



# **Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg**

**(Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL)**

Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales  
Aktenzeichen: 13 – 584-37  
vom 22.03.2019

## Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt des Grundstücksmarktberichts .....	2
2. Gliederung des Grundstücksmarktberichts .....	3
3. Veröffentlichung und Ausgabeformen .....	4
4. Layout .....	5
5. Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	5

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Gliederung
- Anlage 2: Muster Titelblatt
- Anlage 3: Muster Impressum
- Anlage 4: Gemeinschaftslogo des Landes

### 1. Inhalt des Grundstücksmarktberichts

(1) Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst (§ 14 BbgGAV). Im Einzelnen ergibt sich der Inhalt aus den Vorgaben zur Gliederung.

(2) Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarkts sind nicht in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen. Sie können jedoch in geeigneter Form in die begleitende Öffentlichkeitsarbeit (siehe Nr. 3.3) einfließen.

(3) In Grundstücksmarktberichten ist Werbung grundsätzlich untersagt. Zulässig sind jedoch Informationen über Produkte der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

(4) Grundsätzlich sollen zu allen Auswertungen und Analysen die verwendeten Methoden (Modelle/Verfahren), Art und Umfang der zugrunde liegenden Ausgangsdaten und der Auswerteperiode (z.B. Daten der letzten 3 Jahre) angegeben werden.

(5) Für die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Berechnungsvorschrift, die Modellbeschreibung und Modellparameter sowie wesentliche Merkmale der Stichprobe im Grundstücksmarktbericht anzugeben. Die Darstellung soll sich an den Vorgaben der RL SW-BB und RL EW-BB orientieren.

(6) Bei einer Veröffentlichung von eigenen Miet- und Pachtwertübersichten ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eigene Erhebungen des Gutachterausschusses ohne Anspruch auf Vollständigkeit handelt. Außerdem sollte darauf hingewiesen werden, dass es sich nicht um eine Mietsammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

(7) Einzelne Kaufpreise dürfen nur dann dargestellt werden, wenn sie anonymisiert sind. Anonymisieren ist gemäß § 3 BbgDSG das Verändern personenbezogener Daten dergestalt, dass die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse nicht mehr oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbaren natürlichen Person zugeordnet werden können. So kann die Angabe eines Preises für eine Spezialimmobilie auch dann unzu-

lässig sein, wenn keine Angabe zur Lage innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses erfolgt.

(8) Werden Daten Dritter wiedergegeben, sind diese mit einer Quellenangabe zu versehen.

(9) Für die Berechnung und Darstellung von mengenstatistischen Daten wie Flächen- und Geldumsätze sowie die Anzahl der Verträge, von Durchschnittskaufpreisen und Wohnflächenpreisen kann die Standardmarktbeschreibung der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) verwendet werden.

## 2. Gliederung des Grundstücksmarktberichts

(1) Der Grundstücksmarktbericht ist entsprechend **Anlage 1** zu gliedern. Die in Anlage 1 enthaltenen Fußnoten dienen der Erläuterung und sind nicht in den Grundstücksmarktbericht aufzunehmen.

(2) Die nicht kursiv dargestellten Gliederungspunkte sind von allen Gutachterausschüssen grundsätzlich aufzuführen und mit Ausführungen zu füllen. Soweit keine qualifizierten Auswertungen und Analysen vorliegen, ist eine kurze allgemeine Information (z.B. bezüglich des Umsatzes, eine Angabe zur Stichprobe und allgemeine Aussagen zu den vorliegenden Verkäufen) erforderlich.<sup>1</sup>

(3) Die kursiv dargestellten Gliederungspunkte können von den Gutachterausschüssen aufgeführt werden. Soweit zu einem dieser kursiv dargestellten Gliederungspunkte keine Angaben gemacht werden, entfällt dieser. Die nachfolgenden Gliederungspunkte sind dann in der Nummerierung an den letzten Gliederungspunkt anzuschließen (fortlaufende Nummerierung).<sup>2</sup>

(4) Bei Bedarf können weitere Gliederungspunkte in der Gliederungsebene 2 oder 3 eingeführt werden. Die Durchnummerierung der Mustergliederung ist dabei einzuhalten.<sup>3</sup>

(5) Ist zu einem Gliederungspunkt nur ein weiterer Untergliederungspunkt vorhanden, so ist dieser Untergliederungspunkt mit dem Gliederungspunkt zusammenzufassen.<sup>4</sup>

(6) Unter dem Gliederungspunkt 3 („Rahmendaten zum Grundstücksmarkt“) sollen Strukturdaten des Berichtsgebiets und regionale Rahmenbedingungen dargestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Informationen über die Einwohnerstruktur, die Flächennutzung und demografische Entwicklung, die

---

<sup>1</sup> Beispiel:

zu 7. sonstige unbebaute Grundstücke

Es wurden im Berichtsjahr 5 sonstige unbebaute Grundstücke umgesetzt. Eine Aussage zum Preisniveau ist wegen der unterschiedlichen Nutzungen nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

<sup>2</sup> Beispiel:

Es wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, jedoch keine Vergleichsfaktoren ermittelt. Die Gliederung des Abschnitts 8.2 muss dann folgendermaßen aussehen:

8.2 Ein-, und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.2 Sachwertfaktoren

8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

<sup>3</sup> Beispiel:

Angaben zu Zwangsversteigerungen können z.B. als neuer übriger Punkt unter dem Hauptgliederungspunkt 3 („Rahmendaten zum Grundstücksmarkt“; z.B. als Gliederungspunkt 3.3) oder als Unterpunkt bei den einzelnen Teilmärkten unter „Allgemeines“ (z.B. als Gliederungspunkt 8.1.1) stehen.

<sup>4</sup> Beispiel:

Wenn beispielsweise unter 5.3 („Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke“) nur 5.3.1 („Preisniveau, Preisentwicklung“) belegt ist, wird 5.3.1 als Nummerierung nicht aufgeführt. Die Gliederung wird in „5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke - Preisniveau, Preisentwicklung“ umbenannt.

Verwaltungsbezirke (Ämter u. Gemeinden, Ortsteile), die Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinien, Straßen und Autobahnen, Wasserstraßen, Flughafen) und Informationen zur Landes- Regional- und Stadtplanung (Bauleitplanung, Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche, Stadtbau). Es können außerdem Informationen über die wirtschaftliche Struktur und Entwicklung (Gewerbe, Industrie, Tourismus, Landwirtschaft, Kaufkraft, Arbeitsmarkt, Baupreisindizes, Bautätigkeit) und zu Kultur und Bildung (Museen, Hochschulen, Forschungseinrichtungen) gegeben werden.

(7) Unter den Gliederungspunkten 5.1, 6.1 und 8.1 („Allgemeines“) können bei Bedarf Interpretationen und Ergänzungen der Umsatzzahlen sowie Angaben zu den Marktbeteiligten aufgeführt werden. Existiert kein Gliederungspunkt „Allgemeines“, können grundsätzlich unter jedem Hauptgliederungspunkt solche allgemeinen Inhalte ohne weitere Untergliederung aufgeführt werden.

(8) Auswertungen für spezielle Teilmärkte sind in der Regel unter „Sonstiges Bauland“, „Sonderauswertungen“, „sonstige bebaute Objekte“ oder „sonstige unbebaute Grundstücke“ darzustellen.<sup>5</sup>

### 3. Veröffentlichung und Ausgabeformen

#### 3.1 Turnus und Zeitpunkt der Veröffentlichung

Grundstücksmarktberichte sollen von den Gutachterausschüssen jährlich bis zum 15. Mai des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres veröffentlicht werden. Berichtszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Dabei sind alle Kaufverträge zu berücksichtigen, die bis zum 15. Februar des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

#### 3.2 Medien / Ausgabeformen

(1) Der Grundstücksmarktbericht ist in digitaler Form als PDF-Datei herauszugeben. Auf Anforderung können Druckexemplare kostenpflichtig zur Verfügung gestellt werden. Druckexemplare für die Öffentlichkeitsarbeit können hergestellt und kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

(2) Ein Pflichtexemplar des Grundstücksmarktberichts ist in digitaler Form der Stadt- und Landesbibliothek Potsdam (SLBP) zur Verfügung zu stellen.<sup>6</sup> Die Abgabe dieser digitalen Pflichtexemplare an den Veröffentlichungs- und Archivserver der SLBP erfolgt zentral durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) für alle Gutachterausschüsse.

(3) Der Grundstücksmarktbericht ist der LGB unmittelbar nach der Herausgabe in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.<sup>7</sup> Dem Oberen Gutachterausschuss und dem Ministerium des Innern und für Kommunales ist jeweils ein Druckexemplar des Grundstücksmarktberichtes zur Verfügung zu stellen. Damit ist die Verpflichtung aus § 14 Satz 2 BbgGAV erfüllt.

<sup>5</sup> „7. sonstige unbebaute Grundstücke“ sind z.B. Naturschutzflächen, Grünanlagen, Verkehrsflächen, Radwege, Deiche, Abbauflächen, Gartenland, Kleingärten, Hausgärten, Sportplätze, Gewässer, Deponien, Lagerplätze,...; „8.9 sonstige bebaute Objekte“ sind z.B. Wochenendhäuser, Villen, Garagen, Hotels, Pensionen, Gastronomie, Windkraftanlagen, Schulen, öffentliche Einrichtungen,...

<sup>6</sup> Die Abgabepflichtung ist geregelt im § 13 des Pressegesetzes des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Pressegesetz- BbgPG) vom 13. Mai 1993 (GVBl.I/93, Nr. 10, S.162), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, Nr. 8) i. V. m. der Verordnung des Ministers für Wissenschaft, Forschung und Kultur zur Durchführung des Brandenburgischen Landespressegesetzes über die Anbietetung und die Ablieferung von Pflichtexemplaren an die Stadt- und Landesbibliothek Potsdam (Pflichtexemplarverordnung- PflEV) vom 29. September 1994 (GVBl.II/94, Nr. 71, S.912)

<sup>7</sup> Die LGB verwendet die digitalen Grundstücksmarktberichte für den kostenfreien Download von der Homepage der Gutachterausschüsse und im GEOBROKER, sowie für das Einstellen der Pflichtexemplare auf dem Veröffentlichungs- und Archivserver der SLBP.

(4) Durch die LGB ist der Grundstücksmarktbericht binnen einer Woche nach Erhalt auf der Homepage der Gutachterausschüsse ([www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)) zum Download (PDF-Datei) bereitzustellen.

### 3.3 begleitende Öffentlichkeitsarbeit

(1) Die Herausgabe des Grundstücksmarktberichts soll durch geeignete Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden (z.B. Herausgabe einer Pressemitteilung, Durchführung eines Pressegesprächs, Mitteilung auf der Homepage der Gutachterausschüsse und der Gebietskörperschaft).

(2) Zwischenauswertungen von Kauffällen (z.B. Darstellung der Umsatz- und Preisentwicklung im 1. Halbjahr) können in geeigneter Form auf der Homepage der Gutachterausschüsse veröffentlicht werden.

## 4. Layout

### 4.1 Format, Titelblatt und Impressum

(1) Die Grundstücksmarktberichte werden im Format DIN A4 herausgegeben.

(2) Die Grundstücksmarktberichte weisen ein in wesentlichen Elementen einheitliches Titelblatt auf. Hierfür ist das Muster in **Anlage 2** zu verwenden. Auf dem Titelblatt ist das Gemeinschaftslogo des Landes Brandenburg abzubilden (**Anlage 4**). In dem frei zu gestaltenden Bereich kann das Wappen oder Logo des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt dargestellt werden.

(3) Die Grundstücksmarktberichte weisen ein einheitliches Impressum auf. Hierfür ist das Muster in **Anlage 3** zu verwenden, das auf der Rückseite des Titelblatts abzudrucken ist.

### 4.2 Gestaltung der übrigen Seiten

(1) Es sind Kopf- und Fußzeilen zu verwenden, die zumindest den Herausgeber (z.B. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald) und den Titel (Grundstücksmarktbericht 20xx) enthalten.

(2) Die weitere Gestaltung der Seiten, insbesondere die Wahl von Schriftgröße und Farbgebung sowie die Verwendung von Spalten und Marginalien sind dem jeweiligen Gutachterausschuss freigestellt.

## 5. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Grundstücksmarktbericht-Richtlinie tritt am 01.04.2019 mit Wirkung für das Berichtsjahr 2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Grundstücksmarktbericht-Richtlinie vom 10.02.2015 außer Kraft.

## **Gliederung des Grundstücksmarktberichts**

- 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze**
- 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts**
- 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**
  - 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen
  - 3.2 *Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung*
- 4. Übersicht über die Umsätze**
  - 4.1 Vertragsvorgänge
  - 4.2 Geldumsatz
  - 4.3 Flächenumsatz
- 5. Bauland**
  - 5.1 Allgemeines
  - 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
    - 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung
    - 5.2.2 Bodenpreisindexreihen
    - 5.2.3 *Umrechnungskoeffizienten*
  - 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke
    - 5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung
    - 5.3.2 Bodenpreisindexreihen
    - 5.3.3 *Umrechnungskoeffizienten*
  - 5.4 Bauland für Gewerbe
    - 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen
  - 5.5 *Bauerwartungsland und Rohbauland*
  - 5.6 *Sonstiges Bauland*<sup>8</sup>
  - 5.7 *Erbbaurechte*
  - 5.8 *Sonderauswertungen*<sup>9</sup>
- 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**
  - 6.1 Allgemeines
  - 6.2 Landwirtschaftliche Flächen
    - 6.2.1 Preisniveau, *Preisentwicklung*
    - 6.2.2 *Bodenpreisindexreihen*
    - 6.2.3 *Umrechnungskoeffizienten*
  - 6.3 *Forstwirtschaftliche Flächen*
  - 6.4 *Landwirtschaftliche Betriebe*<sup>10</sup>
- 7. Sonstige unbebaute Grundstücke**<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> z.B. Erholungsgrundstücke, Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, Garagengrundstücke, Grundstücke für soziale Einrichtungen

<sup>9</sup> z.B. Arrondierungsflächen, Wasser-, Ufer-, Eckgrundstücke

<sup>10</sup> Höfe mit Betriebsgebäuden

<sup>11</sup> z. B. Abbauflächen, private Grünflächen, Wege, Wasserflächen, Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien, Deiche

## 8. Bebaute Grundstücke

- 8.1 Allgemeines
- 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
  - 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung
  - 8.2.2 Sachwertfaktoren
  - 8.2.3 *Vergleichsfaktoren*<sup>12</sup>
  - 8.2.4 *Liegenschaftszinssätze*
- 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften
  - 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung
  - 8.3.2 Sachwertfaktoren
  - 8.3.3 *Vergleichsfaktoren*
  - 8.3.4 *Liegenschaftszinssätze*
- 8.4 Mehrfamilienhäuser
  - 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung
  - 8.4.2 *Liegenschaftszinssätze*
  - 8.4.3 *Vergleichsfaktoren*
  - 8.4.4 *Sachwertfaktoren*
- 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser
  - 8.5.1 Preisniveau, *Preisentwicklung*
  - 8.5.2 *Liegenschaftszinssätze*
  - 8.5.3 *Vergleichsfaktoren*
  - 8.5.4 *Sachwertfaktoren*
- 8.6 *Gewerbe- und Industrieobjekte*
- 8.7 *Sonstige bebaute Objekte*<sup>13</sup>

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

- 9.1 Allgemeines
- 9.2 Wohnungseigentum
  - 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung
  - 9.2.2 *Vergleichsfaktoren*
  - 9.2.3 *Liegenschaftszinssätze*
  - 9.2.4 *Sachwertfaktoren*
- 9.3 Teileigentum
  - 9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung
  - 9.3.2 *Vergleichsfaktoren*
  - 9.3.3 *Liegenschaftszinssätze*
  - 9.3.4 *Sachwertfaktoren*

## 10. Bodenrichtwerte

- 10.1 Allgemeine Informationen<sup>14</sup>
- 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte<sup>15</sup>
- 10.3 *Besondere Bodenrichtwerte*<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Vergleichsfaktoren sind insbesondere Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren nach § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB und § 13 ImmoWertV

<sup>13</sup> z.B. Wochenendhäuser, Hotels, Gaststätten, Wohngebäude im Außenbereich

<sup>14</sup> u.a. Infos zur Veröffentlichung der BRW und zu den Produkten (BRW-WMS, BRW-Datei)

<sup>15</sup> Informationen, Beispiele, Übersichten

<sup>16</sup> Informationen, Beispiele, Übersichten

**11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

11.1 Nutzungsentgelte

11.2 Mieten

11.3 Pachten

**12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss<sup>17</sup>**

**Anhang**

*Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg*

*Verwaltungsgliederung und statistische Angaben zum Berichtsgebiet (soweit nicht unter Gliederungspunkt 3)*

*Übersichtskarte für das Berichtsgebiet (soweit nicht unter Gliederungspunkt 3)*

*Abkürzungsverzeichnis*

*Stichwortverzeichnis*

---

<sup>17</sup> Neben den Aufgaben der Gutachterausschüsse können z. B. auch die Mitglieder des Gutachterausschusses und gesetzliche Grundlagen aufgeführt werden.



**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Dahme-Spreewald**



# **Grundstücksmarktbericht 20xx**

**Bezeichnung der Gebietskörperschaft  
(z.B. Landkreis Dahme-Spreewald)**

durch den Gutachterausschuss  
frei zu gestaltender Bereich

## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)
	Telefon: 0 35 46 / 20 27 59 Telefax: 0 35 46 / 20 12 64 E-Mail: <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/index.htm</a>
Berichtszeitraum	1.1.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-brandenburg.de">www.gutachterausschuss-brandenburg.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-€ <sup>18</sup>
Titelfoto	...
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

<sup>18</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung  
Anlage 3 (Stand: März 2019)

