

**Richtlinien
zur Ermittlung von Grundstückswerten
nach dem Baugesetzbuch**

(Wertermittlungsrichtlinien - RiWert)

Ministerium des Innern und für Sport

Stand: Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Ziel und Zweck	1
1.2	Zuständigkeit	1
2	Gutachterausschuss	2
2.1	Aufgaben	2
2.2	Vorschlag, Auswahl, Bestellung und Verpflichtung der Mitglieder	2
3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
3.1	Organisation	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	4
3.3	Dienstreisen und Dienstgänge	6
3.4	Dienstsiegel	6
3.5	Aktenverwaltung	6
3.6	Geschäftsnachweise	6
3.7	Schriftverkehr	6
3.8	Zeichnungsbefugnis	7
4	Kaufpreissammlung – Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	8
4.1	Zweck	8
4.2	Inhalt und Form	8
4.3	Unterlagen für die Kaufpreissammlung	11
4.4	Datenerhebung aus den Unterlagen	12
4.5	Auswertung der Kaufpreissammlung	16
4.6	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung	19
4.7	Grundstücksmarktberichte.....	22
4.8	Bereitstellung von rechnergestützten Immobilienbewertungen.....	23
5	Bodenrichtwerte	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Definition	25
5.3	Grundsätze	25
5.4	Zuständigkeiten	26
5.5	Unterlagen	27
5.6	Bildung der Bodenrichtwertzonen	27
5.7	Besonderheiten bei Gemeinbedarfsflächen	29
5.8	Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte	29
5.9	Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	33
5.10	Darstellung der Bodenrichtwerte	36
5.11	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	36
5.12	Änderung von Bodenrichtwerten zwischen den Stichtagen	36

5.13	Generalisierte Bodenrichtwerte	37
5.14	Verfahren zur Ermittlung der generalisierten Bodenrichtwerte	37
5.15	Auskunft über die Bodenrichtwerte	38
6	Verkehrswertgutachten	39
6.1	Antrag	39
6.2	Besichtigung der Wertermittlungsobjekte.....	39
6.3	Erstattung von Gutachten.....	39
6.4	Übersendung von Abschriften der Gutachten	44
6.5	Rechtswirkung der Gutachten, Beschwerdemöglichkeit	45
6.6	Gutachtenkarte	45
7	Wertermittlungen für öffentliche Stellen	47
7.1	Allgemeines	47
7.2	Gutachterliche Stellungnahme nach § 8 Nr. 8 GAVO	47
8	Oberer Gutachterausschuss	48
8.1	Allgemeines	48
8.2	Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses	48
8.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	48
9	Ortsübliche Pacht	50
9.1	Grundsätze	50
9.2	Verfahren der Pachtermittlung	50
10	Entschädigung von ehrenamtlichen Mitgliedern und Sachverständigen	53
11	Kosten	54

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Niederschrift über die Verpflichtung
- Anlage 2 (Muster-)Geschäftsordnung der Gutachterausschüsse
- Anlage 3 Generalisierte Tabelle zur Qualifizierung des Entwicklungszustands von Grundstücken im Außenbereich
- Anlage 4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Antragsformular mit Verpflichtungserklärung)
- Anlage 5 Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Anschreiben)
- Anlage 6 Datenmodell für generalisierte Bodenrichtwerte
- Anlage 7 Beschluss über die Bodenrichtwerte und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Anlage 8 Auszug aus den Bodenrichtwerten (Vordruck, Erläuterungen)
- Anlage 9 Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens
- Anlage 10 Deckblatt für ein Verkehrswertgutachten
- Anlage 11 Titelblatt für ein Verkehrswertgutachten mit zusammenfassenden Angaben
- Anlage 12 Gutachterliche Stellungnahme (Anschreiben)

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck

1.1.1 Die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch sind eine Ergänzung

- a) des Dritten Kapitels, Erster Teil des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung,
- b) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), in der jeweils geltenden Fassung sowie
- c) der Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO -) vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139), in der jeweils geltenden Fassung.

Sie dienen der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Arbeiten der Gutachterausschüsse bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie der Wertermittlung nach dem BauGB.

1.1.2 Zur Prozessoptimierung bei der Wertermittlung nach dem BauGB sowie bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung stellt das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) den Gutachterausschüssen eine Informationsplattform zur Verfügung. Zur Erfüllung landeseinheitlicher Aufgaben sowie zur Steigerung der Effizienz und der Qualität bei

- a) der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- b) der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- c) der Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- d) der Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten und
- e) der Bereitstellung von Daten zur Erstellung des Landesgrundstücksmarktberichts

Rheinland-Pfalz (LGMB) und des Immobilienmarktberichts Deutschland (IMB-DE),

soll das LVermGeo den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse fachliche Empfehlungen und Informationen bereitstellen.

Darüber hinaus sollen auf der Informationsplattform aktuelle Fassungen der die RiWert ergänzenden Rundschreiben, Verwaltungsvereinbarungen und sonstigen Regelungen auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zugänglich gemacht werden.

1.2 Zuständigkeit

Die Wertermittlung nach dem BauGB obliegt dem Gutachterausschuss als einem selbstständigen, unabhängigen Kollegialgremium (§§ 192 Abs. 1 und 193 Abs. 1 bis 3 BauGB).

2 Gutachterausschuss

2.1 Aufgaben

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich gemäß § 193 BauGB, § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden Fassung und der GAVO.

Der Gutachterausschuss hat

- a) die Kaufpreissammlung zu führen (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 195 BauGB),
- b) Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 193 Abs. 5 BauGB und § 196 BauGB),
- c) sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abzuleiten,
- d) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB auf Antrag zu ermitteln sowie
- e) Gutachten zu erstatten, die nach § 193 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 5 Abs. 2 BKleinG beantragt werden.

2.2 Vorschlag, Auswahl, Bestellung und Verpflichtung der Mitglieder

2.2.1 Das vorsitzende Mitglied, die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder und die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das LVerMGeo bestellt (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 GAVO).

2.2.2 Das Vorschlagsrecht für die ehrenamtlichen Mitglieder ist wie folgt geregelt:

- a) Die Mitglieder, die als Bedienstete der Finanzverwaltung über eine Qualifikation nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GAVO verfügen müssen, werden vom Landesamt für Steuern vorgeschlagen.
- b) Die übrigen Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den jeweiligen vorsitzenden Mitgliedern der bestehenden Gutachterausschüsse vorgeschlagen.

Vor der Bestellung der ehrenamtlichen Mitglieder sind im Falle des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GAVO die betreffenden Städte zu beteiligen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GAVO). Für die Qualifikationen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bis 4 GAVO sind die jeweils zuständigen berufsständischen Körperschaften des öffentlichen Rechts (Kammern) zu beteiligen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GAVO). Die vorschlagenden Stellen sind darauf hinzuweisen, dass eine geschlechtsparitätische Besetzung des Gutachterausschusses angestrebt wird und entsprechende Vorschläge erwartet werden.

2.2.3 Die zahlenmäßige Zusammensetzung des Gutachterausschusses muss sich an den Erfordernissen orientieren, die für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich bestehen. Dabei ist zu beachten, dass mindestens die in § 2 Abs. 2 und in § 2 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 GAVO aufgeführten Mitglieder (10 Personen) bestellt werden. Für die Bestellung weiterer ehrenamtlicher Mitglieder sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) die Größe des Zuständigkeitsbereichs,
- b) unterschiedliche Teilmärkte,
- c) Erfahrungen mit städtebaulichen Maßnahmen,
- d) die Verfügbarkeit und zeitliche Auslastung der Gutachterinnen und Gutachter,
- e) das durchschnittliche Gutachtenaufkommen.

Neben den vorgenannten Punkten ist auch der Verwaltungs- und Kostenaufwand für die Auswahl, Bestellung und Entschädigung sowie ein eventueller Schulungsaufwand bei der Festlegung der Anzahl der ehrenamtlichen Gutachter zu beachten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte sollen die vorsitzenden Mitglieder der bestehenden Gutachterausschüsse vor jeder Bestellungsperiode die Anzahl der ehrenamtlichen Mitglieder in Abstimmung mit dem LVermGeo nach den jeweiligen Erfordernissen festlegen.

2.2.4 Über die nach § 83 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)¹ vorgeschriebene Verpflichtung der ehrenamtlichen Mitglieder ist eine Niederschrift aufzunehmen (Anlage 1).

2.2.5 **Geschäftsordnung**

Für die zweckmäßige Durchführung seiner Arbeiten und zur Festlegung der Aufgaben bzw. Zuständigkeiten des vorsitzenden Mitglieds gibt sich der Gutachterausschuss eine Geschäftsordnung (Anlage 2) mit folgendem Mindestinhalt:

- a) Beschreibung der Aufgaben des vorsitzenden Mitglieds, die zusätzlich zu den Aufgaben nach § 8 GAVO übertragen werden,
- b) Heranziehung der Mitglieder und die Form der Einladung sowie
- c) Form und Inhalt der Niederschrift über die Sitzungen des Gutachterausschusses.

¹ VwVfG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1679) in der jeweils geltenden Fassung.

3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle (§ 9 GAVO). Die jeweils für die Wahrnehmung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses örtlich zuständige Stelle ergibt sich aus § 9 GAVO.

3.1 Organisation

3.1.1 Die Geschäftsstelle ist Teil des Amtes, bei dem sie eingerichtet ist. Sie unterstützt den Gutachterausschuss bei der Durchführung seiner Aufgaben und ist an die fachlichen Vorgaben des vorsitzenden Mitglieds des Gutachterausschusses gebunden. Die Organisation und die Geschäftsverteilung in den Geschäftsstellen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GAVO richten sich nach dem "Organisationsplan und der Geschäftsordnung für die Vermessungs- und Katasterämter in Rheinland-Pfalz (GO-VermKA)", soweit sich aus dieser Richtlinie nichts anderes ergibt. Für die Geschäftsstellen bei den in § 9 Abs. 1 Nr. 1 GAVO genannten kommunalen behördlichen Vermessungsstellen gelten die dort getroffenen Regelungen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

3.2.1 Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegen die in § 10 GAVO genannten Aufgaben.

Insbesondere ist die Geschäftsstelle zuständig für die

- a) Vorbereitung der Gutachterausschusssitzungen, der Gutachten, der Bodenrichtwerte und der gutachterlichen Stellungnahmen,
- b) Feststellung der Entschädigungen für die ehrenamtlichen Mitglieder und die Veranlassung der Auszahlung dieser Beträge²,
- c) Kostenfestsetzung - die Geschäftsstelle veranlasst gegebenenfalls die Hinterlegung eines Vorschusses, stellt die Kosten fest und veranlasst deren Einziehung -,
- d) Führung von Geschäftsnachweisen sowie die Abwicklung des mit allen Aufgaben zusammenhängenden Schriftverkehrs,
- e) Anfertigung der Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte nach den Nummern 5.1.2 und 5.13, sowie
- f) Aufbereitung und Abgabe von Daten an den Oberen Gutachterausschuss.

3.2.2 Vorbereitung der Gutachten

Die Geschäftsstelle bereitet die Gutachten vor (§ 10 Nr. 4 GAVO). Soweit der Gutachterausschuss generell oder im Einzelfall keine besonderen Vorgaben gemacht hat, gehören im Allgemeinen hierzu:

- a) die Zusammenstellung geeigneter Vergleichspreise in ausreichender Zahl und deren Aufbereitung (z. B. durch Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag) sowie die Beschaffung von Unterlagen über Vergleichsobjekte,

² Entsprechende Vordrucke werden den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vom LVerGeo auf der Informationsplattform (Nummer 1.1.2) bereitgestellt.

- b) die Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwerts,
- c) die Erstellung einer Grundstücksbeschreibung,
- d) die Beschaffung des neuesten Stands der Bauleitplanung nach dem BauGB und gegebenenfalls der Planfeststellungen nach anderen Gesetzen,
- e) die Einsicht in das Liegenschaftskataster,
- f) die Einsicht in das Grundbuch,
- g) die Feststellungen über Erschließungskosten, öffentlich-rechtliche Festsetzungen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Naturschutz) sowie über sonstige Besonderheiten beispielsweise aufgrund privatrechtlicher oder gesetzlicher Regelungen oder Altlasten,
- h) die Beschaffung von Kopien der Grundakte, soweit sie die Eintragungen von Rechten und Belastungen in Abteilung II betreffen.

Hinzu kommen für bebaute Grundstücke

- i) die Beschaffung der Bauakten, gegebenenfalls der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitserklärung bei Wohnungs- und Teileigentum sowie des Erbbaurechtsbestellungsvertrags,
- j) die Abfrage zum Vorliegen eines Energieausweises und dessen Inhalt,
- k) die Erstellung der Gebäudebeschreibung, die Berechnung der Gebäudedaten (z. B. Bruttorauminhalt, Bruttogrundfläche, Wohnfläche / Nutzfläche) sowie
- l) die Herstellung bzw. die Beschaffung fotografischer Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts,
- m) bei Mietgrundstücken die Beschaffung von Angaben über Einnahmen und Ausgaben sowie Kopien der Mietverträge.

Aktuelle Unterlagen, die von der Antragsstellerin oder dem Antragssteller vorgelegt werden, können verwendet werden, soweit sie plausibel sind.

3.2.3 **Aufgaben bei den Sitzungen des Gutachterausschusses**

Die oder der mit der Vorbereitung betraute Bedienstete der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- a) nimmt an den Sitzungen des Gutachterausschusses ohne Stimmrecht teil,
- b) berichtet über die beschafften Unterlagen und das Ergebnis der Ermittlungen,
- c) fertigt die erforderlichen Niederschriften und
- d) ist verpflichtet, die Mitglieder des Gutachterausschusses auf Anfrage über die Arbeit der Geschäftsstelle zu unterrichten und ihnen Einsicht in Akten und Unterlagen zu gewähren. Die Einsicht darf nur in Fällen gewährt werden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erstattung eines Gutachtens sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte bzw. der Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB stehen.

3.3 Dienstreisen und Dienstgänge

Für die Anordnung oder Genehmigung von Dienstreisen und Dienstgängen gilt für den Bereich der Vermessungs- und Katasterbehörden die jeweilige Geschäftsordnung (GO-VermKA); für den Bereich der kommunalen behördlichen Vermessungsstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GAVO gelten die dort getroffenen Regelungen.

3.4 Dienstsiegel

Der Gutachterausschuss verwendet bei der Ausfertigung von Gutachten und Beglaubigungen sein Dienstsiegel.

3.5 Aktenverwaltung

Für die Aufbewahrung der Unterlagen des Gutachterausschusses gelten die jeweiligen Bestimmungen der Behörden, bei denen die Geschäftsstellen eingerichtet sind. § 13 Abs. 1 GAVO bleibt unberührt.

3.6 Geschäftsnachweise

Anträge auf Amtshandlungen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle sind jahrgangswise mit einem Antragskennzeichen zu versehen und in einem digitalen Geschäftsnachweis zu führen.

3.7 Schriftverkehr

3.7.1 Bezeichnung der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Schriftverkehr die Bezeichnung der Behörde, in der sie eingerichtet ist, mit dem Zusatz "Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich" (Einfügen der Regionenbezeichnung des Vermessungs- und Katasteramts oder des Namens der Stadt nach § 1 Abs. 2 GAVO) zu verwenden.

3.7.2 Eingänge

Bei den Vermessungs- und Katasterämtern sind eingehende Vorgänge nach § 195 Abs. 1 BauGB unabhängig davon, an wen sie adressiert sind (z. B. Gutachterausschuss, Geschäftsstelle, Vermessungs- und Katasteramt), der zuständigen Geschäftsstelle zuzuleiten. Die Städte, bei denen Geschäftsstellen eingerichtet sind, stellen in eigener Zuständigkeit sicher, dass bei eingehenden Vorgängen die Datenschutz- und -sicherheitsbestimmungen beachtet werden. Fernmündlich gestellte Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten oder Auskünften aus der Kaufpreissammlung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung.

3.7.3 Elektronische Kommunikation

Bei elektronisch übermittelten Anträgen ist die Authentizität der antragstellenden Person oder Stelle sowie die Integrität der übermittelten Daten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Rückfragen oder Anforderung ergänzender Unterlagen) sicherzustellen. In Abstimmung mit

dem Antragsteller kann die weitere Kommunikation mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses neben der analogen Form auch in digitaler Form geführt werden. Dabei ist zu beachten, dass übermittelte Daten vor unautorisiertem Zugriff geschützt sind. Hierfür wird den Personen und Stellen die Benutzung der virtuellen Poststelle (VPS) Rheinland-Pfalz empfohlen³. Die Kommunikation über die VPS ist ein gesichertes Verfahren, über das auch nicht anonymisierte Daten (z. B. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten, gutachterliche Stellungnahmen) übermittelt werden können.

3.8 Zeichnungsbefugnis

Bedienstete in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern zeichnen die ihnen im Rahmen der Aufgaben der Geschäftsstelle übertragenen Vorgänge eigenverantwortlich, soweit sich dies nicht im Einzelfall das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses für sich oder andere verantwortliche Personen vorbehalten hat. Die Zeichnung für die Geschäftsstelle erfolgt mit dem Zusatz "Im Auftrag". Die Städte regeln die Zeichnungsbefugnis für den Geschäftsbereich der Gutachterausschüsse in eigener Zuständigkeit.

³ Benutzerleitfaden für Bürger und Firmenbenutzer "Virtuelle Poststelle Rheinland-Pfalz", Landesbetrieb Daten und Information (LDI) auf der Homepage des LDI <https://ldi.rlp.de/de/kompetenzen/anwendungen/rlp-middleware/>

4 Kaufpreissammlung – Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

4.1 Zweck

Die automatisierte Kaufpreissammlung bildet gemäß § 193 Abs. 5 BauGB und § 13 GAVO die Grundlage für die Arbeiten des Gutachterausschusses. Sie ist Voraussetzung für die

- a) Vorbereitung und Erstattung von Gutachten (§ 193 Abs. 1 und 2 BauGB),
- b) Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB),
- c) Analyse des Grundstücksmarkts zur Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB),
- d) Ermittlung der Anfangs- und Endwerte (§ 154 Abs. 2 BauGB),
- e) Erstellung von Grundstücksmarktberichten für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 GAVO)
- f) Erteilung von Auskünften (§ 195 Abs. 3 BauGB) sowie
- g) Führung der Datensammlung nach § 19 GAVO.

4.2 Inhalt und Form

4.2.1 Grundsätze zur Einrichtung und Führung

4.2.1.1 In die Kaufpreissammlung sind die Daten aufzunehmen, die aufgrund der Auswertung der Rechtsvorgänge nach § 13 Abs. 1 und 2 GAVO oder vom Gutachterausschuss bei der Vorbereitung von Wertermittlungen erhoben wurden und für die Wertermittlung und die Aufgaben des Gutachterausschusses von Bedeutung sind. Die Kaufpreissammlung umfasst auch Daten über Bauleitplanung, Erschließungssituation und Erschließungsanlagen, statistische Daten und weitere Grundlagen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich, soweit ihre Bereithaltung und Auswertung für die Aufgaben des Gutachterausschusses erforderlich ist. Die Daten nach § 13 Abs. 5 GAVO sind systematisch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu ermitteln und vorzuhalten.

4.2.1.1 Zum Zwecke der einheitlichen Führung und der wirtschaftlichen Erstellung überregionaler Auswertungen kann die Kaufpreissammlung in einer landesweit einheitlichen Datenbank geführt werden; Zugriffsmöglichkeiten sind auf die räumlichen Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse zu beschränken.

4.2.2 Kaufpreissachdaten

Die Kaufpreissachdaten werden automatisiert in einer Datenbank geführt. Nach § 13 Abs. 5 GAVO ist zwischen Vertragsmerkmalen, Zustandsmerkmalen des Vertragsobjekts, Ordnungsmerkmalen, Objektgruppen und sonstigen Hinweisen und Eigenschaften zu unterscheiden.

4.2.2.1 Die Vertragsmerkmale (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 GAVO) sind vollständig in die Kaufpreissachdaten aufzunehmen.

4.2.2.2 Die Zustandsmerkmale (§ 13 Abs. 5 Nr. 2 GAVO) des Vertragsobjekts sind soweit zu erfassen, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist. Inhalt und Umfang richten sich dabei nach der Objektart, der das Vertragsobjekt zuzuordnen ist.

- 4.2.2.3 Die Ordnungsmerkmale (§ 13 Abs. 5 Nr. 3 GAVO) sind als Verknüpfungsmerkmale zwischen den Kaufpreissachdaten und der Bodenrichtwertinformation sowie der Kaufpreiskarte einzutragen.
- 4.2.2.4 Die Objektgruppen (§ 13 Abs. 5 Nr. 4 GAVO) sind insbesondere Gruppen von Grundstücken, für die nach den örtlichen Verhältnissen Teilmärkte bestehen. Die Vertragsobjekte sind so zu erfassen, dass eine Selektion nach Objektgruppen möglich ist.
- 4.2.2.5 Die Kaufpreissachdaten können in folgende Objektgruppen und Objektarten gegliedert werden:

Objektgruppe	Objektart
unbebaute Grundstücke	unbebautes baureifes Land
	werdendes Bauland
	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
bebaute Grundstücke	Normalfall
Wohnungs- und Teileigentum	Wohnungseigentum
	Teileigentum
Erbbaurecht	Erbbaurecht, unbebaut
	Erbbaurecht, bebaut
Erbbaugrundstück	mit einem unbebauten Erbbaurecht belastetes Grundstück
	mit einem bebauten Erbbaurecht belastetes Grundstück
	mit einem unbebauten Teil- / Wohnungserbbaurecht belastetes Grundstück
	mit einem bebauten Teil- / Wohnungserbbaurecht belastetes Grundstück

- 4.2.2.6 Dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt gewordene, für die Wertermittlung bedeutsame sonstige Hinweise und Eigenschaften (§ 13 Abs. 5 Nr. 5 GAVO) können erfasst und in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Hierzu zählen z. B. vom Gutachterausschuss erstellte Gutachten oder Bilder sowie ihm erteilte Mietauskünfte.
- 4.2.2.7 Grundsätzlich ist jeder Rechtsvorgang nach § 13 Abs. 1 und 2 GAVO zu erfassen. Zu jedem Vorgang sind dabei mindestens die Basisdaten so umfassend zu erheben, dass sie für Zwecke z. B. der Statistik und des Steuerwesens genutzt werden können. Zu den Basisdaten zählen insbesondere die Vertragsmerkmale nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 GAVO sowie die Zustandsmerkmale nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 GAVO und die Ordnungsmerkmale nach § 13 Abs. 5 Nr. 3 GAVO.
Ausgewählte Rechtsvorgänge sind so auszuwerten, dass sie zur Erstellung des LGMB

herangezogen werden können.

Enthält der Rechtsvorgang mehrere Objekte, die sich in wesentlichen Merkmalen (z. B. Grundstücksart, Entwicklungszustand) unterscheiden, sind die einzelnen Objekte getrennt zu erfassen, wenn die anteiligen Entgelte zutreffend angegeben oder zu ermitteln sind.

4.2.2.8 Bei der Erfassung der Kaufpreissachdaten sind die Hinweise auf der Informationsplattform des LVermGeo (Nummer 1.1.2) zu beachten. Dadurch soll die Qualität der Kaufpreissammlung gesichert und der Umfang der Erfassung auch im Hinblick auf die Auswertung auf ein abgestimmtes, notwendiges Maß beschränkt werden.

4.2.3 **Kaufpreiskarte**

Die Kaufpreiskarte

- a) weist sämtliche übermittelten Vorgänge nach,
- b) zeigt die Lage der Objekte,
- c) ist in digitaler Form auf der Basis der Liegenschaftskarte zu führen.

Es muss die Möglichkeit bestehen, die Grundstücksstruktur zum Zeitpunkt des Kaufvertrags zu eruieren. Die Übersichtlichkeit der Eintragungen ist zu gewährleisten.

4.2.3.1 Inhalt

Die Visualisierung der Daten soll mindestens Rückschlüsse auf die Objektgruppen und gegebenenfalls auf Objektarten zulassen. (Hinweis: Die spezielle Lage des veräußerten Objekts zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kann in der Datenbank der Kaufpreissachdaten durch Speicherung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte als Bilddatei dauerhaft vorgehalten werden.)

4.2.3.2 Datensicherung

Die Kaufpreiskarte ist nach den jeweils geltenden Vorschriften der Behörde, bei der die Geschäftsstelle eingerichtet ist, mindestens aber zum Ende eines jeden Kalenderjahrs zu sichern. Die jährliche Sicherung ist dauerhaft aufzubewahren. Die Unterlagen sind rechtzeitig ohne inhaltliche Veränderung auf Formate und Datenträger zu übertragen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

4.3 Unterlagen für die Kaufpreissammlung

Unterlagen für die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung sind nach § 195 Abs. 1 BauGB und § 13 Abs. 1 und 2 GAVO:

- a) Abschriften von Verträgen über die entgeltliche Veräußerung (einschließlich Tausch) von Grundstücken, Grundstücksteilen, Wohnungs- und Teileigentum (einschließlich Aufteilungsplänen), Wohnungs- und Teilerbbaurechten und über die Bestellung und Veräußerung von bebauten und unbebauten Erbbaurechten.
- b) Abschriften von Zwangsversteigerungs- und Enteignungsbeschlüssen, von Einigungsurkunden in Enteignungsverfahren, Beschlüssen über die Vorwegnahme von Entscheidungen in Umlegungsverfahren sowie Auszügen aus Umlegungsplänen und aus Beschlüssen zur vereinfachten Umlegung.
- c) Daten des zuständigen Dienstleistungszentrums ländlicher Raum.

4.3.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass die verpflichteten Stellen diese Unterlagen umgehend und vollständig übersenden. Die Vollständigkeit der Abgabe ist stichprobenhaft zu überprüfen.

Diese Unterlagen werden ergänzt durch Angaben

- a) der Gemeinde gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16. März 2009 (Ministerium der Finanzen 3292 – 4531), in der jeweils geltenden Fassung,
- b) über sonstige Planungen, die den Wert von Grundstücken beeinflussen,
- c) des Liegenschaftskatasters sowie
- d) aus anderen Nachweisen, vor allem aus dem Grundbuch, dem Baulastenverzeichnis, den Bauakten oder aus der Denkmalliste Rheinland-Pfalz (vgl. § 10 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP)).

4.3.2 Bei den Gemeinden ist darauf hinzuwirken, dass sie Informationen über die ergänzenden Angaben unaufgefordert den Gutachterausschüssen überlassen.

4.3.3 Weitere Daten

Die Auswertung der o. g. Unterlagen reicht teilweise nicht zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Nummer 4.5.2) aus. Für geeignete Kauffälle sind daher weitere Daten von ausgewählten Kaufvertragsparteien zu erfragen (i. d. R. durch Übersendung von Fragebögen⁴ oder bei geringem Umfang auch telefonisch).

Die erhobenen Daten sind in die Kaufpreissammlung aufzunehmen. Sie sind nur für interne Zwecke bestimmt und dürfen nicht im Zuge der Auskunftspflichtung nach § 14 GAVO abgegeben werden. Im Einzelfall notwendige besondere örtliche Feststellungen sind in der Regel auf die äußere Inaugenscheinnahme zu beschränken.

⁴ Entsprechende Fragebögen werden den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auf der Informationsplattform nach Nummer 1.1.2 bereitgestellt.

4.4 Datenerhebung aus den Unterlagen

4.4.1 Grundsätze

- 4.4.1.1 Die Daten sind in dem Umfang und mit dem Inhalt zu erheben, dass die in Nummer 4.1 genannten Aufgaben sachgerecht erfüllt werden können.
- 4.4.1.2 Bei der Datenerhebung aus den Unterlagen sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale festzustellen. Ob Kaufpreise von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sind, wird erst nach Anpassung der Kaufpreise an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts und Durchführung des Ausreißertests ersichtlich. Eine Prüfung von Kaufpreisen mit Besonderheiten (z. B. Kaufverträge zwischen Verwandten, Zukäufe) auf ihre Eignung für weitere Auswertungen entfällt bei der Datenerhebung.
- 4.4.1.3 Die Angaben müssen sich auf den Zeitpunkt der Preisbildung beziehen. Das ist in der Regel der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
- 4.4.1.4 Die Angaben in den zurückgesandten Fragebögen sind vor Übernahme in die Kaufpreissammlung auf ihre Plausibilität zu überprüfen (z. B. durch Bauakten, Tabellen zur Ermittlung der Gebäudedaten, Geobasisdaten sowie örtliche Inaugenscheinnahme).
- 4.4.1.5 Kaufverträge, die in Ableitungen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einfließen, sind unter Berücksichtigung der im LGMB beschriebenen Auswertemodelle in der automatisierten Kaufpreissammlung zu erfassen. Die Empfehlungen und Hinweise auf der Informationsplattform des LVermGeo (siehe Nummer 1.1.2) sind zu beachten.

4.4.2 Tatsächliche Eigenschaften

4.4.2.1 Größe

Größenangaben über Grundstücksflächen sind grundsätzlich dem beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters zu entnehmen. Bei noch zu vermessenden Teilflächen ist auf die Angaben in den Verträgen zurückzugreifen.

4.4.2.2 Lagemerkmale

Die Lagemerkmale des Objekts ergeben sich insbesondere aus den Geobasisinformationen.

4.4.2.3 Erschließungszustand und Erschließungsanlagenzustand, gesicherte Erschließung

Soweit möglich, ist der Erschließungszustand festzustellen. Dabei ist danach zu differenzieren, ob das Grundstück

- nicht erschlossen ist,
- nicht erschlossen, aber die Erschließung gesichert ist oder
- bereits erschlossen ist

(bzgl. des Begriffs "Sicherung der Erschließung" vgl. Nummer 6.3.3).

In neuen Wohnbaugebieten sollen Art und Umfang der tatsächlichen Erschließung (z. B. Straße, Abwasser, Wasser, Energie, Kommunikationsleitungen) den Angaben der Gemeinde

oder des Erschließungsträgers entnommen werden. Bei Objekten in älteren Wohngebieten ist zusätzlich die Abnutzung der Erschließungsanlagen einzuschätzen (Erschließungsanlagenzustand), soweit entsprechende Informationen vorliegen.

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind insbesondere die Art der Wegebefestigung und die Zahl der Anschlüsse des Grundstücks an das Wegenetz zu erfassen.

4.4.2.4 Andere Merkmale tatsächlicher Art

- a) Für die weitere Datenerhebung von bebauten Objekten sind die Baubeschreibungen heranzuziehen. Der bauliche Zustand, die Ertragsverhältnisse, die Ausstattung, die besonderen Bauteile und Einrichtungen sowie die Außenanlagen können in der Regel nur durch besondere Erhebungen (Nummer 4.3) festgestellt werden.
- b) Bei bebauten Objekten sollen die energetischen Eigenschaften des Gebäudebestands (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV) durch eine Abfrage über das Vorliegen eines Energieausweises und dessen Inhalt erfasst werden.
- c) Sind für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen die Preisanteile im Vertrag aufgeschlüsselt, sind diese zu erfassen.
- d) Maßnahmen, die notwendig sind, um das Grundstück baureif zu machen (z. B. Gebäudeabbruch, Drainagen, Gründungen, Beseitigung vorhandener Anpflanzungen und anderer Einrichtungen) sind zu vermerken. Der Umfang der Maßnahmen soll mit erfasst werden, z. B. Kubatur des abzureißenden Gebäudes, Art und Anzahl der Anpflanzungen.
- e) Soweit die tatsächliche Nutzung nicht den Geobasisinformationen oder dem Kaufvertrag entnommen werden kann, sind besondere Erhebungen durchzuführen.
- f) Besonderheiten zu den Merkmalen tatsächlicher Art, vor allem hinsichtlich der Grundstücksform, der Geländeneigung und des Untergrunds sind zu vermerken.
- g) Für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind die Acker- und Grünlandzahlen stets dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.

4.4.3 **Rechtliche Gegebenheiten**

4.4.3.1 Rechtlich zulässige Nutzung und Nutzungsmöglichkeit

- a) Die rechtlich zulässige Nutzung ist zunächst den Bauleitplänen zu entnehmen. In erster Linie sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung und dabei die Geschossflächenzahl (GFZ) festzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen der Bauleitpläne oft noch zusätzlichen Restriktionen wie z. B. einzuhalten Abstände der Baukörper zum Nachbargrundstück, Baulinien und Baugrenzen unterliegen, so dass die tatsächlich realisierbare GFZ näherungsweise ermittelt werden muss.
- b) Wird die rechtlich zulässige oder die tatsächlich realisierbare GFZ regelmäßig in dem Baugebiet nicht erreicht, ist auf die sog. wertrelevante GFZ (WGFZ), d. h. die im Baugebiet (durchschnittlich) realisierte Geschossflächenzahl, abzustellen. Bei der Ableitung der wertrelevanten Geschossflächenzahl ist auch die Geschossfläche zu berücksichtigen, die nicht

in Vollgeschossen liegt (WGFZ). Insoweit ist von der Definition der GFZ gemäß der Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils
geltenden Fassung, abzuweichen.

- c) Liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor oder enthalten sie nicht die erforder-
lichen Angaben, ist die zulässige oder zu erwartende Nutzung in geeigneter Weise festzu-
stellen, z. B. auf der Grundlage von planreifen Satzungsentwürfen oder nach Maßgabe des
§ 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

4.4.3.2 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand ist nach § 5 ImmoWertV zu ermitteln.

- a) Bei den Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenziert die ImmoWertV in § 5 Abs. 1
nicht mehr nach "reinen" und "besonderen" Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Aus der
Begründung zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV geht jedoch hervor, dass es den Entwicklungszu-
stand der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach wie vor gibt. In der
Anlage 1 Nummer 7 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) werden solche Flächen als
"sonstige Flächen" bezeichnet und wie ein eigenständiger Entwicklungszustand behandelt.
Flächen, die sich insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch
ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirt-
schaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen
Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine
Entwicklung zu einer baulichen Nutzung bevorsteht, sind als "besondere Flächen der Land-
und Forstwirtschaft" bzw. als "sonstige Flächen" zu kennzeichnen. Sie können durch
außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen begünstigt, aber auch
beeinträchtigt sein.
- b) Besonderheiten der Ermittlung des Entwicklungszustands bebauter Grundstücke im
Außenbereich sind nach Anlage 3 zu beurteilen.

4.4.3.3 Privatrechtliche Vereinbarungen

Bestehen an einem Grundstück dinglich gesicherte Rechte und / oder solche rein schuldrecht-
licher Art, die aber Auswirkungen auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger besit-
zen (z. B. Nutzungsverträge als Dauerkleingärten, Mietverträge), ist die Art der Belastung zu
vermerken und möglichst das Ausmaß der Verkehrswertbeeinflussung zu erfassen.

4.4.3.4 Öffentlich-rechtliche Verfahren und Festsetzungen

Öffentlich-rechtliche Verfahren (z. B. Umlegung, Flurbereinigung, städtebauliche Sanierung
oder Entwicklung) und öffentlich-rechtliche Festsetzungen (z. B. aus den Bereichen Land-
schafts- und Naturschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht, Straßenrecht oder
Bauordnungsrecht) sind zu vermerken.

4.4.3.5 Beitragsrechtlicher Zustand (vgl. § 6 Abs. 3 ImmoWertV)

- a) Es ist festzustellen, ob und in welcher Höhe Beiträge wie z. B. Erschließungsbeiträge nach
BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 20. Juni 1995 (GVBl. 1995, S. 175), in
der jeweils geltenden Fassung, Kostenerstattungsbeiträge und Ausgleichsbeiträge gezahlt,
teilweise gezahlt oder noch zu erwarten sind.

- b) Bei den Ermittlungen ist auf den Beitragszustand des dazugehörigen Bodenrichtwertgrundstücks abzustellen.
- c) In bereits seit langem erschlossenen Gebieten kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass der Erschließungsbeitragszustand als frei einzustufen ist. Ist den Erschließungsanlagen aufgrund des Alters ein geminderter Restwert zuzuordnen, ist dies bei der Beschreibung des Erschließungsanlagenzustands zu vermerken (Nummer 4.4.2.3).
- d) Liegt das Grundstück in einem Sanierungsgebiet (§§ 136 ff. BauGB) oder einem Entwicklungsbereich (§§ 165 BauGB), ist möglichst zu prüfen, ob der Kaufpreis sanierungsunbeeinflusst (entwicklungsunbeeinflusst) oder sanierungsbeeinflusst (entwicklungsbbeeinflusst) zustande gekommen ist. Das Ergebnis ist zu vermerken.

4.4.4 **Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

Kaufpreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind nach § 7 ImmoWertV grundsätzlich zur Wertermittlung und zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten heranzuziehen. Der Ausschluss solcher Kauffälle aus der Stichprobe erfolgt erst bei der Kaufpreisauswertung durch die Anwendung entsprechender statistischer Methoden (Ausreißertest).

4.4.5 **Besonderheiten bei Erbbaurechten und Wohnungs- und Teileigentum**

4.4.5.1 Erbbaurechte

Bei der Auswertung von Verträgen über bebaute und unbebaute Erbbaurechte sind insbesondere folgende Daten zusätzlich zu erfassen:

- a) bei der Bestellung
 - der Erbbauzins, der Erbbauzinssatz, etwaige Anpassungsklauseln, die Laufzeit, Regelungen über den Ablauf, die Heimfallregelung, Rechte und Pflichten des Erbbaurechtgebers und des Erbbauberechtigten und - soweit im Vertrag angegeben - der zugrunde gelegte Bodenwert;
- b) bei der Veräußerung
 - der Kaufpreis, der vertraglich erzielbare Erbbauzins, der marktübliche und der tatsächliche Erbbauzinssatz, etwaige Anpassungsklauseln, die Restlaufzeit sowie die Gebäudemerkmale (z. B. Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungen). Weiterhin ist zu erfassen, ob und welche Erschließungskosten der Erbbaurechtnehmer getragen bzw. zu tragen hat.

4.4.5.2 Wohnungs- und Teileigentum

- a) Verträge über Wohnungs- und Teileigentum (einschließlich Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen) sind getrennt voneinander zu erfassen.
- b) Angaben über Sondernutzungsregelungen sind so zu erfassen, dass Rückschlüsse auf eine eventuelle Wertbeeinflussung möglich sind.

4.4.6 **Besonderheiten bei der Kaufpreisvereinbarung**

- a) Liegen besondere Zahlungsbedingungen oder Besonderheiten bei der Preisvereinbarung vor, so ist als Gesamtkaufpreis der Barwert der Gegenleistung in Euro zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu ermitteln.
- b) Falls für Ratenzahlungen Kapitalzinsen gesondert zu zahlen sind, ist die Summe der beiden Beträge als Rentenrate der Barwertermittlung zugrunde zu legen. Unabhängig von der Höhe des vereinbarten Zinssatzes ist die Barwertermittlung nach Buchstabe c) durchzuführen. Unübliche Zinsen oder zinslose Ratenzahlungen sind zu vermerken und soweit möglich durch Umrechnung des Kaufpreises zu berücksichtigen.
- c) Wird der Kaufpreis ganz oder teilweise in Form einer Rente entrichtet, ist der Barwert zu ermitteln. Dabei wird i. d. R. mit dem marktüblichen durchschnittlichen Darlehenszinssatz unter Abzug des Dynamikzinssatzes kapitalisiert, wenn eine Wertsicherung vereinbart wurde.
- d) Es ist zu prüfen, ob im Kaufpreis besondere Kosten (z. B. Vermessungskosten, Aufwendungen gemäß § 7 ImmoWertV) enthalten sind oder vom Käufer Dritten geschuldet werden. Sie sind gegebenenfalls entsprechend den örtlichen Marktgepflogenheiten zu berücksichtigen.
- e) Werden in Kaufurkunden Bodenwert- oder Gebäudewertangaben, Angaben über den Wert von Rechten etc. getätigt, ist deren Eignung für die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten sorgfältig zu überprüfen. In der Regel dienen sie lediglich der Gebührensatzung bzw. steuerlichen Zwecken.

4.5 **Auswertung der Kaufpreissammlung**

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung für die in Nummer 4.1 genannten Zwecke sind die Auswertemodelle des jeweiligen LGMB und die Empfehlungen und Hinweise auf der Informationsplattform des LVerGeo (Nummer 1.1.2) zu beachten.

4.5.1 **Grundsätze**

4.5.1.1 Die für eine praxisgerechte Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten sind regelmäßig auf der Grundlage der Kaufpreissammlung abzuleiten. Sie umfassen insbesondere

- a) Indexreihen (z. B. für unbebaute Grundstücke oder für Wohnungseigentume),
- b) Umrechnungskoeffizienten (z. B. für die WGFZ, die Grundstücksfläche, hausnahes Gartenland),
- c) Vergleichsfaktoren für bebaute und unbebaute Grundstücke (Ertrags- und Gebädefaktoren, Bodenrichtwerte),
- d) Liegenschaftszinssätze,
- e) Sachwertfaktoren sowie
- f) andere Marktanpassungsfaktoren, z. B. für bebaute Erbbaurechte, Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten.

4.5.1.2 Die abgeleiteten Daten sind durch statistische Prüfverfahren auf Signifikanz zu untersuchen. Die Auswertemodelle des jeweiligen LGMB sind bei den Auskünften über erforderliche Daten stets mit anzugeben.

4.5.1.3 Daten aus Kaufverträgen, die in Ableitungen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einfließen, werden vom örtlichen Gutachterausschuss über die Exportschnittstelle der automatisierten Kaufpreissammlung erzeugt und der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt.

4.5.1.4 Für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten - insbesondere für bebaute Objekte - sind regelmäßig die Vergleichsobjekte nach dem äußeren Anschein aufzunehmen.

4.5.2 **Bebaute und unbebaute Erbbaugrundstücke**

4.5.2.1 Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinssatzes ist aus den Erbbaurechtsbestellungsverträgen der jährliche Erbbauzins auf den Verkehrswert des fiktiv erbbaurechtsfreien unbebauten Grundstücks zu beziehen.

4.5.2.2 Aus Kaufpreisen von unbebauten Erbbaurechten sind Relationen abzuleiten, indem der (ggf. bereinigte) Kaufpreis für das Erbbaurecht auf den Verkehrswert eines gleichartigen unbebauten Grundstücks bezogen wird.

4.5.2.3 Kaufpreise von bebauten Erbbaurechten sind zur Ermittlung von diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren auszuwerten, indem der vorläufige Sachwert des bebauten Erbbaurechts aus den marktangepassten Sachwert für entsprechende Volleigentume abgeleitet wird.

4.5.2.4 Aus Kaufpreisen von Erbbaurechtsgrundstücken sind Marktanpassungsfaktoren durch deren Vergleich mit dem finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks abzuleiten. Eventuell nicht zu entschädigende Gebäudewertanteile bei Ablauf des Erbbaurechts sind entsprechend zu berücksichtigen.

4.5.2.5 Die Kaufpreise sind generell danach zu differenzieren, ob an den Erbbaurechtsnehmer, Erbbaurechtsgeber oder an Dritte veräußert wurde.

4.5.3 **Indexreihen**

Durch Bodenpreisindexreihen wird der Einfluss der Zeit auf das Bodenpreisniveau ermittelt. Hierzu ist ein Herauslösen der Einflüsse anderer Merkmale erforderlich. In der Regel wird dies hinsichtlich der Merkmale Ausnutzbarkeit, Form, Größe und Erschließung durch die Beschränkung auf gleichartige Grundstücke, zum Beispiel durch die Begrenzung der Kauffälle auf Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, gewährleistet. Zur Berücksichtigung der Lage werden Grundstückspreise bzw. deren Jahresmittel normiert, indem sie beispielsweise durch den Bodenrichtwert der betreffenden Bodenrichtwertzone dividiert werden.

Zur Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentumen, Garagen oder Stellplätzen sind Indexreihen besonders geeignet. Die wertbeeinflussenden Merkmale wie Wohnungsgröße, Ausstattung, Baujahr oder Lage etc. sind sachgerecht zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind Erstverkäufe, Wiederverkäufe sowie in Wohnungseigentum umgewandelte Wohnhäuser getrennt auszuwerten.

Die Indexwerte sind gegebenenfalls einer gleitenden Mittelbildung zu unterziehen (z. B. bei größeren jährlichen Schwankungen).

4.5.4 **Umrechnungskoeffizienten**

Umrechnungskoeffizienten geben Wertunterschiede wieder, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale bei ansonsten gleichartigen Grundstücken ergeben, wie z. B. aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), der Wohnungsgröße, der Ladentiefe- und breite und der Grundstücksfläche sowie aus der Lage von gärtnerisch genutzten Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bauland (hausnahes Gartenland).

4.5.5 **Vergleichsfaktoren für unbebaute und bebaute Grundstücke**

4.5.5.1 Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren für unbebaute Baugrundstücke (Bodenrichtwerte) ist in Nummer 5 abgehandelt.

Vergleichsfaktoren für "besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (bzw. sonstige Flächen)" werden insbesondere für die Nutzungsarten

- a) Freizeitgärten,
- b) Abbauflächen,
- c) private Sport-, Freizeit- oder Erholungsflächen (keine Gemeinbedarfsflächen),
- d) Freihalteflächen für Windenergieanlagen,
- e) in Siedlungsnähe liegende Flächen des Außenbereichs (ohne Bauerwartung) abgeleitet.

Die Vergleichsfaktoren werden durch den Quotienten aus Kaufpreis für die besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft und dem landwirtschaftlichen Bodenwertniveau (i. d. R. der zonale Bodenrichtwert für reine Flächen der Landwirtschaft) gebildet.

4.5.5.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Ertragsfaktoren sind bei Ertragsobjekten aus dem Verhältnis Kaufpreis / Reinertrag oder Kaufpreis / Rohertrag zu ermitteln. Der Kaufpreis muss vorab nicht um den Bodenpreis bereinigt werden, da die Rendite sowohl aus den baulichen Anlagen als auch aus dem Grund und Boden erwirtschaftet wird. Die Ertragsfaktoren sind möglichst in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer abzuleiten. Bei Abweichungen von einer für das Gebäude typischen Grundstücksgröße ist der Kaufpreis entsprechend § 17 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 ImmoWertV anzupassen.

Gebädefaktoren sind für Sachwertobjekte (insbesondere bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Wohnungseigentume sowie Stellplätzen und mit Garagen bebaute Grundstücke) zu ermitteln, indem der Kaufpreis auf den Quadratmeter

- a) Wohnfläche,
- b) Nutzfläche,
- c) Grundstücksfläche (i. d. R. nur bei Typenbebauung auf annähernd gleichgroßen Grundstücken),
- d) Bruttogrundfläche oder
- e) auf den Kubikmeter Bruttorauminhalt bezogen wird.

Dabei sind unter anderem der Gebäudestandard, das Alter, die Lage etc. und bei Wohnungseigentümern auch die innere Lage im Gebäude zu berücksichtigen. Gebäudefaktoren eignen sich insbesondere für die Bewertung von Wohnungseigentümern. Die Grundstücksmerkmale des Richtwertgrundstücks (Vergleichsfaktors) sind anzugeben.

4.5.6 **Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere Marktanpassungen**

Die Liegenschaftszinssätze sind vorrangig aus Ertragswertobjekten für alle Objektarten zu ermitteln, für die hinreichend Kauffälle mit Erträgen vorliegen.

Um eine landesweit einheitliche Auswertung der Kaufpreissammlung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und anderer Marktanpassungsfaktoren sicherzustellen, sind die Ableitungsmodelle des jeweiligen LGMB zu beachten. Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sollten möglichst nur weitgehend schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale herangezogen werden. Liegen zu wenig entsprechende Kaufpreise vor, sind schadensbehaftete Objekte z. B. als "schadensfrei" nachzubewerten und eine diesbezügliche Wertminderung als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" anzubringen. Ansonsten sind etwaige vorhandene wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors zu berücksichtigen (z. B. Lageunterschiede).

4.5.7 **Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt**

4.5.7.1 Die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse übermitteln der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses die Statistischen Jahresauswertungen entsprechend den dort getroffenen Vereinbarungen mit den Bundesämtern und Forschungsinstituten für deren Auswertungen.

4.5.7.2 Die Ausgabedateien sind mit den entsprechenden statistischen Auswertemodulen der automatischen Kaufpreissammlung zu erzeugen.

4.6 **Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung**

4.6.1 **Allgemeines**

4.6.1.1 Nach § 13 Abs. 6 GAVO ist sicherzustellen, dass Unbefugte keine Kenntnis vom Inhalt der Kaufpreissammlung erhalten. Für die elektronische Antragstellung sowie für die elektronische Übersendung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an die antragstellende Person oder Stelle ist Nummer 3.7.3 zu beachten. Dies gilt auch für die Unterlagen nach § 13 Abs. 1 und 2 GAVO und ergänzende Angaben der Kaufvertragsparteien (z. B. Verträge, Fragebögen). Sie sind so aufzubewahren, dass sie nur von Bediensteten der Geschäftsstellen, die mit ihrer Auswertung befasst sind und von Mitgliedern des Gutachterausschusses bei der Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden können. Eine darüber hinausgehende Einsichtnahme ist nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben

a) die Weitergabe von Daten an andere Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz und den Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz,

- b) Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind,
- c) sowie die Akteneinsicht nach § 142 Zivilprozessordnung.

4.6.1.2 Anträge auf Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung müssen mindestens folgende Angaben enthalten:

- a) konkrete Angabe des Zeitraums auf den sich die Auskunft bezieht,
- b) konkrete Angabe des Teilmarkts (Wohnungseigentum, EZFH, LuF, MFH, DHH, REH, etc.),
- c) konkrete Angabe des räumlichen Umfangs der Daten (Gemeinde, ggf. mehrere Gemeinden, Verbandsgemeinde etc.),
- d) Erklärung zur Einhaltung des Datenschutzes und der Verwendung der Daten,
- e) bei erstmaligem Antrag einer nicht anonymisierten Auskunft ist die erforderliche Eignung (Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 / Sachverständigennachweis) beizufügen (vgl. § 14 Abs. 1 GAVO).

Für die Antragstellung soll der Vordruck in Anlage 4 verwendet werden. Formlose Anträge sind um fehlende Angaben zu ergänzen.

4.6.2 **Auskünfte nach § 14 Abs. 1 GAVO**

Nach § 195 Abs. 2 BauGB darf die Kaufpreissammlung nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Darüber hinaus dürfen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 14 Abs. 1 GAVO nur grundstücksbezogen erteilt werden, d. h. Flurstücksnummer, Straße und Hausnummer dürfen mitgeteilt werden, nicht jedoch Name und Anschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen. Der Empfänger ist schriftlich darauf hinzuweisen, dass die übermittelten Daten nur für den Zweck verwendet werden dürfen, zu dessen Erfüllung sie ihm übermittelt werden (Anlage 5).

4.6.2.1 Auskünfte für öffentliche Stellen nach § 2 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) i. V. m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 GAVO

Bei öffentlichen Stellen nach § 2 Abs. 1 LDSG (z. B. Agenturen für Arbeit, Sozialämter, Enteignungs-, Straßenbau- und Flurbereinigungsbehörden, Landwirtschaftskammer) ist das berechnete Interesse gegeben, wenn die beantragten Daten zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Empfängers liegenden Aufgaben erforderlich sind. Die sachgerechte Verwendung der Daten wird bei den öffentlichen Stellen regelmäßig unterstellt.

Sachverständige, die von öffentlichen Stellen nach § 2 Abs. 1 LDSG beauftragt sind, erhalten die zur Auftragserfüllung erforderlichen Auskünfte nach § 14 Abs. 1 GAVO. Die Sachverständigen haben ihre Beauftragung vor der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nachzuweisen.

4.6.2.2 Auskünfte für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und Sachverständige mit einer Zertifizierung nach DIN EN ISO / IEC 17 024 (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GAVO)

Die sachgerechte Verwendung der Daten wird bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und Sachverständigen mit einer Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17 024 unterstellt. Sie ist durch Siegelaufdruck oder Sachverständigenausweis nachzuweisen. Das

berechtigte Interesse ist durch den Nachweis der Auftragserteilung darzulegen und auf dem Antragsformular (Anlage 4) zu vermerken.

4.6.2.3 Verpflichtung der Stellen und Personen nach § 14 Abs. 1 GAVO

Die Stellen und Personen nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 GAVO müssen sich verpflichten,

- a) alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und diese nur zum Zwecke der sachgerechten Aufgabenerfüllung zu verwenden, bekannt zu geben oder zugänglich zu machen,
- b) in ein zu erstellendes Gutachten nur anonymisierte Daten der Vergleichsgrundstücke aufzunehmen (z. B. Vergleichsgrundstück ohne Flurstücks- und Hausnummer),
- c) die Daten bis zu ihrer Vernichtung so aufzubewahren, dass Unbefugte keine Kenntnis davon erhalten,
- d) die zur Verfügung gestellten Daten nach Auswertung (z. B. in einem Gutachten) zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vernichten; diese Verpflichtung ist auch dann erfüllt, wenn der Sachverständige in Kenntnis eines bevorstehenden Gerichtsverfahrens die Daten erst nach Rechtskraft des Urteils / Vergleichs vernichtet.

Eine entsprechende Verpflichtungserklärung ist bei jedem Antrag abzugeben und durch Unterschrift zu bestätigen (Anlage 4). Es ist auf die strafrechtlichen Folgen von Zuwiderhandlungen (§ 37 LDSG) hinzuweisen.

4.6.3 **Auskünfte in anonymisierter Form (§ 14 Abs. 2 GAVO)**

Anderen Stellen und Personen sind im Einzelfall auf schriftlichen Antrag nur solche Auskünfte zu erteilen, die Rückschlüsse auf die Eigentümerin oder den Eigentümer nicht ermöglichen.

Bei Auskünften aus der Kaufpreissammlung sind keine Daten mitzuteilen, die einen Personenbezug - auch mittelbar - ermöglichen (z. B. Flurstücksnummer, Straße, Hausnummer). Die Abgabe dieser Daten ist ebenfalls vom berechtigten Interesse und der Gewährleistung der sachgerechten Verwendung durch den Antragsteller abhängig. Werden die Daten für Forschung und Lehre benötigt, sind diese Anforderungen als erfüllt anzusehen.

Auf die Verpflichtung, die übermittelten Daten nur für den Zweck zu verwenden, zu dessen Erfüllung sie dem Antragsteller übermittelt werden, ist schriftlich hinzuweisen (Anlage 5).

4.6.4 **Übermittlung von Daten aus der Kaufpreissammlung an den Oberen Gutachterausschuss**

Bei der Übermittlung von Daten zur landesweiten Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind die auf der Informationsplattform nach Nummer 1.1.2 zusammengestellten Grundsätze zum Datenformat und zur Art der Übermittlung sowie die Datenmodelle im jeweiligen LGMB zu beachten.

4.7 Grundstücksmarktberichte

4.7.1 Immobilienmarktbericht Deutschland (IMB-DE)

- 4.7.1.1 Mit der "Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung" vom 20. April 2016⁵ wurden Regelungen der Zusammenarbeit von Bund und Ländern auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung zur Förderung der bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz getroffen.
- 4.7.1.2 Zur Umsetzung der Verwaltungsvereinbarung wurde der "Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland" (AK OGA) gebildet.
- 4.7.1.3 Dem AK OGA obliegt die Herausgabe des IMB-DE einschließlich der Auswertung länderübergreifender Grundstücksmarktdaten für diesen Zweck. Der IMB-DE wird durch den AK OGA alle zwei Jahre herausgegeben und zum Abruf in digitaler Form kostenfrei bereitgestellt.
- 4.7.1.4 Die Gutachterausschüsse stellen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses die erforderlichen Daten auf Anforderung in der vorgegebenen Datenstruktur zur Verfügung und prüfen durch entsprechende Selektionen regelmäßig die Datensätze auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bereitet die Daten zur Weiterleitung an die Redaktionsstelle des AK OGA auf.

4.7.2 Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (LGMB)

- 4.7.2.1 Der Obere Gutachterausschuss hat mit Unterstützung der örtlichen Gutachterausschüsse mindestens im zweijährigen Turnus einen Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz mit Aussagen zu insbesondere folgenden Punkten zu erstellen und zu veröffentlichen (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 GAVO):
- a) Entwicklung und Entwicklungstendenzen des Grundstücksmarkts,
 - b) Preisniveau,
 - c) für die Wertermittlung erforderliche Daten und
 - d) bereichsspezifische Einzelergebnisse.
- 4.7.2.2 In den Grundstücksmarktberichten für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz ist die Bestätigung aufzunehmen, dass sich die veröffentlichten zur Wertermittlung erforderlichen Daten für Wertermittlungen nach den §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz (BewG) eignen.
- 4.7.2.3 Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz beschließt die in § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB genannten Daten. Bei dem Beschluss über diese Daten muss einer der Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde als ehrenamtliches Mitglied mitwirken (§ 192 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 198 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

⁵ Veröffentlicht im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) am 13. Mai 2016 (BANz AT 13.05.2016 B2)

- 4.7.2.4 Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zum jeweiligen Stichtag im LGMB veröffentlichten, landeseinheitlichen Auswertemodelle zu verwenden.
- 4.7.2.5 Nachfolgenden Stellen ist durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses jeweils ein Exemplar des LGMB zu übermitteln:
- a) den Gutachterausschüssen nach § 1 Abs. 1 GAVO,
 - b) den Oberen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer,
 - c) den Oberen Behörden des Landes und
 - d) sonstigen Stellen (z. B. Universitäten, Landesbetrieben).
- 4.7.2.6 Das für das amtliche Vermessungswesen zuständige Ministerium übermittelt den LGMB den Obersten Behörden des Landes, den Mitgliedern des Landtags und den fachlich zuständigen Obersten Behörden anderer Bundesländer.

4.7.3 Regionale Ergänzungen zum Landesgrundstücksmarktbericht

- 4.7.3.1 Die örtlichen Gutachterausschüsse nach § 1 Abs.1 Nr. 1 GAVO können Grundstücksmarktberichte für ihren Zuständigkeitsbereich erstellen und herausgeben, soweit dies wegen der Besonderheit des örtlichen Grundstücksmarkts erforderlich ist (§ 10 Abs. 1. Nr. 5 GAVO). Ergänzungen zum LGMB für den Zuständigkeitsbereich der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GAVO sind nach Nummer 4.7.3.2 zu erstellen.
- 4.7.3.2 Ergänzungen zum LGMB für den Zuständigkeitsbereich der örtlichen Gutachterausschüsse nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GAVO sind nur dann zu erstellen, wenn
- a) die in ihrem Zuständigkeitsbereich bei der Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelten und gemäß § 193 Abs. 5 BauGB beschlossenen Daten nach Nummer 4.5 signifikant von den Daten abweichen, die der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleitet hat oder auf Grund der örtlichen Marktverhältnisse eine weitere Differenzierung oder Ergänzung notwendig ist.
 - b) die Abweichungen mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden können und
 - c) der Obere Gutachterausschuss die Abweichungen im LGMB nicht darlegt.
- Sie sind in Abstimmung mit dem Oberen Gutachterausschuss auf der gemeinsamen Seite der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz bzw. bei der Fortschreibung des LGMB in diesem zu veröffentlichen.

4.8 Bereitstellung von rechnergestützten Immobilienbewertungen

- 4.8.1 Auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren sind Immobilienrechner für die Bereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GAVO zur Ermittlung von Vergleichswerten bereitzustellen.
- 4.8.2 Die Immobilienrechner werden als internetbasierte Anwendungen zur Verfügung gestellt und sind mit einem Produktblatt zu versehen.

- 4.8.3 Art und Umfang der zur Verfügung stehenden Immobilienrechner bestimmt die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Abstimmung mit dem für das amtliche Vermessungswesen zuständigen Ministerium. Entsprechende Informationen werden im jeweiligen LGMB veröffentlicht.
- 4.8.4 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GAVO können sich in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses am Immobilienrechner beteiligen.

5 Bodenrichtwerte

Die nachfolgenden Erläuterungen und Regelungen stellen die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicher. Sie berücksichtigen die Änderungen des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts von 2009 und die Hinweise und Empfehlungen der BRW-RL⁶ zu § 10 ImmoWertV.

5.1 Allgemeines

- 5.1.1 Nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB i. V. m. den §§ 9 und 10 ImmoWertV sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bis auf die in Nummer 5.7 genannten Ausnahmen flächendeckend durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln.
- 5.1.2 Zur Verbesserung der Transparenz des Grundstücksmarkts in Rheinland-Pfalz werden zusätzlich generalisierte Bodenrichtwerte abgeleitet (vgl. Nummer 5.13).

5.2 Definition

- 5.2.1 Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV) und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 5.2.2 Der Geltungsbereich der Bodenrichtwertzone ist eindeutig und georeferenziert festzulegen. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen (§ 196 Abs. 3 BauGB).

5.3 Grundsätze

- 5.3.1 Der Gutachterausschuss hat bis zum 31. Januar jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 1. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln.
- 5.3.2 Für Zwecke der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

⁶ Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011 (Nr. 24, S. 587)

- 5.3.3 Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete auf einen abweichenden Zeitpunkt zu beziehen (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB; besondere Bodenrichtwerte). Sie kommen insbesondere für Sanierungsgebiete (§§ 136 ff. BauGB) und Entwicklungsbereiche (§§ 165 ff. BauGB) in Form von zonalen Anfangs- und Endwerten in Betracht. Hierbei sind die Regelungen in Nummer 5.8.5 "Besonderheiten in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen" zu beachten. Besondere Bodenrichtwerte sind wie die Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu veröffentlichen (vgl. Nummer 5.11).
- 5.3.4 Bodenrichtwerte sind für baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu ermitteln. Der Gutachterausschuss hat auch Bodenrichtwerte für Rohbauland, Bauerwartungsland oder Sonderflächen (z. B. Wochenendgebiete) sowie für forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Sonderkulturen zum nächsten Bodenrichtwertstichtag zu ermitteln, sofern sich hierfür bereits ein Markt gebildet hat.
- 5.3.5 Deckt der Bodenrichtwert im Ausnahmefall mehrere Nutzungen ab (z. B. bei landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten), sollen diese ebenfalls dargestellt werden (§ 10 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).
- 5.3.6 Der Beschluss über die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist öffentlich bekannt zu machen (vgl. Nummer 5.11). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- 5.3.7 Die für die Ableitung und Abgrenzung der Bodenrichtwerte verwendeten Unterlagen sind dauerhaft aufzubewahren.

5.4 Zuständigkeiten

- 5.4.1 Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt die Bodenrichtwerte (§ 193 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. § 15 Abs. 8 GAVO) und die generalisierten Bodenrichtwerte (§ 16 Abs. 1 GAVO). Bei dem Beschluss über die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB muss einer der Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde als ehrenamtliches Mitglied im örtlichen Gutachterausschuss mitwirken (§ 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- 5.4.2 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereitet die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der generalisierten Bodenrichtwerte sowie die Anfertigung der Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte (§ 16 Abs. 1 GAVO) nach Vorgaben des vorsitzenden Mitglieds des Gutachterausschusses vor. Der Beschluss über die Ermittlung neuer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zu veröffentlichen (Anlage 7); die Bodenrichtwerte sind zur Einsichtnahme bereit zu halten.
- 5.4.3 Das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses veranlasst unverzüglich nach der Beschlussfassung die Übermittlung der Bodenrichtwerte und der Übersicht der generalisierten

Bodenrichtwerte in der Datenstruktur nach Anlage 6 an den Oberen Gutachterausschuss. Weiterhin sind Datensätze an das zuständige Finanzamt sowie an das Statistische Landesamt zu übermitteln⁷.

- 5.4.4 Der Obere Gutachterausschuss erstellt die landesweite Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 GAVO).

5.5 Unterlagen

- 5.5.1 Neben der Kaufpreissammlung sind für die Bodenrichtwertermittlung insbesondere folgende Informationen von Bedeutung:

- a) Geobasisinformationen nach § 3 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 572), in der jeweils geltenden Fassung,
 - b) Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Landschaftspläne,
 - c) Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
 - d) Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB,
 - e) Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Abs. 2 BauGB,
 - f) Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen, Miethöhen, Nutzungsverhältnisse (Eigennutzung, Mietvertrag)),
 - g) Daten zur demografischen Entwicklung,
 - h) Daten über Art und Umfang der Erschließung,
 - i) Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen (z. B. Kommunalabgaben nach KAG, Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB),
 - j) Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Planfeststellungen,
 - k) Übersichten über Mieten und Pachten sowie
 - l) Weinbergskarte, Klimakarten, Bodengütekarten, agrarstrukturelle Vorplanungen und Schätzungspausen und Ergebnisse der Bodenschätzung,
- soweit entsprechende Informationen nicht bereits in der Kaufpreissammlung enthalten sind.

- 5.5.2 Darüber hinaus sind auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, heranzuziehen.

5.6 Bildung der Bodenrichtwertzonen

- 5.6.1 Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem (lage-typischen) Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind.

⁷ Siehe "Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport und des Ministeriums der Finanzen vom 28. Februar 2005 (ISM 26 532-2; 357) zur Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Finanzämtern und dem Statistischen Landesamt".

- 5.6.2 Die Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland sind unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bilden. Sie sind so abzugrenzen, dass in der jeweiligen Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.
- 5.6.3 Bei der Zonenbildung sind Grundstücke zusammenzufassen, die in ihren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die ein annähernd gleiches Preisniveau vorliegt. Die typischen wertrelevanten Grundstücksmerkmale der Zone sind für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) zu beschreiben.
- 5.6.4 Liegen innerhalb einer Zone Grundstücke mit unterschiedlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die sich aufgrund ihrer ungleichmäßigen Verteilung nicht in eigenen Zonen abgrenzen lassen, so sind als Beschreibung des Richtwertgrundstücks die Grundstücksmerkmale anzuhalten, welche die überwiegende Zahl der Grundstücke aufweist.
- 5.6.5 Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z. B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.
- 5.6.6 Der Unterschied zwischen benachbarten Bodenrichtwerten soll bei vergleichbarem Grundstückszustand im Allgemeinen mindestens 10 v. H. und höchstens 30 v. H. des jeweils höheren Bodenrichtwerts betragen.
- 5.6.7 Bodenrichtwerte an den Bereichsgrenzen der Gutachterausschüsse sind mit den benachbarten Gutachterausschüssen - auch über die Landesgrenzen hinweg - abzustimmen. Eine Abstimmung mit den Nachbarländern entlang der Bundesgrenze ist nicht erforderlich.
- 5.6.8 Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern. Voraussetzung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Die Abgrenzungen der regelmäßig in Sonderkarten vorgehaltenen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB enden zwingend an der Verfahrensgrenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets oder des Entwicklungsbereichs.
- 5.6.9 Sofern die Gemeinden Satzungen oder planreife Satzungsentwürfe nach den §§ 30, 33 und 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB oder § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt haben, sind diese bei der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone zu berücksichtigen. Im Übrigen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs zu befragen. Werden in diesen Fällen durch die untere Bauaufsichtsbehörde keine Aussagen getroffen, sind diese Gebiete in enger Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarkts durch den Gutachterausschuss abzugrenzen. Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen des Innen- und Außenbereichs sind unverbindlich. Die Bodenrichtwertabgrenzungen haben insbesondere nicht die Aufgabe, den Innen- vom Außenbereich abzugrenzen.

- 5.6.10 In Gebieten mit großen Grundstückstiefen ist insbesondere unter Berücksichtigung steuerlicher Belange Nummer 5.8.6 zu beachten.
- 5.6.11 In städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen Besonderheiten zu beachten, die in Nummer 5.8.5 zusammengefasst sind.
- 5.6.12 Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GAVO führen die Bodenrichtwerte mit Zonenabgrenzungen und Metadaten als Fachinformationssystem VBORIS (Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem) nach dem Objektartenkatalog VBORIS Rheinland-Pfalz (VBORIS OK RP).

5.7 Besonderheiten bei Gemeinbedarfsflächen

- 5.7.1 Gemeinbedarfsflächen entziehen sich grundsätzlich einer Bodenrichtwertermittlung, da sie in der Regel dem wirtschaftlichen Gewinnstreben nicht zugänglich sind und können deshalb keinen Verkehrswert besitzen (d. h. nicht, dass sie keinen Wert haben). Deshalb sind für großflächige Gemeinbedarfsgrundstücke, für die dauerhaft eine öffentliche Zweckbindung besteht, keine Bodenrichtwertzonen zu bilden und sie sind auch nicht in eine benachbarte Bodenrichtwertzone einzubeziehen. Gemeinbedarfsgrundstücke mit geringer Fläche oder Breite (z. B. Verkehrswege, langgestreckte Gewässer, Spielplätze) sind der umgebenden oder den benachbarten Bodenrichtwertzonen zuzuordnen. Werden zwei Bodenrichtwertzonen durch eine Straße getrennt, so ist die Grenze zwischen den beiden Bodenrichtwertzonen grundsätzlich in die Straßenmitte zu legen. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist bei der Festlegung der Bodenrichtwertzonen Nummer 5.8.5.5 zu beachten.
- 5.7.2 Schließt die Zweckbestimmung eines Gemeinbedarfsgrundstücks im Einzelfall eine privatwirtschaftliche (Mit)Nutzung auf Dauer nicht aus, so ist ein Bodenrichtwert abzuleiten, wenn dies möglich oder sinnvoll ist.

5.8 Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte

5.8.1 Allgemeines

- 5.8.1.1 Die Bodenrichtwerte sind mit Hilfe geeigneter und anerkannter Verfahren zu ermitteln (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV). Vorrangig ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Hierbei ist bei bebauten Grundstücken von der Fiktion des § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB auszugehen, d. h. es ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Bodenrichtwertgrundstück unbebaut wäre. Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmal (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.
- 5.8.1.2 Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten und Unterlagen nach Nummer 5.5. Kenntnisse über örtliche Lagemerkmale sind zusätzlich erforderlich (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

5.8.1.3 Bodenrichtwerte sind als Durchschnittswerte stets als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu ermitteln und nach sachverständigem Ermessen zu runden. Bei Bodenrichtwerten bis zu einem Wert von 10,00 €/m² sind zwei Nachkommastellen zulässig. Zur Orientierung und einer landesweit möglichst einheitlichen Vorgehensweise wird empfohlen, die Bodenrichtwerte nach dem folgenden Schema zu runden:

		bis	1 €	auf	0,05 €
über	1 €	bis	10 €	auf	0,10 €
über	10 €	bis	50 €	auf	1 €
über	50 €	bis	500 €	auf	5 €
über	500 €			auf	10 €

Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

5.8.1.4 Die Arbeiten zur Bodenrichtwertermittlung sind möglichst gleichmäßig über den Zweijahreszeitraum (Nummer 5.3.1) zu verteilen. Verwertbare Kaufpreise sind schon bei der Vertragsauswertung in der Kaufpreissammlung als geeignet zu kennzeichnen. In Stadt- und Ortskernen, in denen nur wenige Verkäufe getätigt wurden, sind zur Stützung der Bodenrichtwerte frühzeitig geeignete Maßnahmen zu veranlassen, wie beispielsweise örtliche Feststellungen, um Kaufpreise vergleichbarer Gebiete heranziehen zu können.

5.8.1.5 Das Verfahren insbesondere nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für die Ableitung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren, um es bei Bedarf nachvollziehbar darlegen zu können. Im Übrigen sind einzelne Bodenrichtwerte nicht zu begründen.

5.8.2 Heranziehen von Vergleichspreisen

5.8.2.1 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind möglichst nur solche Kaufpreise von Grundstücken zu berücksichtigen, deren Grundstücksmerkmale mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend übereinstimmen.

5.8.2.2 Die Vergleichskauffälle müssen zunächst an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mittels Umrechnungskoeffizienten oder anderer geeigneter Verfahren und den Stichtag der Bodenrichtwertableitung mittels Indexreihen angepasst werden. Die Ableitung des Bodenrichtwerts erfolgt danach als Mittelbildung der angepassten Vergleichskauffälle; ein Ausreißertest mit den Auswerteschranken ± 30 v. H. vom Mittelwert ist durchzuführen. Fallen aus der Stichprobe Ausreißer heraus, werden sie bei der neuerlichen Mittelbildung nicht mehr berücksichtigt.

5.8.3 Vorgehen in kaufpreisarmen Lagen

5.8.3.1 Insbesondere in kaufpreisarmen Lagen sind für die Bodenrichtwertermittlung

- a) Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten und
- b) Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, die mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst wurden, heranzuziehen.

5.8.3.2 Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren und Analysen Anwendung finden, wie z. B.

- a) deduktive Verfahren,
- b) die "marktangepasste Zielbaumethode",
- c) das "Modell Niedersachsen" mit örtlicher Marktanpassung,
- d) die Wohn- / Geschäftslagenklassifizierung,
- e) die Miet- und Pachtentwicklung,
- f) das Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen und
- g) das Mietsäulenverfahren.

5.8.4 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Soweit die Höhe von Kaufpreisen aufgrund von Rechtsvorschriften oder durch andere Maßnahmen (z. B. durch Förderungen im Rahmen der Industrieansiedlung) beeinflusst worden ist, werden auch diese Kaufpreise im Allgemeinen bei der Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen sein, wenn die Grundstücke auf dem Markt grundsätzlich für jeden Interessenten zur Verfügung stehen. Sind dagegen Kaufpreise nur für bestimmte Interessenten subventioniert worden oder ist das Angebot nur noch sehr begrenzt, wird ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr i. d. R. nicht mehr stattfinden. Diese Kauffälle sind grundsätzlich bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, werden aber spätestens durch den Ausreißertest eliminiert.

5.8.5 Besonderheiten in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

5.8.5.1 In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB sind ebenfalls Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu ermitteln. Sie sind mit Ausnahme der Gebiete mit vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB stets abzugrenzen. Der jeweils zugrunde gelegte Zustand (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) ist bei den Bodenrichtwertangaben nach Anlage 8.2 zu kennzeichnen.

5.8.5.2 Bei sanierungsunbeeinflussten (entwicklungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerten (Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bleiben Werterhöhungen durch die Aussicht auf Sanierung (Entwicklungsmaßnahme) oder ihre Durchführung unberücksichtigt. Sie sind durch den Buchstaben "SU" ("EU") zu kennzeichnen. Diese Bodenrichtwerte ändern sich nur in dem Maße, wie sie sich ohne Einleitung einer Sanierung (Entwicklungsmaßnahme) – sowohl hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse als auch der Grundstücksqualität entwickelt hätten (d. h., ein generelles Gebot, die Grundstücksqualität auf den Zustand vor Einleitung der Sanierung "einzufrieren", widerspricht den gesetzlichen Regelungen des § 154 Abs. 1 BauGB).

Diese sanierungsunbeeinflusste Preisentwicklung nach den §§ 3 und 4 ImmoWertV ist möglichst aus vergleichbaren Gebieten ohne förmlich festgesetzte Sanierungsverfahren (Entwicklungsmaßnahmen) abzuleiten. Vergleichspreise dürfen aus dem Sanierungsgebiet (Entwicklungsgebiet) selbst nur dann für den Preisvergleich verwendet werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten (entwicklungsbedingten) Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst und berücksichtigt werden kann.

- 5.8.5.3 Sanierungsbeeinflusste (entwicklungsbeeinflusste) Bodenrichtwerte (Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sind Bodenrichtwerte, die den jeweiligen Stand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung bereits enthalten. Sie sind durch den Zusatz "SB" ("EB") zu kennzeichnen.
- 5.8.5.4 Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, die auf Antrag für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln sind, kommen ausschließlich für einzelne Gebiete der Gemeinde in Betracht, insbesondere für Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche im Form von zonalen Anfangs- und Endwerten. Hierzu sind vor allem die Daten auszuwerten, die sich bei der Durchführung des Verfahrens ergeben haben. Die zonalen Anfangs- und Endwerte sollen möglichst so strukturiert sein, dass sie die Grundlage für die Ermittlung von grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB bilden können.
- 5.8.5.5 Bodenrichtwertzonen für die sanierungsunbeeinflussten (entwicklungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerte dürfen nicht über die Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets oder Entwicklungsbereichs hinausgehen. Verläuft die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets oder Entwicklungsbereichs entlang einer Straßenbegrenzung, ist die Abgrenzung zu einer Bodenrichtwertzone außerhalb des Sanierungsgebiets / Entwicklungsbereichs entgegen der Regelung in Nummer 5.7.1 nicht in die Straßenmitte zu legen. Sollten diese Vorgaben im Einzelfall nicht erfüllt sein, sind die Zonenabgrenzungen noch vor der nächsten Bodenrichtwertermittlung zu ändern, wenn die Gutachtenerstellung über die Anfangs- und Endwerte oder über die sanierungsbedingten (entwicklungsbedingten) Bodenwerterhöhungen vor der nächsten Bodenrichtwertermittlung ansteht.
- 5.8.6 **Steuerliche Belange**
- 5.8.6.1 Bei der Festlegung der Zonenabgrenzungen sind auch die steuerlichen Belange zu berücksichtigen. So sind i. d. R. in Gebieten mit großer Grundstückstiefe die Grundstücksteile, die der Bebauung nicht zuzurechnen sind, nicht in die Zonen für baureifes Land aufzunehmen.
- 5.8.6.2 Im Rahmen der Besteuerung des Grundbesitzes gemäß § 145 Bewertungsgesetz können die Finanzämter Abweichungen des als Besteuerungsgrundlage maßgeblichen Bodenrichtwerts vom Bewertungsobjekt selbst anpassen, wenn von dem Oberen Gutachterausschuss landesweite oder regionalisierte Umrechnungskoeffizienten nach § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ermittelt worden sind.

5.8.6.3 Die Eignung der Bodenrichtwerte für Wertermittlungen nach § 145 Bewertungsgesetz ist von den örtlichen Gutachterausschüssen im Text der öffentlichen Bekanntmachungen nach § 15 GAVO zu vermerken.

5.8.7 Weitere Besonderheiten

5.8.7.1 Flächenhafte Auswirkungen einer tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaft innerhalb eines Gebiets auf die Bodenrichtwerte (wie z. B. der Ensembleschutz in historischen Altstädten nach dem Denkmalschutzpflegegesetz oder eine mögliche Hochwassergefährdung) sind generell zu berücksichtigen. Demgegenüber beeinflusst das Grundstücksmerkmal "Denkmalschutz" eines Einzelgrundstücks nicht das Bodenrichtwertgrundstück.

5.9 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

5.9.1 Allgemeines

5.9.1.1 Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.9.1.2 Die typischen wertrelevanten Merkmale der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone sind für ein Normgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) zu beschreiben. Hierzu zählen insbesondere die Merkmale nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV. Die Definition des Normgrundstücks enthält neben der achtstelligen Zonennummer stets den Entwicklungszustand und die Art der Nutzung, sowie insbesondere

- a) bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und – soweit wertrelevant – vor allem
- b) die Bauweise oder Anbauart,
- c) das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung,
- d) die Grundstückgröße (Grundstückstiefe⁸ oder -breite),
- e) bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) der Zustand (vgl. Nummer 5.8.5), auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand),
- f) bei reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft soweit verfügbar die Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl) und
- g) bei besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sonstige Flächen im Sinne der Anlage 8.2, siehe auch Nummer 4.4.3.2) die besondere Nutzungsart (z. B. Freizeitgarten, Campingplatz, Lagerfläche, Abbauland).

5.9.1.3 Die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind nach Anlage 8.2 zu qualifizieren. Die Anlage 8.2 enthält auch Beispiele für die Beschreibung des Richtwertgrundstücks (Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwerten).

⁸ Bezüglich des Merkmals "Grundstückstiefe" ist auch Nummer 5.8.6.1 zu beachten.

- 5.9.1.4 Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Grundstücksmerkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von
- a) individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
 - b) individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) und
 - c) individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten, nicht tragfähiger Baugrund).

5.9.2 **Art und wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung**

- 5.9.2.1 Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgebenden §§ 30, 33 und 34 des BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist das Nutzungsmaß maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ)). Dies wird i. d. R. das charakteristische Nutzungsmaß der Umgebung sein.
- 5.9.2.2 Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist
- a) die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und
 - b) die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses
- zu berechnen, es sei denn, die tatsächliche GFZ ist aus anderen Quellen bekannt.

5.9.3 **Erschließungsbeitragszustand**

- 5.9.3.1 Zum beitragsrechtlichen Zustand zählen insbesondere Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (§ 128 BauGB) und Kommunalabgabengesetz (§§ 9, 10, 10a KAG) und Kostenerstattungsbeträge (§ 135a BauGB). Dazu gehören beispielsweise auch Investitionsaufwendungen für Erschließungsanlagen, die auf privatrechtlicher Grundlage erhoben wurden oder noch erhoben werden. Nicht zu berücksichtigen ist der Aufwendungsersatz für Grundstücksanschlüsse (§ 13 KAG).
- 5.9.3.2 Die Beschreibung des jeweiligen beitragsrechtlichen Zustands richtet sich nach Anlage 8.2.
- 5.9.3.3 Der beitragsrechtliche Zustand ist zum Stichtag der Bodenrichtwertermittlung festzustellen. Weicht der Zustand der Vergleichspreise in der Kaufpreissammlung von dem festgestellten

- Zustand ab, so ist die resultierende Wertänderung bei der Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Beiträge auf den Bodenwert sind marktgerecht zu ermitteln.
- 5.9.3.4 Der dargestellte beitragsrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen.
- 5.9.3.5 Bodenrichtwerte für Gemeinden mit rückständigen ortsüblichen Erschließungsverhältnissen sind als "beitragsfrei" zu kennzeichnen. Der geringerwertige Erschließungszustand ist bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. In der Regel ist dieser Erschließungszustand bereits in den Vergleichspreisen nach Nummer 4.4.2.3 enthalten. Werden die Erschließungsanlagen erneuert oder erweitert und wirken sich die gezahlten Erschließungskosten auf den Grundstückswert aus, ist dies bei der nächsten Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen.
- 5.9.3.6 Bei wiederkehrenden Beiträgen für Erschließungsanlagen nach § 10 a KAG reagiert der Grundstücksmarkt bei Neuausbau von Straßen und Verkehrswegen lediglich mit Lagezuschlägen, da keine einmaligen Beiträge für die neuen Erschließungsanlagen erhoben werden. Vielmehr werden auch nach dem Neuausbau die bereits seit Jahren zu leistenden wiederkehrenden Beiträge fällig. Deshalb beeinflusst bei "wiederkehrenden Beiträgen" gemäß § 10 a KAG grundsätzlich nur der Erschließungsanlagenzustand die Lagewertigkeit des Bodenrichtwertgrundstücks und damit den Bodenrichtwert.
- 5.9.4 **Grundstücksmerkmale bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft**
- 5.9.4.1 Die Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind auf die gebiets-typischen Grundstücksmerkmale der Mehrzahl dieser Grundstücke zu normieren. Sie sind grundsätzlich entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs zu ermitteln.
- 5.9.4.2 Als wertbeeinflussende Merkmale und Umstände kommen insbesondere in Betracht:
- a) die Bodengüte,
 - b) der Zuschnitt,
 - c) die Größe,
 - d) die Wegeerschließung,
 - e) die Höhenlage,
 - f) die Entfernung zur Ortslage,
 - g) die Hängigkeit und Orientierung des Grundstücks sowie
 - h) bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Kulturarten Niederwald, Mittelwald und Hochwald (siehe Anlage 8.2).
- 5.9.4.3 Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sollen sich auf möglichst ebene regelmäßig geformte landwirtschaftliche Flächen mit einer bestimmten gebietstypischen Acker- bzw. Grünlandzahl und Flächengröße beziehen. Diese Merkmale sollten in der Bodenrichtwertdefinition mindestens angegeben werden.

5.10 Darstellung der Bodenrichtwerte

- 5.10.1 Die Bodenrichtwerte und die Zonenabgrenzungen sind in automatisierter Form auf der Grundlage der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert zu führen (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV). Die geeignete Geobasisinformation für die Bodenrichtwerte ist die amtliche Liegenschaftskarte. Für Auszüge aus den Bodenrichtwerten sind die Vorgaben nach Nummer 5.15 zu beachten.
- 5.10.2 Die Angaben sind auf das jeweils normierte Richtwertgrundstück zu beziehen. Für die Eintragungen sind die Zeichen und Abkürzungen gemäß der Anlage 8.2 zu verwenden.
- 5.10.3 Die Bodenrichtwertzonen sind gemarkungsweise durchlaufend zu nummerieren. Sind bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte neue Zonen zu bilden, ist nach der zuletzt vergebenen Zonennummer weiter zu nummerieren. Weggefallene Zonennummern sind nicht mehr zu verwenden.

5.11 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat den Beschluss über die Ermittlung neuer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 und Satz 7 BauGB (Anlage 7) innerhalb von zwei Wochen nach Beschlussfassung unter Angabe des Ortes der Einsichtnahme und der Öffnungszeiten ortsüblich bekannt zu geben. Dabei ist auf das allgemeine Auskunftsrecht gemäß § 196 Abs. 3 BauGB hinzuweisen. Für die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses sind § 27 GemO und § 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 und § 10 Abs. 2 und 3 GemODVO zu § 27 GemO entsprechend zu beachten. Die Bodenrichtwerte sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder an einer anderen geeigneten Stelle zur Einsichtnahme bereit zu halten und im Intranet und im Internet für einzelne Abfragen bereitzustellen. Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte als Datei herausgegeben werden.

5.12 Änderung von Bodenrichtwerten zwischen den Stichtagen

- 5.12.1 Der Nachweis der Bodenrichtwerte ist zu berichtigen bei
- a) fehlerhaften Beschlüssen und / oder
 - b) fehlerhaften Übertragungen der Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertbeschreibungen und der Zonenabgrenzungen im digitalen Datenbestand.
- 5.12.2 Fehler im Nachweis der Bodenrichtwerte sind unmittelbar nach ihrer Feststellung zu berichtigen. Fehlerhaft beschlossene Bodenrichtwerte sind erneut durch den Gutachterausschuss zu beschließen und die Änderungen nach Nummer 5.11 öffentlich bekannt zu machen. Der Beschluss kann auch im Wege eines Umlaufbeschlusses erfolgen.
- 5.12.3 Die Fehler sind dem LVerGeo zu melden und auf der gemeinsamen Internetseite der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz bekannt zu machen. Das LVerGeo informiert die Nutzer mit Sekundärdatenbeständen über die vorgenommenen Berichtigungen der Bodenrichtwerte.

- 5.12.4 Bei Änderungen der Grundstücksqualität zwischen den Stichtagen der Bodenrichtwertermittlung sind die eingetretenen Veränderungen bei der nächsten Festsetzung der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bodenrichtwerte in städtebaulichen Sanierungsgebieten, wenn ein Sanierungsverfahren (Regelverfahren) aufgehoben wird.
- 5.12.5 Änderungen in der Bodenrichtwertkarte, die z. B. auf Genauigkeitssteigerungen der Kartengrundlagen beruhen, können zwischen den Stichtagen der Bodenrichtwertermittlung übernommen werden, da sie nicht materiell in den Nachweis der Bodenrichtwerte eingreifen.
- 5.12.6 Anpassungen an geänderte Flurstücksgrenzen - z. B. aufgrund von Vermessungen - sind zwischen den Wertermittlungsstichtagen nur aufgrund eines Beschlusses des Gutachterausschusses zulässig.
- 5.12.7 Die Anpassung einer Bodenrichtwertzonenabgrenzung am Rand des Sanierungsgebiets an eine z. B. durch eine Vermessung verlegte Flurstücksgrenze ist nur zulässig, wenn die Sanierungssatzung entsprechend geändert und ein Beschluss i. S. d. Nummer 5.12.2 gefasst wird (vgl. Nummer 5.8.5.5).

5.13 Generalisierte Bodenrichtwerte

Die generalisierten Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte durch Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung ermittelt und stellen einen repräsentativen Querschnitt des Bodenrichtwertniveaus in einer Gemeinde oder einem Ortsteil dar. Sie ermöglichen eine bessere Übersicht der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz und eignen sich insbesondere für statistische Zwecke. Für Verkehrswertermittlungen und steuerliche Zwecke sind die generalisierten Bodenrichtwerte grundsätzlich nicht geeignet.

5.14 Verfahren zur Ermittlung der generalisierten Bodenrichtwerte

- 5.14.1.1 Die generalisierten Bodenrichtwerte (§ 16 GAVO) werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der Bodenrichtwerte nach § 10 ImmoWertV beschlossen.
- 5.14.1.2 Die generalisierten Bodenrichtwerte sollen sich jeweils auf typische Bodenrichtwerte einer Gemeinde beziehen. Sie geben das typische Bodenrichtwertniveau einer Gemeinde für die jeweilige Nutzungsart an. Falls erforderlich, sind generalisierte Bodenrichtwerte nach Ortsteilen zu untergliedern. Für die Einordnung nach der Lagequalität sind die jeweiligen örtlichen Verhältnisse maßgebend. Wertspannen dürfen nicht angegeben werden.
- 5.14.1.3 Die generalisierten Bodenrichtwerte für baureifes Land sind nach Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen zu differenzieren. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sind zusätzlich, soweit möglich, innerhalb eines Orts oder einer Ortslage nach guten, mittleren und mäßigen Lagen zu gliedern. Lässt die Struktur des Orts oder des Ortsteils eine Lageunterscheidung nicht zu, so ist die Eintragung nur unter der "mittleren Lage" vorzunehmen. Die Werte für Bauflächen sollen die Erschließungsbeiträge und andere in Betracht kommende Beträge enthalten.

5.14.1.4 Generalisierte Bodenrichtwerte für andere, als die oben genannten Flächen sind nach der vorherrschenden Nutzung zu differenzieren und bei landwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs zu ermitteln.

5.14.1.5 Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses übermittelt den örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eine Datei zur Erfassung der generalisierten Bodenrichtwerte.

5.14.2 **Veröffentlichung der generalisierten Bodenrichtwerte**

Die generalisierten Bodenrichtwerte sind spätestens bis zum 30. April des Stichtagsjahres fertig zu stellen. Gleichzeitig ist bis zu diesem Termin im Staatsanzeiger auf die landesweite Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte hinzuweisen. Die landesweite Übersicht über die Bodenrichtwerte ist für jeden zugänglich im Internet zu veröffentlichen.

5.15 **Auskunft über die Bodenrichtwerte**

5.15.1 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedem Auskunft über die Bodenrichtwerte zu erteilen. Diese kann mündlich, schriftlich oder durch Abgabe eines Auszugs aus der Bodenrichtwertkarte (Anlage 8.1) mit entsprechenden Erläuterungen (Anlage 8.2) erteilt werden. Für die elektronische Antragstellung sowie für die elektronische Übersendung von Auskünften über Bodenrichtwerte an die antragstellende Person oder Stelle ist Nummer 3.7.3 zu beachten. Bei der Auskunft ist darauf hinzuweisen, dass nicht geprüft wurde, ob und gegebenenfalls inwieweit spezielle Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen mit denen des Richtwertgrundstücks übereinstimmen.

5.15.2 Bodenrichtwertauskünfte sind vor dem Hintergrund der der Beschlussfassung zugrunde liegenden Karte mit Zonenabgrenzung und der Beschreibung des Richtwertgrundstücks in gedruckter Form oder als Datei von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abzugeben. Der Obere Gutachterausschuss hat die Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Intranet und im Internet sicherzustellen.

5.15.3 Werden schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte erteilt, sind in der Karte enthaltene Angaben zu den gesetzlichen Bestimmungen, Begriffsdefinitionen und die Darstellungen in einem Beiblatt (Anlage 8.2) zu erläutern.

5.15.4 Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden (vgl. Nummer 5.3.6 und Nummer 5.6.9).

6 Verkehrswertgutachten

6.1 Antrag

- 6.1.1 Die Antragsberechtigung für ein Gutachten ergibt sich aus § 193 BauGB. Anträge, die nicht in den Aufgabenbereich des Gutachterausschusses fallen, sind abzulehnen (z. B. Anträge auf Ermittlung von Beleihungswerten, Gutachten über Wild-, Flur- und sonstige landwirtschaftliche Schadensfälle, Mietwertgutachten). Für die elektronische Antragstellung sowie für die elektronische Übersendung von Verkehrswertgutachten an die antragstellende Person oder Stelle ist Nummer 3.7.3 zu beachten.
- 6.1.2 Obergutachten können nur nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 GAVO beim Oberen Gutachterausschuss beantragt werden.
- 6.1.3 Die beantragten Gutachten sind schnellstmöglich zu erstatten. Mit Gerichten, Enteignungsbehörden und sonstigen öffentlichen Stellen sind individuelle Zeitvorgaben für die Erstellung und Vorlage der beantragten Gutachten zu vereinbaren. In besonderen Fällen kann zur schnelleren und rationelleren Aufgabenwahrnehmung von der Regelung nach § 9 Abs. 2 GAVO Gebrauch gemacht werden.

6.2 Besichtigung der Wertermittlungsobjekte

- 6.2.1 Vor der Sitzung des Gutachterausschusses besichtigt i. d. R. eine Bedienstete oder ein Bediensteter der Geschäftsstelle das Wertermittlungsobjekt und erfasst dabei alle Daten, die für die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts und für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren erforderlich sind. Bebaute Grundstücke sind zusätzlich durch den Gutachterausschuss zu besichtigen. Dabei sind die von der Geschäftsstelle erhobenen Daten gegebenenfalls zu ergänzen. Mit Einverständnis des Gutachterausschusses kann das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses ein Mitglied des Gutachterausschusses mit der Ortsbesichtigung beauftragen. Dieses berichtet dann dem übrigen Gutachterausschuss.
- 6.2.2 Verweigert eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber im Zuge der Erstattung eines Gutachtens das Betreten der Wohnung, ist die antragstellende Person oder Stelle über diesen Sachverhalt zu informieren. Diese entscheidet über das weitere Vorgehen. Soll die Wertermittlung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden, ist auf diese Besonderheit durch den Hinweis "Gutachten nach dem äußeren Anschein" auf der Titelseite des Gutachtens und durch eingehende Begründung bei der Verkehrswertermittlung hinzuweisen.

6.3 Erstattung von Gutachten

6.3.1 Hinweise für die Ausgestaltung von Gutachten

- 6.3.1.1 Ein Gutachten ist systematisch aufzubauen und sinnvoll zu gliedern. Folgende Gliederungspunkte sollte ein Gutachten mindestens beinhalten:
- a) ein Deckblatt mit Landeswappen nach dem Corporate Design der Landesverwaltung (Deckblattmuster vgl. Anlage 10),

- b) ein Titelblatt mit der Bezeichnung des Gutachterausschusses und des Wertermittlungsobjekts (Art, Lage-, Grundbuch- und Katasterbezeichnung), der Besetzung des Gutachterausschusses einschließlich der Berufsbezeichnung der Mitglieder, dem Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag, Hinweise auf eventuelle, mit dem Auftraggeber abgestimmte Vorgaben im Textteil des Gutachtens⁹ sowie dem Verkehrswert (Titelblattmuster vgl. Anlage 11),
 - c) die Unterschrift des vorsitzenden Mitglieds (§ 12 Abs. 2 Satz 2 GAVO),
 - d) ein Inhaltsverzeichnis,
 - e) dem Textteil des Gutachtens, gegliedert in den beschreibenden und den bewertenden Teil sowie der Angabe des Verkehrswerts und
 - f) Anlagen.
- 6.3.1.2 Seitenumbrüche sollen Überschriften nicht von dem nachfolgenden Text oder Tabellen trennen. Anhand der Seitennummerierung muss das Dokument als zusammenhängend erkennbar sein. Dazu bietet sich die Angabe von Seitenzahl / Gesamtseitenzahl an. Die Formulierungen sollen für Laien verständlich sein, Fachausdrücke sind zu erläutern. Bei der Erstattung der Gutachten soll von der Möglichkeit der automationsgestützten Gutachtenerstellung Gebrauch gemacht werden.
- 6.3.2 Inhaltliche Vorgaben bei der Erstellung von Gutachten**
- 6.3.2.1 Die Gutachten sind nachvollziehbar und plausibel zu begründen. Dies gilt insbesondere für die Verfahrenswahl und die verwendeten Wertansätze.
- 6.3.2.2 Die Qualität der erstellten Gutachten muss den allgemeinen Anforderungen entsprechen. Hierbei sind insbesondere zu beachten:
- a) die vollständige und fehlerfreie Erfassung und Beschreibung des maßgebenden Sachverhalts (Beschreibung des Auftrags einschließlich eventueller Vorgaben),
 - b) die Verwendung einer schlüssigen Argumentation unter Darlegung der unterstellten markt- und objektgemäßen nachhaltigen wirtschaftlichen Nachfolgenutzung,
 - c) die Beachtung der anerkannten Verfahren der Grundstückswertermittlung,
 - d) die eingehende Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahrens und der auf Grundlage der ggf. unterstellten Nachfolgenutzung verwendeten Wertansätze,
 - e) die Angabe der Herkunft der verwendeten Wertansätze sowie
 - f) die Angabe der tatsächlich verwendeten Literatur und der gesetzlichen Grundlagen in einem besonderen Verzeichnis.
- 6.3.2.3 Das Gutachten muss hinsichtlich der Begründung eindeutig sein, d. h. abweichende Auffassungen einzelner Gutachter sind zwar auf Verlangen aktenkundig zu machen (Sitzungsniederschrift), sie werden aber nicht Bestandteil des Gutachtens.

⁹ vgl. Urteil des Landgerichts Koblenz vom 17.04.2008 - Az. 1.0.384/07

6.3.2.4 Im Gutachten ist darauf hinzuweisen, dass

- a) die Ermittlung der Gebäudemaße von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt wurde, die Berechnungen der Gebäudedaten tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, DIN 283, WoFIV, II. BV) abweichen können und die Ermittlungen der Bezugsgrößen (BGF, BRI, WF / NF) deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar sind,
- b) die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung nicht überprüft und die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit unterstellt wird,
- c) Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen, die vom Gutachterausschuss und von Bediensteten der Geschäftsstelle nicht in Augenschein genommen werden konnten, in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben,
- d) bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien (z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement), der Standsicherheit, des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – nicht vorgenommen wurden,
- e) der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) überprüft wurde,
- f) zur Vermeidung von Schadensersatzforderungen bei Bauschäden am Objekt, die vom Gutachterausschuss aktuell und für die Zukunft nicht sicher qualifiziert werden können, folgender Hinweis aufgenommen wird:
"Vor einer vermögensrechtlichen Disposition wird (dringend)¹⁰ empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich die (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre)¹¹ zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das erkennbare Schadensbild von verschiedenen Ursachen bewirkt werden kann. Die vom Gutachterausschuss ermittelte Wertminderung geht von der Annahme aus, dass das Schadensbild auf der beschriebenen Ursache beruht. Da andere Ursachen zu deutlich höheren Wertminderungen führen können, wird die bereits empfohlene Hinzuziehung eines Bausachverständigen vor der vermögensrechtlichen Disposition angeraten",
- g) eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, ausgeschlossen bleibt, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.

¹⁰ Bei leichten Bauschäden Klammerausdruck ggf. streichen.

¹¹ Hier den speziellen Bauschaden eintragen.

- h) der Gutachtauftrag keine Schutzpflichten zu Gunsten Dritter begründet und eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Gutachterausschusses gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen ist. Auf die Reinschrift oder -zeichnung von Baubestandsplänen ist zu verzichten.

6.3.3 Ergänzende Hinweise zur Erschließungssituation

- 6.3.3.1 Ergänzend zu den Hinweisen in den Nummern 4.4.2.3, 4.4.3.5 und 5.9.3 sind bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten der Erschließungszustand, der Erschließungsanlagenzustand und der Erschließungsbeitragszustand anzugeben.

- 6.3.3.2 Ob ein Flurstück nur unerschlossen oder aber es unerschlossen und die Erschließung gesichert ist oder es bereits erschlossen ist, wird unter dem Begriff "Erschließungszustand" subsummiert. Die "Sicherung der Erschließung" i. S. d. §§ 30, 33, 34 und (eingeschränkt § 35) BauGB ist die Herbeiführung der Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden. Dazu muss gesichert sein, dass bis zum Beginn der Gebäudebenutzung

- a) das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt (z. B. in der Form einer Erschließungsbau- last) zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat oder bei Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 BauGB über einen befahrbaren Wirtschaftsweg erreichbar ist und
b) die erforderlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar sind.

Der Zeitpunkt ist erreicht, wenn die Gemeinde die Finanzierung durch entsprechende Einstellungen in den Haushaltsplan vorgenommen hat und die Durchsetzung des Haushaltsplans am Wertermittlungstichtag gesichert erscheint.

- 6.3.3.3 Sind die Erschließungsanlagen bereits errichtet, ist der Erschließungsanlagenzustand zu eruieren. Dazu gehört

- c) die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen,
d) die Qualität der Baumaterialien und
e) die Abnutzung der Erschließungsanlage.

Vergleichsgrundstücke mit umfangreichen und qualitativ hochwertigen Erschließungsanlagen werden allein aus diesem Grund i. d. R. hochpreisiger gehandelt (entsprechendes gilt in die entgegengesetzte Richtung für einfache Erschließungsanlagenzustände). Weichen die Erschließungsanlagen (z. B. zwischen Vergleichsobjekt und Wertermittlungsobjekt) deutlich hinsichtlich der Abnutzung voneinander ab, sind entsprechende Zu- und Abschläge zu schätzen. In neuen Wohnbaugebieten sollen Art und Umfang der tatsächlichen Erschließung (z. B. Straße, Abwasser, Wasser, Energie, Kommunikationsleitungen) den Angaben der Gemeinde oder des Erschließungsträgers entnommen werden. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind insbesondere die Art der Wegebefestigung und die Möglichkeiten, das Grundstück vom Wegenetz aus anzufahren, zu erfassen.

6.3.3.4 Sind die Erschließungsanlagen zwar komplett errichtet, es steht aber z. B. noch die Erhebung von Teilen der Erschließungskosten oder der gesamten Erschließungskosten aus, so sind entsprechend Wertminderungen anzubringen (Erschließungsbeitragszustand; vgl. Nummer 4.4.3.5 und Nummer 5.9.3).

6.3.4 **Besonderheiten bei der Wertermittlung**

6.3.4.1 Für Gutachten über Grundstücke mit besonderem Aufwuchs (z. B. Wald oder Sonderkulturen) sind gegebenenfalls gemäß § 197 BauGB entsprechende Sachverständige hinzuzuziehen. Grundsätzlich ist der Bodenwert über Vergleichspreise zu ermitteln. Dabei sind evtl. Einflüsse des Aufwuchses sowie der Jagdpacht zu berücksichtigen.

6.3.4.2 Bei Gutachten im Zusammenhang mit der Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 153 ff. BauGB) und die ImmoWertV zu beachten. Soweit erforderlich (Stichtagsbewertungen) sind noch die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) zu berücksichtigen und die entsprechenden Vordrucke zu verwenden¹².

6.3.4.3 Das Verfahren für die Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht nach § 5 Abs. 2 BKleinG ist unter Nummer 9 geregelt.

6.3.5 **Fortschreibung von Gutachten**

6.3.5.1 Bis zu zwei Jahre nach der Beschlussfassung kann der Gutachterausschuss sein Gutachten fortschreiben, wenn

- a) das fortzuschreibende Gutachten sich auf einen - zum Zeitpunkt der Beschlussfassung - aktuellen Wertermittlungsstichtag bezogen hat,
- b) es nicht bereits fortgeschrieben wurde,
- c) die frühere Wertermittlung begründet, plausibel und gedanklich nachvollziehbar ist und
- d) sich die dem Gutachten zu Grunde liegenden rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften oder die sonstige Beschaffenheit des Bewertungsobjekts nicht wesentlich geändert haben.

6.3.5.2 Für die Fortschreibung sind die aktuellen erforderlichen Daten (Indizes, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere Marktanpassungsfaktoren) sowie Bodenrichtwerte zu verwenden.

6.3.5.3 Stellungnahmen zu Gutachten anderer Stellen oder Personen hat der Gutachterausschuss - außer im gerichtlichen Auftrag - nicht abzugeben.

¹² Von der WertR 2006 abweichende Wertermittlungsdaten sind der für die Vergabe der Fördermittel zuständigen Stelle gegenüber, gegebenenfalls über die Darlegung im Gutachten hinausgehend, besonders zu erläutern und zu begründen. Mit Zustimmung der zuständigen Stelle kann auf die Verwendung der Vordrucke nach WertR verzichtet werden.

6.4 Übersendung von Abschriften der Gutachten

6.4.1 Nach Absprache mit dem Antragsteller kann das Gutachten statt der gedruckten auch in digitaler Form übermittelt werden. Für die Übermittlung wird die Vorgehensweise nach Nummer 3.7.3 über die VPS empfohlen. Gutachten, die nicht über die VPS versandt werden, müssen verschlüsselt mit einem Passwortschutz versehen werden. Die Übermittlung des Dokuments und des Passworts muss auf unterschiedlichen Kommunikationswegen erfolgen. Das Gutachten ist in einem produkt- und versionsunabhängigen Format zu übersenden und durch einen geeigneten Schreibschutz vor nachträglichen Veränderungen zu schützen.

6.4.2 Gemäß § 193 Abs. 4 BauGB ist dem Eigentümer des Wertermittlungsobjekts auch dann eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden, wenn er nicht der Antragsteller ist. Der Antragsteller ist hierüber zu unterrichten. Weitere Übersendungsverpflichtungen sind im Einzelfall zu prüfen. Hilfsweise kann hierfür die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Die beantragenden Personen und Stellen sollen bereits bei der Antragstellung auf ggf. bestehende Übersendungsverpflichtungen hingewiesen werden:

Antragsteller/in	Gegenstand der Wertermittlung	Weitere Übersendungsverpflichtung (neben Antragsteller/in) an
Testamentsvollstrecker/in	Eigentum	niemanden
Bruchteileigentümer/in (§§ 1008 ff. BGB)	Grundstück, soweit für Miteigentumsanteil erforderlich	andere Bruchteileigentümer/innen
Eigentümergeinschaften zur gesamten Hand	Eigentum	niemanden
Erbbauberechtigte/r	Erbbaurecht	niemanden
Erbbauberechtigte/r	Erbbaugrundstück, unbelastetes Grundstück	Eigentümer/innen des Erbbaugrundstücks
Eigentümer/in des Erbbaugrundstücks	Erbbaugrundstück, unbelastetes Grundstück	niemanden
Eigentümer/in des Erbbaugrundstücks	Erbbaurecht, bauliche Anlagen	Erbbauberechtigte/n
Inhaber/in eines subjektiv-dinglichen und / oder subjektiv-persönlichen Rechts	Subjektiv-dingliches und / oder subjektiv-persönliches Recht	niemanden
Inhaber/in eines subjektiv-dinglichen und / oder subjektiv-persönlichen Rechts	mit subjektiv-dinglichem und / oder subjektiv-persönlichem Recht belastetes Grundstück	Eigentümer/in
Eigentümer/in des vom subjektiv-dinglichen Recht begünstigten Grundstücks	vom subjektiv-dinglichen Recht begünstigtes Grundstück	niemanden

6.4.3 Ehrenamtlichen Mitgliedern des Gutachterausschusses sind keine Ausfertigungen der Gutachten zu überlassen. Gutachtenentwürfe, die den ehrenamtlichen Gutachtern zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit in der Sitzung verteilt wurden, sind nach dem Beschluss zu vernichten.

6.5 Rechtswirkung der Gutachten, Beschwerdemöglichkeit

6.5.1 Gutachten sind keine Verwaltungsakte und können deshalb keine Rechtsverhältnisse im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz regeln. Sie sind lediglich Hilfsmittel, die bei der Entscheidungsfindung herangezogen werden und entfalten deshalb nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist (vgl. etwa § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GAVO). Gutachten können deshalb von Gerichten oder durch behördliche Weisung nicht aufgehoben, sondern nur von anderen Gutachtern widerlegt werden.

6.5.2 Werden vom Auftraggeber oder einem anderen Beteiligten Beschwerden gegen ein beschlossenes Verkehrswertgutachten vorgebracht, sind diese zunächst von der zuständigen Geschäftsstelle zu prüfen. Anschließend unterbreitet diese dem Gutachterausschuss ihre Vorschläge für das weitere Vorgehen. Der Gutachterausschuss ist bei der Beratung und Beschlussfassung über die Beschwerde nicht nur an den Beschwerdegegenstand gebunden. Sind Gutachten offensichtlich fehlerhaft, ist das jeweilige Gutachten zurückzuziehen und nach der Korrektur neu auszufertigen. Zur Unterscheidung ist eine Unternummer zu vergeben. Die fehlerhaft ausgegebenen Exemplare sind durch die Geschäftsstelle einzuziehen.

6.6 Gutachtenkarte

6.6.1 Wertermittlungsobjekte, über die der Gutachterausschuss ein Verkehrswertgutachten oder eine gutachterliche Stellungnahme erstellt hat, sind in einer digitalen Gutachtenkarte georeferenziert darzustellen. Die Präsentation der Gutachtenkarte soll auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erfolgen.

6.6.2 Um die Gutachten in der Gutachtenkarte selektieren zu können, sind folgende Sachdaten zu führen:

- a) Antragskennzeichen,
- b) Jahrgang,
- c) Gemarkung,
- d) Flurstückskennzeichen,
- e) Anlass der Wertermittlung,
- f) Objektart,
- g) Gegenstand der Wertermittlung,
- h) Nutzung des Wertermittlungsobjektes,
- i) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale,
- j) Verkehrswert,
- k) Wertermittlungsstichtag.

6.6.3 **Zweck und Einrichtung**

- 6.6.3.1 Der digitale Nachweis über bereits erstellte Verkehrswertgutachten und gutachterliche Stellungnahmen (Gutachtenkarte) soll eine Übersicht über die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sowie Hinweise auf bereits durchgeführte Wertermittlungen geben. Dadurch können Mehrarbeiten (z. B. bei der Fortschreibung von Gutachten oder bei der Vorbereitung von Gutachten auf Nachbargrundstücken) vermieden werden.
- 6.6.3.2 Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GAVO führen die Gutachtenkarte nach den Vorgaben der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses. Den Geschäftsstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GAVO wird die Führung einer Gutachtenkarte empfohlen.

7 Wertermittlungen für öffentliche Stellen

7.1 Allgemeines

Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands kann die Geschäftsstelle nach sachverständiger Würdigung mit öffentlichen Stellen (z. B. Kommune, Sozialhilfeträger, Agentur für Arbeit) gemäß § 8 Satz 2 Nr. 8 GAVO an Stelle der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens eine vereinfachte Wertermittlung (gutachterliche Stellungnahme) vereinbaren. Die öffentliche Stelle ist bei der Antragstellung entsprechend über die vorhandenen Möglichkeiten von vereinfachten Wertermittlungen und deren Qualität zu beraten und um die dazu erforderlichen Unterlagen zu bitten. Für Enteignungsbehörden sind generell keine gutachterlichen Stellungnahmen zu erstellen, da die betroffenen Grundstückseigentümer Anspruch auf die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und die Überlassung einer Abschrift haben.

7.2 Gutachterliche Stellungnahme nach § 8 Nr. 8 GAVO

7.2.1 Die gutachterliche Stellungnahme ist in Standardbewertungsfällen für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentume und bei der einfachen Ermittlung von Rechten an Grundstücken anzuwenden. Die öffentliche Stelle, die eine gutachterliche Stellungnahme beantragt, soll möglichst umfassende Unterlagen über das Bewertungsobjekt vorlegen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) die von den betroffenen Personen vorgelegten Nachweise,
- b) ein hinreichend aktueller Auszug aus dem Grundbuch,
- c) Nachweise über Erträge aus dem Grundstück (z. B. Mieten, Pachten oder Renten),
- d) gegebenenfalls Bauzeichnungen, Fotos und sonstige Dokumentationen des Bewertungsobjekts in Absprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie
- e) weitere für die Wertermittlung erforderliche Unterlagen (z. B. Auszüge aus der Bauleitplanung, Urkunden über die Bestellung von Rechten, Nachweise über öffentlich-rechtliche Festsetzungen), wenn sie der öffentlichen Stelle vorliegen.

7.2.2 Das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses ermittelt den Verkehrswert ohne Ortsbesichtigung auf Grundlage der Kaufpreissammlung, des LGMB und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und teilt der öffentlichen Stelle die Ableitung des Ergebnisses ohne weitere Begründung mit (Anlage 12).

8 Oberer Gutachterausschuss

8.1 Allgemeines

Die Bestimmungen nach Nummer 2 und 3 sind sinngemäß anzuwenden, soweit im Folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

- 8.1.1 Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen insbesondere die in § 18 GAVO genannten Aufgaben. Darüber hinaus gibt der Obere Gutachterausschuss Empfehlungen für
- a) die Festlegung landesweit einheitlicher Standards in Wertermittlungsfragen, insbesondere bei der Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten,
 - b) die Datenstruktur der Bodenrichtwerte,
 - c) die Datenschnittstelle für die Übermittlung der Bodenrichtwerte,
 - d) die Zusammenarbeit mit überregionalen Datenabnehmern, dem AK OGA, der Finanzverwaltung und dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie
 - e) die Abgabetermine für die Daten der Gutachterausschüsse an den Oberen Gutachterausschuss (Erstellung eines Arbeitsprogramms).

Informationen hierzu werden auf der Informationsplattform nach Nummer 1.1.2 bereitgestellt.

8.2 Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses werden gemäß § 20 GAVO vom LVerMGeo wahrgenommen.

8.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

- 8.3.1 Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses nach § 20 Abs. 2 GAVO zählen auch:
- a) die Anfertigung der landesweiten Übersicht generalisierter Bodenrichtwerte,
 - b) die Anforderung von Daten und Unterlagen bei den Gutachterausschüssen,
 - c) die Abgabe von Auszügen und Auswertungen aus der landesweiten Kaufpreissammlung bei besonderen Objekten,
 - d) die Abgabe des LGMB entsprechend Nummer 4.7.1. sowie
 - e) die Aufbereitung und Bereitstellung von Daten zur Erstellung des IMB-DE nach Nummer 4.7.1.
- 8.3.2 Die Daten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sind dem Oberen Gutachterausschuss in automatisierter Form bereitzustellen. Soweit es technisch möglich ist, erhält die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Zugriff auf die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. In allen anderen Fällen fordert die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses von den Geschäftsstellen die benötigten Daten in digitaler Form an.

- 8.3.3 Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses hat im Schriftverkehr die Bezeichnung "Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz" zu verwenden.

9 Ortsübliche Pacht

9.1 Grundsätze

- 9.1.1 Gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) hat der Gutachterausschuss die Aufgabe, die Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu ermitteln. Nach § 5 Abs. 1 BKleinG ist lediglich die in einer Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht zu ermitteln. Keinesfalls ist auf der Grundlage der so bestimmten ortsüblichen Pacht die zulässige Pacht eines einzelnen Kleingartens abzuleiten.
- 9.1.2 Unter der ortsüblichen Pacht ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zu verstehen, die in der Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden. Im Übrigen ist der Pachtbegriff im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen, d. h. als Summe der Gegenleistungen, die der Pächter schuldet, auch wenn darin Nebenleistungen wie z. B. Abgaben enthalten sind.
- 9.1.3 Die erforderlichen Datenermittlungen sollen erst dann vorgenommen werden, wenn entsprechende Anträge vorliegen.

9.2 Verfahren der Pachtermittlung

9.2.1 Allgemeines

- 9.2.1.1 Die ortsübliche Pacht kann nur durch Heranziehung tatsächlich vereinbarter Vergleichspachten ermittelt werden.
- 9.2.1.2 Es sind Pachten geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Die Pachten können durch unterschiedliche Einfluss- und Bewertungskriterien erheblich schwanken. Als Einflussfaktoren auf die Pacht kommen z. B. Wege- und Erschließungsbedingungen, Entfernungen zu den Absatzmärkten, werbe- und verkaufswirksame Lage, Bewässerungsmöglichkeiten, Einfriedung, Bodenqualität, Klima, Pachtlandbedarf, Möglichkeit der Unterglasskultur und die Entfernung zu Ballungsräumen in Frage.
- 9.2.1.3 Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der die Pacht beeinflussenden Umstände mit dem Bewertungsobjekt (als Obst- oder Gemüseanbaufläche) soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe und Grundstücksgestalt einen Vergleich zulassen.
- 9.2.1.4 Pachten, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf die Pacht erfasst werden können und beim Pachtvergleich unberücksichtigt bleiben.

- 9.2.1.5 In analoger Anwendung der ImmoWertV können Besonderheiten insbesondere vorliegen, wenn
- a) die vereinbarten Pachten erheblich von den Pachten vergleichbarer Fälle abweichen,
 - b) ein außergewöhnliches Interesse des Pächters an der Anpachtung des Grundstücks bestand,
 - c) dringende Gründe für einen alsbaldigen Vertragsabschluss vorgelegen haben oder
 - d) besondere Bedingungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben.
- 9.2.1.6 Soweit die herangezogenen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der die Pacht beeinflussenden Umstände von dem Bewertungsobjekt abweichen oder soweit sich die Lage auf dem speziellen Grundstücksteilmarkt "Verpachtung" seit Vertragsabschluss der herangezogenen Vergleichsfälle geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

9.2.2 **Datenerhebung**

9.2.2.1 Landpachtverträge

Gemäß § 5 Abs. 2 BKleinG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden Auskunft über die ortsübliche Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Gemäß § 2 Abs. 1 Landpachtverkehrsgesetz in Verbindung mit § 2 der Landesverordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von Pachtverträgen für landwirtschaftlich genutzte Flächen über 2 ha und für weinbaulich genutzte Flächen über 0,5 ha der unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Unter Hinweis auf § 197 Abs. 2 BauGB sollen diese Behörden gebeten werden, die notwendigen Vergleichswerte bereitzustellen.

9.2.2.2 Umfrage bei Obst- und Gemüseanbaubetrieben

Zur Vervollständigung der Datensammlung kann eine Umfrage bei Obst- und Gemüseanbaubetrieben durchgeführt werden.

Zur Festlegung von Unter- und Obergrenzen für die zu ermittelnde Pacht können auch Baumschulen (Untergrenze) oder Betriebe mit Blumen- und Zierpflanzenanbau (Obergrenze) in die Umfrage einbezogen werden.

9.2.2.3 Pachten für Ackerflächen

Sofern eine Beziehung zwischen den Pachten für Acker und den Flächen des gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaus besteht, soll auch sie der Bestimmung der Pacht zu Grunde gelegt werden.

9.2.2.4 Sonstige Behörden und Verbände, private Stellen

In die Datenerhebung können u. a. auch einbezogen werden

- a) die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
- b) Gemeindeverwaltungen,
- c) Bauern- und Winzerverband Rheinland-Pfalz Süd e. V., Mainz-Weisenau
- d) Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e. V., Koblenz sowie
- e) freiberuflich tätige Sachverständige für Obst- und Gemüseanbau.

9.2.2.5 Ausdehnung der Umfrage

Sofern die von den Gutachterausschüssen ermittelten Daten für eine zuverlässige Wertfindung nicht ausreichen, können die Erhebungen in Abstimmung mit den entsprechend zuständigen Gutachterausschüssen auch auf deren Zuständigkeitsbereiche ausgedehnt werden.

10 Entschädigung von ehrenamtlichen Mitgliedern und Sachverständigen

Die Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses ist in § 4 GAVO geregelt. Für die Feststellung dieser Entschädigungen und den damit verbundenen weiteren Arbeiten sind den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vom LVermGeo entsprechende Vordrucke auf der Informationsplattform (Nummer 1.1.2) bereitzustellen. Für die Sachverständigen, die nach § 197 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei Sitzungen herangezogen werden, gelten die Regelungen entsprechend.

Der Antrag auf Entschädigung von ehrenamtlichen Mitgliedern und Sachverständigen ist schriftlich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu richten.

Die Erstattung der Fahrtkosten für die als Gutachter beteiligten Bediensteten der Finanzämter für ihre Tätigkeit bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB, von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB und von generalisierten Bodenrichtwerten nach § 16 GAVO erfolgt in der bei Dienstgängen und Dienstreisen üblichen Form durch die Finanzverwaltung.

11 **Kosten**

Bei der Feststellung und Erhebung der Kosten (Gebühren und Auslagen) sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) das Landesgebührengesetz für Rheinland-Pfalz (LGebG) vom 3. Dezember 1974 (GVBl. S. 578, BS 2013-1), in der jeweils geltenden Fassung,
- b) die Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 14. Juni 2014, (GVBl. S. 87) (GebVermGAVO), in der jeweils geltenden Fassung und die hierzu ergangenen Rundschreiben,
- c) das Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl I S. 718, 776), in der jeweils geltenden Fassung.

Weitere Kostenregelungen (z. B. nach dem Sozialgesetzbuch) bleiben unberührt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich

Ort (Bitte Text eingeben), den (Bitte Datum eingeben)

Niederschrift

über die Verpflichtung der ehrenamtlichen Mitglieder

Anwesend:

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses: _____

Ehrenamtliche Mitglieder:

1. _____	2. _____
3. _____	4. _____
5. _____	6. _____
7. _____	8. _____
9. _____	10. _____
11. _____	12. _____
13. _____	14. _____
15. _____	16. _____
17. _____	18. _____
19. _____	20. _____
21. _____	22. _____

(Tabelle je nach Bedarf erweitern)

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses wurden heute vom vorsitzenden Mitglied des Gutachterausschusses durch Handschlag zur gewissenhaften und unparteiischen Erfüllung ihrer Obliegenheiten nach § 1 Abs. 1 des Landesverwaltungsverfahrensgesetz i. V. m. den §§ 83, 84 und 86 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses versichern, dass sie die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim halten und ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen erfüllen werden.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses wurden auf die strafrechtlichen Folgen einer Pflichtverletzung gemäß §§ 331 bis 358 Strafgesetzbuch (BGBl. 1 1998 S. 3322), die Regelungen über die Abberufung gemäß § 5 Gutachterausschussverordnung und auf die Ausschließungsgründe gemäß § 192 Abs. 3 Baugesetzbuch hingewiesen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses bestätigen die Verpflichtung durch ihre Unterschrift.

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. _____ | 2. _____ |
| 3. _____ | 4. _____ |
| 5. _____ | 6. _____ |
| 7. _____ | 8. _____ |
| 9. _____ | 10. _____ |
| 11. _____ | 12. _____ |
| 13. _____ | 14. _____ |
| 15. _____ | 16. _____ |
| 17. _____ | 18. _____ |
| 19. _____ | 20. _____ |
| 21. _____ | 22. _____ |

(Tabelle je nach Bedarf erweitern)

(Unterschrift des vorsitzenden Mitglieds)

Siegel des Gutachterausschusses

Muster - Geschäftsordnung

Der Gutachterausschuss für den Bereich **Bitte Text eingeben**. hat in seiner Sitzung am **Bitte Datum eingeben**. aufgrund Nr. 2.2.5 der Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien - RiWert) die folgende Geschäftsordnung beschlossen:

1. Abschnitt

Sitzungen

1 Einberufung von Sitzungen

- 1.1 Der Gutachterausschuss wird von dem vorsitzenden Mitglied nach Bedarf einberufen. Es setzt den Ort und den Zeitpunkt der Sitzungen sowie den Ablauf der erforderlichen Ortsbesichtigungen fest und bestimmt die Tagesordnung.
- 1.2 Das vorsitzende Mitglied kann zu den Sitzungen Bedienstete der Geschäftsstelle zur Vorbereitung der Beratungsgegenstände, zur Berichterstattung und zur Führung der Niederschrift (Nr. 6) heranziehen. Zu Ausbildungszwecken können Personen mit Einverständnis des Gutachterausschusses teilnehmen. Die teilnehmenden Personen, die nicht dem Gutachterausschuss angehören, sind zuvor auf ihre Schweigepflicht (Nr. 5) hinzuweisen oder (soweit erforderlich) nach dem Verpflichtungsgesetz zu belehren. Die Entscheidung sowie die Belehrung / Verpflichtung sind zu protokollieren.

2 Form und Inhalt der Einladung

- 2.1 Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden schriftlich oder elektronisch unter Mitteilung von Ort, Zeit und Tagesordnung der Sitzungen sowie dem Ablauf der erforderlichen Ortsbesichtigungen eingeladen.
- 2.2 Das vorsitzende Mitglied entscheidet im Rahmen der Nr. 2.1 über die Form und Übermittlung der Einladung. Die ehrenamtlichen Mitglieder, die über die technischen Voraussetzungen des Versendens und Empfangens elektronischer Post verfügen, können dem vorsitzenden Mitglied schriftlich oder elektronisch eine E-Mail-Adresse mitteilen, an die Einladungen im Sinne der Nr. 2.1 übersendet werden können.
- 2.3 Die Einladung zur Sitzung soll rechtzeitig, möglichst 4 Tage vor dem Sitzungstermin erfolgen. Ausnahmsweise kann die Einladung auch formlos erfolgen.
- 2.4 Bei der Einladung ist zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss so besetzt ist, dass die ehrenamtlichen Mitglieder hinsichtlich der Wertermittlungsobjekte über die erforderlichen fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen (siehe auch Nummer 3.4). Bei gleichen Voraussetzungen gilt der Grundsatz der gleichmäßigen Heranziehung.
- 2.5 Zur Vorbereitung auf die Sitzung können den ehrenamtlichen Mitgliedern mit der Einladung auch Informationen über die Bewertungsobjekte mitgeteilt werden. Die ehrenamtlichen Mitglieder sind dafür verantwortlich, dass unbefugte Dritte keinen Zugriff auf Einladungen und der Schweigepflicht unterfallende Sitzungsunterlagen nehmen können. Die Unterlagen sind anschließend ordnungsgemäß zu vernichten.
- 2.6 Die ehrenamtlichen Mitglieder, die durch Krankheit oder aus anderen zwingenden Gründen verhindert sind an einer Sitzung des Gutachterausschusses teilzunehmen, haben dies dem vorsitzenden Mitglied unverzüglich mitzuteilen. Zur Sicherstellung der in § 7 Gutachterausschussverordnung (GAVO) geregelten Besetzung des Gutachterausschusses hat das vorsitzende Mitglied ein anderes ehrenamtliches Mitglied einzuladen.

3 Durchführung von Sitzungen

- 3.1 In einer Sitzung des Gutachterausschusses sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit möglichst mehrere Anträge zu beraten, wenn hierdurch keine unververtretbaren Wartezeiten für die Antragsteller entstehen. Das vorsitzende Mitglied eröffnet, leitet und schließt die Sitzung.
- 3.2 Das vorsitzende Mitglied kann ein ehrenamtliches Mitglied mit dessen Einverständnis mit der Berichterstattung für die Erstattung eines Gutachtens i. S. d. § 7 Abs. 2 GAVO beauftragen.
- 3.3 Das vorsitzende Mitglied kann bei Grundsätzen und Fragen, die für die Wertermittlung von allgemeiner Bedeutung sind oder sich aus gutachterlich behandelten Einzelfällen ergeben, in Sitzungen erörtern und entscheiden lassen, zu denen alle ehrenamtlichen Mitglieder einzuladen sind.

- 3.4 Der Gutachterausschuss berät und beschließt nach § 7 GAVO. Bei der Einladung ist die Besetzung nach § 7 Abs. 1 und 2 GAVO zu beachten.
- 3.5 Treten bei der Erstattung von Gutachten Meinungsverschiedenheiten von grundsätzlicher Bedeutung auf, kann das vorsitzende Mitglied weitere Gutachterinnen und Gutachter hinzuziehen.
- 3.6 Sachverständige und solche sachkundigen Personen, die nach § 197 Abs. 1 BauGB hinzugezogen worden sind, dürfen nur für die Dauer der Befragung an den Sitzungen teilnehmen.

4 Ausschließungsgründe

- 4.1 Ein ehrenamtliches Mitglied hat das vorsitzende Mitglied unverzüglich zu unterrichten, wenn es das zu bewertende Grundstück oder ein damit zusammenhängendes Wirtschaftsobjekt schon als Sachverständiger oder als Sachverständiger außerhalb des Gutachterausschusses bewertet hat, oder wenn einer der Befangenheitsgründe gemäß § 192 Abs. 3 BauGB oder der §§ 20 und 21 VwVfG in dessen Person vorliegt.
- 4.2 Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB und sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten kommen im Hinblick auf die Eigenart dieser Wertermittlung die Befangenheitsgründe gemäß Nr. 4.1 in der Regel nicht in Betracht.
- 4.3 Das vorsitzende Mitglied teilt dem Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz die ihm bekannt gewordenen Gründe für die Abberufung eines Mitglieds nach § 5 GAVO mit.

5 Schweigepflicht

Die Mitglieder des Gutachterausschusses unterliegen nach Maßgabe der §§ 83 und 84 Verwaltungsverfahrensgesetz der Schweigepflicht. Bei einer Teilnahme von weiteren Personen an einer Sitzung des Gutachterausschusses ist Nummer 1.2 zu beachten.

6 Niederschrift

- 6.1 Über jede Sitzung oder Ortsbesichtigung des Gutachterausschusses ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss mindestens enthalten:
- a) Ort, Tag, Beginn und Ende der Sitzung,
 - b) Feststellung über die ordnungsgemäße Einladung und über die Beschlussfähigkeit,
 - c) Namen des vorsitzenden Mitglieds und der anwesenden ehrenamtlichen Mitglieder, des oder der anwesenden Bediensteten der Geschäftsstelle sowie der sonstigen Sitzungsteilnehmer,
 - d) Namen der Sachverständigen und sachkundigen Personen (Nr. 3.7) und die von ihnen abgegebenen Erklärungen,
 - e) Tagesordnung,
 - f) die Beratungsergebnisse zu den behandelten Gutachten,
 - g) den wesentlichen Inhalt der Beratungen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und das Ergebnis der Abstimmung hierüber und
 - h) den wesentlichen Inhalt der Beratungen über andere wertrelevante Angelegenheiten und das Ergebnis der Abstimmung über die in diesem Zusammenhang gestellten Anträge.
- 6.2 Die Niederschrift über die Erstattung von Gutachten sowie die Niederschrift über die Inhalte und Ergebnisse der Beratungen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und Wertermittlungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen kann in einfacher Form geführt werden.
- 6.3 Die Niederschrift ist vom vorsitzenden Mitglied oder vom stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und der mit der Schriftführung beauftragten Person zu unterzeichnen. Die Beratungsergebnisse gemäß Nr. 6.1, Buchstabe f sind zusätzlich von den beteiligten ehrenamtlichen Mitgliedern zu unterzeichnen.
- 6.4 Die Niederschrift ist auf Verlangen jedem Mitglied, das an der Sitzung teilgenommen hat, zur Einsicht vorzulegen.
- 6.5 Jedes Mitglied kann vor oder nach der Beschlussfassung verlangen, dass seine abweichende Meinung oder der Inhalt seiner persönlichen Erklärung zu einem Beschluss in der Niederschrift vermerkt wird (Nummer 6.3.2.3 RiWert), sofern die abweichende Meinung oder die persönliche Erklärung vor der Beschlussfassung geäußert wurde.
- 6.6 Die Niederschrift ist auf Verlangen jedem Mitglied zur Einsicht vorzulegen.

2. Abschnitt

Das vorsitzende Mitglied und dessen Befugnisse

7 Vorsitzendes Mitglied

- 7.1 Das vorsitzende Mitglied leitet und beaufsichtigt die Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 BauGB. Dabei ist es für die Erledigung des Geschäftsverkehrs und die Ausführung der Beschlüsse des Gutachterausschusses verantwortlich.
- 7.2 Das vorsitzende Mitglied ist zuständig für die Entscheidung über die Zuständigkeit des Gutachterausschusses (§ 6 GAVO) und die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Antrags gemäß § 193 Abs. 1 und 2 BauGB.
- 7.3 Das vorsitzende Mitglied hat für den Fall, dass es an der Wahrnehmung seiner Geschäfte verhindert ist, unverzüglich ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied zu benachrichtigen, das dann die Geschäfte des vorsitzenden Mitglieds für die Dauer der Verhinderung übernimmt.

8 Zeichnungsbefugnis

- 8.1 Die beschlossenen Gutachten sind nach § 7 Abs. 3 GAVO von dem vorsitzenden Mitglied auch dann zu unterzeichnen, wenn es überstimmt worden ist.
- 8.2 Die für die Bekanntmachung des Beschlusses über die Ermittlung der Bodenrichtwerte gemäß § 15 GAVO erforderlichen Schriftstücke zeichnet das vorsitzende Mitglied abschließend.
- 8.3 Das vorsitzende Mitglied zeichnet ferner alle übrigen Schriftstücke abschließend, denen eine Entscheidung des Gutachterausschusses zu Grunde liegt oder wenn es für den Gutachterausschuss in eigener Verantwortung handelt (z. B. bei der gutachterlichen Stellungnahme).
- 8.4 Das vorsitzende Mitglied kann die Zeichnungsbefugnis für sonstige Schreiben auf Bedienstete der Geschäftsstelle übertragen (Nr. 3.8 RiWert).

3. Abschnitt

Geschäftsstelle

9 Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle

Den ehrenamtlichen Mitgliedern steht keine Weisungsbefugnis gegenüber der Geschäftsstelle zu. In ihrer Funktion als ehrenamtliche Mitglieder sind diese berechtigt, sich über die Arbeit der Geschäftsstelle zu unterrichten und Einsicht in deren Akten und Unterlagen zu nehmen, soweit dies in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erstattung von einem Gutachten, der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB oder der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten steht.

4. Abschnitt
Schlussbestimmungen

10 Aushändigung der Geschäftsordnung

Den Mitgliedern des Gutachterausschusses wird ein Exemplar dieser Geschäftsordnung ausgehändigt.

11 Inkrafttreten, Ablauf

11.1 Diese Geschäftsordnung tritt am **Bitte Datum eingeben.** in Kraft.

11.2 Diese Geschäftsordnung gilt für die Dauer der Amtszeit des Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 3 GAVO.

Ort Bitte Text eingeben., den Bitte Datum eingeben.

Mitglied

Unterschriften

Bitte Text eingeben.
Vorsitzendes Mitglied

Bitte Text eingeben.
Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied

Bitte Text eingeben.
ehrenamtliches Mitglied

(Tabelle nach Bedarf ergänzen)

Ermittlung der Entwicklungszustände von bebauten Grundstücken im unbeplanten Außenbereich - Systematisierung der Fallgestaltungen - Übersicht¹		
<p>1 Baugenehmigung nach Rechtsgrundlage § 35 Abs. 1 BauGB</p> <p>(sog. privilegierte Vorhaben)</p>	<p>2 Baugenehmigung nach Rechtsgrundlage § 35 Abs. 2 BauGB</p> <p>(sonstiges Vorhaben)</p>	<p>3 Realisierte Vorhaben auf der Rechtsgrundlage § 37 BauGB²</p> <p>(Vorhaben des Bundes und der Länder)</p>
<p>1.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Belange i. S. von § 35 Abs. 3 BauGB dürfen nicht entgegenstehen, • ausreichende Erschließung. 	<p>2.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Belange i. S. von § 35 Abs. 3 BauGB dürfen nicht beeinträchtigt werden, • gesicherte Erschließung. 	<p>3.1 Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhaben des Bundes und der Länder (...) bedürfen anstelle der Baugenehmigung der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde, wenn bestimmte Vorgaben erfüllt sind (§ 83 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)). • Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, sind der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen (§ 83 Abs. 4 LBauO). • In beiden Fällen ist die Möglichkeit der Gemeinde beschränkt, auf die Vorhaben einzuwirken.
<p>1.2 (Quasi-) Entwicklungszustand aufgrund ursprünglicher Nutzung</p> <p>Faktisches Bauland</p> <p>Die (faktische) Baulandeigenschaft im Falle des § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist erweitert (Rechtsgrundlagen siehe nachfolgende Ausführungen in Abschnitt 1.3 dieser Übersicht). Bei den Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB ist nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Rückbauverpflichtung zu übernehmen. Für diese Objekte ist deshalb i. d. R. der restnutzungsdauerbeeinflusste Bodenwert zu ermitteln.</p>	<p>2.2 (Quasi-) Entwicklungszustand aufgrund ursprünglicher Nutzung</p> <p>Faktisches Bauland</p> <p>Die (faktische) Baulandeigenschaft ist grundsätzlich auf die konkret genehmigte Bebauung und Nutzung beschränkt, aber zum Teil durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bis 6 erweitert (Ausnahmen siehe nachfolgende Ausführungen in Abschnitt 2.3 dieser Übersicht).</p>	<p>3.2 (Quasi-) Entwicklungszustand aufgrund ursprünglicher Nutzung</p> <p>Faktisches Bauland</p> <p>Die (faktische) Baulandeigenschaft ist auf die realisierte Bebauung und Nutzung beschränkt, daher ist hier i. d. R. der restnutzungsdauerbeeinflusste Bodenwert zu ermitteln.</p>

¹ Auf die Darstellung der Auswirkungen des § 246 Abs. 9 und 13 BauGB wird aus Gründen des nur beschränkten Anwendungsgegenstands (Flüchtlingsunterkünfte) und -zeitraums (bis 31.12.2019) verzichtet.

² Im Gegensatz zu § 35 BauGB gilt § 37 BauGB auch für diesbezügliche Bauvorhaben des Innenbereichs.

<p>1.3 Änderung der genehmigten Nutzung bzw. Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB: => i. d. R. Änderung der bisherigen Nutzung durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB³. => in begründeten Ausnahmefällen Neuerrichtung eines Gebäudes mit Änderung der bisherigen Nutzung durch § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB. • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB: => i. d. R. Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB; eine Neubebauung ist i. d. R. nur durch § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB als sonstiges Vorhaben möglich. => Sind nach der ursprünglichen Baugenehmigung zulässige Nutzungsänderungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB zugelassen worden, so entfällt die Rückbauverpflichtung. • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB: => Eine Umnutzung richtet sich insbesondere nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB als sonstiges Vorhaben. • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB: => Eine Umnutzung des „Trägergebäudes“ richtet sich ggf. nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 bis 6 BauGB, ansonsten nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB als sonstiges Vorhaben. 	<p>2.3 Änderung der genehmigten Nutzung bzw. Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB: => i. d. R. Änderung der bisherigen Nutzung durch die gleiche Rechtsgrundlage (§ 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB). <p>Beurteilung der Ausnahmefälle^{4,5}</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB als sonstiges Vorhaben: => Eine Neuerrichtung von gleichartigen Wohngebäuden richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. => Eine Neuerrichtung von zulässigerweise errichteten und durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörte Gebäude an gleicher Stelle (z. B. durch Feuer oder Erdbeben) richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. => Eine Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft „prägenden“ Gebäuden richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB. => Eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf höchstens zwei Wohnungen (unter weiteren Voraussetzungen) richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. => Eine Erweiterung eines Betriebs im angemessenen Verhältnis richtet sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. 	<p>3.3 Änderung der zulässigen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Nutzung nach § 37 BauGB: => bei kleinen Objekten. Änderung des bisherigen Nutzung durch § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB als sonstiges Vorhaben bzw. durch Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung von Bebauungsplänen. • Hinweise Eine Umnutzung der aufgegebenen Vorhaben des Bundes oder der Länder (...) bedarf generell einer Baugenehmigung, da z. B. wegen § 83 LBauO RLP die ursprüngliche Inanspruchnahme durch den Bund und die Länder keiner Baugenehmigung bedurfte. Da für die Vorhaben keine Baugenehmigungen erteilt wurden, ist eine Beurteilung der Weiter- oder Umnutzung z. B. nach § 35 Abs. 4 BauGB („teilprivilegierte Vorhaben“) bis auf etwaige Zwischennutzungen unzulässig.
--	--	--

³ Sogenannte „teilprivilegierte Vorhaben“.

⁴ Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB: Öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB (eingeschränkter Katalog: bestimmte öffentliche Belange können ihnen nicht entgegengehalten werden) dürfen nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein (letzteres nach der Rechtsprechung mit Abstrichen gegenüber dem Innenbereich).

⁵ Nach § 35 Abs. 6 BauGB („Außenbereichssatzung“) sind sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) in der Weise begünstigt, dass ihnen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können (vgl. auch die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB).

<p>1.4 Entwicklungszustand vor Änderung der genehmigten Nutzung bzw. Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB: => Aufgrund der Möglichkeit der Umnutzung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB: „faktisches Bauland“. => Für den Ausnahmefall gilt nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB das Gleiche („faktisches Bauland“). • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB: => i. d. R. handelt es sich wegen der Rückbauverpflichtung nur um ein „Liquidationsobjekt“ mit dem Entwicklungszustand nach Freilegung, somit „beeinträchtigtes oder ggf. begünstigtes Agrarland“ (also besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). => In Ausnahmefällen höchstens „bebautes Bauerwartungsland“, wenn keine Rückbauverpflichtung mehr besteht und die Gebäude eine wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit besitzen. Dazu bedarf es aber i. d. R. einer Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB (deshalb nur „bebautes Bauerwartungsland“). • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB: => Bei diesen Vorhaben gibt es keine Verpflichtungserklärung zur Beseitigung der Bodenversiegelungen, so dass hier Umnutzungen z. B. nach § 35 Abs. 2 möglich sind. Da kein Rechtsanspruch auf eine Umnutzung besteht, handelt es sich höchstens um „bebautes Bauerwartungsland“. Sollte im Einzelfall eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 bis 6 BauGB greifen, ist der Entwicklungszustand als „faktisches Bauland“ einzustufen. • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB: => Bei diesen Vorhaben (Trägergebäude) sind i. d. R. Umnutzungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 Nr. 2 bis 6 BauGB gegeben. Unter diesen Voraussetzungen handelt es sich bei Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 7 und 8 i. d. R. um „faktisches Bauland“. 	<p>2.4 Entwicklungszustand vor Änderung der genehmigten Nutzung bzw. Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB: => Fehlt eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 bis 6 BauGB, liegt höchstens „bebautes Bauerwartungsland“ vor, da eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB nur zugelassen werden kann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Rechtssicherheit liegt diesbezüglich nur vor, wenn eine Baugenehmigung bereits erteilt ist. => Liegt eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 bis 6 vor, gilt „faktisches Bauland“, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit besitzen; ansonsten „Liquidationsobjekt“. 	<p>3.4 Entwicklungszustand vor Umnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ursprüngliche Nutzung nach § 37 BauGB: => Höchstens „bebautes Bauerwartungsland“, wenn die Gebäude eine wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit besitzen und die Erstellung eines Bebauungsplans bereits in Angriff genommen wurde bzw. die Erstellung erwartet wird. Ist den Gebäuden keine wirtschaftliche Nachfolge-nutzung mehr beizumessen, handelt es sich um „Liquidationsobjekte“ mit dem Entwicklungszustand nach Freilegung (höchstens „Bauerwartungsland“, häufiger „beeinträchtigtes oder ggf. begünstigtes Agrarland“ (also besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft))!
---	--	--

ANTRAG AUF KAUFPREISAUSKÜNFTE

Zutreffendes bitte ankreuzen

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Wählen Sie ein Element aus.
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Wird von der Geschäftsstelle ausgefüllt

Az.: 26 560

Antragsteller:

Büro / Firma:

Name:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:



E-Mail:

Rechnungsadresse:

wie oben

siehe sonstige Angaben (Seite 2)

Als

- öffentlich bestelle(r) und vereidigte(r) Sachverständige(r) für die Bewertung von
Grundstücken (bitte unten mit Stempel dokumentieren)
- nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte(r) Sachverständige(r) für
Immobilienbewertung
bitte unten mit Stempel dokumentieren)
- Privatperson
- (Sonstiges, z.B. Chartered Surveyor, bitte Nachweis beifügen)

beantrage ich für das Grundstück

Gemarkung: , Flur: Flurstück(e)

Straße: , Hausnummer:

- sowie dem Erhebungsbereich
- und dem Erhebungszeitraum vom bis
- gemäß dem in Kopie beigefügten Auftrag
- (gemäß sonstiger Antragsberechtigung, bitte angeben und ggf. Nachweis beifügen)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 ff Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 der
Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte
(Gutachterausschussverordnung - GAVO) vom 20. April 2005 in der jeweils geltenden Fassung.

Nähere Angaben zur Selektion der Daten entnehmen Sie bitte der Rückseite dieses Antrages.

Ich verpflichte mich

- Alle mündlich oder durch Auskunft enthaltene Angaben streng vertraulich zu behandeln und diese zu keinem anderen als dem zur sachgerechten Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck zu verarbeiten, bekanntzugeben oder zugänglich zu machen,
- in das/ die Gutachten nur anonymisierte Daten der Vergleichsgrundstücke aufzunehmen,
- die Daten bis zu ihrer Vernichtung so aufzubewahren, dass Unbefugte keine Kenntnis davon erhalten,
- die zur Verfügung gestellten Daten zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vernichten.

Mir ist bekannt, dass Verstöße gegen die vorgenannten Verpflichtungen als Verletzung des Datenschutzes nach § 37 Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG) in der jeweils gültigen Fassung bestraft werden können. Gebühren werden nach der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 14. Juni 2014 in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

Ort/Datum

Unterschrift (Stempel)

Anlage zum Antrag auf Kaufpreisauskünfte - Selektionskriterien -

Bitte selektieren Sie die Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien: (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Anzahl der Vergleichspreise: etwa Stück

unbebaute Grundstücke

- unbebautes baureifes Land
 - Wohnnutzungen
 - gewerbliche Nutzungen
- Rohbauland
- Bauerwartungsland
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - überwiegende Nutzungsart: Acker
 - überwiegende Nutzungsart: Grünland
 - überwiegende Nutzungsart: Garten
 - überwiegende Nutzungsart: Sonstige
 - besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

bebaute Grundstücke

- Ein-, Zweifamilienhaus
 - freistehend
 - Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte
- Mehrfamilienhaus
- gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe)
- gewerbliche Nutzungen: Welche:
- sonstige Nutzungen: Welche:

Wohnungs- und Teileigentum

- Wohnungseigentum
 - Erstverkauf aus Neubau
 - Erstverkauf aus Umwandlung
 - Weiterverkauf
- Teileigentum

Erbaurechte

- (bebautes¹) Erbaurecht
- Erbbaugrundstück

Sonstige Angaben (z. B. zur Wohnfläche, zum Baujahr, zur genaueren Beschreibung des Bewertungsauftrags)

¹ Bei Bedarf streichen

- Muster -



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
(Bezeichnung)

#Absender im Brieffenster

Adressat Antragsteller

#

Mein Aktenzeichen
/ ##
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
##.##.####

Ansprechpartner(in) / E-Mail
E-Mail-Adresse Sachbearbeiter/in

Telefon / Fax
0#### / #####
0#### / #####

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
für den Bereich
(Bezeichnung)
- Der / Die Vorsitzende -**

(Straße, Nr.)
(PLZ, Ort)
(Telefon)
(Telefax)
(E-Mail)
(Homepage)

Datum: ##.##.####

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Sehr geehrte(r) # ,

beigefügt übersenden wir Ihnen die beantragten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass Sie die übermittelten Daten nur für den Zweck verwenden dürfen, der bei der Antragstellung angegeben wurde (§ 14 Abs. 1 Satz 5 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Name

Anlagen:

#

**Datenmodell der von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu
übermittelnden generalisierten Bodenrichtwerte**

Feld-Nr.	Feldname	Feldtyp	Format	Bedeutung
1	Zeilennummer	Ganzzahl	1 bis n	Landesweite, fortlaufende Zeilennummer
2	Gemeinde und Gemeindeteil	Zeichen	unbegrenzt	Name der Gemeinde und des Gemeindeteils möglichst in Anlehnung am Amtlichen Verzeichnis der Gemeinden und Gemeindeteile
3	Wohnbauflächen gut	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für Wohnbauflächen in guter Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
4	Wohnbauflächen mittel	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für Wohnbauflächen in mittlerer Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
5	Wohnbauflächen mäßig	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für Wohnbauflächen in mäßiger Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
6	Gemischte Bauflächen gut	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für gemischte Bauflächen in guter Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
7	Gemischte Bauflächen gut - Hinweis	Kennung	SU EU SB EB	Kennung für Maßnahmen nach dem BauGB (Angabe des Verfahrenszustandes) SU oder EU = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert oder SB oder EB = sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Bodenwert
8	Gemischte Bauflächen mittel	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für gemischte Bauflächen in mittlerer Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
9	Gemischte Bauflächen mittel - Hinweis	Kennung	SU EU SB EB	Kennung für Maßnahmen nach dem BauGB (Angabe des Verfahrenszustandes) SU oder EU = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert oder SB oder EB = sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Bodenwert
10	Gemischte Bauflächen mäßig	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für gemischte Bauflächen in mäßiger Lage (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
11	Gemischte Bauflächen mäßig - Hinweis	Kennung	SU EU SB EB	Kennung für Maßnahmen nach dem BauGB (Angabe des Verfahrenszustandes) SU oder EU = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert oder SB oder EB = sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Bodenwert
12	Gewerbeflächen mittel	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für Gewerbebauflächen (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)

Feld-Nr.	Feldname	Feldtyp	Format	Bedeutung
13	Industrieflächen mittel	Ganzzahl		Generalisierter Bodenrichtwert* für Industrieauflä-chen (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
14	Ackerland mittel	Dezimalzahl		Generalisierter Bodenrichtwert für Ackerland (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
15	Grünland mittel	Dezimalzahl		Generalisierter Bodenrichtwert für Grünland (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
16	Weingarten mittel	Dezimalzahl		Generalisierter Bodenrichtwert für Weingarten ohne Aufwuchs (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
17	Wald mittel	Dezimalzahl		Generalisierter Bodenrichtwert für Wald ohne Aufwuchs (Rundung entsprechend 5.8.1.3 RiWert)
18	Kreiskennung	Ganzzahl	3-stellig	Nummer eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt

* beitragsfrei nach BauGB und KAG

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den Bereich

Ort (Bitte Text eingeben), den (Bitte Datum eingeben)

Beschluss über die

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bodenrichtwerte für
<input type="checkbox"/> Bauflächen
<input type="checkbox"/> landwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> Waldflächen | <input type="checkbox"/> sonstigen zur Wertermittlung
erforderlichen Daten |
|---|---|

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am (Bitte Datum eingeben) in der nachfolgend aufgeführten Besetzung die in der beigefügten Anlage aufgeführten

<input type="checkbox"/> Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 / Satz 4 / Satz 5 BauGB zum Wertermittlungstichtag (Bitte Datum eingeben) beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.	<input type="checkbox"/> sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB beschlossen. Die Daten sind auch für Wertermittlungen nach den §§ 183, 188 und 191 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geeignet. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
--	--

Name	Funktion	Unterschriften
	Vorsitzendes Mitglied	
	Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied	
	Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	

Name	Funktion	Unterschriften
	Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	

(Tabelle nach Bedarf ergänzen)

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.20XX



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am XX.XX.20XX

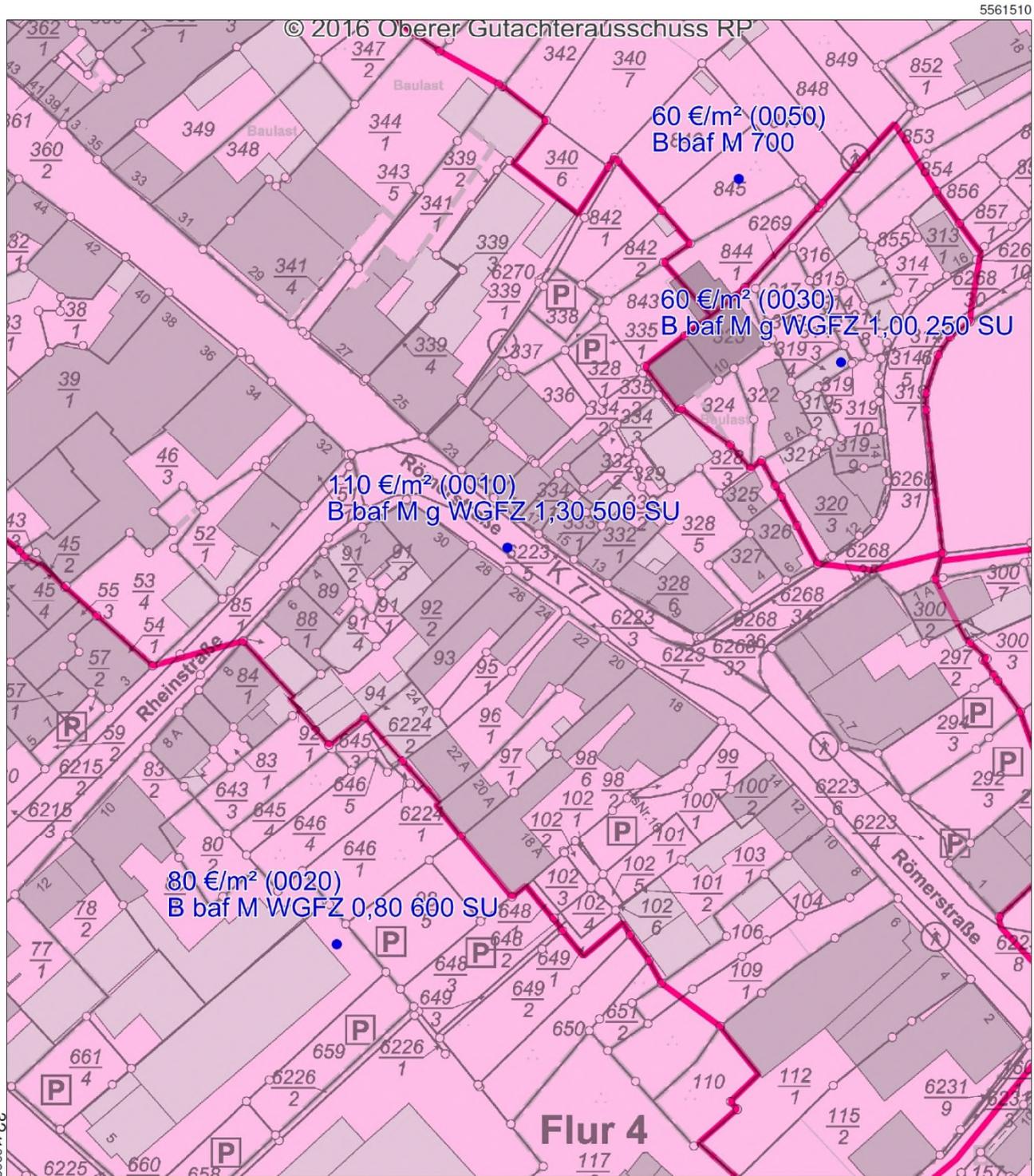
Gemarkung: Nastätten

Gemeinde: Nastätten
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

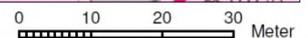
- Muster -



5561305

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab 1 : 1 000



Auszug aus den Bodenrichtwerten



Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV) und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben **keine** bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes - wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstücks sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche - vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden - können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	260 €/m ²	(3650)

Zeile 2	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau-weise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrens-zustand der Sanierungs- oder Entwicklungs-maßnahme
Beispiel	B	baf	MI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:
B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:
baf = beitragsfrei
bfapf = Beitragsfrei nach BauGB und –pflichtig nach KAG
bapf = beitragspflichtig

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:
W = Wohnbaufläche
WA = Allgemeines Wohngebiet
WB = Besonderes Wohngebiet
WR = Reines Wohngebiet
WS = Kleinsiedlungsgebiet
G = Gewerbliche Baufläche
GE = Gewerbegebiet
GI = Industriegebiet

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:
M = Gemischte Baufläche
MD = Dorfgebiet
MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet
S = Sonderbaufläche
SO = Sonstiges Sondergebiet
SOE = Sondergebiet Erholung

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	a	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschlosszahl (GEZ):	II	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGFZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGRZ 0,40	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z.B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmaße:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m ² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	30 m	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	20 m	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:		
	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	SB	= sanierungs <u>b</u> eeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	EU	= entwicklungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
	EB	= entwicklungs <u>b</u> eeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m ²	(8010)

Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL

Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land- und Forstwirtschaft		
	BFLF	= Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sonstige Flächen)		
Nutzungsart:	A	= Acker	SK	= Sonderkulturen
	GR	= Grünland	OG	= Obstgärten
	H	= Holzung	SPA	= Spargelanbauflächen
	WG	= Weingärten	KLK	= Kleingarten
Grundstücksfläche:	5000 m²	= 5000 m ² Grundstücksfläche		
Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:	ACZA 45 bzw. GRZA 45	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45		
Aufwuchs:	mA	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs		
Wegeerschließung:	mWEER	= erschlossen		
	oWEER	= nicht erschlossen		
Güteklasse:	g	= gute Güteklasse	in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)	
(nur bei Weingärten)	d	= durchschnittliche Güteklasse		
	m	= mäßige Güteklasse		
Hängigkeit:	FL	= Flachlage bis 10 % Steigung		
(nur bei Weingärten)	HL	= Hanglage bis 30 % Steigung		
	STL	= Steillage über 30 % Steigung		
Niederwald	NW	= Forstwirtschaftliche Betriebsart, der Niederwald verjüngt sich durch Stockausschlag und Wurzelbrut.		
Mittelwald	MW	= Forstwirtschaftliche Betriebsart, zweischichtiger Wald aus Unter- und Oberholz, das Unterholz verjüngt sich wie „Niederwald“, das Oberholz i. d. R. aus Sämlingen.		
Hochwald	HW	= Forstwirtschaftliche Betriebsart, bei der die Bestände aus Jungpflanzen, nicht aus Stockausschlägen oder Wurzelbrut entstanden sind.		
Aufwuchsanteil = 60%	AWA (60%)	= Bei Bodenrichtwerten für Wald, die den Aufwuchsanteil (AWA) enthalten, beträgt dieser Anteil (z. B.) 60% des Bodenrichtwerts.		

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Wird von der Geschäftsstelle ausgefüllt

Antrags-Nr

Antragsteller:

Büro / Firma:

Name:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:



E-Mail:

Rechnungsadresse:

wie oben

siehe Anlage zum Antrag "Kostenübernahmeerklärung"

Antrag auf Erstattung einer gutachterlichen Stellungnahme nach Nr. 7 RiWert
(nur für öffentliche Stellen)

An den

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

für den Bereich Wählen Sie ein Element aus.

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Gemarkung: , Flur: Flurstück(e)

Straße: , Hausnummer:

Es wird in der Eigenschaft als

Nachweis liegt bei.

(Eigentümer/in, Miteigentümer/in, Erb/e/in, Testamentsvollstrecker/in, Hypothekengläubiger/in, Bevollmächtigte/r)

die Erstellung eines Gutachtens nach § 193 BauGB durch den Gutachterausschuss beantragt für:

<input type="checkbox"/> das unbebaute Grundstück	<input type="checkbox"/> das Wohnungs- und Teileigentum (Aufteilungsplan-Nr. <input type="text"/>)	<input type="checkbox"/> nur die aufstehenden Gebäude
<input type="checkbox"/> das bebaute Grundstück	<input type="checkbox"/> die Dienstbarkeiten und / oder sonstigen Rechte	<input type="checkbox"/> <input type="text"/> (Erbbaurecht, Wohnungsrecht etc.)
Wertermittlungsstichtag:		
<input type="checkbox"/> Folgendes Datum: 31.01.2018 <input type="checkbox"/> Tag der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss		

Das Gutachten wird für folgende Zwecke benötigt:

<input type="checkbox"/> Verkauf / Kauf	<input type="checkbox"/> Vermögensregelung	<input type="checkbox"/> Nachlassregelung	<input type="checkbox"/> <input type="text"/> (sonstiger Zweck, bitte angeben)
---	--	---	---

Angaben bei Wertermittlungen für öffentliche Stellen:

<input type="checkbox"/> Es wird eine gutachterliche Stellungnahme durch das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses nach Nr. 7 RiWert ^{*)} beantragt	<input type="checkbox"/> Es besteht keine Gebührenbefreiung <input type="checkbox"/> Es besteht Gebührenbefreiung nach <input type="text"/>
^{*)} Das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses ermittelt den Verkehrswert ohne Ortsbesichtigung auf Grundlage der Kaufpreissammlung, des Landesgrundstücksmarktberichts und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und teilt der öffentlichen Stelle die Ableitung des Ergebnisses ohne weitere Begründung mit.	

Ort/Datum

Unterschrift

Zutreffendes bitte ankreuzen

Anlage zum Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens, Seite 1 (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Antrags-Nr

Angaben zu unbebauten Grundstücken

Das Grundstück ist unbebaut und wird genutzt als
(Acker, Wiese, Weingarten, Streuobstwiese, Kleingarten, Parkplatz etc.)

Angaben zu bebauten Grundstücken

Das Grundstück ist mit Gebäude(n) / Baujahr(e) bebaut.
 Grundlegende Renovierung im Jahre Abriss vorgesehen.

Angaben zum Hauptgebäude

Nutzungsart des Gebäudes

(Wohn- / Mietwohngrundstück, Gewerbe etc.)

Modernisierungsmaßnahmen mit Jahresangabe	(Jahr)	(Jahr)
<input type="checkbox"/> Erneuerung der Dacheindeckung	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Einbau / Modernisierung Bäder / WC's <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Einbau isolierverglaster Fenster	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden) <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Wärmedämmung der Außenwände	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Sanierung des Treppenhauses <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Restaurierung der Fassade	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> wesentliche Änderung der Grundrissgestaltung <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Verbesserung der Leitungssysteme	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> folgende weiteren Maßnahmen <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Einbau einer Sammelheizung	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Monatliche Mieteinnahmen (Nettokaltmiete)

Geschossbezeichnung	Wohn- / Nutzfläche im m ²	Anzahl der Räume und Art der Nutzung	Miete / Pacht (€ / m ²)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Eine Aufstellung der Mieten ist als Anlage beigelegt.
 Eine Aufstellung der Bewirtschaftungskosten ist als Anlage beigelegt.

Baupläne, Baubeschreibungen und Mieterträge des / der Gebäude(s)
 sind mit der Bitte um Rückgabe beigelegt.
 werden mit der Bitte um Rückgabe nachgereicht.
 sind keine vorhanden.

Sind Baumängel oder Bauschäden vorhanden / bekannt?
 Ja, folgende
 Nein.

Anlage zum Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens, Seite 2 (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Angaben zu Nebengebäuden

Nebengebäude 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Bezeichnung)	Baujahr	Nutzung
Nebengebäude 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Bezeichnung)	Baujahr	Nutzung
Nebengebäude 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Bezeichnung)	Baujahr	Nutzung

Weitere Angaben zum Bewertungsobjekt

Folgende Rechte und Belastungen sind bekannt: Die vorhandenen Rechte und Belastungen sollen berücksichtigt werden:

<input type="checkbox"/> Erbbaurecht	<input type="checkbox"/> Ja, Erbbaurecht und Nachträge sind beigelegt	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Nießbrauchrecht, Wohnungsrecht	<input type="checkbox"/> Ja, Name, Geb.Dat. des / der Berechtigten	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="text"/>	
<input type="checkbox"/> Dauerwohnrecht, langfristige Mietverträge	<input type="checkbox"/> Ja, Vertrag ist beigelegt.	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Weitere Vereinbarungen über Sondernutzungsrechte	<input type="checkbox"/> Ja, Unterlagen sind beigelegt.	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Sonstige(s) Recht(e) / Belastung(en) (z.B. Baulast)	<input type="text"/>	
	<input type="checkbox"/> Ja, Unterlagen sind beigelegt.	<input type="checkbox"/> Nein

Altlasten (Liegen Erkenntnisse über Belastungen des Bodens und der Bausubstanz mit Altlasten vor?)

Nein Ja, folgende Nachweise sind beigelegt:

Weitere Anlagen zum Antrag (bitte beifügen, falls vorhanden)

<input type="checkbox"/> Bevollmächtigung der Eigentümerin / des Eigentümers	<input type="checkbox"/> aktueller Grundbuchauszug
<input type="checkbox"/> Dokumente über ggf. vorhandene Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs	<input type="checkbox"/> Verträge (z. B. Erbbaurecht, Wohnungsrecht Nießbrauchrecht, s. o.)
<input type="checkbox"/> Teilungserklärung zum Aufteilungsplan (bei Wohnungs- und Teileigentum)	<input type="checkbox"/> Zusammenstellung der Mieteinnahmen, Kopien der Mietverträge
<input type="checkbox"/> Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten (z. B. Verwaltungskosten, Grundsteuern, Instandhaltung usw.)	<input type="checkbox"/> Einschätzungsverzeichnis der Gebäudeversicherung
<input type="checkbox"/> Baubeschreibungen	<input type="checkbox"/> Baupläne / Grundrisspläne mit Nutz- / Wohnflächenberechnungen

Bemerkungen (z. B. vom Antragsteller abweichende Rechnungsadresse)

Anlage zum Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens, Seite 3 (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Einverständniserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers

Eigentümerin / Eigentümer (Name, Vorname / Institution / Firma / öffentliche Stelle)		
Straße		
PLZ, Ort		
Telefon	Mobiltelefon	E-Mail
<p>Mir / Uns ist bekannt, dass für die Erstellung von Gutachten eine Auskunfts- und Vorlagepflicht nach § 197 Baugesetzbuch besteht und der Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Ich / Wir bin / sind als Eigentümerin / Eigentümer damit einverstanden, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zwecke der beantragten Wertermittlung Einblick in die Bauakten der zuständigen Bauverwaltung, in die Unterlagen der Gebäudeversicherung, in das Grundbuch, in das Baulastenverzeichnis und in das Liegenschaftskataster nimmt und bei Bedarf grundstücksbezogene Auskünfte und Auszüge einholt.</p> <p>Im Weiteren ist mir / uns bekannt, dass in der Regel zwei Besichtigungstermine durch den Gutachterausschuss bzw. durch Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle erforderlich sind. Insofern gestatte / n ich / wir, auch die Betretung des Grundstücks und aller auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Wohnungen.</p> <p><input type="checkbox"/> Der / die Mieter bzw. Pächter werden über die Wertermittlung und das deshalb erforderliche Betreten der Grundstücke, Wohnung / en und des / der Nebengebäude informiert.</p>		
Ort/Datum	Unterschrift/en	

Kostenübernahmeerklärung

<p><input type="checkbox"/> Die Kosten für die Erstattung des beantragten Verkehrswertgutachtens bzw. der gutachterlichen Stellungnahme werden vom Antragsteller übernommen.</p> <p>Die Kosten für die Erstattung des beantragten Verkehrswertgutachtens bzw. der gutachterlichen Stellungnahme werden übernommen von:</p>		
(Name, Vorname / Institution / Firma / öffentliche Stelle)		
Straße, Nr.		
PLZ, Ort		
Telefon	Mobiltelefon	E-Mail
<p>Hiermit erkläre/n ich / wir, dass die im Zusammenhang mit dem vorstehenden Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens bzw. auf Erstattung einer gutachterlichen Stellungnahme entstehenden Kosten gemäß der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) in der jeweils geltenden Fassung, vollständig von mir / uns übernommen werden. Inhalt und Gegenstand des o. a. Antrags sind mir / uns bekannt. Im Falle einer Rücknahme des Antrags entstehen Gebühren, sofern mit der sachlichen Bearbeitung bereits begonnen wurde.</p>		
Ort/Datum	Unterschrift/en	

Muster für Gutachterausschüsse
nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GAVO



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) NACH
§ 194 BAUGESETZBUCH

Muster für Gutachterausschüsse
nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GAVO



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH DER STADT MAINZ

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) NACH
§ 194 BAUGESETZBUCH

Muster für den Oberen Gutachterausschuss
nach § 17 Abs. 1 GAVO



RheinlandPfalz

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) NACH
§ 194 BAUGESETZBUCH

- Muster -



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH # (Bezeichnung)

(Absender im Brieffenster)

#Adressat Antragsteller/Eigentümer

Geschäftsstelle beim
Vermessungs- und Katasteramt

(Bezeichnung)

(Straße, Nr.)

(PLZ, Ort)

(Telefon)

(Telefax)

(E-Mail)

(Homepage)

(Datum)

(Aktenzeichen)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**#haus/#gebäude und einer # bebaute Grundstück
in #PLZ #Ort, #Straße #Hausnummer**

Grundbuch #	Blatt #	lfd. Nr. #
Gemarkung #	Flur #	Flurstücke # #
Eigentümer (lt. Grundbuch):	#	

#(Bild des Wertermittlungsobjekts,
optional)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am #Datum in der Besetzung

Frau/Herr #Berufsbezeichnung #Name Vorsitzende/r und Gutachter/in

Frau/Herr #Berufsbezeichnung #Name Gutachter/in

Frau/Herr #Berufsbezeichnung #Name Gutachter/in

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag #Datum #unter den in Abschnitt 1 aufgeführten
Vorgaben #des Auftraggebers ermittelt mit

###.###,- €.

Dieses Gutachten besteht aus # Seiten inkl. # Anlagen mit insgesamt # Seiten.
Das Gutachten wurde in # Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

01/2018

- Muster -



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
(Bezeichnung)

ELEKTRONISCHER BRIEF

#Absender im Brieffenster

Adressat Antragsteller

#

Mein Aktenzeichen

/

Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

##.##.####

Ansprechpartner(in) / E-Mail

E-Mail-Adresse Sachbearbeiter/in

Telefon / Fax

0#### / #####

0#### / #####

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
für den Bereich**

(Bezeichnung)

- Der / Die Vorsitzende -

(Straße, Nr.)

(PLZ, Ort)

(Telefon)

(Telefax)

(E-Mail)

(Homepage)

Datum: ##.##.####

Gutachterliche Stellungnahme zum Wert des Grundbesitzes Gemarkung Musterstadt, Musterstraße ab, Flur x, Flurstück xyz/w

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer schriftlichen Anfrage vom xx.xx.xxxx habe ich auftragsgemäß eine gutachterliche Stellungnahme zum Wert des o. g. Grundbesitzes nach § 8 Satz 2 Nr. 8 der Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO -) erstellt.

Diese gutachterliche Stellungnahme ist eine vereinfachte Wertermittlung durch das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses und weist keinen vom Gutachterausschuss beschlossenen Verkehrswert aus. Der Wert wurde ohne Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung, des Landesgrundstücksmarktberichts und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses ermittelt. Ergänzend wurden die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen benutzt. Diese sind:

- lorem ipsum
- lorem ipsum
- ...

#Es wird Lastenfreiheit des Bewertungsobjektes bezüglich Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, der Bodengüte, von Altlasten oder sonstiger Umwelteinflüsse unterstellt.
#Ebenso bleiben Bodenvorkommen unberücksichtigt.

Das Baulastenverzeichnis wurde #nicht eingesehen, da im Liegenschaftskataster #(k)ein Hinweis auf eine Eintragung enthalten ist. Eine eventuell bestehende wertbeeinflussende Eintragung wäre deshalb ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Denkmalliste Rheinland-Pfalz (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler) wurde #nicht eingesehen, da im Liegenschaftskataster #(k)ein Hinweis auf eine Eintragung enthalten ist. #Diese Eintragung ist in dieser Wertermittlung bereits berücksichtigt.

Unter Zugrundelegung der o. g. Unterlagen, ergibt sich ein überschlägiger Verkehrswert des Bewertungsobjekts Gemarkung Musterstadt, Musterstraße 49, Flur 10, Flurstück 376/3 zum Stichtag xx.xx.xxxx von

rd. yyy.yyy,- €.

(ggf. Hinweis im Bereich der VV-StBauE o. ä. gerichtete Vorschriften:)

#Die gutachterliche Stellungnahme nimmt Bezug auf das Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses vom zz.zz.zzzz, Az.: GU 12345/6789.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Vorsitzende(r) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
für den Bereich # (Bezeichnung)