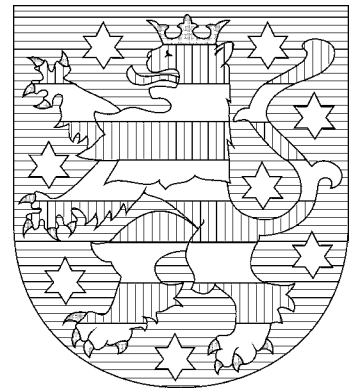


Thüringer STAATSANZEIGER

Nr. 52/2021

Montag, 27. Dezember 2021

31. Jahrgang



Lage und Bodenrichtwert	
Gemeinde	Gotha
Gemarkung	Gotha
Bodenrichtwertnummer	670821
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag	31.12.2020
Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbetragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
ergänzende	Mehrfamilienhäuser
Nutzungsangabe	
Bauweise	offen
Geschosszahl	III
Fläche	650 m²
Tiefe	30 m

Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen BORIS-TH

© GDI-Th



- Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- Standort der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Amtsbereiche der Gutachterausschüsse

Grafik: TLBG

Die neun Thüringer Gutachterausschüsse

– Transparenz auf dem Immobilienmarkt –

Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Freistaat Thüringen wird durch **neun unabhängige Gutachterausschüsse** für Grundstückswerte und eine **Zentrale Geschäftsstelle** fortlaufend erfasst. Dazu werden von den Geschäftsstellen, welche beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) angesiedelt sind, jährlich alle ca. 30 000 Grundstückstransaktionen im Freistaat in der Kaufpreissammlung erfasst und **regelmäßig differenzierte Auswertungen des Marktgeschehens** durchgeführt und veröffentlicht.

Der Immobilienmarkt ist ein stark zunehmender Wirtschaftsfaktor und daher für Politik, Verwaltung als auch für die Bürgerinnen und Bürger von großem Interesse. Um diesen Informationsbedarf zu entsprechen, werden in Thüringen unterschiedlichste Produkte zur Gewährleistung der Immobilienmarkttransparenz zur Verfügung gestellt. Fundamentale Grundlage für alle Produkte bildet eine **thüringenweite Kaufpreissammlung**. Die Kaufpreissammlung enthält Informationen zu allen Verkaufsfällen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten sowie die preis- und wertbestimmenden Merkmale. Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von den Notarinnen und Notaren eine Abschrift von allen Verträgen. Ihnen steht damit das originale Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung.

Alle Produkte der Gutachterausschüsse sind kostenfrei für jedermann. Eine Ausnahme bilden lediglich Verkehrswertgutachten und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

(Fortsetzung letzte Seite)

(Fortsetzung von Titelseite)

Welche Produkte und Dienstleistungen bieten die Gutachterausschüsse?

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für vergleichbare Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre von den Gutachterausschüssen flächendeckend ermittelt und beschlossen. Der nächste Stichtag ist der 1. Januar 2022. Für die Umsetzung der Grundsteuerreform sind die Bodenrichtwerte ein entscheidender Faktor; sie bilden eine Grundlage für die künftige Erhebung der Grundsteuer.

Der Bodenrichtwert jedes Grundstücks ist für jedermann kostenfrei im Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen (BORIS-TH) einsehbar und es können kostenfreie Auszüge erstellt werden:

<https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden vorhandene Kaufpreise und weitere Daten vergleichbarer Grundstücke mitgeteilt. Grundsätzlich kann jedermann eine anonymisierte Auskunft erhalten; dabei wird das konkrete Grundstück, welches verkauft wurde, nicht mitgeteilt, sondern nur der Kaufpreis. Grundstücksbezogene Auskünfte erhält nur ein besonders berechtigter Personenkreis; insbesondere Sachverständige und Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben. Anträge sind schriftlich zu stellen, der Verwendungszweck ist anzugeben und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist zu versichern.

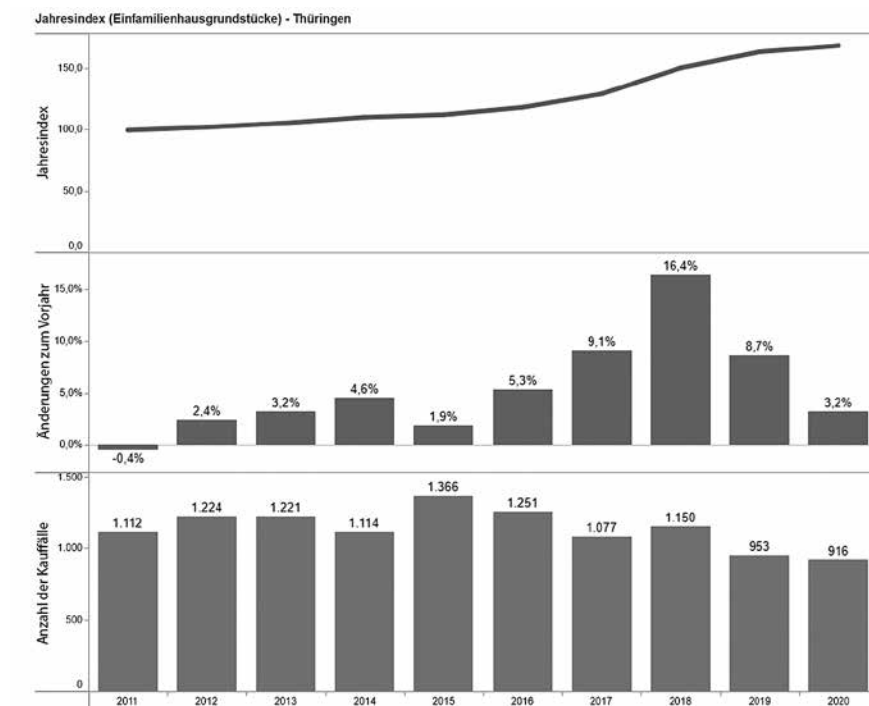
Marktbeobachtung

Die Marktbeobachtung beinhaltet Umsatzzahlen (Anzahl der Transaktionen, Geldumsatz, Flächenumsatz) und Preisentwicklungen für den Gesamtmarkt und für unterschiedliche Teilmärkte. Neben der Darstellung der absoluten Umsätze in Form von Diagrammen und Karten werden die Umsätze mit denen des Vorjahres verglichen und abgebildet. Die bisherigen statischen Grundstücksmarktberichte werden durch online interaktive Grafiken und Berichte ersetzt:

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen>

Daten für die Wertermittlung

Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten benötigen Sachverständige und andere Stellen aus Kaufpreisen abgeleitete sogenannte für die Wertermittlung erforderliche Daten. Mit Indexreihen werden die zeitlichen Änderungen der Preise für bestimmte Marktsegmente erfasst (z. B. Bodenpreisindexreihen). Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze werden benötigt, um die örtlichen Marktverhältnisse bei der Wert-



Bodenpreisindexreihe (Einfamilienhausgrundstücke) in Thüringen, Stand: 12.10.2021

© ZGGT

ermittlung zu berücksichtigen. Mit Umrechnungskoeffizienten werden Werteinflüsse bestimmter Grundstücksmerkmale erfasst.

Verkehrswertgutachten

Die Beantragung eines Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für jedermann möglich. Insbesondere für Behörden sind Verkehrswertgutachten zum Vollzug des Baugesetzbuches oder anderer Rechtsvorschriften erforderlich. Die Gebühren für das zu erstattende Gutachten richten sich u. a. nach der Höhe des Verkehrswerts des Grundstücks.

Rechtsgrundlage der Gutachterausschüsse

Die Arbeit der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle basiert auf den §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs

und der Thüringer Gutachterausschussverordnung. Hier ist u. a. festgehalten, dass ein Gutachterausschuss unabhängig ist und aus mindestens zwölf Mitgliedern, welche überwiegend ehrenamtlich tätig sind und über besondere Sachkunde für verschiedene Grundstücksarten verfügen, besteht. In Thüringen sind die Gutachterausschüsse Einrichtungen des Landes.

Kontakt:

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 2.3 – Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Telefon: 0361 57 4176-257
Telefax: 0361 57 4176-868
E-Mail: gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de
Internet: www.gutachterausschuesse-th.de