



GEOforum Leipzig 2006

Behördliche Wertermittlung und Bodenordnung

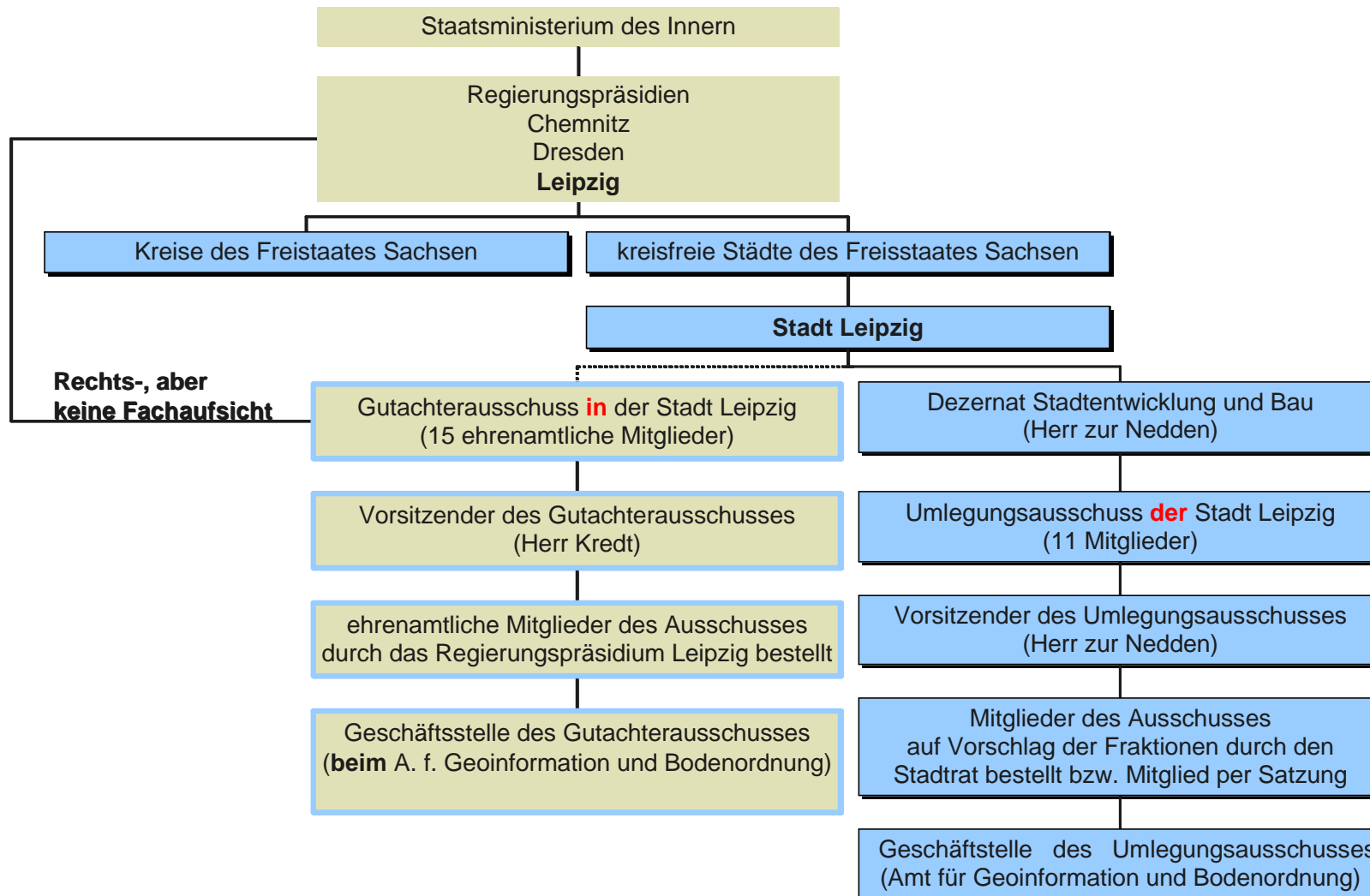
Datum: 13.06.2006

Vortrag von: Dipl.-Ing. Matthias Kredt, Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Gutachterausschuss - Umlegungsausschuss

> Verwaltungshierarchie



Aufgaben

> Gutachterausschuss

§ 193 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gutachterausschuss erstattet **Gutachten über den Verkehrswert** von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

Der Gutachterausschuss führt eine **Kaufpreissammlung**, wertet sie aus und ermittelt **Bodenrichtwerte** und **sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten**.

Marktberichterstattung („freiwillig“)



> Umlegungsausschuss

> **Umlegung**

§§ 45, 80 (BauGB)

Zur **Erschließung** oder **Neugestaltung** von Gebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch **Umlegung** in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (**Beispiel**).

Die Gemeinde kann eine Umlegung im Sinne des § 45 als **vereinfachte Umlegung** durchführen.

Aufgaben

- > Umlegungsausschuss
- > **Bodenneuordnung**



SachenrechtsbereinigungsG - VermögenszuordnungsG (VZOG)
- BodensonderungsG (BoSoG)
- VerkehrsflächenbereinigungsG (VerkFlBerG)

Die Ziele der Bodenneuordnung

- > **Entschädigung** der bisherigen Grundstückseigentümer und Inhaber beschränkter dinglicher Rechte für den faktisch bereits **eingetretenen Verlust ihres Eigentums** bzw. ihrer Rechte in Geld oder Land,
- > den nach dem SachenRBerG bzw. VerkFlBerG anspruchsberechtigten **Grundstücksnutzern** das **lastenfreie Eigentum** an dem für die vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Wohngebäude, Schulen, Straßen etc.) zugehörigen Grund und Boden **gegen** einen entsprechenden **Geldausgleich** zu **verschaffen**.

Verfahren der ergänzenden Bodenneuordnung/ komplexen Bodenneuordnung, Bodensonderung nach dem VerkFlBerG (§ 11 Abs. 1)





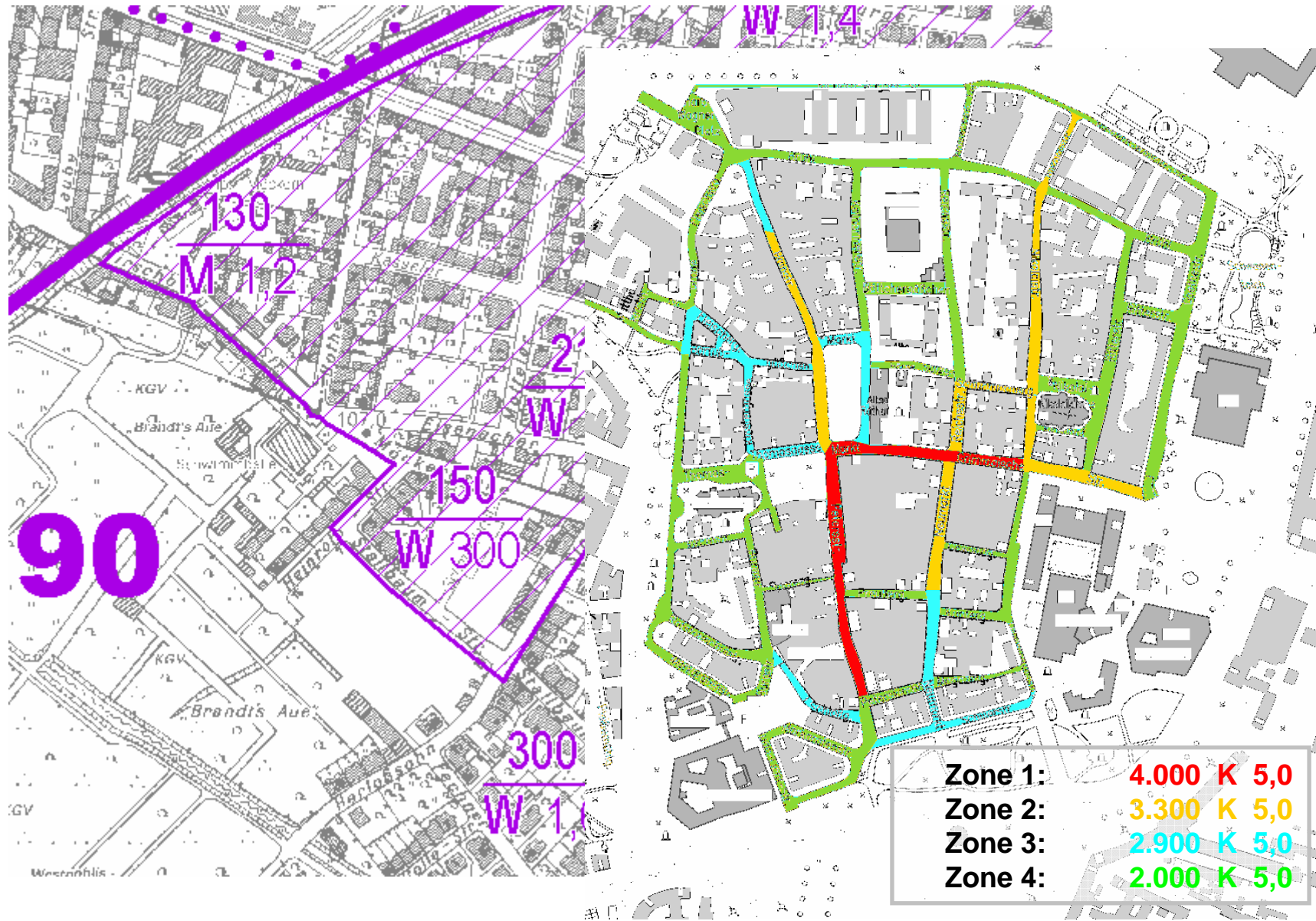
§ 196 Baugesetzbuch (BauGB)

- > aufgrund der Kaufpreissammlung
- > in bebauten Gebieten mit dem Wert, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre
- > durchschnittliche **Lagewerte** für das Gemeindegebiet unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (§ 4 WertV) mindestens für **erschließungsbeitragspflichtiges** oder **erschließungsbeitragsfreies** Bauland
- > jährlich bzw. zum Hauptfeststellungszeitpunkt (Finanzamt)

§ 11 Gutachterausschussverordnung des Freistaates Sachsen

- > bezogen auf den m² - Grundstücksfläche
- > für eine Mehrzahl von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben
- > mindestens **alle zwei Jahre**, erstmalig zum **31. 12. 1992**

Bodenrichtwertkarte





Kaufpreissammlung

- > Führung der Kaufpreissammlung
- > Auskunft aus der Kaufpreissammlung

§ 195 BauGB

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist **jeder Vertrag**, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, ... zu begründen, von der beurkundenden Stelle in **Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.**

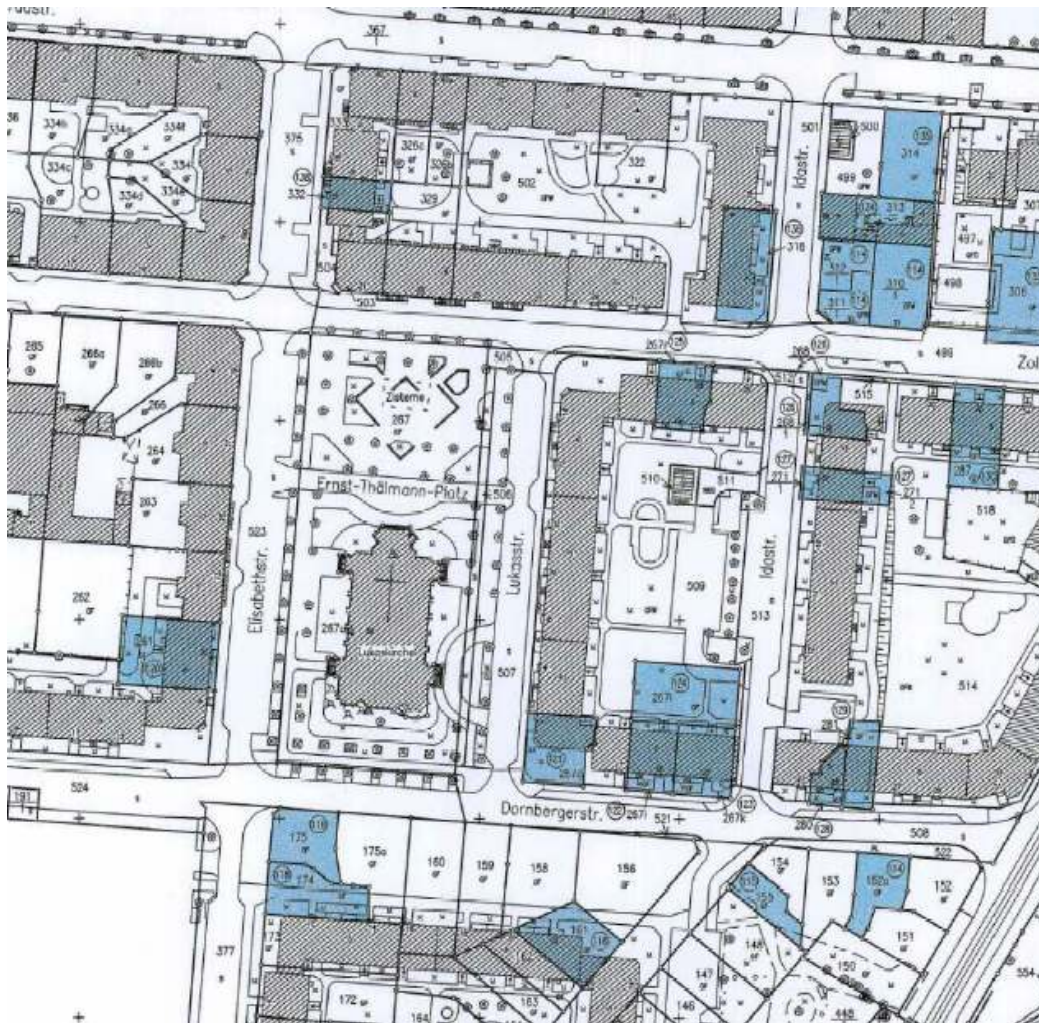
(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei **berechtigtem Interesse** nach Maßgabe *landesrechtlicher* Vorschriften zu erteilen.

§ 10 SächsGAVO...wenn die Auskunft von einer mit der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befassten Behörde oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden...

Umlegung Bestand > Bebauungsplan oder § 34 BauGB > Neuordnung



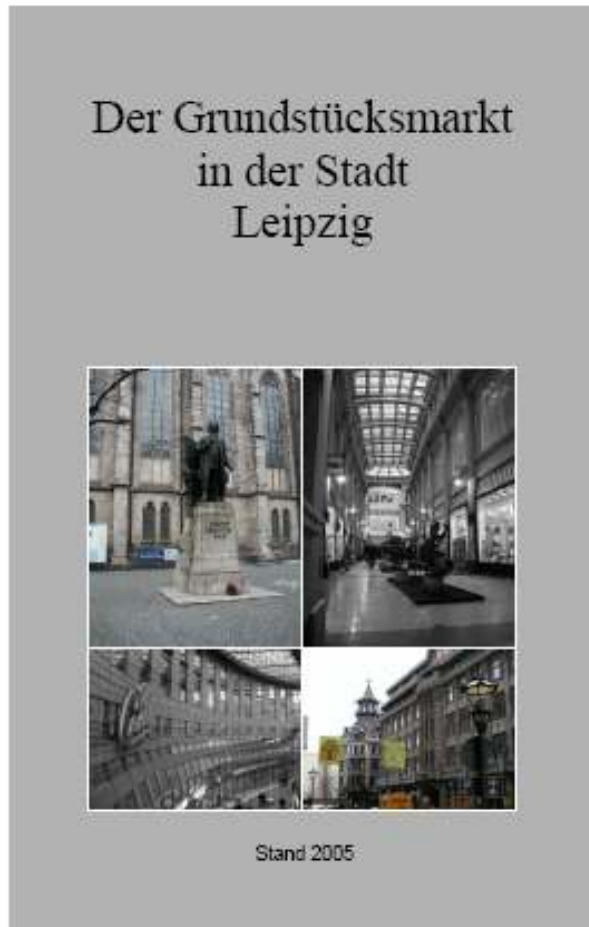
Ergänzende Bodenneuordnung



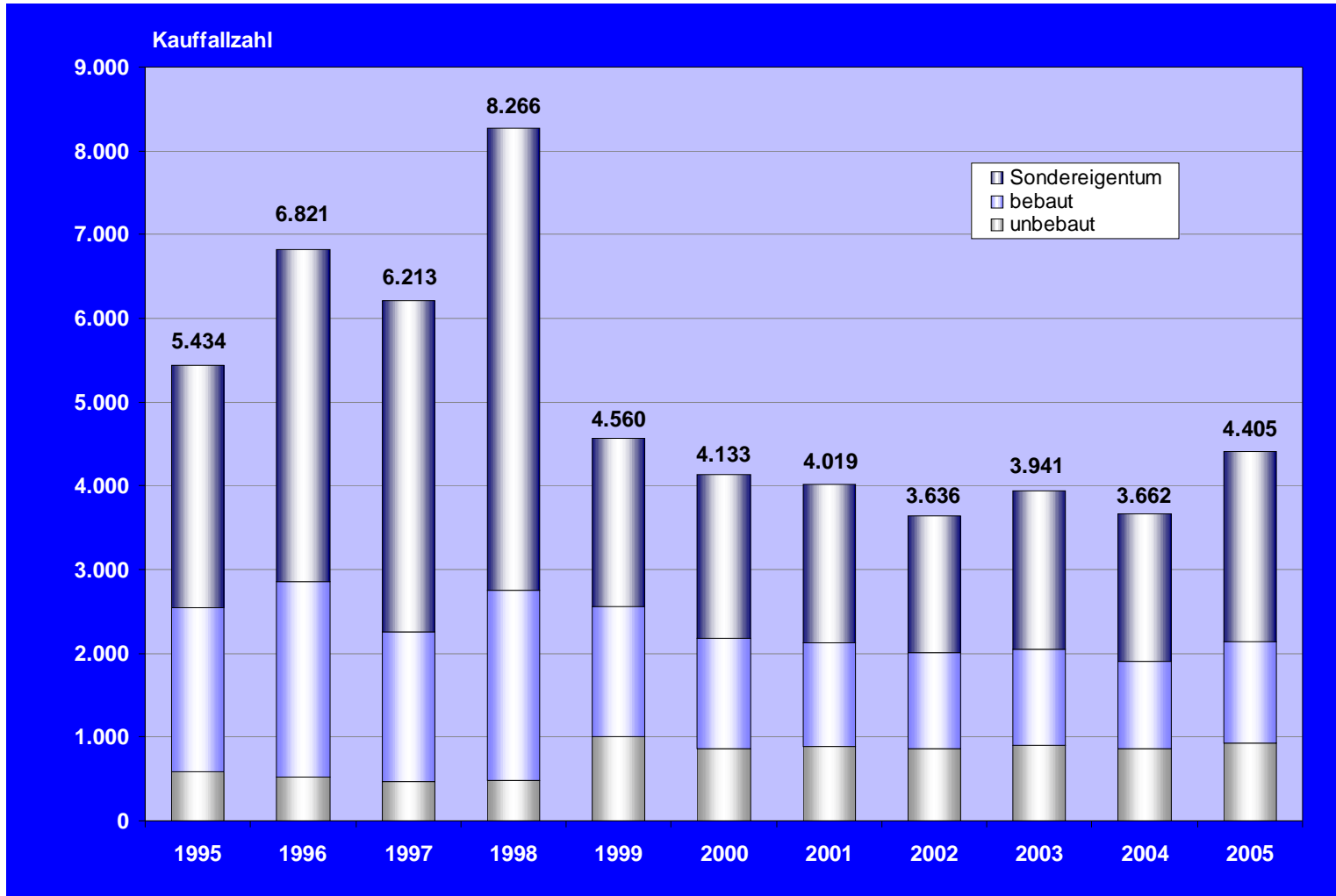
Die Bodenneuordnung nach dem BoSoG bringt die bisherige Eigentums-situation mit den **bereits vorhandenen** baulichen Verhältnissen in Einklang, weshalb sie auch als "**nachgeholte Umlegung**" bezeichnet wird.



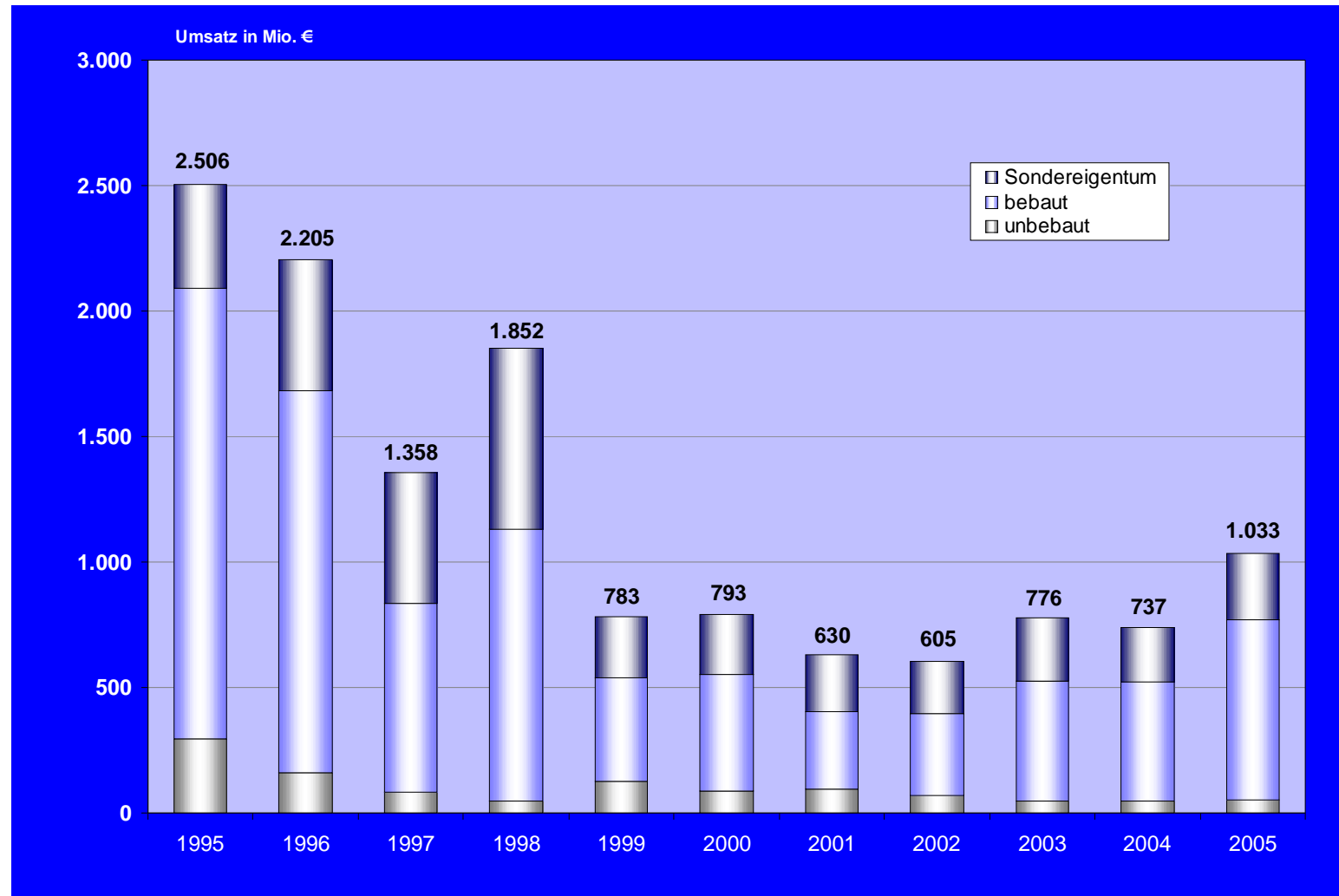
Marktberichterstattung, Kauffallzahlen, Umsatz



Marktberichterstattung, Kauffallzahlen, Umsatz



Marktberichterstattung, Kauffallzahlen, Umsatz





Sanierter Altbau

Kauffälle:

1.313 (+10%)

Kaufpreis:

im Mittel 1.827,- €/m²-WF

934,- bis 2.740,- €/m²-WF

Konstante Preise



Neubau

Kauffälle:

53 („+32%“)

Kaufpreis:

im Mittel 1.796,- €/m²-WF

1.268,- bis 2.463,- €/m²-WF

Leicht steigende Preise (+7%)



Stadt Leipzig

Amt für Geoinformation und
Bodenordnung

04092 Leipzig

Tel.: +49 (341) 123-5072

Fax.: +49 (341) 123-5015

www.leipzig.de

www.gutachterausschuss.leipzig.de

www.umlegungsausschuss.leipzig.de

