



© LVermGeo ST

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.

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. Er beinhaltet:

- Mengen-, Flächen- und Geldumsätze sowie Durchschnittspreise und Preisentwicklungen für verschiedene Teilmärkte,
- die Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte sowie
- sonstige, 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 den Marktteilnehmern belastbare Parameter zur Beurteilung des Marktgeschehens zur Verfügung zu stellen.



Der Grundstücksmarktbericht 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. Der aktuelle GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt sowie die Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre sind kostenfrei im Online-Download erhältlich.

© LVermGeo ST

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt	Gebühr in €
der aktuellen Berichtsjahre, PDF-Datei, Download über Geodatenportal	kostenfrei
zurückliegender Jahre (soweit vorhanden), Download über Geodatenportal	kostenfrei



© LVermGeo ST

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

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage für

- die Erstattung von Verkehrswertgutachten,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Erstellung von Grundstücksmarktinformationen sowie
- die Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

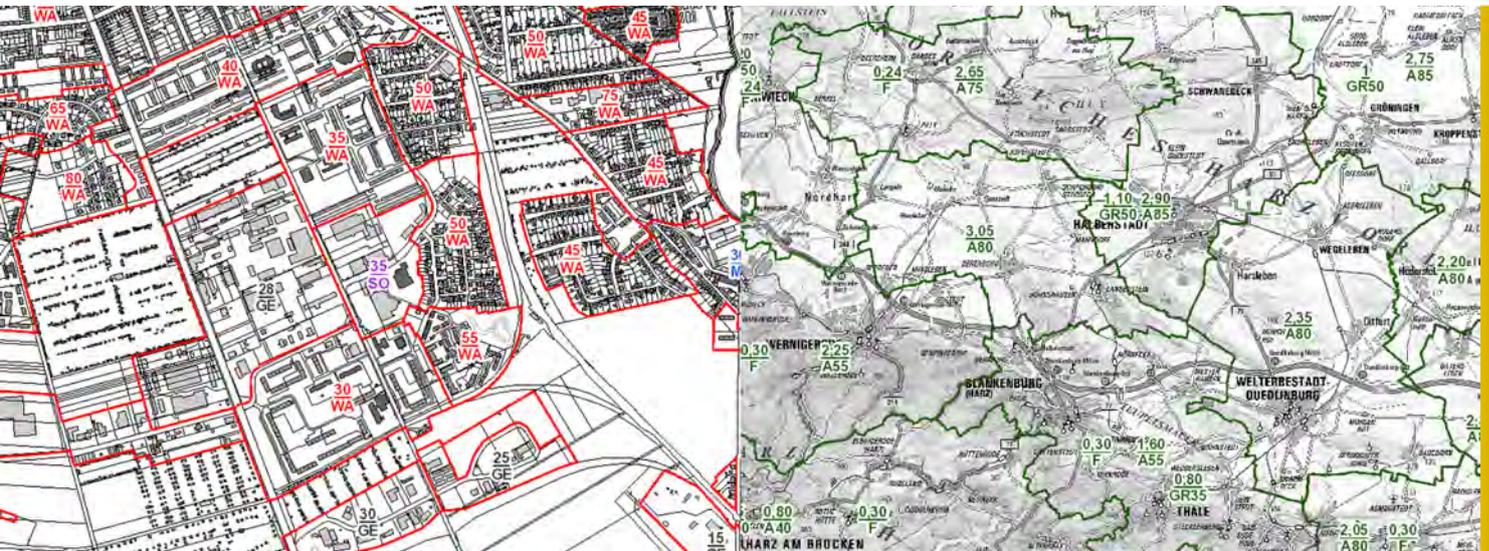
Das Erteilen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist einzelfall- und anlassbezogen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses möglich.

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 sowie eine sachgerechte Verwendung zu versichern.

Auf Grundlage dieser Angaben werden die persönlichen Voraussetzungen der Antragsteller sowie die sachlichen Voraussetzungen, etwa ob eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt, 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.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Gebühr in €
je auf Einzelfälle bezogene Auskunft	
Grundgebühr je Bewertungsfall mit bis zu 10 Vergleichsfällen	
für land- und forstwirtschaftliche Flächen	100,00
für Bauland, sonstige unbebaute Flächen und bebaute Flächen mit untergeordneter Bausubstanz (zum Beispiel Garagen, Wochenendhäuser)	115,00
für bebaute Flächen	120,00
zuzüglich je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5,00



Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone wird ein Bodenrichtwert angegeben.

Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 1. Januar jeden geraden Jahres ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland und die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden flächendeckend für Sachsen-Anhalt in einer digitalen Bodenrichtwertkarte zur Verfügung gestellt

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.

Über die Webanwendung „Bodenrichtwerte“ auf der Startseite im Geodatenportal (geodatenportal.sachsen-anhalt.de) können landesweit Bodenrichtwerte für Bauland und für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen eingesehen und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte selbständig erzeugt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Anzeige von Bodenrichtwerten besteht über den „Sachsen-Anhalt-Viewer“ durch das Einblenden der entsprechenden Themenkarten. Auszüge können ebenfalls erzeugt und mit weiteren Themenkarten verschnitten werden.

Im Geodatenportal unter der Rubrik „Open Data“ stehen weitere Datensätze, eine Bodenrichtwertübersichtskarte und mehrere GeoWebDienste zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

Bei der schriftlichen Auskunft werden zusätzlich zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, erläutert und amtlich bestätigt.

Bodenrichtwertübersichtskarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Übersichtskarte präsentiert die Bodenrichtwertzonen mit den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten im Maßstab 1:250 000.

Bodenrichtwertauskünfte und -karten	Download über Geodatenportal	Bereitstellung durch LVermGeoGebühr in €
schriftliche Auskunft einschließlich DIN A4/A3-Auszug aus der Bodenrichtwertkarte		35,25
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte analog (Plot) oder digital als Druckdatei (PDF)	im Format bis DIN A3 im Format größer DIN A3	kostenfrei kostenfrei
Bodenrichtwertübersichtskarte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Maßstab 1:250 000		kostenfrei
Bodenrichtwert Datensätze		kostenfrei
		60,00 / Verwendungszweck



© LVermGeo ST

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch 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.

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

Verkehrswerte werden unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetzesvorschriften des Baugesetzbuchs und der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ermittelt.

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.

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

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 für Auskünfte bei anderen Behörden an. Die Erstattung von Verkehrswertgutachten und Auslagen sind umsatzsteuerpflichtig.

Gutachten über den Verkehrswert	Kosten in €
eines unbebauten Grundstücks bei einem Verkehrswert von 50 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 20 €	ca. 1273,00*
eines bebauten Grundstücks bei einem Verkehrswert von 280 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 20 € von 510 000 €, Auslagen (geschätzt) ca. 20 €	ca. 2 475,00* ca. 3 010,00*

*inklusive Umsatzsteuer