



SONSTIGES

# Struktur, Aufgaben und Produkte der amtlichen Wertermittlung in Thüringen\*)

**Thomas Roos**  
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Referat 2.3 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

0361 57417-6230  
Thomas.Roos  
@tlbg.thueringen.de

*Das Eigentum an Immobilien ist eine wichtige Säule der freiheitlich-demokratischen Rechts- und Gesellschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die im Grundgesetz verankerte Gewährleistung und Verpflichtung des Eigentums ist eine wesentliche Voraussetzung für eine funktionierende Markt- und Volkswirtschaft. Infolge der breiten Streuung des Immobilieneigentums werden Grundstücke häufig gehandelt. Fundierte Marktdaten werden insbesondere in der Bau- und Finanzwirtschaft und in den Dienstleistungsbereichen, die sich mit der Verwaltung und Vermittlung von Immobilien befassen, sowie von jedem, der Immobilien kaufen oder verkaufen möchte, benötigt. Die Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes für alle Marktteilnehmer ist deshalb der Auftrag an die amtliche Wertermittlung.*

Als selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes wurden 9 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Diese bedienen sich je einer Geschäftsstelle, welche beim Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation eingerichtet sind.

Nach § 198 Abs. 1 Baugesetzbuch ist für das Land eine Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet. Sie führt die Bezeichnung „Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen“.

## Aufgaben und Produkte

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre von den Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht. Der aktuelle Stichtag ist der 1. Januar 2022. Mit dem **Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH)** werden alle ab dem Stichtag 31.12.2008 beschlossenen Bodenrichtwerte im Internet veröffentlicht ([www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de)). Damit wird der Zugriff auf die Bodenrichtwerte, 24 Stunden pro Tag an 7 Tagen in der Woche, ermöglicht. Die Bodenrichtwerte und ihre wertbeeinflussenden Merkmale sind für jedermann kostenfrei einsehbar. Für alle Nutzer ist kostenfrei die Druckausgabe von Bodenrichtwertinformationen möglich.

Zur Herstellung von allgemeiner Transparenz auf dem Grundstücksmarkt werden **Immobilienmarktinformationen** veröffentlicht. Diese können u. a. Angaben zu den Geld- und Flächenumsätzen sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthalten. Die Veröffentlichungen basieren auf differenzierten Auswertungen der Kaufpreissammlung und eröffnen so einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen. Kostenfreie Exemplare stehen im Internet zur Ansicht bzw. zum Download zur Verfügung.

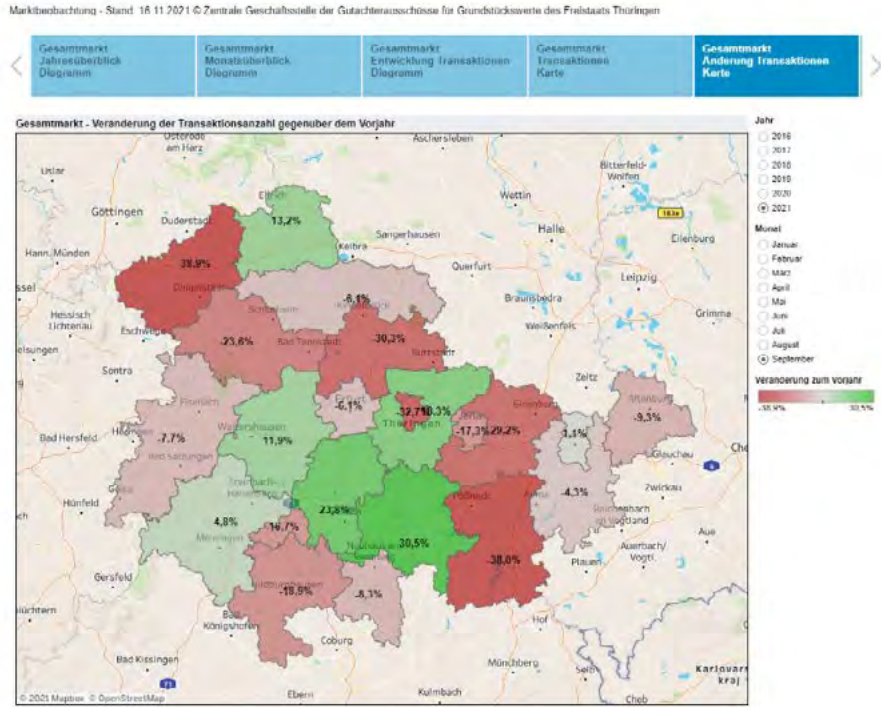
## Rechtliche Grundlagen und Organisation

Rechtliche Grundlage für die amtliche Wertermittlung sind insbesondere die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches sowie die Thüringer Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch.



\*) Die Erstveröffentlichung dieses Beitrages erfolgte vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation. Das Thüringer Landesamt für Statistik dankt für die freundliche Genehmigung zum Nachdruck.

### Marktbeobachtung: Gesamtmarkt



**Gutachten über den Verkehrswert** von bebauten und unbebauten Grundstücken und über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken werden auf Antrag durch die Gutachterausschüsse erstellt. Sie können u. a. durch die Eigentümer in Auftrag gegeben werden. Die Gutachten werden von den mitwirkenden Gutachtern in gemeinsamer nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Soweit es zwischen den Beteiligten nicht ausdrücklich vereinbart ist, haben Gutachten keine bindende Wirkung.

Fundamentale Grundlage für die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die **Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung**. Diese hat Informationen zu allen Erwerbsvorgängen von Grundstücken zum Inhalt. Dazu erhalten die Gutachterausschüsse von der beurkundenden Stelle eine Abschrift von jedem Vertrag. Die Gutachterausschüsse haben damit das originäre Abbild des Geschehens auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung. Alle Analysen der amtlichen Wertermittlung erfolgen auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen, also

des tatsächlich stattfindenden Marktes. Unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften werden auf Antrag **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** erteilt.

Weitere Informationen zum Thema „Bodenrichtwerte“ finden Sie auf der Internetseite des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) unter <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/bodenrichtwert-informationssystem-thueringen-boris-th>. Zusätzlich zeigt eine kurze Video-Einführung auf der Internetseite des TLBG wie man in wenigen Schritten zum Bodenrichtwert für ein Grundstück und zu einer Bodenrichtwertinformation kommt.

Ein ausführlicher Aufsatz zum Thema „Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen (BORIS-TH)“ wird im 2. Halbjahr 2022 als Gastbeitrag im Monatsheft des Thüringer Landesamtes für Statistik veröffentlicht.

FAQ zu BORIS-TH

