

**Freiwilliger Zusammenschluss von
Kreisgemeinden in einem
Gemeinsamen Gutachterausschuss
10.10.2018**


-lich
Willkommen!

Ihre heutigen Gastgeber



Cord Soehle
1. Bürgermeister
und
Baubürgermeister
Universitätsstadt
Tübingen



Klaus-Peter Hammer
1. Vorsitzender
Gutachterausschuss
der
Universitätsstadt
Tübingen



Ulrich Voßler
Leitung FB 6
Vermessung und
Geoinformation
Universitätsstadt
Tübingen



Harald Schmid
Leitung FAB 61
Wertermittlung
und
Bodenordnung
Universitätsstadt
Tübingen

Gesetzliche Grundlagen

BauGB § 199 Ermächtigungen

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, ... Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.
- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, ...



Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse,
Kaufpreismittlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch
(Gutachterausschussverordnung - GuAVO)
Vom 11. Dezember 1989

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift, §§ 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 14 und 16 (neu) geändert, § 12 neu gefasst, § 15 neu eingefügt, § 15 (alt) wird § 16 (neu) durch Verordnung vom 26. September 2017 (GBl. S. 497)

Gutachterausschussverordnung – GuAVO 26.09.2017

- **§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse**
- (1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden.
Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen...

Gutachterausschussverordnung – GuAVO 26.09.2017

- Die nach Satz 1 und 2 zuständigen Aufgabenträger (zuständige Stellen) können ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreisebene vereinbaren, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen. Die zuständigen Stellen teilen der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des Gutachterausschusses nach Satz 2 mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 und getroffene Vereinbarungen nach Satz 3 unverzüglich mit.

Gutachterausschussverordnung – GuAVO

Neu ergänzt:

- (1a) Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich (nicht >1.000, nur Orientierung).

BauGB § 193 (5) Aufgaben des Gutachterausschusses

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke

BauGB § 193 (5) Aufgaben des Gutachterausschusses

...gehören insbesondere

2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,

3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und

BauGB § 193 (5) Aufgaben des Gutachterausschusses

...gehören insbesondere

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Anlage 3 Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL

Anlage 3

2 Bodenrichtwerttabelle (CSV)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Teilname	Abkürz.	Karte- anleihe	Flächgr.	Flächgr.	Einheit der BRW- RL	Bezeichnung	Stamm
1	Gemeindeamt	gemeindefreies	GRSL	Zuchelstein	12	-	amtlicher Gemeindekennwert des vereinten Bundesamtes an Finanz-LERREGGTTTT II. R. = Land = Regionalcode IK = Kreis GSL = Gemeinde TTTT = Gemeinde nach landespezifischem Schlüssel	Pflicht
2	Gemeinde	gemeindefreies	GENA	Zuchelstein	30	-	Name der Gemeinde als Text	freiwillig
3	Gemeindeamt	gemeindefreies	GLSL	Espey	5	-	Nummer des zuständigen Grundbesitzamtes gemäß Landesamt	Pflicht
4	Bezeichnung der Ge- meinde	gemeindefreies	GLSL	Zuchelstein	140	-	Name des zuständigen Grundbesitzamtes	freiwillig
5	Gemeindeamt	gemeindefreies	GERU	Espey	4	-	Gemeindefreies	freiwillig
6	Gemeindeamt	gemeindefreies	GERA	Zuchelstein	60	-	Name der Gemeinde als Text	freiwillig
7	Ortsteil	Ortsteil	OEST	Zuchelstein	60	-	Name des Ortsteils bzw. Stadtteils als Text	freiwillig
8	Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	BRW	Espey	7	-	Nummer des Bodenrichtwertes gemäß Landesamt	Pflicht

Anlage 3 Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL

Anlage 3

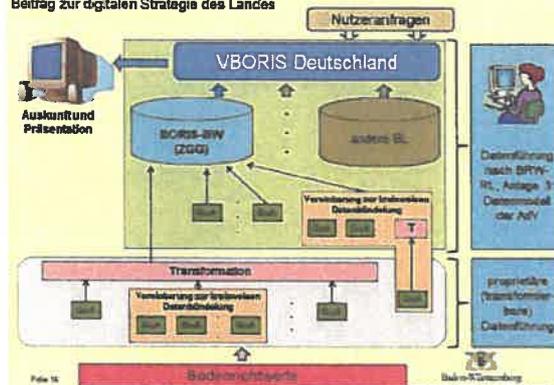
Feldnr.	Feldname	Arbeits	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
41	Koordinatliche Verfahren	cartogr	KOORVERF	Zeichenkette	120000	-	Umgekehrung der üblichen Reihenfolge: Angabe im Format WKT: Koordinaten als Zeichen-kette Geometrie und Block bzw. Hauptwert jeweils im Format 7,3 oder 8,1, Bereich	benötigt
43	Bemerkungen	benmerkungen	BEI	Zeichenkette	255	-	Sonstige Hinweise	benötigt
44	Freies Feld	freiesfeld	FREI	Zeichenkette	255	-	Merkmal von den Ländern bei beliebiger Zuordnung zum Bundesland über das Gemeindefachsystem	benötigt
45	Bodenschwermetallname	bodenschwermetallname	BEZNAME	Zeichenkette	255	-	Bezeichnung der Bodenschwermetalle	benötigt
46	Art der Umrechnungsabweichung	umrechnungsart	UMART	Zeichenkette	1	-	0 = Durchschnittswert 1 = Differenz	benötigt
47	Umrechnungsstellen	um_rechnungsstellen	UMNCM	Zeichenkette	255	je	Liste der Nummern der Umrechnungsstellen (Differenz) oder Liste der Nummern der Durchschnittswerte	Nicht genutzt

Technische Umsetzung Pflichtabgabe

TOP 4: Einführung BORIS-BW

H. Modrow

Bodenrichtwertinformationssystem BW
Beitrag zur digitalen Strategie des Landes



Technische Umsetzung Pflichtabgabe

Erfahrungsaustausch der GGA der AG 62-Städte am 18. April 2018

TOP 4: Einführung BORIS-BW

- MLR führt Gespräche mit zwei Bundesländern bzgl. Verwendung ihres BORIS
- Anschaffung bis Juli 2018
- Einführung von BORIS-BW bis zum Jahresende 2018
- Schnittstelle entsprechend Anlage 3 der BRW-RL
- GAA sollen BRW im entsprechenden Format bereitstellen
- GAA sollen sicherstellen, dass keine Wertsprünge an den Zuständigkeitsgrenzen vorhanden sind

Technische Umsetzung Pflichtabgabe

TOP 6: Allgemeine Fragen bzw. Themen

- Immobilienmarktbericht Deutschland H. Modrow
 - weiterhin nur landkreisweise Erfassung möglich
 - ab 2019 nur noch programmgesteuerte Erfassung möglich
 - vier AKPS haben bereits entsprechende Schnittstelle

Automatisierte Kaufpreissammlung für Windows

© 2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2726/2727/2728/2729/2730/2731/2732/2733/2734/2735/2736/2737/2738/2739/2740/2741/2742/2743/2744/2745/2746/2747/2748/2749/2750/2751/2752/2753/2754/2755/2756/2757/2758/2759/2760/2761/2762/2763/2764/2765/2766/2767/2768/2769/2770/2771/2772/2773/2774/2775/2776/2777/2778/2779/2780/2781/2782/2783/2784/2785/2786/2787/2788/2789/2790/2791/2792/2793/2794/2795/2796/2797/2798/2799/2800/2801/2802/2803/2804/2805/2806/2807/2808/2809/2810/2811/2812/2813/2814/2815/2816/2817/2818/2819/2820/2821/2822/2823/2824/2825/2826/2827/2828/2829/2830/2831/2832/2833/2834/2835/2836/2837/2838/2839/2840/2841/2842/2843/2844/2845/2846/2847/2848/2849/2850/2851/2852/2853/2854/2855/2856/2857/2858/2859/2860/2861/2862/2863/2864/2865/2866/2867/2868/2869/2870/2871/2872/2873/2874/2875/2876/2877/2878/2879/2880/2881/2882/2883/2884/2885/2886/2887/2888/2889/2890/2891/2892/2893/2894/2895/2896/2897/2898/2899/2900/2901/2902/2903/2904/2905/2906/2907/2908/2909/2910/2911/2912/2913/2914/2915/2916/2917/2918/2919/2920/2921/2922/2923/2924/2925/2926/2927/2928/2929/2930/2931/2932/2933/2934/2935/2936/2937/2938/2939/2940/2941/2942/2943/2944/2945/2946/2947/2948/2949/2950/2951/2952/2953/2954/2955/2956/2957/2958/2959/2960/2961/2962/2963/2964/2965/2966/2967/2968/2969/2970/2971/2972/2973/2974/2975/2976/2977/2978/2979/2980/2981/2982/2983/2984/2985/2986/2987/2988/2989/2990/2991/2992/2993/2994/2995/2996/2997/2998/2999/3000/3001/3002/3003/3004/3005/3006/3007/3008/3009/3010/3011/3012/3013/3014/3015/3016/3017/3018/3019/3020/3021/3022/3023/3024/3025/3026/3027/3028/3029/3030/3031/3032/3033/3034/3035/3036/3037/3038/3039/3040/3041/3042/3043/3044/3045/3046/3047/3048/3049/3050/3051/3052/3053/3054/3055/3056/3057/3058/3059/3060/3061/3062/3063/3064/3065/3066/3067/3068/3069/3070/3071/3072/3073/3074/3075/3076/3077/3078/3079/3080/3081/3082/3083/3084/3085/3086/3087/3088/3089/3090/3091/3092/3093/3094/3095/3096/3097/3098/3099/3100/3101/3102/3103/3104/3105/3106/3107/3108/3109/3110/3111/3112/3113/3114/3115/3116/3117/3118/3119/3120/3121/3122/3123/3124/3125/3126/3127/3128/3129/3130/3131/3132/3133/3134/3135/3136/3137/3138/3139/3140/3141/3142/3143/3144/3145/3146/3147/3148/3149/3150/3151/3152/3153/3154/3155/3156/3157/3158/3159/3160/3161/3162/3163/3164/3165/3166/3167/3168/3169/3170/3171/3172/3173/3174/3175/3176/3177/3178/3179/3180/3181/3182/3183/3184/3185/3186/3187/3188/3189/3190/3191/3192/3193/3194/3195/3196/3197/3198/3199/3200/3201/3202/3203/3204/3205/3206/3207/3208/3209/3210/3211/3212/3213/3214/3215/3216/3217/3218/3219/3220/3221/3222/3223/3224/3225/3226/3227/3228/3229/3230/3231/3232/3233/3234/3235/3236/3237/3238/3239/3240/3241/3242/3243/3244/3245/3246/3247/3248/3249/3250/3251/3252/3253/3254/3255/3256/3257/3258/3259/3260/3261/3262/3263/3264/3265/3266/3267/3268/3269/3270/3271/3272/3273/3274/3275/3276/3277/3278/3279/3280/3281/3282/3283/3284/3285/3286/3287/3288/3289/3290/3291/3292/3293/3294/3295/3296/3297/3298/3299/3300/3301/3302/3303/3304/3305/3306/3307/3308/3309/3310/3311/3312/3313/3314/3315/3316/3317/3318/3319/3320/3321/3322/3323/3324/3325/3326/3327/3328/3329/3330/3331/3332/3333/3334/3335/3336/3337/3338/3339/3340/3341/3342/3343/3344/3345/3346/3347/3348/3349/3350/3351/3352/3353/3354/3355/3356/3357/3358/3359/3360/3361/3362/3363/3364/3365/3366/3367/3368/3369/3370/3371/3372/3373/3374/3375/3376/3377/3378/3379/3380/3381/3382/3383/3384/3385/3386/3387/3388/3389/3390/3391/3392/3393/3394/3395/3396/3397/3398/3399/3400/3401/3402/3403/3404/3405/3406/3407/3408/3409/3410/3411/3412/3413/3414/3415/3416/3417/3418/3419/3420/3421/3422/3423/3424/3425/3426/3427/3428/3429/3430/3431/3432/3433/3434/3435/3436/3437/3438/3439/3440/3441/3442/3443/3444/3445/3446/3447/3448/3449/3450/3451/3452/3453/3454/3455/3456/3457/3458/3459/3460/3461/3462/3463/3464/3465/3466/3467/3468/3469/3470/3471/3472/3473/3474/3475/3476/3477/3478/3479/3480/3481/3482/3483/3484/3485/3486/3487/3488/3489/3490/3491/3492/3493/3494/3495/3496/3497/3498/3499/3500/3501/3502/3503/3504/3505/3506/3507/3508/3509/3510/3511/3512/3513/3514/3515/3516/3517/3518/3519/3520/3521/3522/3523/3524/3525/3526/3527/3528/3529/3530/3531/3532/3533/3534/3535/3536/3537/3538/3539/3540/3541/3542/3543/3544/3545/3546/3547/3548/3549/3550/3551/3552/3553/3554/3555/3556/3557/3558/3559/3560/3561/3562/3563/3564/3565/3566/3567/3568/3569/3570/3571/3572/3573/3574/3575/3576/3577/3578/3579/3580/3581/3582/3583/3584/3585/3586/3587/3588/3589/3590/3591/3592/3593/3594/3595/3596/3597/3598/3599/3600/3601/3602/3603/3604/3605/3606/3607/3608/3609/3610/3611/3612/3613/3614/3615/3616/3617/3618/3619/3620/3621/3622/3623/3624/3625/3626/3627/3628/3629/3630/3631/3632/3633/3634/3635/3636/3637/3638/3639/3640/3641/3642/3643/3644/3645/3646/3647/3648/3649/3650/3651/3652/3653/3654/3655/3656/3657/3658/3659/3660/3661/3662/3663/3664/3665/3666/3667/3668/3669/3670/3671/3672/3673/3674/3675/3676/3677/3678/3679/3680/3681/3682/3683/3684/3685/3686/3687/3688/3689/3690/3691/3692/3693/3694/3695/3696/3697/3698/3699/3700/3701/3702/3703/3704/3705/3706/3707/3708/3709/3710/3711/3712/3713/3714/3715/3716/3717/3718/3719/3720/3721/3722/3723/3724/3725/3726/3727/3728/3729/3730/3731/3732/3733/3734/3735/3736/3737/3738/3739/3740/3741/3742/3743/3744/3745/3746/3747/3748/3749/3750/3751/3752/3753/3754/3755/3756/3757/3758/3759/3760/3761/3762/3763/3764/3765/3766/3767/3768/3769/3770/3771/3772/3773/3774/3775/3776/3777/3778/3779/3780/3781/3782/3783/3784/3785/3786/3787/3788/3789/3790/3791/3792/3793/3794/3795/3796/3797/3798/3799/3800/3801/3802/3803/3804/3805/3806/3807/3808/3809/3810/3811/3812/3813/3814/3815/3816/3817/3818/3819/3820/3821/3822/3823/3824/3825/3826/3827/3828/3829/3830/3831/3832/3833/3834/3835/3836/3837/3838/3839/3840/3841/3842/3843/3844/3845/3846/3847/3848/3849/3850/3851/3852/3853/3854/3855/3856/3857/3858/3859/3860/3861/3862/3863/3864/3865/3866/3867/3868/3869/3870/3871/3872/3873/3874/3875/3876/3877/3878/3879/3880/3881/3882/3883/3884/3885/3886/3887/3888/3889/3890/3891/3892/3893/3894/3895/3896/3897/3898/3899/3900/3901/3902/3903/3904/3905/3906/3907/3908/3909/3910/3911/3912/3913/3914/3915/3916/3917/3918/3919/3920/3921/3922/3923/3924/3925/3926/3927/3928/3929/3930/3931/3932/3933/3934/3935/3936/3937/3938/3939/3940/3941/3942/3943/3944/3945/3946/3947/3948/3949/3950/3951/3952/3953/3954/3955/3956/3957/3958/3959/3960/3961/3962/3963/3964/3965/3966/3967/3968/3969/3970/3971/3972/3973/3974/3975/3976/3977/3978/3979/3980/3981/3982/3983/3984/3985/3986/3987/3988/3989/3990/3991/3992/3993/3994/3995/3996/3997/3998/3999/4000/4001/4002/4003/4004/4005/4006/4007/4008/4009/4010/4011/4012/4013/4014/4015/4016/4017/4018/4019/4020/4021/4022/4023/4024/4025/4026/4027/4028/4029/4030/4031/4032/4033/4034/4035/4036/4037/4038/4039/4040/4041/4042/4043/4044/4045/4046/4047/4048/4049/4050/4051/4052/4053/4054/4055/4056/4057/4058/4059/4060/4061/4062/4063/4064/4065/4066/4067/4068/4069/4070/4071/4072/4073/4074/4075/4076/4077/4078/4079/4080/4081/4082/4083/4084/4085/4086/4087/4088/4089/4090/4091/4092/4093/4094/4095/4096/4097/4098/4099/4100/4101/4102/4103/4104/4105/4106/4107/4108/4109/4110/4111/4112/4113/4114/4115/4116/4117/4118/4119/4120/4121/4122/4123/4124/4125/4126/4127/4128/4129/4130/4131/4132/4133/4134/4135/4136/4137/4138/4139/4140/4141/4142/4143/4144/4145/4146/4147/4148/4149/4150/4151/4152/4153/4154/4155/4156/4157/4158/4159/4160/4161/4162/4163/4164/4165/4166/4167/4168/4169/4170/4171/4172/4173/4174/4175/4176/4177/4178/4179/4180/4181/4182/4183/4184/4185/4186/4187/4188/4189/4190/4191/4192/4193/4194/4195/4196/4197/4198/4199/4200/4201/4202/4203/4204/4205/4206/4207/4208/4209/4210/4211/4212/4213/4214/4215/4216/4217/4218/4219/4220/4221/4222/4223/4224/4225/4226/4227/4228/4229/4230/4231/4232/4233/4234/4235/4236/4237/4238/4239/4240/4241/4242/4243/4244/4245/4246/4247/4248/4249/4250/4251/4252/4253/4254/4255/4256/4257/4258/4259/4260/4261/4262/4263/4264/4265/4266/4267/4268/4269/4270/4271/4272/4273/4274/4275/4276/4277/4278/4279/4280/4281/4282/4283/4284/4285/4286/4287/4288/4289/4290/4291/4292/4293/4294/4295/4296/4297/4298/4299/4300/4301/4302/4303/4304/4305/4306/4307/4308/4309/4310/4311/4312/4313/4314/4315/4316/4317/4318/4319/4320/4321/4322/4323/4324/4325/4326/4327/4328/4329/4330/4331/4332/4333/4334/4335/4336/4337/4338/4339/4340/4341/4342/4343/4344/4345/4346/4347/4348/4349/4350/4351/43

Entwicklung einer neuen Dynamik...

Finanzministerium → MLR BaWü 21.07.2018

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die bisherige Einheitsbewertung für Grundsteuerzwecke für verfassungswidrig erklärt und damit eine Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten erforderlich gemacht. Obwohl die politische Entscheidungsfindung über das künftige Bewertungsverfahren andauert (bis zum 31.12.2019 hat der Gesetzgeber eine Neuregelung zu treffen), ist damit zu rechnen, dass der Wert des Grund und Bodens auf der Basis aktueller Bodenrichtwerte wahrscheinlich in die künftige Bewertung einfließt. Die Fortgeltungsanordnung des Bundesverfassungsgerichts ermöglicht zwar eine Erhebung der Grundsteuer auf Grundlage der bisherigen Einheitsbewertung bis längstens 31.12.2024. Der Stichtag für die Wertverhältnisse der erforderlichen Neubewertung wird aufgrund administrativer Erfordernisse jedoch deutlich früher liegen (möglicherweise schon der 01.01.2021).

Städtetag → MLR BaWü 10.08.2018

Grundsteuerreform / Bodenrichtwertinformationssystem

Sehr geehrter Herr Ministerialdirigent Maier,

mit Schreiben vom 21.07.2018 hat Finanzministerin Edith Sitzmann den Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Peter Hauk, gebeten dafür Sorge zu tragen, im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform zeitnah ein Bodenrichtwertinformationssystem in Baden-Württemberg aufzubauen. Sie verwies zu Recht darauf, dass ohne ein solches System eine rechtzeitige Neubewertung der rund 5,5 Millionen wirtschaftlichen Einheiten mit ca. 8 Millionen Flurstücken für Zwecke der Grundsteuer gefährdet sei.

Der Städtetag Baden-Württemberg befürwortet den Aufbau eines Bodenrichtwertinformationssystems in Baden-Württemberg.

Wir sehen die Anschaffung und Einführung des Informationssystems als primäre Aufgabe der in Baden-Württemberg nach den Vorgaben des Baugesetzbuches neu geschaffenen Zentralen Geschäftsstelle.

MLR MdL Hauk → Finanzministerium 17.08.2018

BORIS-BW wird auf der Basis eines von den Vermessungsverwaltungen der Länder konzipierten und inzwischen bundesweitem Standard entsprechendem Datenmodells zur Führung und Verbreitung der Bodenrichtwerte über das Internet aufgesetzt, wobei die Mindeststandards der seit 2011 bestehenden Vorgaben der Bodenrichtwert-Richtlinie des Bundes gewährleistet sein werden. Das System dient in erster Linie dazu, die Aufgaben in der amtlichen Wertermittlung zu unterstützen, die Daten zusammenzuführen sowie ihre Haftung und Bereitstellung zu standardisieren. Den Gutachterausschüssen soll es ermöglicht werden, ihre Bodenrichtwert-Informationen in landeseinheitlichen Datensätzen bereitzustellen.

Der Struktur des Gutachterausschusses im Land entsprechend ist BORIS-BW als Angebot zu verstehen, das von den Gutachterausschüssen freiwillig angenommen und genutzt werden kann. Sein Erfolg hängt demzufolge von deren Bereitschaft ab, sich an BORIS-BW zu beteiligen und ihre Daten bereitzustellen. Die wesentliche Herausforderung liegt in Baden-Württemberg darin, ob Daten in ausreichender Qualität und Aktualität flächendeckend eingestellt werden. Hierfür kann das MLR allerdings nicht einstehen. Dies fällt in die Verantwortlichkeit der Städte und Gemeinden.

MLR → Städtetag 23.08.2018

Daraus möchte ich einen wesentlichen Aspekt aufgreifen. Das Angebot des MLR erfolgt unabhängig von der Grundsteuerreform und möglichen Konsequenzen für eine Neubewertung der Grundstücke, wobei der dadurch ausgelöste Katalysatoreffekt in der Sache durchaus willkommen ist. Der Nutzen und der Erfolg eines BORIS-BW hängt aber entscheidend von der Bereitschaft der Gutachterausschüsse ab, sich an dem System zu beteiligen und qualifizierte Daten bereitzustellen. Gerade auch im Blick auf die Grundsteuerreform werden BORIS-BW und auch das MLR das wesentliche Problem, das hier in Baden-Württemberg im Gegensatz zu allen anderen Bundesländern besteht, nicht lösen können: im Augenblick stehen die erforderlichen Daten nicht in ausreichender Qualität und nicht flächendeckend zur Verfügung. Hier sind die Aufgabenträger gefordert, die Städte und Gemeinden im Land.

Mit der bei der ZGG angesiedelten fachlichen Arbeitsgruppe zum Gutachterausschusswesen, deren Konstituierung zeitnah vorgesehen ist, ergibt sich zudem die Möglichkeit, auch Fragen im Zusammenhang mit dem Aufbau von BORIS-BW zu klären, für Verständnis zu sorgen und für die Annahme des Systems zu werben. Hier danke ich für die Meldung des Städtetags und die Bereitschaft zur Mitwirkung.

Grundsteuer

Anreiz zum Bauen

OB Boris Palmer schlägt vor, die Grundsteuer nur nach dem Wert des Grundstücks zu berechnen

Oberbürgermeister Boris Palmer schlägt vor, die Grundsteuer nur nach dem Wert des Grundstücks zu berechnen. Darüber entscheiden wird aber der Bund.

22.09.2018

SABINE LOHR

Frist 31.12.2019!

Pflicht:

Bereitstellung (insbesondere)
von
BODENRICHTWERTEN
und
GEBÜNDELTE ABGABE („>1.000“)
in
DIGITALER FORM (Anlage 3 BRW-RL/BORIS BW)
an
ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE

Lösung (auf Gemeindeebene)

Proprietäre (transformierbare) Datenführung (Gemeinde)



Transformation (Gemeinde)



Kreisweise Datenbündelung
(Bezirk Rottenburg + Kreisgemeinden)



Tübingen



Boris BW/ZGG

FERTIG?

Proprietäre (transformierbare) Datenführung (Gemeinde)?

VS

Reiner Datensammlung (Excel-Liste)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Vergabedatum	Kaufpreis	Verkaufspreis	Fläche	Zonen	Nutzung (Fertig)	Geplantes (Fertig)	Gemarkung	Gemarkung	Stadtkategorie	Hausnummer
18.02.2014	3.110	3.110	422	7458708	Agrarland	unbebaut	Tübingen			7458
27.01.2014	480.000	480.000	486	7458191	Wohnbebauung	bebautes Haus 2	Tübingen			7458
23.01.2014	8.000	8.000	50	7452911	Wohnbebauung	Garage	Tübingen			7457
14.01.2014	365.000	365.000	638	7458193	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7452
14.01.2014	360.000	360.000	382	7457101	Wohnbebauung	bebautes Haus 1	Tübingen			7457
24.01.2014	365.000	365.000	486	7458191	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7456
07.01.2014	245.000	245.000	653	7458118	Baugrund	unbebaut	Tübingen			7459
29.01.2014	465.700	465.700	487	7458136	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7456
07.02.2014	340.000	340.000	395	7458115	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
06.02.2014	475.000	475.000	443	7458112	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
20.01.2014	368.000	368.000	293	7458123	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
20.01.2014	347.000	347.000	392	7458123	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
19.02.2014	395.000	395.000	706	7458490	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7458
06.02.2014	80.000	80.000	289	7452201	Wohnbebauung	Schauer	Tübingen			7452
06.02.2014	718.000	718.000	438	7458193	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7452
31.01.2014	307.000	307.000	326	7458192	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
03.02.2014	300.000	300.000	1429	7458104	Wohnbebauung	bebautes Haus 1	Tübingen			7460
20.01.2014	280.000	280.000	287	7458109	Wohnbebauung	bebautes Haus ab 3 Wk	Tübingen			7458
20.01.2014	421.988	421.988	688	7458108	Wohnbebauung	bebautes Haus ab 3 Wk	Tübingen			7458
20.01.2014	185.886	185.886	65	7458211	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
24.01.2014	778.000	778.000	1274	7458132	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7458
17.01.2014	882.000	882.000	258	7458229	Wohnbebauung	bebautes Haus 2	Tübingen			7458

Transformation nur bedingt möglich (eher nicht)

BauGB § 193 (5) Ableitung Bodenrichtwerte...?

Aus Excel-Liste?

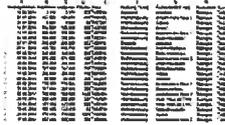
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Vergabedatum	Kaufpreis	Verkaufspreis	Fläche	Zonen	Nutzung (Fertig)	Geplantes (Fertig)	Gemarkung	Gemarkung	Stadtkategorie	Hausnummer
18.02.2014	3.110	3.110	422	7458708	Agrarland	unbebaut	Tübingen			7458
27.01.2014	480.000	480.000	486	7458191	Wohnbebauung	bebautes Haus 2	Tübingen			7458
23.01.2014	8.000	8.000	50	7452911	Wohnbebauung	Garage	Tübingen			7457
14.01.2014	365.000	365.000	638	7458193	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7452
14.01.2014	360.000	360.000	382	7457101	Wohnbebauung	bebautes Haus 1	Tübingen			7457
24.01.2014	365.000	365.000	486	7458191	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7456
07.01.2014	245.000	245.000	653	7458118	Baugrund	unbebaut	Tübingen			7459
29.01.2014	465.700	465.700	487	7458136	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7456
07.02.2014	340.000	340.000	395	7458115	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
06.02.2014	475.000	475.000	443	7458112	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
20.01.2014	368.000	368.000	293	7458123	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
20.01.2014	347.000	347.000	392	7458123	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
19.02.2014	395.000	395.000	706	7458490	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7458
06.02.2014	80.000	80.000	289	7452201	Wohnbebauung	Schauer	Tübingen			7452
06.02.2014	718.000	718.000	438	7458193	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7452
31.01.2014	307.000	307.000	326	7458192	Wohnbebauung	Reihenmehrfamilien	Tübingen			7458
03.02.2014	300.000	300.000	1429	7458104	Wohnbebauung	bebautes Haus 1	Tübingen			7460
20.01.2014	280.000	280.000	287	7458109	Wohnbebauung	bebautes Haus ab 3 Wk	Tübingen			7458
20.01.2014	421.988	421.988	688	7458108	Wohnbebauung	bebautes Haus ab 3 Wk	Tübingen			7458
20.01.2014	185.886	185.886	65	7458211	Wohnbebauung	Doppelhaushälfte	Tübingen			7458
24.01.2014	778.000	778.000	1274	7458132	Wohnbebauung	bebautes	Tübingen			7458
17.01.2014	882.000	882.000	258	7458229	Wohnbebauung	bebautes Haus 2	Tübingen			7458

Unbebaute Grundstücke? Ja, möglich.

Bebaute Grundstücke? Nein.

→ Auswertung „Gutachten“ im Sach- oder Ertragswertverfahren notwendig

BauGB § 193 (5)... sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.?



aus Excel-Liste?

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Bedürfen einem Vergleichswert-Gutachten“ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften bzw. der Miet-Erträge.

Notwendigkeiten

BauGB konforme Datenermittlung
erfordert
(qualifizierte) Personal-
und entsprechende Sachmittelausstattung!
(GuAVO §1a)

Wir stellen vor....

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
der
Universitätsstadt Tübingen

FB 6 Vermessung und Geoinformation (U. Voßler)

- FAB 60 Geoinformation (H. Schweizer)
Geobasisdaten (digitale Stadtgrundkarte (ALKIS), digitaler Stadtplan, Topografiedaten, Luftbilder, internes Geo-Informationssystem (TüGIS),...u.v.m.



- FAB 61 Wertermittlung und Bodenordnung (H. Schmid)

...



- FAB 62 Vermessung (U. Voßler)
Ingenieur-, Bau- und Grundstücksvermessungen, Grundbuch-Einsichtsstelle,...u.v.m.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Tübingen

Wertermittlung

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Verkehrswertermittlungen
- Konzept Festlegung BRW durch Gutachterausschuss
- Grundstücksmarktbericht

Bodenordnung

- Umlegung nach Bau GB
- Freiwillige Bodenordnung
- (Sanierungsgebiete)

Kommunale Wertermittlung

Beurteilung externer Gutachten
 Betreuung Mietspiegel + Wohnungsbindung + ...
 „Bearbeitung schwieriger Angelegenheiten“

...jetzt auch im NKHR

FAB 61	11.39.02	Kommunale Wertermittlung	11.35		11.39.02.00.00	6120
	51.11.08	Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch und sonstige Ordnungsmaßnahmen			51.11.08.00.00	
	51.11.10	Führung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung, Markt- und Preisanalysen (Gutachterausschuss)	51.11	Gutachterausschuss	51.11.71.00.00	
	51.11.11	Erstellung von Wertgutachten		Gebührenkalkulation		
	52.20.07	Überwachung der Zweckbindung geförderter Wohnungen	52.20		52.20.71.00.00	
52.20.08	Mietspiegel, Mietpreisberatung					

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Tübingen

Wertermittlung

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Verkehrswertermittlungen
- Konzept Festlegung BRW
- durch Gutachterausschuss
- Grundstücksmarktbericht

Bodenordnung

- Umlegung nach Bau GB
- Freiwillige Bodenordnung
- (Sanierungsgebiete)

Kommunale Wertermittlung

Beurteilung externer Gutachten
Betreuung Mietspiegel + Wohnungsbindung + ...
„Bearbeitung schwieriger Angelegenheiten“

Unbebaute Grundstücke

Benötigte Unterlagen und Informationen neben dem Kaufvertrag für die Auswertung von landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Grundstücken (Kaufpreissammlung)

- Bebauungspläne (digital in TUGIS)
- Liegenschaftskarte ALKIS (digital in TUGIS)
- elektronisches Grundbuch (EGB) → aus KV
- Höhenlinienkarte (digital in TUGIS) → Topographische Einschätzung
- (Schräg-)Luftbilder (digital in TUGIS) → Topographische und Lage-Einschätzung
- Baulastenverzeichnis (digital in TUGIS)
- Werkzeug „Fläche und Entfernung messen“ in TUGIS → Prüfung/Kontrolle
- Denkmalliste (Naturdenkmal,...)
- Biotop-Kartierung (digital in TUGIS) → Grundstücksqualität
- Exposés von Maklern/Banken zum Bewertungsobjekt → Anfrage/Rücklauf
- Literatur, Nachschlagewerke, Seminarunterlagen etc. → Vorhanden
- Fragebogen an Käufer/Verkäufer (in Vorbereitung, vermutlich nicht für unbebaute)

Unbebaute Grundstücke

i.d.R. mehr- oder weniger

Kaufpreis/Fläche

Bebaute Grundstücke

Benötigte Unterlagen und Informationen neben dem Kaufvertrag für die Auswertung von bebauten Grundstücken (Kaufpreissammlung)

wie unbebaut zzgl.

- **Bauakten: Grundrisse und Querschnitte**
- **Bebauungspläne (digital in TüGIS)**
- **aktueller Grundstücksmarktbericht (für Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze)**
- Wohnlagenkarte
- Mietspiegel zur Berechnung der marktüblichen Mieten (bei Ertragswertverfahren)
- Blockaufnahmen der Altstadt (i.d.R. einzige Informationsquelle über Grundrisse in Altstadt)
- Denkmalliste
- NHK 2000/2010 Gebäudekatalog
- Literatur, Nachschlagewerke, Seminarunterlagen etc.
- **Exposés von Maklern/Banken zum Bewertungsobjekt → So fern vorhanden!**

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

1. Kaufvertrag sichten, falls Makler benannt Exposé anfordern...

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitätsstadt Tübingen, bemühen uns ständig die Qualität der Grundstücksanzeigen zu verbessern, die dann letztlich auch Ihnen in Form des Grundstücksmarktberichts und fundierter Bodenrichtwertdaten wie der zu Gute kommt.

Hierbei zählen wir auf Ihre Mitarbeit!

Aus uns gemäß § 185 BauGB vorliegenden Kaufverträgen würden Sie als Vermittler folgender Immobilien benannt:

Für die vorgenannten Objekte bitten wir um()bersendung des jeweiligen Verkaufs Exposé, möglichst in Form einer PDF-Datei. Dies würde uns die Auswertung der Kaufverträge sehr erleichtern. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bedanken uns schon jetzt für Ihre Mühe!

...zur Qualitätsverbesserung in der Auswertung.

Künftig evtl. noch Eigentümer/Käuferauskunft...

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

2. KV Daten-Aufnahme in Auswertungs-Software

Vertragsdaten		Kaufpreis		Anmerkungen	
Ergebnisnummer	20160000	Kaufpreis	630000 €	<input type="checkbox"/>	zur Auswertung geeignet
Vertragsdatum	11.04.2016	Vertragstyp	50 Kauf	<input type="checkbox"/>	geeigneter Kaufvertrag
Vertragsart	01 Privat A	Gesamtlösungsfläche	227 m²		
Zustehendes	04 Privat D	Bemerkungen	Obj. R Nr. 22962018 Objekt 1,23 im Kaufpreis zu Zubehalten Kauf 2.600€ anteilig zu Lageplanstr. Nr. 2291/1		

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

5. Parameterbestimmung Anpassung Grundstück

Anlage 11 Wert 2006

GFZ des Vergleichsobjekts	GFZ des Wertminderungsobjekt										
	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4
0,40	1,00	1,09	1,10	1,27	1,38	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,82
0,50	0,82	1,00	1,03	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,59	1,67
0,60	0,65	0,82	1,00	1,08	1,15	1,22	1,29	1,35	1,41	1,46	1,53
0,70	0,59	0,83	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,35	1,42
0,80	0,52	0,81	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32
0,90	0,49	0,78	0,82	0,88	0,95	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25
1,00	0,46	0,72	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
1,10	0,43	0,69	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
1,20	0,40	0,65	0,71	0,76	0,81	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08
1,30	0,38	0,63	0,68	0,74	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
1,40	0,35	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	1,00
1,50	0,33	0,59	0,63	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	1,00
1,60	0,32	0,58	0,61	0,68	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95
1,70	0,30	0,57	0,64	0,73	0,78	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98
1,80	0,29	0,57	0,62	0,68	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

6. Ableitung Qualität und RND, Ertragsinformationen

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist ein Wohnhaus, das auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.200 qm steht. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das in der Größe und Ausstattung mit dem Vergleichsobjekt übereinstimmt. Das Grundstück ist mit einem Garten und einer Terrasse ausgestattet. Das Grundstück ist in der Lage, an einen öffentlichen Verkehrsbus zu gelangen. Das Grundstück ist in der Lage, an einen öffentlichen Verkehrsbus zu gelangen. Das Grundstück ist in der Lage, an einen öffentlichen Verkehrsbus zu gelangen.



Bauweise: Massiv

Auswahl (RND)

Art der Nutzung
Bauweise
Lage
Anzahl der Räume
Anzahl der Zimmer
Anzahl der Bäder
Anzahl der Toiletten
Anzahl der Balkone
Anzahl der Terrassen
Anzahl der Gärten
Anzahl der Terrassen
Anzahl der Gärten

Anpassung und Marktwert

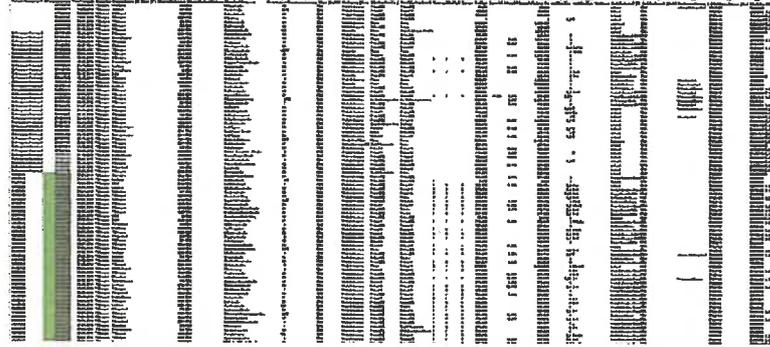
→ Abkürzung RND

Die Daten auf einen Blick

Baujahr	1983	Wohnfläche	110 qm
Grundfläche	1,4 CG	Grundstück mit Restnutzung	1,4 CG € 112,00
Wohnfläche	Ca 75 m ²	Wohnfläche	1,4 CG
Bauweise	Massiv	Wohnfläche	1,4 CG
Wohnfläche	22	Wohnfläche	1,4 CG

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

11. Datenselektion zur Auswertung für BRW und Marktbericht

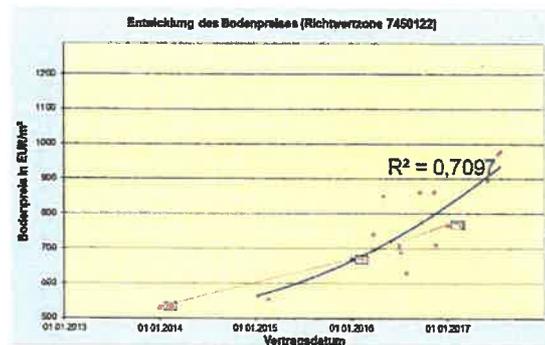


The image shows a screenshot of a data selection table. The table has multiple columns containing text and numbers. A green vertical bar highlights a specific row in the first column. The text in the table is dense and appears to be a list of data points or records.

...auf „Knopfdruck“ bleibt leider (noch) der Traum.

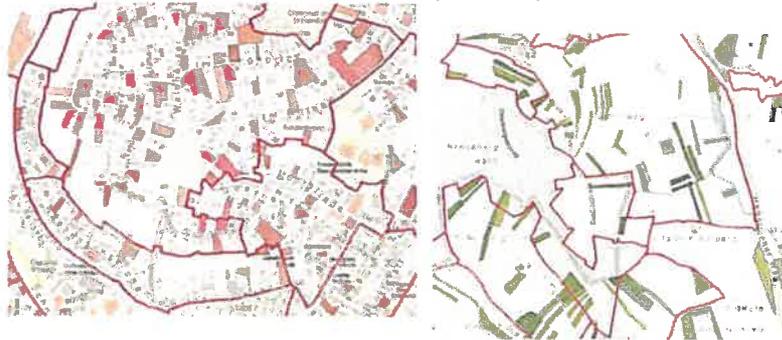
Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

12. Ergebnis BRW zonal



Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung

15. Abbildung Käufe nach Jahren (farblich) im GIS



Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung Ertragswert

... so viel zu einem bebauten Grundstück im Sachwertverfahren.

Mehrfamilienhäuser?

Gemischt-genutzte Objekte?

Gewerbliche Objekte?

→ Ertragswertverfahren

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung Ertragswert

Wie vor, aber weiter notwendige Unterlagen:

Mietverträge (so fern vorhanden und nicht eigengenutzt)
Wohn- und Nutzflächenberechnungen (sonst Ableitung über
Pläne und BGF-Verhältnisse)

und...

...die ortsübliche Vergleichsmiete!!!

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung Ertragswert

Qualifizierter Mietspiegel Tübingen
(alle 4 Jahre neu, nach 2 Jahren
Fortschreibung)

Beiztabelle 1 a

nr	Etagenwohnung mit ...					
	1 Zimmer 17qm	2 Zimmer 27qm	3 Zimmer 37qm	4 Zimmer 47qm	5 Zimmer 57qm	6 Zimmer 67qm
1	10,00	12,00	14,00	16,00	18,00	20,00
2	10,50	12,50	14,50	16,50	18,50	20,50
3	11,00	13,00	15,00	17,00	19,00	21,00
4	11,50	13,50	15,50	17,50	19,50	21,50
5	12,00	14,00	16,00	18,00	20,00	22,00
6	12,50	14,50	16,50	18,50	20,50	22,50
7	13,00	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00
8	13,50	15,50	17,50	19,50	21,50	23,50
9	14,00	16,00	18,00	20,00	22,00	24,00
10	14,50	16,50	18,50	20,50	22,50	24,50
11	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00
12	15,50	17,50	19,50	21,50	23,50	25,50
13	16,00	18,00	20,00	22,00	24,00	26,00
14	16,50	18,50	20,50	22,50	24,50	26,50
15	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00
16	17,50	19,50	21,50	23,50	25,50	27,50
17	18,00	20,00	22,00	24,00	26,00	28,00
18	18,50	20,50	22,50	24,50	26,50	28,50
19	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00	29,00
20	19,50	21,50	23,50	25,50	27,50	29,50

Beiztabelle 1 b

nr	Etagenwohnung ohne ...				Einf.	
	1 Zimmer 17qm	2 Zimmer 27qm	3 Zimmer 37qm	4 Zimmer 47qm	5 Zimmer 57qm	6 Zimmer 67qm
1	10,00	12,00	14,00	16,00	18,00	20,00
2	10,50	12,50	14,50	16,50	18,50	20,50
3	11,00	13,00	15,00	17,00	19,00	21,00
4	11,50	13,50	15,50	17,50	19,50	21,50
5	12,00	14,00	16,00	18,00	20,00	22,00
6	12,50	14,50	16,50	18,50	20,50	22,50
7	13,00	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00
8	13,50	15,50	17,50	19,50	21,50	23,50
9	14,00	16,00	18,00	20,00	22,00	24,00
10	14,50	16,50	18,50	20,50	22,50	24,50
11	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00
12	15,50	17,50	19,50	21,50	23,50	25,50
13	16,00	18,00	20,00	22,00	24,00	26,00
14	16,50	18,50	20,50	22,50	24,50	26,50
15	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00
16	17,50	19,50	21,50	23,50	25,50	27,50
17	18,00	20,00	22,00	24,00	26,00	28,00
18	18,50	20,50	22,50	24,50	26,50	28,50
19	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00	29,00
20	19,50	21,50	23,50	25,50	27,50	29,50

		Zuschläge	Abschläge
		%	%
I. Lage			
Örtliche Lage		15%	
Lage und Bauweise (Lagefaktor)			
Gute Wohnlage und/oder Annehmliche		5%	
Mehrwert (Komplex)			5%
Objekt (wenn Karstadt, Dienstwagen und LKW)			5%
II. Bauweise			
Baujahr: 1970 und früher			+5%
Baujahr: 1971 bis 1973			+5%
Baujahr: 1974 bis 1976			+5%
Baujahr: 1977 bis 1979			+2%
Baujahr: 1980 bis 2001		5%	
Baujahr: 2002 bis 2004		2%	

Bebaute Grundstücke Ablauf Auswertung Ertragswert

→ Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und (künftig) Ertragsfaktoren (Maklerformel)

Daten zur Wertermittlung - Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Maßgröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf die Grundgröße postgesteuerter Kapitalverzinsung und die Brutto-entsprechende Bruttoverrentung für den Bewertungsgegenstand hinsichtlich Nutzung und Belastung gleichzeitiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des maklerformelartigen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren steht somit sicher, dass die Ertragswertverfahren ein maßstabgerechtes Ergebnis liefern, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Kategorie	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in %
Ertragswertverfahren	4,00 - 4,25
Ertragswertverfahren > 2 WE	2,00 - 3,00
Ertragswertverfahren > 3 WE	1,50 - 2,00
Wohn- und Geschäftszwecke, gewerbliche Nutzung < 50%	3,75 - 4,50
restl. Sachverhalte	Abst. 1,50

Wohn- und Teileigentum

wie vor, jedoch Vergleichswert UND Ertragswert

Mittel- und Maßstabwerte sowie Minimum- und Maximumwerte für verkauften Wohnvermögen in 2016

Wohnfläche	bis 40 m²	41 m² bis 60 m²	61 m² bis 80 m²	81 m² bis 100 m²	über 100 m²
Minimum	—	4.374 €/m²	4.188 €/m²	4.688 €/m²	4.767 €/m²
Maximum	—	4.257 €/m²	4.022 €/m²	4.346 €/m²	4.648 €/m²
min.	—	3.823 €/m²	3.564 €/m²	3.881 €/m²	3.983 €/m²
max.	—	4.838 €/m²	4.545 €/m²	4.882 €/m²	5.053 €/m²
Abst. 1	0	13	86	39	—

Wohnfläche	bis 40 m²				61 m² bis 100 m²			
	2010	2013	2014	2015	2010	2013	2014	2015
bis 40 m²	—	4.203 €/m²	—	4.097 €/m²	4.779 €/m²	—	4.779 €/m²	—
41 bis 60 m²	3.244 €/m²	3.262 €/m²	3.863 €/m²	3.265 €/m²	4.779 €/m²	—	4.779 €/m²	—
61 bis 80 m²	3.244 €/m²	3.758 €/m²	4.062 €/m²	4.779 €/m²	4.779 €/m²	—	4.779 €/m²	—
81 bis 100 m²	4.203 €/m²	—	4.203 €/m²	—				
über 100 m²	4.203 €/m²	—	4.203 €/m²	—				

Wohnfläche	41 m² bis 60 m²				61 m² bis 100 m²			
	2010	2013	2014	2015	2010	2013	2014	2015
bis 107 m²	—	4.203 €/m²	—	4.203 €/m²	4.203 €/m²	—	4.203 €/m²	—
108 bis 120 m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	—	3.244 €/m²	—
121 bis 130 m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	—	3.244 €/m²	—
131 bis 140 m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	—	3.244 €/m²	—
141 bis 150 m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	3.244 €/m²	—	3.244 €/m²	—

Baujahr	min.	max.	Mittelwert		Median	A
			Ertragswert	Vergleichswert		
bis 1970	2.067	3.077	2.534	2.813	4	4
71-80	2.107	4.498	3.159	3.924	22	22
81-90	2.067	4.050	2.987	3.657	17	17
91-100	2.027	4.276	3.049	3.693	14	14
01-10	—	—	—	—	2	2
ab 2011	—	—	—	—	1	1

Baujahr	min.	max.	Mittelwert		Median	A
			Ertragswert	Vergleichswert		
bis 1970	1.536	4.146	2.254	3.009	4	4
71-80	2.742	3.280	3.016	3.143	5	5
81-90	—	—	—	—	2	2
91-100	1.718	4.811	3.266	3.306	4	4
01-10	—	—	—	—	2	2
ab 2011	—	—	—	—	1	1

Daten/Pläne/Akten...



...sind dabei zentral vorhanden und auf sehr kurzen Wegen erhältlich.

Wir benötigen (auch von Ihnen)...

....sämtlich erforderliche Bauunterlagen, Pläne,
Grundbuchauszug, Katasterkarte, BRW-Karten, B-Pläne,...

...und Mieten!

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Tübingen

Wertermittlung

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- **Verkehrswertermittlungen**
- Konzept Festlegung BRW
- durch Gutachterausschuss
- Grundstücksmarktbericht

Bodenordnung

- Umlegung nach Bau GB
- Freiwillige Bodenordnung
- (Sanierungsgebiete)

Kommunale Wertermittlung

Beurteilung externer Gutachten
Betreuung Mietspiegel + Wohnungsbindung +...
„Bearbeitung schwieriger Angelegenheiten“

Verkehrswertermittlung im Gutachterausschuss

Verfahren sind mehr oder weniger ähnlich...

...TÜ:

1. Termin Vorbesichtigung durch Geschäftsstelle
2. anschließende Gutachtenvorbereitung
3. Ortstermin GAA mit anschließender Beratung (2 bis 4 Objekte)

Zukunft?

GUTACHTERAUSSCHUSS

Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Gemeinde

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Grafenberg wird aufgrund der Komplexität des Bewertungsrechts mit sofortiger Wirkung keine Gutachten mehr erstellen. Bürger können künftig ihre Gutachten bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellen lassen. Eine Liste der Sachverständigen ist bei der Architektenkammer Baden-Württemberg, bei der Industrie- und Handelskammer oder aber im Internet unter www.gutacherverzeichnis.com erhältlich.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Tübingen

Wertermittlung

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Verkehrswertermittlungen
- Konzept Festlegung BRW
- durch Gutachterausschuss
- Grundstücksmarktbericht

Bodenordnung

- Umlegung nach Bau GB
- Freiwillige Bodenordnung
- (Sanierungsgebiete)

Kommunale Wertermittlung

Beurteilung externer Gutachten
Betreuung Mietspiegel + Wohnungsbindung +...
„Bearbeitung schwieriger Angelegenheiten“

Kommunale (städtische) Bewertungsstelle

Die kommunale Bewertungsstelle ist der unabhängige, hausinterne Sachverständige für städtische Wertermittlungsaufgaben.

- Wertermittlung des kommunalen Grundvermögens
- Wertermittlungen für städtische An- bzw. Verkäufe
- Feststellung von nachhaltigen Mieten und Pachten
- Wertermittlungen in städtebaulichen Sanierungsverfahren
- Wertermittlung für Sozialbehörden

(nicht Bestandteil zur Vereinbarung GGA)

Sinn und Zweck der heutigen Zusammenkunft

26.09.2017: Novellierung Gutachterausschussverordnung als **MÖGLICHKEIT** ZUSAMMENSCHLUSS GESCHÄFTSSTELLEN mit dem Ziel der DATENBÜNDELUNG (der Bodenrichtwerte) und MELDUNG an ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE

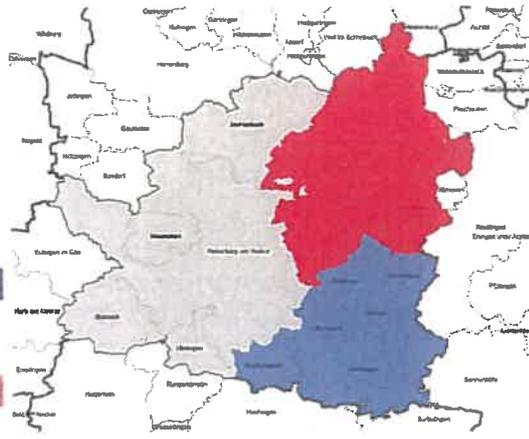
→ Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden auf die Universitätsstadt Tübingen.

(NOCH) FREIWILLIG

Entwicklung im Sprengel...

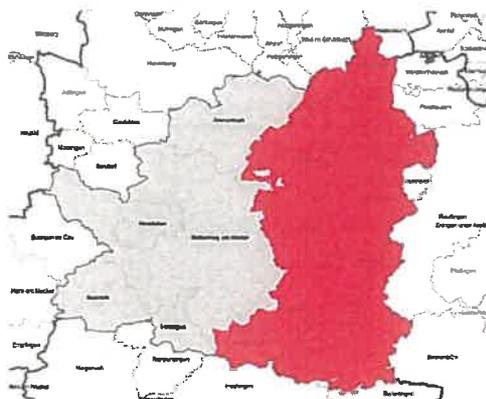
Gedanke „etwa“ gleicher Schlüssel KV + Region...

Variante A: 3 Geschäftsstellen			
Landkreis Tübingen	EW	Kopfplätze/1000	Gutschriften/1000
	2015-17	2015-17	2015-17
Tübingen (Referenzzahlen)	87.404	1288	89
Zone 1 Tübingen			
Dieterichshausen	5.318	69	2
Kirchentellhofen	5.608	90	2
Kusterdingen	6.471	134	1,8
Tübingen	87.466	1.289	91
Summen	107.061	1.582	107
Zone 2 Mörschingen			
Bodischhausen	5.767	117	4
Gadlengen	5.819	95	3
Gosauingen	8.833	156	10
Wässingen	19.874	327	8
Mehren	4.744	21	1
Dittdingen	4.838	23	1
Summen	49.375	642	46
Zone 3 Rottenburg			
Ammertbuch	11.252	252	1
Hrdingen	3.045	48	1
Neustetten	3.539	61	1
Rottenburg	43.278	1218	2
Starrach	4.275	107	2
Summen	65.389	1.646	67
GESAMT	221.425	3.843	171



Bei 2-Teilung...

Variante B: 2 Geschäftsstellen			
Landkreis Tübingen:	RW	Kauffälle/Jahr	Gutachten/Jahr
Tübingen (Referenzzahlen):	87.464	2015-17	2015-17
Zone 1 Tübingen und Zone 2 Mödingen			
Bodelshausen	5.767	74	9
Dettenhausen	5.518	69	5
Dußlingen	5.819	66	5
Gomaringen	8.833	136	10
Kirchentellinsfurt	5.608	90	7
Kusterdingen	8.471	134	13
Nelken	4.244	60	4
Nürtingen	33.874	217	18
Ofterdingen	4.828	138	10
Tübingen	87.464		
Summen	156.496	2.289	131
Zone 2 Hattenberg			
Ammerbuch	11.252	252	18
Hirrlingen	3.045	49	3
Neustetten	3.539	61	4
Rosenburg	43.278	1218	111
Stargersbach	4.275		
Summen	65.389	1.640	131
GESAMT	221.885	3.849	171



Vorbenannte Themen (Email vom 03.08.2018)

1. Zweck/Gegenstand der Vereinbarung/Geschäftsstelle

Vollständige Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB insbesondere

Führen der Kaufpreissammlung

Auswertung der erforderlichen Daten zur Ableitung von Bodenrichtwerten und

Erstellung Grundstücksmarktbericht/Bodenrichtwertkarte

Erstellen von Verkehrswertgutachten

Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

auf eine bei der Stadt Tübingen einzurichtende Gemeinsame Geschäftsstelle.

Darüber hinaus würden wir im Termin gerne weitere ggf. aufzunehmende Punkte und Bedürfnisse erörtern.

Erstellen Verkehrswertgutachten...

Aufgabe GGA

- Terminkoordination
- Gutachtenvorbereitung
- Durchführung Ortstermin
- Durchführung Sitzung

Aufgabe Gemeinde

Bereitstellung von

- Bau-, Aufteilungs-, B-Pläne,...
- Stv. Vorsitz
- Ehrenamtliche Mitglieder
- Räumlichkeiten Sitzung

Erstellen Verkehrswertgutachten

