



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

# Infoblatt

für Gutachterausschüsse



---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Was ist BORIS-BW (Einführung)?</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Was kann BORIS-BW?</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Was kann BORIS-BW nicht?</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Was sind die Voraussetzungen für die Beteiligung an BORIS-BW?</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Welches sind die technischen Spezifikationen?</b> .....	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Datenmodell</b> .....	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Örtliche Fachinformationen</b> .....	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Umrechnungsfaktoren</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Welches Format kann zum Datenaustausch verwendet werden?</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Wie erfolgt die Datenübermittlung an die ZGG?</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Wann sind die Daten in BORIS-BW sichtbar?</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Was passiert bei weiteren Datenübermittlungen?</b> .....	<b>6</b>

## 1 Was ist BORIS-BW (Einführung)?

**BORIS-BW** steht als Akronym für das **B**odenrichtwert**i**nformationssystem **B**aden-**W**ürttemberg. Es ist ein Internetportal, in dessen Viewer eine Zusammenstellung von Bodenrichtwerten auf der Grundlage von Geobasisinformationen, wie Luftbilder oder dem Liegenschaftskataster, angeboten wird. BORIS-BW als das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg steht für eine kostenfreie Bodenrichtwertauskunft für Interessierte, die kommerzielle Nutzung ist ausgeschlossen.

Das Portal wird vom Land Baden-Württemberg durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) und dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) in seiner Zuständigkeit als Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung für die freiwillige Bereitstellung von Bodenrichtwerten angeboten. Eine Verpflichtung der Gutachterausschüsse, BORIS-BW als Plattform zu nutzen, besteht nicht.

Bei der Umsetzung und dem Betrieb von BORIS-BW arbeitet das LGL eng mit dem Landesbetrieb IT.NRW zusammen.

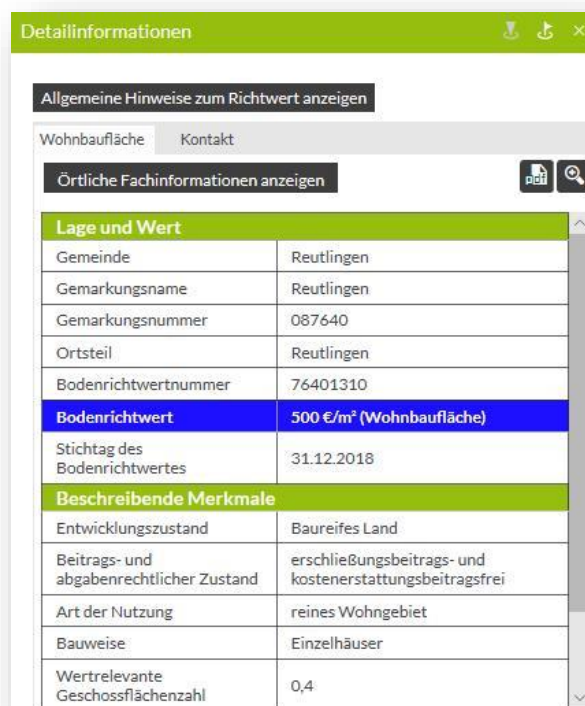
## 2 Was kann BORIS-BW?

BORIS-BW stellt Bodenrichtwertinformationen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke dar. Zur Steuerung stehen gängige Portalfunctionalitäten (wie z.B. Zoom- oder Mess-Funktionen) zur Verfügung.

BORIS-BW enthält:

- **Bodenrichtwerte** mit ihren beschreibenden Merkmalen, die von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg nach einem einheitlichen Datenmodell bereitgestellt werden. Die Informationstiefe der beschreibenden Merkmale ist je nach Gutachterausschuss unterschiedlich ausgeprägt. Die Darstellung der Bodenrichtwertzonen ist einheitlich.
- **Umrechnungskoeffizienten**; diese werden, soweit sie für entsprechende Bereiche vorliegen, als beschreibende Merkmale zum Bodenrichtwert ausgegeben.
- Alle **Zuständigkeitsbereiche und Kontaktdaten der Gutachterausschüsse** in Baden-Württemberg sowie weiterführende Links.

Bodenrichtwerte können durch **Suche** nach Adressen (Straße, Hausnummer, Gemeinde/Stadt, Postleitzahl), Flurstücken (Gemarkung und Flurstücksnummer) und Verwaltungseinheiten (z.B. Rathaus Gemeinde X) oder einfach durch **Heranzoomen** visualisiert werden. Zonenwerte und die **beschreibenden Merkmale** sowie Metadaten können durch Klicken in die Bodenrichtwertzone angezeigt werden. Hierfür wird ein Fenster geöffnet, das die relevanten Daten enthält. Aus dieser Ansicht kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokuments erzeugt werden.



Lage und Wert	
Gemeinde	Reutlingen
Gemarkungsname	Reutlingen
Gemarkungsnummer	087640
Ortsteil	Reutlingen
Bodenrichtwertnummer	76401310
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>500 €/m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	reines Wohngebiet
Bauweise	Einzelhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,4

### 3 Was kann BORIS-BW nicht?

- BORIS-BW liefert keine Bodenwerte für einzelne Grundstücke.
- BORIS-BW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- BORIS-BW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte.

### 4 Was sind die Voraussetzungen für die Beteiligung an BORIS-BW?

- freiwillige Übermittlung der jeweiligen Bodenrichtwertdateien durch die Gutachterausschüsse an das LGL
- Abgabe der Bodenrichtwerte im Datenmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV), derzeit Version 2.0.1 mit Anpassungen für Baden-Württemberg (siehe unten: Spezifikationen) durch den Gutachterausschuss
- allgemein kostenfreie Zurverfügungstellung der Bodenrichtwerte durch die Aufgabenträger (auch Städte und Gemeinden)
- Akzeptanz der [BORIS-BW Lizenz](#): u.a. wird die kommerzielle Nutzung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwert-Ausdrucken in den Nutzungsbedingungen für BORIS-BW ausgeschlossen

Für die tatsächliche Präsentation seiner Bodenrichtwerte muss der jeweilige Gutachterausschuss das LGL mit der Übernahme der Bodenrichtwertdaten in BORIS-BW und einer Bereitstellung gemäß den Nutzungsbedingungen formal beauftragen. Dafür steht ein Mustervertrag zur Verfügung. Die fachliche und rechtliche Verantwortung bzw. Zuständigkeit für die Bodenrichtwerte verbleibt beim Gutachterausschuss.

### 5 Welches sind die technischen Spezifikationen?

#### 5.1 Datenmodell

Das Datenmodell basiert auf dem Modell für den Betrieb eines vernetzten Bodenrichtwertinformationssystems (VBORIS) der AdV 2.0.1 ([Datenmodell der AdV](#)). In ei-

nigen Datenfeldern dieses Standards sind Festlegungen für das jeweilige Bundesland zu treffen bzw. anzupassen. So ist die BORIS-BW-Modellbeschreibung entstanden, welche als das gültige Datenmodell zu verwenden ist:

- [BORIS-BW-Modellbeschreibung \(PDF\)](#)

Ansprechpartner für die BORIS-BW-Modellbeschreibung ist die Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (ZGG; Kontaktdaten siehe letzte Seite unten).

## 5.2 Örtliche Fachinformationen

Für **örtliche Fachinformationen** wird optional ein [Template "Örtliche Fachinformationen" \(DOCX\)](#) zur Verfügung gestellt. Es sind entsprechende Blöcke auszufüllen. Die Word-Datei ist einheitlich nach dem Schema "**08(GuA-Nr.)-(Bezeichnung)\_(JJJJ).doc**" zu benennen. Mehrere örtliche Fachinformationen für unterschiedliche Richtwertzonen sind durch unterschiedliche Bezeichnungen im Dateinamen zu kennzeichnen.

## 5.3 Umrechnungsfaktoren

Im Modell der AdV ist auch eine CSV-Datei für die Umrechnungsfaktoren beschrieben. Diese ist nach dem Schema „**uf[GuA-Nr.]-[Name Gemeinde Sitz GuA]\_[JJJJ].csv**“ zu benennen. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Umrechnungsfaktoren in BW wurden derzeit noch keine Konventionen für die Umrechnungsfaktorendatei getroffen. Bislang kann die Einbeziehung von Umrechnungsfaktoren mit weiteren Angaben im Dokument "örtliche Fachinformationen" erfolgen.

## 6 Welches Format kann zum Datenaustausch verwendet werden?

Zur Zeit können die Datenformate CSV, SHP und GML für die Bodenrichtwerte verarbeitet werden. Der Aufbau des Dateinamens ist nach der Struktur „**br[GuA-Nr.]-[Name Gemeinde Sitz GuA]\_[JJJJ].[Dateiformat]** festzulegen. Die entsprechende Zeichenkodierung/der Encoding-Type muss auf „**UTF-8 ohne BOM**“ eingestellt sein.

- **CSV:** die Schnittstellenbeschreibung für das CSV-Format entspricht Nr. 2.2 des Hauptdokuments 2.0.1 vom [Datenmodell der AdV](#). Eine [Beispieldatei](#) ist auf der ZGG-Homepage bereitgestellt.

- **SHP:** das Template zur Bereitstellung im SHP-Format ([Beispieldatei](#)) befindet sich auf der ZGG-Homepage.
- **GML:** die XML-Schemadatei (BORIS.XSD) befindet sich auf der AdV-Homepage unter „Datenaustausch (XML-Schemadatei) 2.0.1“ ([Schemadatei](#)).

## 7 Wie erfolgt die Datenübermittlung an die ZGG?

Die Übermittlung der BRW-Dateien erfolgt zur Zeit per E-Mail an die ZGG ([zgg-bw@lgl.bwl.de](mailto:zgg-bw@lgl.bwl.de)). Künftig ist ein Upload-Portal vorgesehen.

## 8 Wann sind die Daten in BORIS-BW sichtbar?

- Nach erfolgreicher fachlicher Prüfung (z.B. Lage der BRW-Zone im entsprechenden Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses) und schematischer Validierung durch die ZGG → bei Unstimmigkeiten wird ein Fehlerprotokoll mit der Bitte um Prüfung und ggf. Korrektur übersendet.
- Fehlerfreie Dateien werden direkt in BORIS-BW hochgeladen, gleichzeitig erhält der Gutachterausschuss eine Bestätigungsmail.

Grundsätzliche Voraussetzung ist die unterzeichnete Vereinbarung mit dem LGL.

## 9 Was passiert bei weiteren Datenübermittlungen?

**Nach Ablauf der gesetzlichen Gültigkeit der Bodenrichtwerte** eines bestimmten Stichtags (Ermittlungsperiode) werden diese in BORIS-BW nach Jahrgangsangaben klassifiziert und stehen dann entsprechend als historische Bodenrichtwerte weiterhin zur Verfügung (Hinweis: das Historisierungsmodul wird voraussichtlich im Sommer 2021 freigeschaltet). Für die neue Ermittlungsperiode können Bodenrichtwerte nach deren Beschlussfassung übermittelt werden.

Falls der Gutachterausschuss im Sinne einer Vermeidung lagebedingter Wertunterschiede oder aus anderen Gründen Änderungen an den BRW-Zonen **innerhalb einer laufenden Ermittlungsperiode** vornehmen muss, können diese Daten (gutachterausschussweise) neu übermittelt werden.

---

**Herausgegeben von:**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg  
Referat 24 - Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW  
Büchsenstr. 54  
Postfach 10 29 620  
70174 Stuttgart

E-Mail: [zgg-bw@lgl.bwl.de](mailto:zgg-bw@lgl.bwl.de)  
Telefon: + 49 – 711 959 80 750  
Fax: + 49 – 711 959 80 92 750

ZGG-Homepage: [www.zgg-bw.de](http://www.zgg-bw.de)