

Gliederung von Grundstücksmarktberichten

- 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**
- 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**
- 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**
 - 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse
 - 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen
 - 3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses des Jahres xxxx (optional)
- 4. Grundstücksmarkt des Jahres xxxx**
 - 4.1 Anzahl der Kauffälle
 - 4.2 Flächenumsatz
 - 4.3 Geldumsatz
 - 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse (optional)
- 5. Unbebaute Grundstücke**
 - 5.1 Individueller Wohnungsbau
 - 5.2 Geschosswohnungsbau
 - 5.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (optional)
 - 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland (optional)
- 6. Bebaute Grundstücke**
 - 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
 - 6.2 Mehrfamilienhäuser
 - 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (optional)
 - 6.4 Gewerbe-/Industrieobjekte (optional)
 - 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke (optional)
- 7. Wohnungs- und Teileigentum**
 - 7.1 Wohnungseigentum
 - 7.2 Teileigentum
(Teileigentum optional, so dass auf die Untergliederung verzichtet werden kann, wenn nur Angaben zum Wohnungseigentum zur Verfügung stehen)
- 8. Bodenrichtwerte**
 - 8.1 Gesetzlicher Auftrag
 - 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland
 - 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)
- 9. Erforderliche Daten**
 - 9.1 Indexreihen
 - 9.2 Umrechnungskoeffizienten
 - 9.3 Liegenschaftszinssätze
 - 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (optional)
 - 9.5 Marktanpassungsfaktoren (optional)
 - 9.6 Bewirtschaftungskosten (optional)
 - 9.7 Sonstige erforderliche Daten (optional)
- 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt (optional)**

Entwicklung von Bautätigkeit, Baukosten, Grundstückspreisen, Zinsen, Lebenshaltungskosten, Mieten etc. (je nach zur Verfügung stehenden Daten)
- 11. Regionale Vergleiche (optional)**

z.B. Großstädte des Bundesgebiets, Städte des Ruhrgebiets etc.
- 12. Mieten (optional)**
- 13. Sonstige Angaben (optional)**

z.B. Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung, Angabe der Mitglieder des Gutachterausschusses

Erläuterungen und Hinweise zum Grundstücksmarktbericht

In den Kapiteln 5 (Unbebaute Grundstücke), 6 (Bebaute Grundstücke) und 7 (Wohnungs- und Teileigentum) der Gliederung sollen alle marktrelevanten Informationen (Umsatzentwicklung, Preisentwicklung und Preisniveau) des jeweiligen Teilmarktes (z.B. unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau) zusammenhängend dargestellt werden. Dieses Prinzip der Darstellung ist vorteilhafter als die Gliederung nach Umsätzen, Preisentwicklung und Preisniveau, weil im zuletzt genannten Fall Informationen zu einem Teilmarkt an drei unterschiedlichen Stellen des Marktberichtes anzutreffen sind.

Soweit die Informationen zu den erforderlichen Daten im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden sollen, können diese Informationen auch - abweichend von der empfohlenen Gliederung - in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Teilmarkt dargestellt werden (z.B. Umsatz, Preisniveau, Preisentwicklung, Indexreihe, Liegenschaftszinssätze eines Teilmarktes).

Ob die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Grundstücksmarktbericht oder in einer gesonderten Veröffentlichung publiziert werden sollten, hängt vom Umfang und von der Aussagefähigkeit der vom Gutachterausschuss ermittelten marktrelevanten Informationen und erforderlichen Daten ab. Die Entscheidung bleibt dem Gutachterausschuss überlassen (vgl. ' 12 (2) GAVO NW).

Die Aufstellung von Mietwertübersichten ist nach ' 5 (5) b) GAVO NW eine Aufgabe, die vom Gutachterausschuss wahrgenommen werden kann. Wenn Mietspiegel vom Gutachterausschuss oder mit seiner Beteiligung aufgestellt werden, spricht grundsätzlich nichts gegen eine entsprechende Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht; allenfalls wären möglicherweise verringerte Absatzzahlen beim Verkauf des Mietspiegels zu berücksichtigen.

Eine Prognose der weiteren Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist zwar in zahlreichen Veröffentlichungen anderer Institutionen zum Grundstücksmarkt zu finden. In den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse sollten jedoch lediglich die tatsächlichen Marktdaten dargestellt werden.

Für die äußere Gestaltung sind wegen der Eigenschaft der Gutachterausschüsse als Landeseinrichtungen die Gestaltungsrichtlinien des Landes grundsätzlich verbindlich. Hierzu gehört insbesondere die Verwendung des Landeswappens und die Anordnung der Beschriftung. Die Beschlüsse der Landesregierung vom 10.09.1991 zur Anwendung eines einheitlichen Designs sind in der Broschüre "Das NRW-Design" dargestellt, die den Gutachterausschüssen zur Verfügung steht. Da im übrigen aber der örtliche Grundstücksmarkt beschrieben wird, spricht nichts gegen die Einbindung lokaler Gestaltungselemente (Stadtwappen, Umriss des Kreisgebiets etc.).

Der Gutachterausschuss - nicht etwa die Stadt oder der Kreis - ist Herausgeber und damit verantwortlich auch im Sinne des Presserechts; dies sollte auf den ersten Blick und eindeutig erkennbar sein.