



GUTACHTERAUSSCHUSS
IM LANDKREIS
BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN
GESCHÄFTSSTELLENBERICHT
2017

IMPRESSUM

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Kontakt:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

Prof.-Max-Lange-Platz 1

83646 Bad Tölz

Fon: 08041 505-103

Fax: 08041 505-18115

Mail: gutachterausschuss@lra-toelz.de

Internet: www.lra-toelz.de

Redaktion:

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

VFA Matthias Bauer – stellv. Leiter Sachgebiet Gutachterausschuss

Layout:

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Redaktionsschluss: 31.12.2017

Dieser Geschäftsstellenbericht für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Wiedergabe, Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen - auch auszugsweise - sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Abbildungen	3
II.	Quellenverzeichnis	3
1.	Motivation	4
2.	Gutachterausschuss	4
2.1	Die Geschäftsstelle	5
2.2	Aufgaben und Ziel	6
2.3	Die Mitglieder	7
3.	Kaufpreissammlung	8
4.	Bodenrichtwerte	11
5.	Verkehrswertgutachten	12
6.	Ausblick in 2018	13

I. ABBILDUNGEN

Abb. 1	Vertragszahlen	8
Abb. 2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	9
Abb. 3	Rückläufer Fragebögen	10
Abb. 4	Auskünfte zu den Bodenrichtwerten	12

II. QUELLENVERZEICHNIS

- BauGB § 195 Abs. 1
- Bau GB § 196
- Bau GB § 194
- § 6 ImmoWertV
- Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL
- GRK-Access-Datenbank – Daten der Kaufpreissammlung

1. MOTIVATION

Dieser Geschäftsstellenbericht wurde erstmalig im Bereich des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte verfasst.

Die Geschäftsstelle ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen im Bereich Bauen & Wohnen tätig. Im Folgenden stellt sich die Geschäftsstelle Gutachterausschuss vor und informiert über ihre Aufgaben und Ziele. In diesem Zusammenhang werden die allgemeinen Zahlen und Fakten über

- die Vertragszahlen
- die Herausgabe der Bodenrichtwerte
- die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- die Rückläufe der Fragebögen

abgebildet. Ziel ist es, auf diesem Weg einen allgemeinen Überblick für die Jahre 2016 – 2017 zu schaffen.

Der Immobilienmarkt ist von besonderem Interesse für:

- die Bau- und Wohnungsgesellschaften
- Makler, Bauherren, Versicherungen u.ä.
- Bewertungssachverständige
- den Personenkreis, der in der Immobilienvermittlungsbranche tätig ist
- Privatpersonen als Entscheidungshilfe bei Immobiliengeschäften (Kauf/Verkauf o.ä.)

2. GUTACHTERAUSSCHUSS

Bei jedem Landratsamt wurden für den Bereich des jeweiligen Landkreises zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen gem. §192 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §1 Abs.1 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) Gutachterausschüsse (GAA) gebildet.

Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete des jeweiligen Landratsamtes sein. Sowohl der Vorsitzende als auch die anderen Gutachter sind nach §§ 15 – 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren. Hauptamtlich dürfen sie nicht mit der Verwaltung von Grundstücken der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, tätig sein. Des Weiteren gehört je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und der staatlichen Vermessungsbehörde dem Gutachterausschuss an. Mitglieder des Ausschusses werden für einen Zeitraum von vier Jahren von der Kreisverwaltungsbehörde bestellt.

Die Gutachterausschüsse arbeiten neutral und unabhängig auf Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 – 199
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

2.1 Die Geschäftsstelle

Leitung: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Andreas Kaiser
(Sachgebietsleiter und stellv. Vorsitzender Gutachterausschuss)

Mitarbeiter: Inge Buchner (stellv. Vorsitzende Gutachterausschuss)
Matthias Bauer (stellv. Leiter Sachgebiet)
Norbert Seidel
Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Zu den zentralen Aufgaben der Geschäftsstelle gehören die sachkundigen Auswertungen der notariellen Urkunden. Die Ergebnisse werden in der Access Datenbank GRK erfasst und fließen in die Kaufpreissammlung (⇒ 3. Kaufpreissammlung) ein.

Es werden nur die objektbezogenen Informationen verwertet, alle sonstigen Daten werden streng vertraulich behandelt und unterliegen keiner Auswertung.

Personenbezogene Daten werden gemäß § 3 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) nicht mit aufgenommen. Die Geheimhaltung der persönlichen Daten ist gemäß § 11 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zusätzlich gesetzlich sichergestellt, somit werden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt.

2.2 Aufgaben und Ziel

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB), diese ist im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen bei der Bauabteilung des Landratsamtes Bad Tölz - Wolfratshausen angesiedelt.

Die **Aufgaben** der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses umfassen:

- Führen der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Auskünften
 - aus der Kaufpreissammlung des Grundstücksverkehrs
 - der Bodenrichtwerte
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erhebung sonstiger wertermittlungsrelevanter Daten
- Vorarbeiten zur Erstellung von Wertgutachten
 - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
 - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensnachteilen
- Ausfertigung von Wertgutachten

mit dem **Ziel**

- durch die Ableitung spezifischer wertermittlungsrelevanter Daten und
 - über mengenstatistische Auswertungen
- ein Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen.

Wertermittlungsrelevante Daten beinhalten:

- Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Grundstücksarten
- Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)
- Umrechnungskoeffizienten bei Wertunterschieden von Grundstücken
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Grundlage und zwingend erforderlich dafür ist eine flächendeckende Zonierung der Bodenrichtwerte für alle Grundstücksarten (⇒ 4. Bodenrichtwerte).

3. KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank und bildet die Basis aller Analysen der amtlichen Wertermittlung über den Immobilienmarkt in Deutschland.

Die gesetzliche Grundlage dafür bildet § 195 Abs. 1 BauGB, wonach

„Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden ist.“

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden diese Verträge ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen sowie den preis- und wertbestimmenden Merkmalen in einer Kaufpreissammlung geführt. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ermöglicht eine Analyse der Entwicklung des Immobilienmarktes.

Ergänzt werden diese Informationen durch Angaben zu Bauleitplänen, Bauplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bodenschätzungen, zur Denkmalliste, der Topographie und Geologie/Georisiken sowie aus dem Fragebogen des Käufers.

Die Anzahl der eingegangenen Urkunden und die Summe der reinen Kaufverträge, die in den Jahren 2016 und 2017 durch die Geschäftsstelle in die Datenbank eingepflegt wurden, ist in Abbildung 1 ersichtlich.

2017

- 1508 Urkunden
- 1418 Kauffälle
- dies bedeutet ein Anstieg um 5,11 % der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

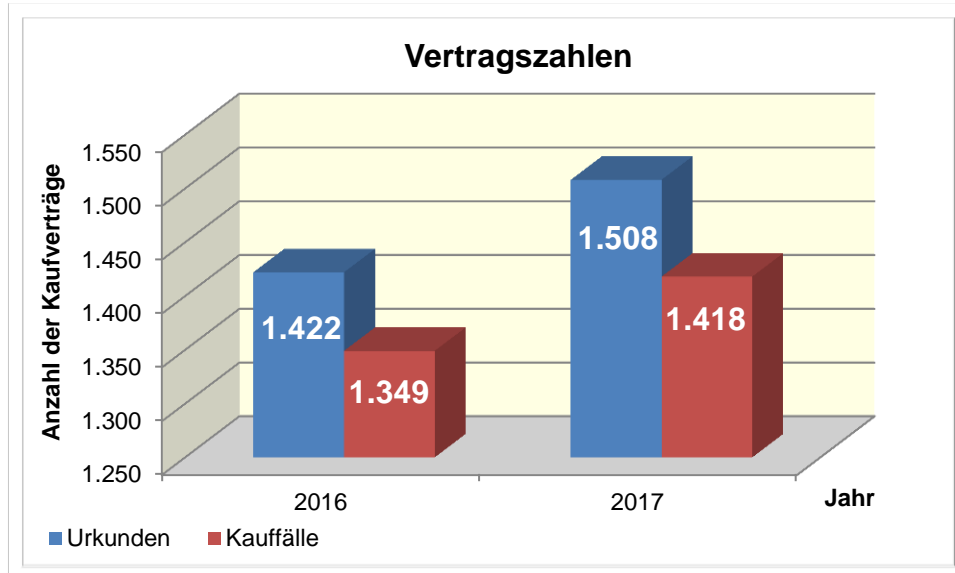


Abb. 1

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auf Antrag auch Informationen aus der Kaufpreissammlung. Im Jahr 2016 wurden 123 Auskünfte erteilt.

2017

- 120 Auskünfte
- es wurden im Vergleich zum Vorjahr 2,44 % weniger Auskünfte erteilt

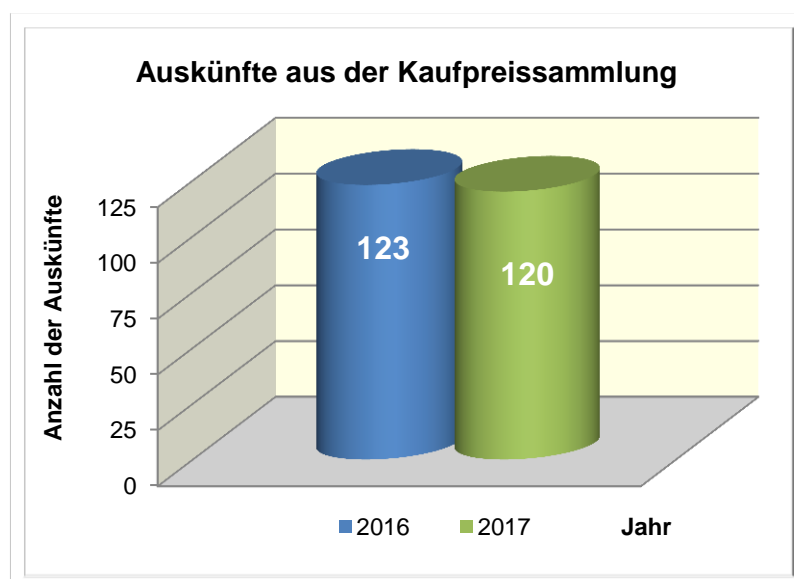


Abb. 2

Anträge zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung und die Gebühren stehen auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zur Verfügung.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/formulare-merkblaetter>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS-Koordination

Seit 2009 werden die in der Urkunde genannten Käufer im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der Bitte angeschrieben, einen Fragebogen zum Kaufobjekt auszufüllen.

Dieser Fragebogen basiert auf § 197 BauGB, wonach eine gesetzliche Auskunftspflicht für die Verkaufsimmoblie durch die Beteiligten besteht. Er enthält zusätzliche Angaben zum Kaufobjekt, die in der Urkunde im Regelfall nicht enthalten sind.

Beispielsweise sind Informationen wie Gebäudetyp, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Baujahr oder Ausstattung wichtige Details für eine umfassende Objekterfassung, die dann ebenfalls in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Im Jahr 2016 wurden 491 Fragebögen versandt, davon wurden 265 (54%) von den Käufern beantwortet.

2017

- 577 Fragebögen wurden versandt
- 264 Fragebögen (36%) wurden durch die Käufer beantwortet
- dies bedeutet einen Rückgang um 17,52 % im Vergleich zum Vorjahr

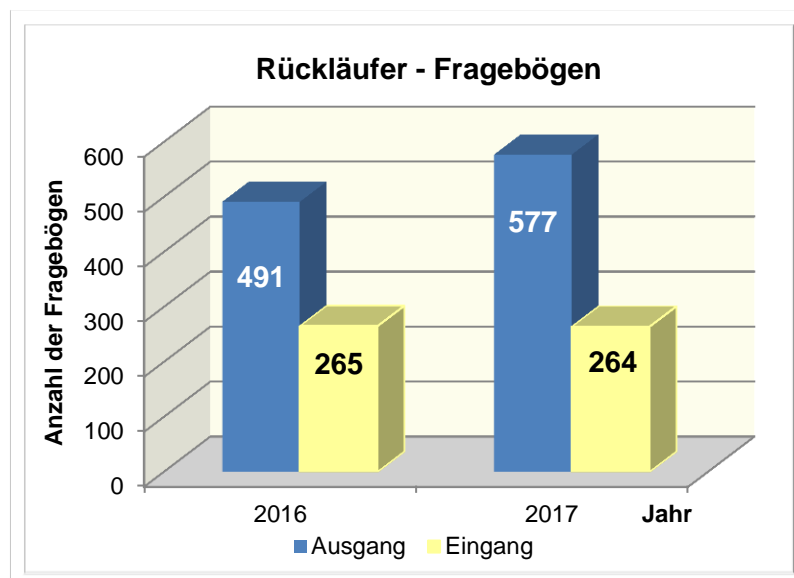


Abb. 3

Im Laufe der Jahre entstand dadurch ein umfangreicher und aussagekräftiger Datenstamm, der qualifiziertere Aussagen bei der Kaufpreisfindung ermöglicht und zudem auch als Grundlage für den vorliegenden Geschäftsbericht dient.

Die Fragebögen sind deshalb sowohl für den Gutachterausschuss als auch für die Erstellung des Immobilienmarktberichtes eine sehr hilfreiche Informationsquelle.

4. BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzonen). Dies sind Immobilien bei denen die Grundstücksmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere mit der jeweils angegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit (§ 6 Abs.1 ImmoWertV) im Wesentlichen übereinstimmen und für die überwiegend gleiche Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Die Basis hierfür bilden die Daten aus der Kaufpreissammlung.

Die rechtliche Grundlage für die flächendeckende Ermittlung der Bodenrichtwerte ist § 196 BauGB.

Der Bodenrichtwert wird ermittelt:

- für einen Quadratmeter unbebauten Bodens
- als Hilfwert bei der Wertermittlung für Immobilien
- als Durchschnittswert aus der Ableitung von Grundstücksverkäufen

Wertbeeinflussende Faktoren sind u.a.

- Grundstücksgröße und -form
- Bebauung
- Lage hinsichtlich Infrastruktur, Versorgung u.ä.
- Bodeneigenschaften
- Beitragsabgabenrechtlicher Zustand

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen wird in einem Zwei-Jahres Rhythmus die Bodenrichtwertliste veröffentlicht. Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kann jedermann Informationen über die Bodenrichtwerte anfordern.

Die entsprechenden Formulare sind auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen veröffentlicht.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/formulare-merkblaetter>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS-Koordination

Die schriftliche Herausgabe der Bodenrichtwerte ist gebührenpflichtig, telefonische Auskünfte werden daher nicht erteilt. Eine unentgeltliche Einsichtnahme ist jedoch zu den Öffnungszeiten im Landratsamt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/allgemeine-informationen>

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Anfrage schriftlich die Angaben zu den Bodenrichtwerten. Im Jahr 2016 wurden 529 Auskünfte herausgegeben.

2017

- 621 Auskünfte
- es wurden im Vergleich zum Vorjahr 17,39% mehr Auskünfte herausgegeben

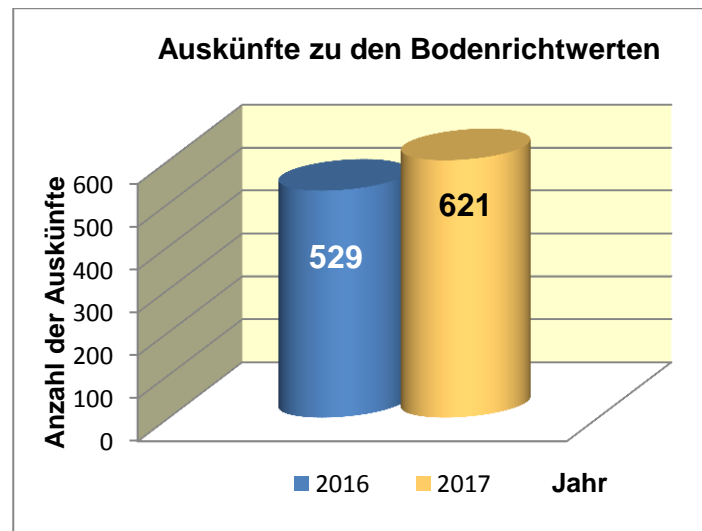


Abb. 4

5. VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Der Verkehrswert ist der Marktwert eines Grundstücks, der zum Zeitpunkt seiner Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, außer Betracht bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Dieser Grundstückswert ist von zentraler Bedeutung für das Wirtschafts- und Rechtsleben. Die Grundlage für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist § 194 BauGB wonach der Verkehrswert wie folgt definiert wird:

„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Hierauf begründet sich, dass ein Verkehrswertgutachten den Wert eines Grundstückes nach, in den §§ 15 – 23 ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren, erstellt werden.

- Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der zu Verfügung stehenden Daten auszuwählen und zu begründen. Bei der Ermittlung des Wertes sind in folgender Reihenfolge einzubeziehen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des jeweils zu bewertenden Grundstückes

Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:

- ein bestimmter Bewertungsstichtag
- der gewöhnliche Geschäftsverkehr
- die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften
- die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Ansprechpartner und erstellen auf Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Behörden, Gerichten und Justizbehörden die Verkehrswertgutachten.

Die entsprechenden Formulare und Gebühren sind auf der Homepage des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen veröffentlicht.

⇒ <https://www.lra-toelz.de/formulare-merkblaetter>

⇒ Geschäftsstelle Gutachterausschuss/GIS-Koordination

6. AUSBLICK IN 2018

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen wird im Jahr 2018 erstmalig und zukünftig in einem Zwei-Jahres Rhythmus einen Immobilienmarktbericht veröffentlichen.

Dieser Bericht wird den Grundstücksverkehr und die Grundstückspreisentwicklung für die Jahre 2013 - 2017 abbilden und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt darstellen.

Ziel ist es, auf diesem Weg eine allgemeine Markttransparenz u.a. hinsichtlich der Entwicklung

- der Vertragszahlen
- des Flächenumsatzes
- des Geldumsatzes
- des Verkaufs von Wohn- und Teileigentum

zu bewirken.