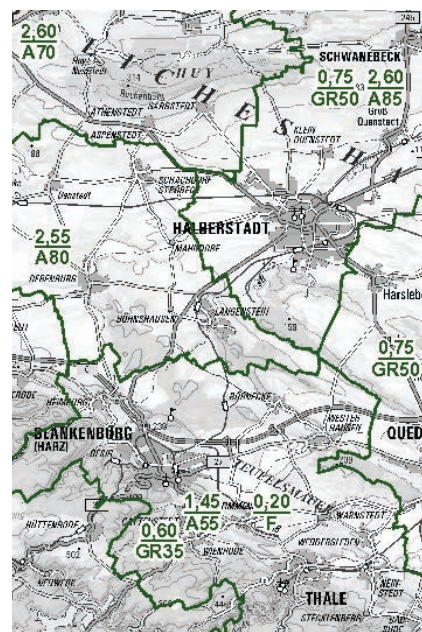
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31. Dezember jeden zweiten Jahres ermittelt. Sie werden in Form von Bodenrichtwertkarten beschlossen und veröffentlicht.



Bodenrichtwertkarte für Bauland, © LVerGeo



Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, © LVerGeo

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt und darüber hinaus der Verkehrswertermittlung sowie der steuerlichen Bewertung.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Grundstücksmerkmalen hergeleitet werden.

In Sachsen-Anhalt wird die Bodenrichtwertkarte digital geführt. Die Bodenrichtwerte werden als zonale Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertkarten online präsentiert.

- Präsentation der Bodenrichtwertkarte für Bauland: auf der Grundlage der Liegenschaftskarte in den Maßstäben 1:1 000, 1:2 500, 1:5 000, 1:7 500 und 1:10 000
- Präsentation der Bodenrichtwertkarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen: auf der Grundlage von Topographischen Karten, Vergrößerungen bis über den Maßstab 1:10 000 sind möglich, dann auf Grundlage der Liegenschaftskarte

Bodenrichtwerte im Internet - Geodatendienst Bodenrichtwerte

Das LVerGeo stellt die Bodenrichtwerte für Bauland sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Internet online zur Verfügung.

Das LVerGeo bietet mit dem Geodatendienst ein Informationssystem im Internet für alle, die am Grundstücksmarkt interessiert sind.

Über den Geodatendienst Bodenrichtwerte erhält jedermann zu jeder Zeit Einsicht in die Bodenrichtwertkarte. Darüber hinaus können online Auszüge erzeugt und schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte beantragt werden.



© LVerGeo

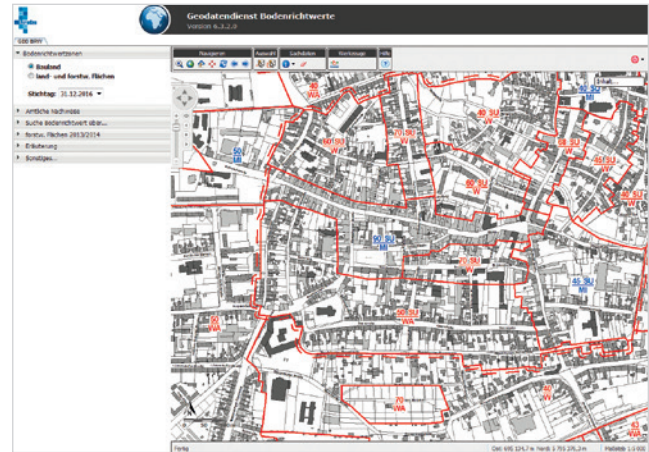


Als nicht angemeldeter Nutzer können Sie sich über den einfachen Zugang und mit elementaren Suchfunktionen die Bodenrichtwerte des Landes Sachsen-Anhalt am Bildschirm anzeigen lassen. Hierfür fallen keine Gebühren an.

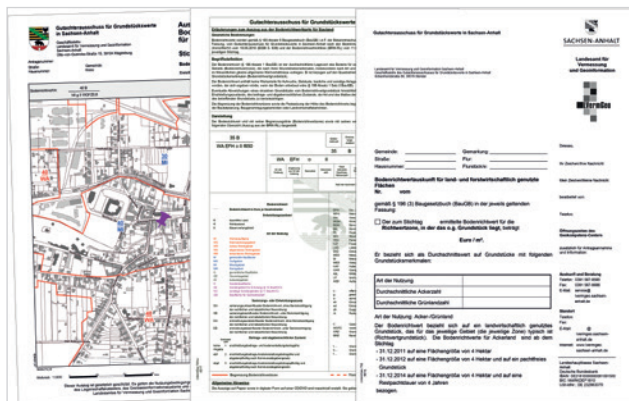
Mit dem qualifizierten Zugang zur Einsichtnahme stehen umfangreiche Suchfunktionen und eine Druckfunktion zum Erzeugen von Auszügen sowie die Möglichkeit zum Herunterladen erzeugter Auszüge zur Verfügung.

Gewählt werden kann zwischen dem Zugang zu den Bodenrichtwerten für das gesamte Landesgebiet sowie für einzelne Landkreise oder kreisfreie Städte.

Dieser Zugang, der für einen bestimmten Zugangszeitraum gewährt wird, erfordert einen Antrag des Nutzers und ist gebührenpflichtig. Der Zugangszeitraum kann von den Nutzern befristet oder unbefristet beantragt werden.



Geodaten dienst Bodenrichtwerte, © LVerGeo



schriftliche Auskunft für Bauland, © LVerGeo

Merkmale und Funktionalitäten des Geodaten dienstes Bodenrichtwerte

- einfache Bedienung
- leichte Orientierung und schnelles Auffinden des gesuchten Grundstückes durch hinterlegte Übersichtskarten und Topographische Karten
- Suche über Adressfelder oder katastertechnische Flurstücksbezeichnung
- Funktion zur Selektion von Bodenrichtwerten für Gebiete mit gleichen Grundstücksmerkmalen (bei qualifiziertem Zugang)

Schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

Bei der schriftlichen Auskunft werden zusätzlich zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte die Grundstücksmerkmale der Grundstücke, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, erläutert und amtlich bestätigt. Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist Bestandteil der schriftlichen Auskunft.



Testdaten
Bodenrichtwerte,
Vektordaten
herunterladen

Bodenrichtwertauskünfte und -karten	Gebühr in €
für den qualifizierten Zugang im Internet zum Geodaten dienst Bodenrichtwerte auf digitale Bodenrichtwertkarten, für einen bis fünf Arbeitsplätze Nutzerverwaltungsgebühr je Jahr	50,00
Jahrespauschale für den Nutzungsbereich des Landes Sachsen-Anhalt bei bis zu vier Landkreisen/kreisfreien Städten eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt	165,00 88,00 44,00
schriftliche Auskunft einschließlich DIN A4-Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Grundgebühr je Auskunft zuzüglich, soweit eine Viertelstunde überschritten wird, je weiterer angefangener Viertelstunde	20,00
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte analog (Plot) oder digital als Druckdatei (PDF) im Format bis DIN A4*	8,50
Bodenrichtwerte als Vektordaten (Shape), Erstbezug für den 1. bis 1 000. Bodenrichtwert je für den 1 001. bis 5 000. Bodenrichtwert je für den 5 001. bis 10 000. Bodenrichtwert je für den 10 001. und jeden weiteren Bodenrichtwert je	1,00 0,90 0,80 0,70

*weitere Formate möglich



Grundstückswertermittlung

Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Verkehrswertgutachten werden unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetzesvorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstattet. Die Kenntnis des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken ist von Interesse bei:

- Verkaufsverhandlungen,
- Beleihungen von Grundstücken durch Unternehmen der Kreditwirtschaft,
- Erbauseinandersetzungen oder gerichtlichen Verfahren,
- öffentlich-rechtlichen Verfahren nach dem Städtebaurecht oder dem Enteignungs- und Entschädigungsrecht.



© LVermGeo

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks zu erzielen wäre.



In einem Verkehrswertgutachten wird das Objekt nach Lage, Art und Zustand eingehend beschrieben sowie die tatsächliche und rechtliche Situation dargestellt.



© LVermGeo

Verkehrswertgutachten können beantragen:

- Eigentümer, gleichstehende Berechtigte, Inhaber von Rechten an Grundstücken,
- die für den Vollzug des Baugesetzbuches zuständigen Behörden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben, wie beispielsweise Gemeinden, Umlegungsausschüsse, Sanierungs- und Entwicklungsträger, Finanzbehörden und Enteignungsbehörden,
- Gerichte und Justizbehörden.

Für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens werden Gebühren und Auslagen erhoben. Die Gebühren sind abhängig von der Höhe des jeweils ermittelten Verkehrswertes.

Auslagen fallen beispielsweise für Reisekosten der Gutachter sowie für Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem (z. B. Liegenschaftskarten), Topographische Karten, Luftbilder und Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten an. Die Erstattung von Verkehrswertgutachten und Auslagen sind umsatzsteuerpflichtig.

Gutachten über den Verkehrswert	Kosten in €
eines unbebauten Grundstücks bei einem Verkehrswert von 25 001 bis 50 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 150 €	ca. 790,00*
eines bebauten Grundstücks bei einem Verkehrswert von 100 001 bis 150 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 150 € von 150 001 bis 200 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 150 € von 200 001 bis 250 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 150 €	ca. 2 100,00* ca. 2 400,00* ca. 2 700,00*

*inklusive Umsatzsteuer