

Weiterentwicklung der amtlichen Grundstückswertermittlung in Sachsen-Anhalt

Van Ralph-Ingo Ernst und Eric Kommnick, Magdeburg

Zusammenfassung

Der Beitrag stellt die Ergebnisse einer Arbeitsgruppe vor, die sich über einen Zeitraum von 2 Jahren mit den aktuellen Anforderungen an die amtliche Immobilienwertermittlung auseinandergesetzt hat. Unter Berücksichtigung der Änderungen rechtlicher Grundlagen und der neuen technischen Möglichkeiten, die insbesondere durch die durchgreifende Digitalisierung von Verwaltungsverfahren zu bewirken sind, werden die wesentlichen Handlungsfelder dargestellt. Die Autoren stützen sich dabei auf das von der Arbeitsgruppe erstellte Konzept, welches die Grundlage für die weitere Bearbeitung und Umsetzung der im folgenden dargestellten Ziele bildet.

I Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt

I.1 Allgemein

Übergeordnetes Ziel der amtlichen Immobilienwertermittlung ist die Herstellung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bundesgesetzlich im Baugesetzbuch (BauGB) die wesentlichen Institute, Definitionen und Verfahren für die Wertermittlung festgelegt. Ergänzend dazu ist der Bund ermächtigt, Vorschriften per Verordnung zu erlassen, die die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Bodenrichtwerte sicherstellt. Daneben sind auch die Länder befugt, viele Details zum Tätigwerden des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle landesspezifisch zu regeln. Da hier ebenso organisatorische und technische Festlegungen bis hin zur Übertragung weiterer Aufgaben getroffen werden können, besteht damit ein Spielraum, der es auch ermöglicht, neuen Anforderungen an die Wertermittlung Rechnung zu tragen.

Die Informationen über den Grundstücksmarkt sollen den Anforderungen der Nutzer entsprechend bereitgestellt werden. Dabei steht zunächst die Realisierung der folgenden grundlegenden Forderungen im Fokus:

- ◆ Rechtssicherheit in der Verarbeitung personenbezogener Daten,
- ◆ Steigerung der Aktualität der Informationen durch Beschleunigung der Prozesse,
- ◆ Prozessinnovation durch weitgehende Digitalisierung,
- ◆ Qualitätssicherung unter Nutzung automatischer Prozesse,
- ◆ Zeit- und ortsunabhängige Verfügbarkeit von Information durch Onlineangebote.

Da die permanente rund um die Uhr Nutzung von Informationsangeboten zum Alltag der Menschen gehört, kommt auch die Verwaltung nicht umhin, ihre Leistungserbringung darauf einzustellen. Das kann nur durch die durchgreifende Digitalisierung und die Online-Bereitstellung als moderne Standardform erreicht werden. Dabei sind alle Bereiche betroffen, von der Datenerhebung über die Verarbeitungs- und Auswerteverfahren bis hin zur Datenabgabe.

Durch die konsequente Umsetzung einer digitalen Prozessinnovation kann auch dem Personalmangel als größtem Entwicklungshemmnis begegnet werden. Denn durch die damit verbundene Möglichkeit, Personal von Routineaufgaben zu befreien, kann dem immer eklatanter werdenden Mangel an Fachpersonal effektiv entgegen gewirkt werden.

Grundsätzlich liegen mit nur einem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt mit nur einer Kaufpreissammlung und dem LVermGeo als Geschäftsstelle für eine zentrale Aufgabenwahrnehmung und die durchgehende Digitalisierung günstige Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt vor. Das kann vor allem der Vereinheitlichung zugutekommen und ermöglicht schlanke und kostensparende Lösungen.

Für eine umfassende Auseinandersetzung auf Basis der o. g. Forderungen und unter Berücksichtigung der organisatorischen, rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen wurde eine gemischte Arbeitsgruppe aus Praktikern des Gutachterausschusses und aus Vertretern des LVermGeo sowie der obersten Landesbehörde beauftragt, ein Konzept zur Weiterentwicklung der amtlichen Immobilienwertermittlung zu erarbeiten. Das nun vorliegende Konzept umfasst 5 Projektskizzen, deren strategische Ausrichtung und Projektziele nach einem Blick auf die rechtlichen und technischen Grundlagen der Wertermittlung in Sachsen-Anhalt in den Kapiteln 2 bis 6 vorgestellt werden [AG Zukunftskonzept].

1.2 Entwicklung der Rechtsgrundlagen

In Sachsen-Anhalt wurden bereits zum Juni 1991 die ersten Gutachterausschüsse gebildet. Das Land hat damals mit der Einrichtung der Geschäftsstellen bei den Katasterämtern als organisatorische Einheit innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung gute Startbedingungen für die amtliche Immobilienwertermittlung geschaffen.

In den über dreißig Jahren nach Bildung der ersten Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt haben sich die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt tiefgreifend verändert. Durch neue stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen wie z. B. den Stadtumbau, die Soziale Stadt sowie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel hat sich das Aufgabenspektrum seitdem fortwährend erweitert. Auch für die steuerliche Bewertung haben sich mit der Erbschaftssteuer- und Grundsteuerreform die Anforderungen an die Verwertbarkeit der von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern nach § 193 Absatz 5 Satz 3 BauGB mitzuteilenden Daten geändert. Darüber hinaus beeinflusst die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die stärkere Kapitalmarktorientierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr und führt zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen [BR-Drucksache 171/10].

In der Folge waren im Bereich der Rechtsvorschriften des Bundes, die die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienwertermittlung der Länder vorgeben, grundlegende Änderungen in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Der Schwerpunkt der Rechtsentwicklung verlagerte sich zunehmend auf die Führung der Kaufpreissammlung sowie die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Das erkennbare Interesse, die Qualitätsansprüche an die Führung der Kaufpreissammlung und an die Ableitung der sonstigen

zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu erhöhen, begründeten auch einen Handlungsbedarf für das Land, die Organisation und die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und seiner Geschäftsstelle zu optimieren.

Auch vor dem Hintergrund des gleichzeitig umzusetzenden Personalentwicklungskonzeptes des Landes und der damit vorgegebenen gravierenden Personalreduzierungen stellte eine gleichbleibende Gewährleistung der hohen Qualitätsansprüche eine besondere Herausforderung dar (Begründung GutVO [Landesregierung Sachsen-Anhalt 2013]). Die weitere Erschließung von vertieften Informationen und die Erfassung weiterer spezifischer Daten in die Kaufpreissammlung, um deren Aussagekraft zu erhöhen und ein Mehr an abgeleiteten Informationen zu gewährleisten, waren nur durch eine grundlegende Organisationsänderung zu bewältigen.

Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wurden alle im Rahmen des übergeordneten Rechts (BauGB, ImmoWertV) zulässigen Möglichkeiten ausgeschöpft, die erforderlichen Arbeitsprozesse zu optimieren. Hierzu wurden mit der zum 01.03.2014 in Kraft getretenen GutVO die bisher regionalen Gutachterausschüsse zu nur noch einem Gutachterausschuss mit landesweiter Zuständigkeit zusammengefasst. In der Bündelung der bisher von den regionalen Gutachterausschüssen und einem landesweit zuständigen Oberen Gutachterausschuss wahrgenommenen Aufgaben in einem einzigen, landesweit zuständigen Gutachterausschuss wurden nicht nur große Vorteile wegen der damit verbundenen Synergiepotentiale gesehen, sondern es erfolgte zugleich auch die systematisch-logische Nachführung der mit Wirkung zum 01.09.2012 erfolgten LVermGeo-Organisationsänderung auf der Ebene der Gutachterausschüsse.

Durch diese Umstrukturierung erfolgte gleichzeitig eine stärkere Straffung und Systematisierung der Verfahrensregelungen. So wurde im Interesse einer besseren Ausnutzung bereits vorgehaltener Ressourcen die Funktion der Geschäftsstelle im Sinne des § 192 Absatz 4 BauGB auf das LVermGeo übertragen. In dieser Funktion wurden dem LVermGeo in einer konzentrierten Form Arbeiten zugewiesen, die der Unterstützung des Gutachterausschusses dienen [Landesregierung Sachsen-Anhalt 2013].

Inzwischen, fast 10 Jahre nach Inkrafttreten der GutVO, haben sich die Anforderungen an die Amtliche Wertermittlung weiter verändert. Verschiedene Faktoren wie die gesellschaftlichen Entwicklungen, die politischen Ziel- und Rahmensetzungen, die fachlichen Anforderungen Dritter sowie die technischen Entwicklungen, gaben den Anlass zur Bildung der Arbeitsgruppe, die sich mit den aktuellen Anforderungen an die amtliche Immobilienwertermittlung auseinandergesetzt hat.

Um die Daten des Gutachterausschusses durch das LVermGeo in seiner Funktion als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte rechtssicher, digital, ständig verfügbar, in einfacher Form und mit hoher Qualität bereitstellen zu können, sind allerdings auch die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Tätigwerdens des Gutachterausschusses, der Aufgaben des Vorsitzenden und der Geschäftsstelle sowie der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in der GutVO den veränderten Bedingungen anzupassen. Dies ist durch eine zum 01.01.2024 in Kraft getretene Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt (GutVO) erfolgt [Landesregierung Sachsen-Anhalt 2023].

**ab 2014 ein
Gutachterausschuss
für Sachsen-Anhalt
mit dem LVermGeo
als Geschäftsstelle**

**Novellierung GutVO
2024**

I.3 Technische Grundlagen

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung gemäß § 193 Absatz 5 BauGB bildet die zentrale Erkenntnisgrundlage für die Beurteilung und Transparenz des Grundstücksmarkts durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle. Das Land Sachsen-Anhalt hat von Anfang an auf eine automatisiert geführte Kaufpreissammlung mit weiterführenden Auswertemodulen gesetzt. Hierzu wurde bereits im Jahr 1991 die Automatisierte Kaufpreissammlung Niedersachsen (AKS) in den Geschäftsstellen der damals noch regional tätigen Gutachterausschüsse im Land eingeführt.

AKS - Datenbank und Programmsystem als zentrale Komponente der Wertermittlung

Die AKS definiert sich über die Kernkomponenten der Informationsbeschaffung, der Informationsverarbeitung sowie der Abgabe und Bereitstellung der ausgewerteten Daten in den Produkten des Gutachterausschusses. Von der Erhebung der originären Kauffalldaten einschließlich weiterer preisbeeinflussender Informationen über deren Prüfung und Plausibilisierung bis zur Auswertung und Ausgabe verschiedenster Statistikinformationen sind hier die erforderlichen Programmkomponenten integriert [Soot, Zaddach, Weitkamp, Käker, Ziems 2018].

Seit ihrer Einführung sind fortlaufend technische Weiterentwicklungen der AKS vorgenommen worden. Die letzte bedeutende Veränderung ist 2008 mit der Einführung der Version 4.0 vollzogen worden. Hier wurde eine grundlegend neue Benutzeroberfläche auf Java-Basis geschaffen und eine auf Geoobjekte spezialisierte Datenbankmanagementsoftware eingeführt. Des Weiteren erfolgte zunächst eine Anbindung an das Open-Source GIS-System OpenJUMP, die später durch die Anbindung an die Open-Source-Software QGIS ersetzt worden ist, da diese neben einem größeren Funktionsumfang auch eine größere Verbreitung und Community zur Weiterentwicklung und Wartung hat. Ferner wurde die Schaffung einer Objektdatenbank zur Verwaltung von Kauffallfotos realisiert und der Export von Daten und Auswertungen ermöglicht [Soot, Zaddach, Weitkamp, Käker, Ziems 2018]. Daten aus der AKS sind in Sachsen-Anhalt u. a. Grundlage für die Präsentationen in den Webanwendungen Geodatendienst Bodenrichtwerte, Sachsen-Anhalt-Viewer und BORIS-D sowie für die Abgabe an Nutzer.

Die Erfahrungen in der praktischen Anwendung zeigen, dass Sachsen-Anhalt vor dreißig Jahren die richtige Entscheidung zum Einsatz der AKS Niedersachsen für die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle getroffen hat. Die AKS bildet mit der Erfassung von Kauffallinformationen in einer Datenbank und der Informationsverarbeitung mittels mathematisch-statistischer Methoden die wichtigste Grundlage. Insbesondere durch den Fokus auf die multiple lineare Regressionsanalyse und einen automationsgestützten, iterativen Ablauf zur Ableitung einer optimalen Regressionsfunktion existiert ein zentraler Baustein zur Erzeugung der allgemeinen wie der einzelfallbezogenen Grundstücksmarkttransparenz durch den Gutachterausschuss. Auch die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Analyseergebnissen für die Präsentation der Produkte des Gutachterausschusses gehören dazu. Sie reichen von der Erzeugung von Statistiken für die periodisch zu erstellenden überregionalen Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens über die Bereitstellung von aktuellen Grundstücksmarktinformationen im Geodatenportal Sachsen-Anhalt bis hin zu individuellen Auswertungen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die AKS modular erweiterbar und so auch für zukünftige Entwicklungen und Ergänzungen geeignet ist. Insofern bietet dieses Programmsystem auch für das hier vorgestellte Konzept und die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Ziele zur Weiterentwicklung der amtlichen Grundstückswertermittlung in Sachsen-Anhalt hervorragende Perspektiven.

2 Online Zugriff auf die Kaufpreissammlung

Das, was bei anderen öffentlich zugänglichen Registern, wie z. B. den Handelsregistern, in vielen Bundesländern zur Normalität gehört, nämlich eine Auskunft ohne zeitliche Verzögerung und komplizierte Antragsverfahren über ein Internetportal zu erlangen, soll auch für die Auskunft aus der Kaufpreissammlung in Sachsen-Anhalt etabliert werden. Auch wenn die rechtlichen Bedingungen und die Anforderungen zur Selektion und Filterung von Inhalten anspruchsvoller sind, so ist das Ziel, einen möglichst unkomplizierten und effizienten Zugriff auf die Informationen mit moderner Technologie zu ermöglichen, das gleiche.

Bisher ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nur nach einem schriftlichen Antrag beim LVermGeo als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten. Anhand der Angaben im Antrag wird die Berechtigung geprüft und der Vorgang registriert. Die eigentliche Bearbeitung besteht in der manuellen Selektion geeigneter Daten aus der Kaufpreissammlung nach den Vorgaben des Antragstellers durch einen Sachbearbeiter. Zur Datenabgabe wird dann eine Papieraufbereitung des Selektionsergebnisses – meist vorab auch als E-Mail – an den Antragsteller versendet.

Das bestehende Verfahren soll durchgängig digitalisiert und optimiert werden, indem eine Online-Auskunft geschaffen wird. Da der Zugriff auf die Daten den Nutzern mit berechtigtem Interesse vorbehalten ist, soll zukünftig den Nutzern, die ihre Berechtigung einmalig nachgewiesen haben und sich haben registrieren lassen, die Möglichkeit der eigenverantwortlichen Online-Recherche gegeben werden. Als Novum sollen diesen Nutzern mit nachgewiesener Qualifikation bezogen auf einen bestimmten Antragszweck grundstücksbezogene Auskünfte abgegeben werden.

Um diese tiefgreifenden technischen und inhaltlichen Änderungen umsetzen zu können, war es erforderlich, die Rechtsgrundlagen mit der o. a. Änderung der GutVO anzupassen. Diese regelt konkret die Bedingungen eines automatisierten Abrufverfahrens für die Online-Beauskunftung und die Fallunterscheidung für grundstücksbezogene und nicht grundstücksbezogene Auskünfte.

Die Eigenentwicklung einer Webapplikation, die auf die Kaufpreissammlung zugreift, umfangreiche Selektionsmöglichkeiten und eine nutzerorientierte Präsentation sowie eine rechtssichere Datenabgabe bietet, wird vor allem wegen der dafür notwendigen Personalressourcen nicht als Königsweg für eine baldige Umsetzung gesehen. Stattdessen will sich Sachsen-Anhalt an dem Entwicklungsprozess beteiligen, den das Land Niedersachsen im Rahmen der Weiterentwicklung der AKS mit einer Komponente Online-Zugriff bereits begonnen hat.

Mit dieser rechtlichen und technischen Weiterentwicklung verbindet sich die Hoffnung, dass die Zugriffszahlen auf die Kaufpreissammlung durch die Ermöglichung der gesteuerten Selbstentnahme von grundstücksbezogenen Stichproben ansteigen und Sachverständige noch mehr als bisher diese mit hohem Aufwand gewonnenen Informationen zur Grundlage ihrer Gutachten und Expertisen machen.

3 Digitale Zusammenarbeit mit den Notaren

Laut § 195 BauGB sind Notare als beurkundende Stellen gehalten, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Das „in Abschrift“ ist beinahe wörtlich zu nehmen, werden doch bisher überwiegend analoge Kopien der Urkunden angefertigt und per Post an den Gutachterausschuss übermittelt. Dass dieses Verfahren aus der Zeit gefallen und insbesondere langsam sowie hinsichtlich der Datenübernahme fehleranfällig ist und überdies auch unnötig Materialressourcen verbraucht, liegt offen zutage.

Ändert man das Verfahren und stellt es auf eine digitale Datenweitergabe um, hätte man folgende positive Effekte:

- ◆ papierlose Auswertung der Kaufverträge,
- ◆ deutlich einfachere anschließende Vernichtung der digitalen Vertragskopien nach Abschluss der Auswertung,

und hinsichtlich der Auswertung wertermittlungsrelevanter Datenelemente

- ◆ Möglichkeit der automatisierten Bearbeitung, wenn bereits strukturierte maschinenlesbare Datensätze zu Immobilientransaktionen von den Notaren übermittelt werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines solchen Verfahrens haben sich im letzten Jahr deutlich verbessert. Seit dem 01.07.2022 sind die Notare zur Nutzung des elektronischen Urkundenarchivs und zur hierfür erforderlichen Übertragung der Papierdokumente in die elektronische Form aufgrund einer Änderung des Beurkundungsgesetzes verpflichtet. Aufgrund dieser Verpflichtung liegen die Vertragsurkunden daher bereits in elektronischer Form als PDF/A-Dokumente vor und können über die elektronische Gerichts- und Notarpostfach-Infrastruktur vom besonderen elektronischen Notarpostfach (beN) zum besonderen elektronischen Behördenpostfach (beBPo) beim Gutachterausschuss gesichert übermittelt werden.

Teilziel A Auf diese Voraussetzungen aufbauend wurde seit dem 01.03.2023 in Sachsen-Anhalt in einem Pilotverfahren mit acht beteiligten Notaren der Übertragungsweg und die Weiterverarbeitung der PDF-Dateien getestet. Die Evaluierung des Pilotverfahrens erfolgte im Frühjahr 2024. Aufgrund des positiven Resümees und nach weiteren Anpassungen sollen nunmehr möglichst alle Notare auf freiwilliger Basis bereits vor Inkrafttreten gesetzlicher Regelungen für das Verfahren gewonnen werden.

Die nächste Entwicklungsstufe wird dann die verbindliche Einführung eines elektronischen Verfahrens zur Übertragung der für die Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Daten sein. Diese Änderung soll über entsprechende Anpassungen der Regelungen im BauGB und eine Verordnungsermächtigung zur Ergänzung der Elektronischen-Rechtsverkehrsverordnung (ERVV) erreicht werden. Ein Diskussionsentwurf für ein entsprechendes Gesetz liegt vor. Dabei ist bemerkenswert, dass nicht nur der Immobilienvertrag übermittelt werden soll. Der Entwurf sieht darüber hinaus auch eine zusätzliche Übermittlung von strukturierten Daten vor, was Voraussetzung für eine automatisierte Weiterverarbeitung zur Auswertung und Aufnahme in die Kaufpreissammlung wäre.

Teilziel B Für die nächste Entwicklungsstufe kann das Land auf die Ergebnisse eines Projektes mit dem Namen eNoVA (elektronischer Notar-Verwaltung-Austausch) aufbauen,

das federführend vom Bundesministerium der Justiz durchgeführt wurde. Die Ergebnisse des Piloten sind eine wesentliche Grundlage für die Änderungen im BauGB und in der ERVV. Unter Verwendung des XJustiz-Standards sollen, wenn der Entwurf im Gesetzgebungsverfahren dazu unverändert bleibt, zukünftig folgende Daten als ein strukturierter maschinenlesbarer Datensatz von den Notaren an den Gutachterausschuss übermittelt werden:

1. der Name und der Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,
4. die Bezeichnung der Beteiligten,
5. den Anteil des Erwerbers am Erwerb,
6. die Gegenleistung und
7. sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind:
 - a) das persönliche Verhältnis des Erwerbers zum Veräußerer,
 - b) die Bezeichnung, die Größe, die Anschrift und die Art des betroffenen Grundstücks,
 - c) das Baujahr und die Wohnfläche aufstehender Gebäude und
 - d) die E-Mail-Adressen der Beteiligten.

Aus diesen Informationen könnten dann die erforderlichen Angaben weitestgehend automatisiert in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

4 Kaufpreissammlung – Datennacherhebung über Fragebögen online

Der Prozess der Informationsverarbeitung für die Führung der Kaufpreissammlung beginnt mit der Übersendung der Kopien der Immobilienverträge von den Notaren an den Gutachterausschuss. Die Verträge werden manuell ausgewertet und die relevanten Inhalte werden händisch in die Kaufpreissammlung übernommen. Da nicht alle erforderlichen Informationen aus den Kaufverträgen gewonnen werden können, wird regelmäßig eine fallbezogene Datennacherhebung bei den Erwerbern und/oder Veräußerern durchgeführt. Dazu werden per Brief Fragebögen versandt. Aus den Rücksendungen werden dann die Daten für die Anreicherung der Kaufpreissammlung entnommen.

Das so praktizierte Verfahren ist nicht mehr zeitgemäß. Es ist mit erheblichen Portokosten verbunden, überdies langsam und die Quote der Rücksendungen liegt nur bei ca. 50 Prozent. Außerdem ist das Verfahren nicht besonders nutzerorientiert, da die Fragen bedingt durch das analoge Formular sehr verdichtet sein müssen und zu den Merkmalsabfragen auf tiefergehende Erläuterungen und Hilfestellungen verzichtet werden muss.

In der Diskussion zur Änderung des BauGB sind zur Verbesserung der Datenerhebung für die amtliche Immobilienwertermittlung mehrere Änderungen vorgesehen, die als Bündel zusammenwirken. Dazu gehören:

- ◆ Einführung einer Pflicht für die an einem Immobilienvertrag Beteiligten, konkret benannte Angaben innerhalb einer Frist von 2 Monaten mitzuteilen.
- ◆ Verstoß gegen diese Verpflichtung kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden.
- ◆ Gutachterausschuss muss eine Möglichkeit schaffen, so dass die Verpflichteten ihrer Pflicht durch unmittelbare Abgabe der erforderlichen Erklärungen in einem elektronischen Formular über das Internet nachkommen können.
- ◆ Gutachterausschuss muss die Verpflichteten auf das Bestehen der Pflicht und auf die Folgen der Pflichtverletzung hinweisen.

Zur Verbesserung der Datennacherhebung und in Vorbereitung auf die Rechtsänderungen wurden durch die Arbeitsgruppe zwei Varianten diskutiert.

Variante A Mit der Entwicklung eines digitalen, smarten Fragebogenformulars als PDF könnten zunächst die größten Einschränkungen des bisherigen Verfahrens beseitigt werden, da das PDF durchaus die Möglichkeit bietet, kontextbezogene Hilfestellungen zu geben. Allerdings ist das Verfahren nicht medienbruchfrei. Die Anschreiben würden wie bisher an die Vertragsparteien gehen. Die Rücksendung des PDF-Fragebogens könnte dann per E-Mail oder über das Geodatenportal des Landes digital erfolgen. Die Daten wären dann im Wesentlichen noch händisch aus den Fragebögen zu extrahieren und in die Kaufpreissammlung zu übertragen. Eine technische Umsetzung von Variante A ist lediglich dann vorzusehen, wenn die im Folgenden beschriebene Variante B nicht rechtzeitig bis zum Inkrafttreten der angekündigten Änderungen des BauGB (Projekt „eNoVA“) zur Verfügung steht.

Variante B Eine wesentlich leistungsfähigere Lösung stellt die Entwicklung eines „Fragebogenportals“ dar. Es ermöglicht die menügeführte Online-Datenerhebung der Objektmerkmale und Vertragsdetails. Zur Unterstützung einer qualifizierten Datenerfassung durch den Erwerber können über das Portal diverse Hilfen angeboten werden wie z. B. Tooltips, Bilder/Grafiken, Erläuterungen, Leitfäden zu einzelnen Abfrageelementen. Das Portal bietet die Möglichkeit, zur Qualitätssicherung die Angaben auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit bei der Eingabe zu kontrollieren und auf Einhaltung von Grenzwerten zu plausibilisieren. Weiter ermöglicht die Portallösung einen Dateiupload z. B. für Objektfotos, Baubeschreibungen und Makler-Exposés. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zu Variante A ist, dass eine Datenschnittstelle zur AKS für eine automatisierte Übertragung der Merkmale und Angaben im Fragebogenportal in die Kauffalldatenhaltung entwickelt werden soll. Darüber hinaus ist auch eine automatisierte Rücklaufkontrolle mit der Möglichkeit der Folgeaufforderung zur Datenauskunft bei ausgebliebenen Datenangaben implementierbar. Im Endausbau soll eine vollständig medienbruchfreie digitale Kommunikation über ein „Fragebogenportal“ erfolgen, das die Vertragsparteien als Nutzer bei ihren Eingaben optimal unterstützt und infolgedessen der Verwaltung den höchsten Effizienzgewinn durch automatisierte Weiterverarbeitung ermöglicht.

5 Weiterentwicklung des Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt zur Webanwendung

Der bisherige Grundstücksmarktbericht (GMB) ist eine im zweijährigen Zyklus erstellte umfangreiche festformatierte Zusammenstellung über das Grundstücksmarktgeschehen. Er enthält neben Angaben allgemeiner Art konkrete Auswertungen mit graphischen Darstellungen zu Umsatzzahlen, zum Preisniveau und zur Präsent-

wicklung des Grundstücksmarkts in Sachsen-Anhalt. Mit dem GMB werden auch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschlossen und veröffentlicht. Seit dem 01.07.2023 wird der GMB kostenfrei als PDF-Datei über das Geodatenportal als Download für jedermann bereitgestellt.

Die Bündelung sämtlicher Informationen rückblickend für jeweils einen Zeitraum von zwei Jahren und die Konzentration auf einen Veröffentlichungstermin entspricht so nicht mehr modernen Nutzerbedürfnissen. Als Mindestanforderung aus Anwendersicht sind folgende Punkte für eine Neuaufstellung zu nennen:

- ◆ Bereits webbasiert bereitgestellte allgemeine Grundstücksmarktinformationen (Umsatzzahlen) sind weiter auszubauen.
- ◆ Weitere statistische Daten (Preisniveau und -entwicklung in den Teilmärkten) sollen in kürzeren Zyklen als bisher mindestens jährlich bereitgestellt werden.
- ◆ Generelle Optimierung der Präsenz des Gutachterausschusses durch häufigere und besser wahrzunehmende Veröffentlichungen.
- ◆ Die sonstigen erforderlichen Daten sind nicht nach starrer Vorgabe, sondern nach den Erfordernissen des Grundstücksmarktes abzuleiten, zu beschließen und zu veröffentlichen.

Die Erstellung des GMB in der bisherigen Form verlangt alle zwei Jahre vom LVermGeo einen Kraftakt ab, um stichtagsbezogen alle Kauffälle in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und die notwendigen Auswertungen zeitgerecht für die Beschluss Sitzung vorzunehmen. Hier gilt es, zukünftig durch eine gleichmäßigere Aufgabenverteilung die extremen Belastungsspitzen insbesondere für die Geschäftsstellenmitarbeiter, wie sie jeweils zum Zeitpunkt der GMB-Erstellung auftraten, zu vermeiden.

Die bereits genannten Anforderungen lassen sich unter zwei grundsätzlichen Zielstellungen subsumieren, nämlich die Verbesserung der Aktualität und der Verfügbarkeit der Informationen. Diese Zielstellungen sind im Zusammenhang zu betrachten. Wenn zukünftig bestimmte Parameter des Grundstücksmarkts in kürzeren Zyklen ermittelt werden, sind diese auch sehr zeitnah zu veröffentlichen. Das Mittel der Wahl ist hierbei die Online-Bereitstellung über ein Grundstücksmarktportal, welches alle Inhalte der amtlichen Immobilienwertermittlung in aufbereiteter Form bündelt. Wesentliches Element im Portal soll ein Dashboard zur Veröffentlichung von Grundstücksmarktdaten und -informationen sein. Dashboards sind eine Form der grafischen Informationsaufbereitung zur übersichtlichen Darstellung der Informationen, wobei der Nutzer durch interaktive Elemente die Darstellung selbst konfigurieren kann.

Zusätzlich soll geprüft werden, ob zur besseren Auffindbarkeit der Grundstücksmarktinformationen im Internet eine sogenannte Landingpage „Grundstücksmarktportal“ etabliert werden kann. Die Landingpage soll alle Produkte des Gutachterausschusses zusammenfassen und damit eine schnelle Weiterleitung zu den einzelnen Produkten ermöglichen.

**Aktualität und
Verfügbarkeit**

6 Qualitätssicherung der Datenerfassung und -ableitung

Ein wesentliches Merkmal amtlicher Informationen ist ihre Qualität, die sich in Kriterien wie Vollständigkeit, Korrektheit und Genauigkeit u. a. m. ausprägt und zu hoher Vertrauenswürdigkeit und Akzeptanz bei den Nutzern führt. Das gilt in

besonderem Maße auch für die amtliche Wertermittlung, die weisungsunabhängig und mit exklusivem Zugriff auf die Daten der Kaufpreissammlung Aussagen über den Grundstücksmarkt trifft.

Qualitätssichernde Maßnahmen wurden seit Beginn der Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen vorgenommen. Dazu gehören z. B. die Plausibilisierung der erfassten Daten nach bestimmten Kriterien zum Ausschluss von Erfassungsfehlern und die unabhängige Kontrolle von Auswertergebnissen. Allerdings sind diese Maßnahmen Einzelprüfungen, die nur in Stichproben oder anlassbezogen, zumeist manuell erfolgen und nicht in ein Qualitätsmanagement (QM) eingebettet sind.

Als Maßnahmen auf dem Weg zur Umsetzung eines Qualitätsmanagements sind daher vorgesehen:

- ◆ Analyse der Datenbestände,
- ◆ Evaluierung der qualitätsmindernden Faktoren,
- ◆ Definition qualitätssteigernder Prüfalgorithmen,
- ◆ Erschließung von weiteren Informationsquellen,
- ◆ Priorisierung der Fehlerbereinigung,
- ◆ Definition und Aktualisierung von Handlungsanweisungen.

Insbesondere für die Analyse und Fehlerbereinigung sollen zukünftig mehr als bisher automatisierte Prozesse zum Einsatz kommen, um Personal von Routinearbeiten zu entlasten und eine einheitliche Qualität nach definierten Standards über die gesamte Kaufpreissammlung hinweg sicherzustellen. Dabei ist auch klar, dass mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen eine Daueraufgabe entsteht, die über einen längeren Zeitraum schrittweise zu einer Verbesserung der Datenqualität und -integrität führt.



Abb. 1: Qualitätsmanagement
AKS

Im Mittelpunkt aller QM-Maßnahmen steht die AKS sowohl bei der Informationsgewinnung als auch bei der Informationsbereitstellung. Erste konkrete Vorhaben befassen sich mit Prozessen, die die Daten der AKS verarbeiten. Beispiele für den Einsatz solcher qualitätssichernden Tools sind skriptbasierte Auswerteprogramme zur automatischen Ableitung von sonstigen erforderlichen Daten oder die automatische Ableitung bei der Bodenrichtwertermittlung. Für die Verarbeitung und Veröffentlichung der Auswertergebnisse ist auch eine entsprechende Schnittstelle zwischen AKS und dem Wertermittlungsportal zu schaffen.

7 Zusammenfassung und Ausblick

Seit 1990 sind Notare nach § 195 des BauGB verpflichtet, dem Gutachterausschuss in Sachsen-Anhalt für jedes Grundstücksgeschäft im Land Kauffalldaten zu melden. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Sachsen-Anhalt enthält also Daten, die ausnahmslos sämtliche Immobilientransaktionen von über 30 Jahren abdecken. Insgesamt sind über eine Million Transaktionen aus über 30 Jahren digitalisiert. Das Ergebnis ist ein langfristiger Mikrodatensatz zu Immobilientransaktionen in Sachsen-Anhalt, der grundsätzlich für weitere Analysen zur Verfügung steht und für die Aufgaben des Gutachterausschusses ebenso genutzt wird, wie für die Arbeit der privaten Sachverständigen und für wissenschaftliche Forschungszwecke.

Insgesamt enthält die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ein enormes Potential für die Ableitung und Veröffentlichung von Informationen über den Immobilienmarkt und seine Entwicklung. Die Autoren sind der vollen Überzeugung, dass die Daten des Gutachterausschusses einen Einblick in das Geschehen auf dem Immobilienmarkt geben, wie ihn sonst keine andere Institution zu vermitteln vermag. Die Daten sind nahezu vollständig, aus erster Hand und damit authentisch. Mit Fug und Recht verdienen sie das Prädikat „einzigartig“ [Schaar 2002].

Insofern ist es ein richtiger und wichtiger Schritt, dass sämtliche Bestrebungen darauf abzielen, die wesentlichen Grundstücksmarktdaten vorrangig digital und interaktiv, grafisch georeferenziert im Internet zu präsentieren. Durch die Weiterentwicklung des Web-Portals hin zu einer interaktiven, mobilen Webanwendung wird die Nutzung der Grundstücksmarktdaten vereinfacht. Durch die Neu- und Weiterentwicklung des GMB zu einem webbasierten Produkt können die Grundstücksmarktdaten langfristig in kurzen Aktualisierungszyklen bis hin zur Tagesaktualität veröffentlicht werden. Auch durch die Möglichkeit einer Online-Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird ein erheblicher Mehrwert erzeugt und die Grundstücksmarkttransparenz nachhaltig verbessert.

Zusätzlich bieten die Einführung eines elektronischen Verfahrens zur Übersendung der für die Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Kaufvertragsurkunden von den Notaren, im besten Fall sogar mit einem erweiterten strukturierten und maschinenlesbaren Datensatz, hervorragende Perspektiven für die künftige Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Vor diesem Hintergrund ist das hier in seinen Zielen vorgestellte fachliche Zukunftskonzept für die amtliche Immobilienwertermittlung und die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle von der Arbeitsgruppe erarbeitet worden. Beschrieben wird das Konzept durch die vorgenannten fünf Unterprojekte.

Zu jedem Projekt werden konkrete Handlungsfelder benannt, die zur Erreichung der beschriebenen Ziele umgesetzt werden müssen. Die Identifizierung der Ziele und Handlungsfelder sowie die Erarbeitung der Projekte sind unter Berücksichtigung der wesentlichen fachlichen und technischen Rahmenbedingungen sowie der organisatorischen und personalwirtschaftlichen Belange erfolgt. Darüber hinaus werden aber auch rechtliche Veränderungen erforderlich sein.

In der abschließenden Bewertung der Projekte kam die Arbeitsgruppe zu dem Ergebnis, dass alle fünf Unterprojekte (UP 1 bis 5) aufgrund ihrer strategischen Bedeutung für die Weiterentwicklung der amtlichen Immobilienwertermittlung zur

Umsetzung vorzusehen sind. Für die Umsetzung ist aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten ein Zeitraum vorgesehen, der sich voraussichtlich über ca. 5 Jahre erstreckt.

| Unterprojekt | Phase | Fortschritt [%] | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | | | | 2026 | | | | 2027 | | | |
|--------------|---------------------|-----------------|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|------|----|-----|----|
| | | | I | II | III | IV |
| UP1 | Planung/Entwicklung | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Umsetzung | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UP2 | Planung/Entwicklung | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Umsetzung | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UP3 | Planung/Entwicklung | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Umsetzung | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UP4 | Planung/Entwicklung | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Umsetzung | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UP5 | Planung/Entwicklung | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Umsetzung | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Abb. 2: Gesamtübersicht Fortschritt und Terminplanung

Für die Digitale Zusammenarbeit mit den Notaren (UP2) und der Online-Datenerhebung (UP3) ergeben sich zeitliche Zwangspunkte durch die angekündigten Gesetzesänderungen des BauGB zur Einführung von eNoVA. Für den Online-Zugriff für die Auskunft aus der Kaufpreissammlung (UP1) und die Entwicklung einer Webanwendung für die Ablösung des GMB (UP4) wurden die Voraussetzungen mit der Novellierung der GutVO geschaffen; die weitere Umsetzung kann dann schrittweise erfolgen. Das Qualitätsmanagement (UP5) in seiner Gesamtheit ist eigentlich eine Daueraufgabe. Das Projekt soll hier die Bedeutung unterstreichen und die zur Umsetzung vorgesehenen Einzelmaßnahmen zusammenfassen.

Inzwischen hat das MID die Chancen des fachlichen Zukunftskonzeptes bewertet, über die nachhaltige Ausrichtung der amtlichen Wertermittlung entschieden und die projektweise Umsetzung dem LVermGeo übertragen.

Die Politik ist gefordert, den rechtlichen Rahmen für die nachhaltige Ausrichtung der amtlichen Wertermittlung sicherzustellen und die notwendige finanzielle, technische und personelle Ausstattung des LVermGeo zu gewährleisten.

Alle Mitglieder des Gutachterausschusses und das LVermGeo sind gefordert, sich aktiv in die Umsetzung des fachlichen Zukunftskonzeptes und der beschriebenen Projekte einzubringen und den Veränderungsprozess aktiv mitzugestalten.

Die Umsetzung des fachlichen Zukunftskonzeptes garantiert dem Land Sachsen-Anhalt eine fortschrittliche, moderne und digitale sowie nutzerfreundliche und bürger-nahe amtliche Immobilienwertermittlung.

Unabhängig von diesen dringend erforderlichen Entwicklungen bleibt zu berücksichtigen, dass die zentralen sachverständigen Aufgaben des Gutachterausschusses, wie die Führung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung von Bodenrichtwerten, sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Verkehrswerten, zunächst zu erledigen sind, bevor die Informationen für interessierte und professionelle Nutzer bereitgestellt und verfügbar gemacht werden können. Jährlich rund 30.000 Kauffälle mit ihren ergänzenden preisbestimmenden Merkmalen sind zunächst von der Geschäftsstelle zu erfassen, die notwendigen sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten und schließlich über zehntausend Bodenricht-

werte durch die Fachleute und Immobiliensachverständigen des Gutachterausschusses zu ermitteln. Bei zunehmendem Marktdruck und teilweise schwieriger Datenlage ist das bei weitem keine Routineaufgabe, sondern ist nur mit großem Sachverstand und entsprechender Erfahrung angemessen zu leisten.

Dabei hat mit der Bildung eines Gutachterausschusses mit landesweiter Zuständigkeit die Bedeutung der ehrenamtlichen Mitglieder insgesamt zugenommen. Neben dem erforderlichen fachlichen Sachverstand sind die entsprechenden Kenntnisse und Erfahrungen hinsichtlich der regionalen städtebaulichen Entwicklungen und den lokalen Besonderheiten für die Arbeit des Gutachterausschusses eine unverzichtbare Voraussetzung. Zur Beurteilung der regionalen Grundstücksmarktverhältnisse, insbesondere in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr, ist die Expertise der in der Region erfahrenen und sachkundigen Gutachter unverzichtbar und hat zu einer Intensivierung ihrer Mitwirkung an der Vorbereitung und Umsetzung der Aufgaben geführt.

Vom Gutachterausschuss werden zu Recht angemessene Reaktionen auf Veränderungen des Immobilienmarktes und das jeweils herrschende Preisniveau erwartet. Es ist die vorrangige Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Bürger, Banken, Wirtschaft und Verwaltung über die Grundstücksmärkte zu informieren und damit zur Transparenz am Immobilienmarkt beizutragen. Ohne Digitalisierung und Online-Bereitstellung wird dies zukünftig nicht möglich sein. Beides jedoch sind keine Problemlöser, sondern unverzichtbare Bedingungen für die Arbeit am Wissen. Daher soll an dieser Stelle auch daran erinnert werden, dass all das nur durch die Kompetenz und Sachkunde sowie das persönliche Engagement der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle möglich ist.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt und für seine Pflicht zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie der Gutachtenerstattung in den unterschiedlichsten Bereichen ist neben den rechtlichen Grundlagen und der technischen Ausstattung ebenso entscheidend, dass ehrenamtliche Mitglieder mit ausgesprochener Expertise im Gutachterausschuss mitwirken. Zudem hat das LVermGeo auch hinsichtlich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Herausforderungen des enormen Fachkräftemangels zu meistern und adäquates Fachpersonal zu akquirieren.

Das zuständige Ministerium und das LVermGeo, die für die Besetzung und Organisation des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zuständig sind, sind gefordert, sich hierfür mit besonderer Priorität einzusetzen. Denn Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, ohne die keine sachgerechte Wertermittlung und keine seriöse Marktanalyse funktionieren kann, können nur dann rechtssicher, digital und aktuell in übersichtlicher Form bereitgestellt werden, wenn hoch qualifizierte und motivierte Mitglieder im Gutachterausschuss und Bedienstete in der Geschäftsstelle zur Verfügung stehen und zuvor ihre sachverständige Arbeit erledigt haben.

Anschriften Ralph-Ingo Ernst

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15,
39104 Magdeburg
E-Mail: Ralph-Ingo.Ernst@sachsen-anhalt.de
Telefon: 0391/567-8579

Eric Kommnick

Ministerium für Infrastruktur und Digitales
des Landes Sachsen-Anhalt
Turmschanzenstraße 30,
39114 Magdeburg
E-Mail: Eric.Kommnick@sachsen-anhalt.de
Telefon: 0391/567-3535

Literaturverzeichnis**AG Zukunftskonzept 2023:**

Zukunftskonzept für die Weiterentwicklung der amtlichen Immobilienwertermittlung in Sachsen-Anhalt, Nicht veröffentlicht, 2023.

BR-Drucksache 171/10 vom 26.03.2010:

Begründung zur Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Landesregierung Sachsen-Anhalt 2013:

Amtliche Begründung zur Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO) vom 18.12.2013.

Landesregierung Sachsen-Anhalt 2023:

Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 06.12.2023 (GVBl. LSA S. 623).

Soot, M., Zaddach, S., Weitkamp, A., Käker, R., Ziems, M. 2018:

Weiterentwicklung der AKS, zfv I/2018, 24-35.

Schaar, H.-W. 2002:

Gutachterausschuss online – Neue Dimensionen der Markttransparenz, GuG 2002, 30-34.