LAND
BRANDENBURG

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 10.02.2015

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 Auszug im Internet
Anlage 3: Muster Titelblatt
Anlage 4: Muster Impressum
Anlage 5: 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 Auswertezeitraum (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 der Anlage 2 der RL SW-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 sollt 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) Werden Daten Dritter wiedergegeben, sind diese mit einer Quellenangabe zu versehen.

(8) 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.[1]

(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).[2]

(4) Bei Bedarf können weitere Gliederungspunkte in der Gliederungsebene 2 oder 3 eingeführt werden. Die Durchnummerierung der Mustergliederung ist dabei einzuhalten.[3]

(5) Ist zu einem Gliederungspunkt nur ein weiterer Untergliederungspunkt vorhanden, so ist dieser Untergliederungspunkt mit dem Gliederungspunkt zusammenzufassen.[4]

(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 Verwaltungsbezirke (Ämter u. Gemeinden, Ortsteile), die Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinien, Straßen und Autobahnen, Wasserstraßen, Flughafen) und Informationen zur Landes- Regional- und Stadtplanung (Bauleitplanung, San.- und Entwicklungsgebiete, Stadtumbau). 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. Exis-

---

[1] 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.

[2] Beispiel:
Es liegen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht jedoch Vergleichsfaktoren vor. Die Gliederung des Abschnitts 8.2 muss dann folgendermaßen aussehen:

8.2 Ein-, und Zweifamilienhäuser
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung
8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser
8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

[3] 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.

[4] 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.

tiert 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.[5]

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 gedruckter Form und in digitaler Form als PDF-Datei herauszugeben.

(2) Ein Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht ist binnen eines Monats nach Herausgabe auf der Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (www.gutachterausschuesse-bb.de) als Download (PDF-Datei) bereitzustellen. Dem Auszug ist das Muster in Anlage 2 voranzustellen. Beizufügen sind das Inhaltsverzeichnis und die Gliederungspunkte 1 („Der Grundstücksmarkt in Kürze“) und 4 („Übersicht über die Umsätze“) Zusätzlich kann der Auszug für die Homepage auch die Gliederungspunkte 2 („Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes“) und 3 („Rahmendaten zum Grundstücksmarkt“) enthalten.

(3) Ein Pflichtexemplar des Grundstücksmarktberichts ist in analoger und digitaler Form der Stadt- und Landesbibliothek Potsdam (SLBP) zur Verfügung zu stellen.[6] Die Abgabe dieser digitalen Pflichtexemplare an den Veröffentlichungs- und Archivserver der SLBP erfolgt zentral durch die LGB für alle Gutachterausschüsse.

(4) Der Grundstücksmarktbericht ist der LGB unmittelbar nach der Herausgabe in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.[7] 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.

---

[5] „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,...

[6] Die Abgabeverpflichtung 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 Gesetz vom 21. Juni 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 27]) i. V. m. der Verordnung des Ministers für Wissenschaft, Forschung und Kultur zur Durchführung des Brandenburgischen Landespressegesetzes über die Anbietung und die Ablieferung von Pflichtexemplaren an die Stadt- und Landesbibliothek Potsdam (Pflichtexemplarverordnung- PflEV) vom 29. September 1994 (GVBl.II/94, [Nr. 71], S.912)

[7] Die LGB verwendet die digitalen GMB für den zentralen Vertrieb über den GEOBROKER, für den Weiterverkauf durch die Lizenzvertragspartner, für die Bereitstellung der GMB im internen Downloadbereich des Forum AKS für alle anderen Gutachterausschüsse und für das Einstellen der Pflichtexemplare auf dem Veröffentlichungs- und Archivserver der SLBP.

3.3 begleitende Öffentlichkeitsarbeit

(1) Die Herausgabe des Grundstücksmarktberichts soll durch geeignete Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden (z.B. Herausgabe einer Pressemitteilung oder eines Flyers, Durchführung eines Pressegesprächs). Diese Informationen zum Grundstücksmarktbericht können bei Bedarf separat auf der Homepage der Gutachterausschüsse präsentiert werden.

(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 3 zu verwenden. Auf dem Titelblatt ist das Gemeinschaftslogo des Landes Brandenburg abzubilden (Anlage 5). 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 4 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 ist dem jeweiligen Gutachterausschuss freigestellt.

5. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.03.2015 mit Wirkung für das Berichtsjahr 2014 in Kraft. Sie tritt am 29.02.2020 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[8]
   5.7 Erbbaurechte
   5.8 Sonderauswertungen[9]

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[10]

7. Sonstige unbebaute Grundstücke[11]

---

[8] z.B. Erholungsgrundstücke, Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, Garagengrundstücke, Grundstücke für soziale Einrichtungen
[9] z.B. Arrondierungsflächen, Wasser-, Ufer-, Eckgrundstücke
[10] Höfe mit Betriebsgebäuden
[11] 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 für Einfamilienhäuser
8.2.3 Vergleichsfaktoren[12]
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[13]

9. Wohnungs- und Teileigentum
9.1 Preisniveau, Preisentwicklung
9.2 Vergleichsfaktoren
9.3 Liegenschaftszinssätze
9.4 Sachwertfaktoren

10. Bodenrichtwerte
10.1 Allgemeine Informationen[14]
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte[15]
10.3 Besondere Bodenrichtwerte[16]

11. *Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten*
11.1 Nutzungsentgelte
11.2 Mieten
11.3 Pachten

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss[17]

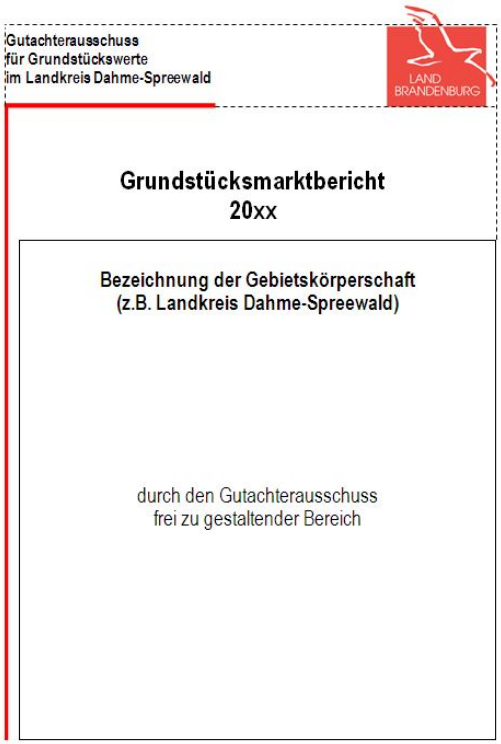
---

[12] Vergleichsfaktoren sind insbesondere Ertragsfaktoren und Gebäudefaktoren nach § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB und § 13 ImmoWertV
[13] z.B. Wochenendhäuser, Hotels, Gaststätten, Wohngebäude im Außenbereich
[14] u.a. Infos zur Veröffentlichung der BRW und zu den Produkten (BRW-DVD, BRW-WMS, BRW-Datei)
[15] Informationen, Beispiele, Übersichten
[16] Informationen, Beispiele, Übersichten

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

[17] Neben den Aufgaben der Gutachterausschüsse können z. B. auch die Mitglieder des Gutachterausschusses und gesetzliche Grundlagen aufgeführt werden.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 20xx Landkreis Dahme-Spreewald



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)
Telefon: 0 35 46 / 20 27 59
Telefax: 0 35 46 / 20 12 64
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/index.htm

Bezug: Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutacherausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER
http://geobroker.geobasis-bb.de)

Gebühr: 30,00 €[18]

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

[18] entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald

LAND
BRANDENBURG

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: gaa@dahme-spreewald.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/LDS/index.htm
Berichtszeitraum	1.1.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutacherausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	30,-€[19]
Titelfoto	…
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

[19] entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

LAND
BRANDENBURG