



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 1999 Nr. 23](#)

Seite: 424

I

Richtlinien über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Richtlinien - KPS-Richtlinien)

2315

Richtlinien über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Richtlinien - KPS-Richtlinien)

RdErl. d. Ministeriums für Inneres und Justiz v.12.2.1999 - III C 2 - 9210

1 Anwendungsbereich und Zweck

1.1

Diese Richtlinien regeln die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen (§ 8 GAVO NW) bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, das Verfahren zur Auskunfterteilung (§ 10 GAVO NW), die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§§ 11 u. 12 GAVO NW) und die Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt (§ 13 GAVO NW).

1.2

Die Bereitstellung von Unterlagen der Gutachterausschüsse an den Oberen Gutachterausschuss (OGA) regelt der OGA selbst auf der Grundlage des § 25 Abs. 3 GAVO NW.

2 Aufgaben und deren Wahrnehmung

Die Gutachterausschüsse können im Einklang mit den Gebietskörperschaften, für deren Bereich die Gutachterausschüsse gebildet worden sind, die Zusammenarbeit ihrer Geschäftsstellen bei der Wahrnehmung von Aufgaben nach § 15 GAVO NW vereinbaren, wenn dadurch die Arbeitseffizienz und die Harmonisierung ihrer Produkte verbessert wird. Dabei ist durch die betreffenden Gutachterausschüsse sicherzustellen, dass der Datenschutz gewährleistet wird. Die Zusammenarbeit entbindet die Geschäftsstellen nicht von der Verantwortung für die Aufgaben gemäß § 15 Abs. 5 GAVO NW.

3 Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

3.1

Der beschreibende Nachweis der Kaufpreissammlung soll in digitaler Form geführt werden (Kaufpreisdatei). Für den kartenmäßigen Nachweis der Kaufpreissammlung genügt die Speicherung der dafür maßgeblichen Informationen in der Kaufpreisdatei, wenn sichergestellt ist, dass aus diesen Informationen und anderen ständig verfügbaren Daten (z.B. der ALK) jederzeit eine kartenmäßige Darstellung der Kauffälle möglich ist.

3.2

Die Rechtsvorgänge nach § 195 Abs. 1 BauGB sind für die Einrichtung und Führung der Kaufpreisdatei in dem für die Nutzung der Kaufpreissammlung erforderlichen Umfang auszuwerten. Falls erforderlich sind die Daten im Rahmen von § 197 BauGB zu ergänzen. Entsprechend § 8 Abs. 4 GAVO NW legt der Gutachterausschuss die Art und den Umfang der zu erfassenden Daten bei Beachtung der Nummer 3.5 im Einzelnen fest. Dabei stimmt er sich zur Sicherstellung der Austauschbarkeit der Daten nach Möglichkeit mit den Nachbargausschüssen ab und berücksichtigt, dass bestimmte Daten auf Anforderung dem Oberen Gutachterausschuss vorzulegen sind.

3.3

Jeder Rechtsvorgang nach § 195 Abs. 1 BauGB ist unverzüglich zu registrieren und jahrgangsweise zu nummerieren. Für jeden Vorgang ist unbeschadet einer späteren Auswertung nur eine Registriernummer zu vergeben, auch wenn mehrere Objekte betroffen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jährlich die Anzahl der Verträge und die der Kauffälle angegeben werden können. Geeignete Ordnungsmerkmale des Vertragsobjekts sind z.B. die Angaben des Liegenschaftskatasters (Gemarkung, Flur, Flurstück), die Angaben des Grundbuchs (Grundbuchbezirk, Band, Blatt) oder die Bezeichnung der Gemeinde, Straße und Hausnummer sowie die Flurstücks- oder Objektkoordinaten.

3.4

Die Kaufpreissammlung kann den aus **Anlage 1** ersichtlichen Inhalt haben (Zulässiger Inhalt).

3.5

Die Kaufpreissammlung soll mindestens den aus **Anlage 2** ersichtlichen Inhalt haben (Mindestumfang). Hierzu gehören

- die Daten für die allgemeine Auswertung; diese umfassen alle geeigneten Kauffälle und dienen insbesondere der Strukturierung der Kaufpreissammlung und der Erstellung von Marktübersichten, und
- die wesentlichen Daten für die vertiefte Auswertung. Diese Daten können aus einer repräsentativen Auswahl von Kauffällen gewonnen werden; zu gewährleisten ist, dass Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten fundiert abgeleitet werden können.

Von der vorgesehenen Strukturierung der Datenfelder kann abgewichen werden.

Der Mindestumfang der Kaufpreissammlung nach Anlage 2 kann im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres und Justiz durch Festsetzungen des Oberen Gutachterausschusses weiter ergänzt und/oder näher erläutert werden.

3.6

Der Gutachterausschuss kann Daten zu von ihm erstatteten Gutachten im Umfang der Anlage 1 in digitaler Form vorhalten.

3.7

Bei der bildhaften Wiedergabe von Objekten ist darauf zu achten, dass persönliche oder personenbeziehbare Informationen nicht mit erfasst werden. Sollte das unvermeidbar sein, ist der bildliche Nachweis entsprechend zu anonymisieren.

4 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

4.1

Gegenstand der Auskunft nach § 10 GAVO NW sind Kaufpreise und Daten über wert- und preisbeeinflussende Merkmale solcher Grundstücke, die nach den Angaben des Antragstellers mit dem Objekt, für das Auskunft beantragt wird, vergleichbar sind (Stichprobe). Umfang, Inhalt und Auswahlkriterien der Stichprobe müssen so beschaffen sein, dass der Antragsteller mit Hilfe der ihm übermittelten Daten den mit der Auskunft verfolgten Zweck sachgerecht erreichen kann.

4.2

Auskunft wird auf schriftlichen Antrag erteilt. Der Antrag muss das Objekt, für dessen Wertermittlung Auskunft beantragt wird, benennen und hinsichtlich der wertrelevanten Daten beschreiben.

4.3

Die Auskunft darf nur anonymisiert erteilt werden. Dieser Forderung ist entsprochen, wenn die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse nicht oder nur mit einem

unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten oder Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbar Person zugeordnet werden können.

4.4

Daten der Kaufpreissammlung können unter Anwendung der Vorschriften des § 28 DSG NW auf Antrag an Universitäten, Fachhochschulen und Forschungseinrichtungen für wissenschaftliche Zwecke weitergegeben werden.

5 Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten (Mietpreisdatei)

5.1

Wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietpreisdatei (§ 8 Abs. 3 GA-VO NW) eingerichtet und geführt, so sind die Grundsätze der Nummern 2 bis 4 entsprechend zu beachten. Der Gutachterausschuss bestimmt den Inhalt und den Umfang der Mietpreisdatei im einzelnen.

5.2

Die Mietpreisdatei kann die in **Anlage 3** aufgeführten Daten enthalten.

6 Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

6.1

Bodenrichtwerte dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Grundstücksmarkt. Sie sind deshalb in ausreichender Dichte und Differenzierung zu ermitteln, so dass aus ihnen in der Regel genäherte Bodenwerte - ggf. unter Verwendung weiterer vom Gutachterausschuss zu ermittelnder Daten (Nr. 7) - abgeleitet werden können.

6.2

Bei Bedarf sind zur Ermittlung der Bodenrichtwerte Kaufpreise aus dem Zuständigkeitsbereich benachbarter Gutachterausschüsse hinzuzuziehen (§ 14 GAVO NW).

6.3

Bodenrichtwerte können als lagetypische Werte mit oder ohne Zonenabgrenzung ermittelt werden.

6.4

Die Bezugsfläche für Bodenrichtwerte mit Zonenabgrenzung ist eindeutig abzugrenzen und in der Bodenrichtwertkarte darzustellen. Für Bodenrichtwerte ohne Zonenabgrenzung ist die Fläche nicht eindeutig festgelegt, ihre Grenzen sind fließend. In diesem Fall ist ein Bezugspunkt anzugeben und in der Bodenrichtwertkarte darzustellen. In jedem Fall sind die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks in Anlehnung an die Tabelle bei Nummer 6.6 zu beschreiben.

6.5

Auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten kann verzichtet werden, wenn Kaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen und alternative Methoden zur Bodenrichtwertermittlung einen nicht vertretbar hohen Aufwand erfordern, es sei denn, dass ihre Ermittlung für steuerliche Zwecke erforderlich ist (§ 11 Abs. 1 GAVO NW).

6.6

Bodenrichtwerte sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu attributieren. Der Gutachterausschuss entscheidet über die Auswahl der Attributwerte im einzelnen. Bei der Auswahl der Attributwerte und bei der Gestaltung der Bodenrichtwertkarte ist eine Harmonisierung durch benachbarte Gutachterausschüsse ebenso anzustreben wie deren harmonisierte Herausgabe.

Attributname	Attributwerte (Beispiele)	Erläuterungen
Bezeichnung des Bodenrichtwerts	• Kennziffer • lfd. Nummer • Blockbezeichnung u.a. • Regionalbezug (Land, Gebietskörperschaft u.a.)	dient der eindeutigen Identifizierung des Bodenrichtwertes
Bezugszeitpunkt	• Tag, Monat, Jahr	Zeitpunkt gemäß § 196 BauGB
Bodenrichtwertkoordinaten	• Rechtswert, Hochwert	Bezugskordinaten des Bodenrichtwerts, z.B. zur Darstellung in der Bodenrichtwertkarte
Bodenrichtwertzone	• geschlossene Koordinatenfolge des Umrings	nur bei zonalen Bodenrichtwerten
Entwicklungszustand	• baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft • besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	entsprechend § 4 WertV
Art der baulichen Nutzung	• Baufläche (W, M, G, S) • Baugebiet (WS, WR, WA, WB, MD,...) • Baufläche für individuellen Wohnungsbau	Baufläche und Baugebiet entsprechend BauNVO

	• Baufläche für Geschosswohnungsbau • Sonstiges	
Maß der baulichen Nutzung	• Zahl der Vollgeschosse • GRZ, GFZ, BMZ	entsprechend BauNVO
landwirtschaftliche Qualität	• Bodenart • Ackerzahl • Grünlandzahl	Angaben der Bodenschätzung
Bauweise	• freistehend • Doppelhaushälfte • Reihenhaushälfte • Atriumhaus	
Grundstücksgestalt	• Form • Größe (Fläche, Breite, Tiefe)	
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	• Erschließungsbeiträge nach BauGB (beitragsfrei, beitragspflichtig, entsprechend örtlichem Zustand) • Beiträge nach KAG (z.B. kanalanschlussbeitragsfrei, -pflichtig, entsprechend örtlichen Gegebenheiten) • Sonstiges (z.B. Ausgleichsbeiträge nach Bundesnaturschutzgesetz)	
Sonstiges	• besondere Umstände bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (maßnahmenbeeinflusste, -unbeeinflusste Werte)	

6.7

Auf der Bodenrichtwertkarte oder in einer Anlage, die Bestandteil der Bodenrichtwertkarte ist, sind die Bezeichnung des Gutachterausschusses, der Bezugszeitpunkt der Bodenricht-

wertkarte und der Zeitpunkt des Beschlusses sowie Hinweise auf die ortsübliche Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung zu vermerken.

6.8

Die Bodenrichtwerte und die für die steuerliche Bedarfsbewertung ermittelten Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten darzustellen, aus denen die Siedlungsstruktur und möglichst auch die Grundstücksstruktur erkennbar sein sollen.

7 Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

7.1

Der Gutachterausschuss entscheidet, welche Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im einzelnen zu ermitteln sind. Bei Vorliegen vergleichbarer Verhältnisse ist nach Möglichkeit eine Harmonisierung der Ermittlung und der Herausgabe mit Nachbareausschüssen anzustreben.

7.2

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus den in der Kaufpreissammlung erfassten Daten abzuleiten. Die Zusammenfassung und Auswertung der Einzeldaten sind unter Beachtung des Marktverhaltens nach mathematisch-statistischen sowie sachverständigen Methoden und Kriterien vorzunehmen. Insbesondere muss die Aussagefähigkeit des Ergebnisses aufgezeigt werden. Bei Indexreihen ist der Bezugszeitpunkt anzugeben. Die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist transparent zu machen.

7.3

Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit können Daten aus dem Zuständigkeitsbereich verschiedener Gutachterausschüsse zusammengefasst ausgewertet werden. Liegen Auswertungsergebnisse gleichartiger Fallgruppen aus verschiedenen Zuständigkeitsbereichen vor, so können diese zu einem gemeinsamen Ergebnis zusammengefasst werden, wenn es nach mathematisch-statistischen sowie sachverständigen Kriterien zulässig ist. Liegt dem Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Kauffällen für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten vor, so können die Ergebnisse aus anderen Bereichen übernommen werden, wenn von gleichem Marktverhalten ausgegangen werden kann.

7.4

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten können in einer eigenständigen Publikation und/oder mit dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

8 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.1

Übersichten über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) gemäß § 13 GAVO NW dienen dem überregionalen Preisvergleich. Die Bezirksregierungen stellen die von den Gutachterausschüssen festgelegten gebietstypischen Werte nach gleichen Grundsätzen zusammen und übermitteln sie dem Oberen Gutachterausschuss.

8.2

Die gebietstypischen Werte sollen in den Übersichten über den Grundstücksmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht werden.

9 Übersicht über den Grundstücksmarkt

9.1

Grundstücksmarktberichte (§ 13 Abs. 3 GAVO NW) geben einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Kalenderjahres. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsbroschüre der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sollen sie nach einheitlicher Gliederung entsprechend dem Muster im **Anhang** gestaltet werden. Die Mustergliederung ermöglicht durch optionale Gliederungspunkte die Berücksichtigung besonderer Verhältnisse des örtlichen bzw. regionalen Grundstücksmarktes.

9.2

Die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sollen bis zum 30. April, der des Oberen Gutachterausschusses bis zum 30. Juni des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres veröffentlicht sein.

10 Schlussvorschriften

Der RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 1.8.1963 (SMBI. NRW. 2315) wird aufgehoben.

Anlage 1

zu Nr. 3.4

Zulässiger Inhalt der Kaufpreissammlung

1. Daten zur Registrierung, Bearbeitung und Verwendung des Kaufalles
(insbes. interne Nummer des Rechtsvorgangs, Vermerke zur Bearbeitung und weiteren Verwendung, Hinweise auf andere Vorgänge)
2. Daten zum Rechtsvorgang
(insbes. Art und Datum des Rechtsvorgangs, Name und Aktenzeichen der beurkundenden Stelle, Art, Berufsgruppe und Wohnort der Vertragsparteien, Besitzübergang)

3. Daten über den Gegenstand des Rechtsvorgangs
 - a) Daten zur Einordnung des Kaufobjektes
(insbes. Eigentumsart, Objektgruppe, Gebäudeart, Entwicklungszustand)
 - b) Daten zur Bezeichnung des Kaufobjektes
(insbes. Objektadresse, Katasterbezeichnung, Grundbuchbezeichnung, Anteile, Objektkoordinaten, Objektumring)
4. Daten über Rechte und Belastungen
 - a) Daten über Rechte und Belastungen privat- und öffentlich-rechtlicher Art
(insbes. Reallasten, Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungsrechtliche Bindungen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, städtebauliche Gebote, Mehrwertverzicht, Milchkontingente, Flächenstillegungen)
 - b) Daten über Erbbaurechte und Renten
(insbes. Erbbauzins, Rentenzahlungen, Anpassungsklauseln, Begründungsjahr, Laufzeit, Zweckbestimmung, besondere Bedingungen)
5. Daten zur Feststellung des Kaufpreises
(insbes. Barkaufpreis, Art der Bezahlung, Grunderwerbsnebenkosten, Entschädigungen, Werte von Rechten und Belastungen)
6. Lagemerkmale des Grundstücks
 - a) Daten zur Gruppierung nach örtlichen Gesichtspunkten
(insbes. statistischer Bezirk, Gebäudekomplex, Nummer und Suchquadrat der Kaufpreiskarte.)
 - b) Wertungen
(insbes. Straßenverbindungen, Anschluß an ÖPNV, Infrastruktur, Wohn- und Geschäftslage)
7. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens
 - a) Festsetzungen zum Entwicklungszustand
(insbes. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplandaten, Festlegungen durch Natur-, Landschafts-, Immissions- und Wasserschutz, Daten über ortsrechtliche Satzungen, Bewertung der baulichen und nicht-baulichen Nutzbarkeit)
 - b) Feststellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
(insbes. Gebäudeart, Bauweise, zulässige, realisierbare und tatsächliche Geschoss-, Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen)
 - c) Daten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens
(insbes. Grundstücksgröße, -gestalt, tatsächliche Nutzung, Aufwuchs, Bodenbeschaffenheit, Bodenschätzung, Umwelteinflüsse, bildhafte Darstellung des Objekts)
 - d) Feststellungen zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand
(insbes. Erschließungszustand, Beiträge nach BauGB und KAG, Ausgleichs- und Ersatzflächenfreiheit)
8. Daten zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen
 - a) Allgemeine Angaben zum Gebäude
(insbes. Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen, Gebäudeumring, bildhafte Darstellung des Objekts)

b) Daten zur Massen- und Flächenermittlung

(insbes. umbauter Raum, bebaute Fläche, Wohn- und Nutzflächen)

c) Beschreibung des Rohbaus

(insbes. Baukonstruktion, Keller, Wände, Decken, Dach, Fassade, Dämmung)

d) Beschreibung des Ausbaus

(insbes. Fenster, Türen, Treppen, Installationen, Ver- und Entsorgung, besondere Bauteile)

e) Beschaffenheit der Wohn- und Nutzflächen

(insbes. Anzahl, Lage und Ausstattung der Einheiten, Erträge, Mietverträge)

f) Wertungen

(insbes. Grundrissgestaltung, Modernisierungsgrad, Gebäudeausstattungs- und Ausführungsklasse, Klassifizierung der Wohn- und Nutzflächen, Bau- und Unterhaltungszustand)

g) Daten zu Nebenanlagen

(insbes. Nebengebäude, Garagen/Stellplätze, besondere Betriebseinrichtungen, Außenanlagen)

9. Daten zur Wertermittlung bebauter Grundstücke sowie von Wohnungs- und Teileigentum

a) Daten zum Sachwertverfahren

(insbes. Herstellungswerte, tatsächliches und fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Wertminderungen wegen Alters sowie Baumängel und Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände, Bodenwert, Sachwert)

b) Daten zum Ertragswertverfahren

(insbes. nachhaltig erzielbarer Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Bodenwert, Restnutzungsdauer, sonstige wertbeeinflussende Umstände, Minderwerte, Ertragswert)

10. Daten zur Auswertung des Kaufalles

a) Beschreibung der Normen und der dazugehörigen Kaufpreisumrechnungen

(insbes. Baugrundstücksfläche, Bodenrichtwertgrundstück, Normierung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Ausstattung, Größe u.a., Wertansätze)

b) Dokumentation der Auswertungsergebnisse

(insbes. Kaufpreis/m² Wohn- bzw. Nutzfläche oder Geschossfläche, Kaufpreis/m³ umbauter Raum, Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Wertverhältnisse)

Anlage 2
zu Nr. 3.5

Mindestumfang der Kaufpreissammlung

A) ALLGEMEINE AUSWERTUNG

1. Daten zur Registrierung, Bearbeitung und Verwendung des Kauffalles

- Kaufpreiskennzeichen
 - . Registriernummer
 - . Objektkennung (Objekt 1, 2, ...)
 - . Jahrgang
- Auswertungshinweis
 - . unbebaut
 - . bebaut
 - . Wohnungseigentum
 - . Teileigentum
- ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
 - . nicht erkennbar
 - . zu vermuten
 - . festgestellt
- Bemerkungen

1. Daten zum Rechtsvorgang

- Datum des Vertragsabschlusses
- Art des Rechtsvorgangs
 - . Kauf
 - . Erbbaurechtsbestellung
 - . Erbauseinandersetzung
 - . Zwangsversteigerung
 - . Umlegung
 - . Enteignung
 - . Flurbereinigung
 - . sonstiges
- besondere Verkaufsumstände
 - . nicht erkennbar
 - . Arrondierung
 - . Erwerb für den Gemeinbedarf
 - . sonstiges
- Vertragsparteien / Veräußerer
 - . natürliche Person
 - . juristische Person
 - . Landwirt
 - . Konkursverwalter
 - . Bauträger
 - . Wohnungswirtschaft
 - . Bank, Versicherung
 - . Handel, Gewerbe, Industrie
 - . karitative und kirchliche Einrichtung, Stiftung
 - . Bund, Land, Kreis
 - . Gemeinde

- . gemeindliches Unternehmen
- . Sanierungs- und Entwicklungsträger
- . sonstige
- Vertragsparteien / Erwerber
 - . natürliche Person
 - . juristische Person
 - . Mieter
 - . Landwirt
 - . Bauträger
 - . Wohnungswirtschaft
 - . Bank, Versicherung
 - . Handel, Gewerbe, Industrie
 - . karitative und kirchliche Einrichtung, Stiftung
 - . Bund, Land, Kreis
 - . Gemeinde
 - . gemeindliches Unternehmen
 - . Sanierungs- und Entwicklungsträger
 - . sonstige

1. Daten über den Gegenstand des Rechtsvorgangs

a) Daten zur Einordnung des Kaufobjekts

- Eigentumsart
 - . Normaleigentum
 - . Teileigentum
 - Wohnungseigentum
 - . Erbbaugrundstück
 - . Wohnungserbbaurecht
 - . Teilerbbaurecht
- Entwicklungszustand
 - . Bauland
 - . Rohbauland
 - . Bauerwartungsland
 - . besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - . Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - . sonstige Flächen
- Gebäudeart
 - . Einfamilienhaus
 - . Zweifamilienhaus
 - . Mehrfamilienhaus
 - . Wohn- und Geschäftshaus
 - . Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshaus
 - . Gewerbeobjekt
 - . Industrieobjekt
 - . sonstiges bebautes Grundstück

- Objektgruppe
 - . Erstverkauf
 - . Weiterverkauf
 - . Umwandlung
- selbständiges Grundstück
 - . ja
 - . nein

b) Daten zur Bezeichnung des Kaufobjekts

- Gemeinde
- Lagebezeichnung
- Flurstückskennzeichen
 - . Gemarkung
 - . Flur
 - . Flurstücksnummer
- Anteil am Gesamtobjekt
 - . Bruchteilseigentum
- Miteigentumsanteil
- Nummer im Aufteilungsplan
- Anzahl der Objekte unter einem Kaufpreis
- Objektkoordinaten

1. Daten über Rechte und Belastungen

- Rechte, Belastungen und Beschränkungen
- Erbbauzins
- Erbbauzinssatz

1. Daten zur Feststellung des Kaufpreises

- Barkaufpreis
- Art der Bezahlung (z.B. Barzahlung, Ratenzahlung, Rentenzahlung)
- Gesamtkaufpreis
 - . Barkaufpreis, bezogen auf 1/1 Anteil + Valutastände aus Hypothekenübernahmen + Barwert von Rentenleistungen + / - Bereinigung aus sonstigen Arten der Preisbelegung
- Absetzung für Unterobjekte
 - . z.B. Wohnungseigentum und Stellplatz unter einem Kaufpreis

1. Daten zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens

- Gesamtfläche

2. VERTIEFTE AUSWERTUNG

1. Daten zur Normierung des Kaufpreises und Feststellung der Eignung

- Art der Abstimmung auf Normen

- Wert der Abstellungen
- Wert des auf eine Norm abgestellten Kaufpreises
- Eignungsvermerk
 - . geeignet
 - . bedingt geeignet
 - . ungeeignet

1. Daten zur Ableitung von Bodenrichtwerten, gebietstypischen Werten, Indexreihen und Vergleichswerten für unbebaute Grundstücke

- bauliche Nutzbarkeit
 - . Wohngebiet
 - . Mischgebiet
 - . Gewerbe-, Industriegebiet
 - . Kerngebiet
 - . sonstiges Gebiet
- nicht bauliche Nutzbarkeit
 - . Ackerland
 - . Grünland
 - . forstwirtschaftliche Fläche
 - . Gartenland
 - . Abbauland
 - . Dauerkleingarten
 - . Friedhof
 - . Verkehrsfläche
 - . sonstiges
- Art der wertrelevanten Nutzung
 - . individueller Wohnungsbau
 - . Geschosswohnungsbau
 - . Wohn- und Geschäftsnutzung
 - . Gewerbe-Handel
 - . Gewerbe-Produktion
- Bauweise
 - . Einzelhäuser
 - . Doppelhäuser
 - . Reihenhäuser
 - . offene Bauweise
 - . geschlossene Bauweise
- Zahl der realisierbaren Vollgeschosse
- realisierbare Geschossflächenzahl
- Fläche des Hauptgrundstücks
- Mittlere Breite
- Mittlere Tiefe
- Grundstückszuschnitt
 - . gut

- . mittel
- . schlecht
- Grundstücksart
 - . Reihengrundstück
 - . Eckgrundstück
 - . Zweifrontengrundstück
 - . Mehrfrontengrundstück
- beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB
 - . frei
 - . pflichtig
 - . tlw. pflichtig
- beitragsrechtlicher Zustand nach KAG
 - . frei
 - . pflichtig
 - . tlw. pflichtig
- beitragsrechtlicher Zustand nach BnatSchG
 - . frei
 - . pflichtig
 - . tlw. pflichtig
- bei landwirtschaftlichen Flächen: Acker-/Grünlandzahl
- Bodenrichtwert
- Bodenrichtwertdefinition
 - . Art und Maß der baulichen Nutzung
 - . Erschließungszustand
- Lagewertfaktor
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach

1. Daten zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren

- Tatsächliches Baujahr
- Jahr der Modernisierung
- Fiktives Baujahr
- Ausstattung
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach
- Gesamtwohnfläche
- Gesamtnutzfläche
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Jahresrohmiete Wohnen
- Jahresrohmiete Gewerbe
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer

- Finanzierungsart
 - . frei
 - . öffentlich gefördert
 - . öffentliche Mittel abgelöst
- Lagewertfaktor
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach
- Liegenschaftszinssatz

1. Daten zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

- Ausstattung
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach
- Zahl der Normalgeschosse
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Bezugseinheit für die Normalherstellungskosten (z.B. Umbauter Raum, Geschossfläche oder Bruttogrundfläche)
- Normalherstellungskosten
- Tatsächliches Baujahr
- Fiktives Baujahr
- Jahr der Modernisierung
- Gebäudeabschreibung
- Bodenwert
- Sachwert
- Lagewertfaktor
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach

1. Daten zur Auswertung von Eigentumswohnungen

- Tatsächliches Baujahr
- Jahr der Modernisierung
- Fiktives Baujahr
- Wohnfläche
- Ausstattung
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach
- Zahl der Normalgeschosse
- Geschosslage
- Anzahl der Einheiten im Gebäude
- Vermietung

- Lagewertfaktor
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach

1. Daten zur Auswertung von Teileigentum

- Tatsächliche Nutzung von Teileigentum
 - . Geschäft
 - . Büro
 - . Praxis
 - . Tiefgaragenplatz
 - . Stellplatz
 - . Carport
 - . Garage
 - . sonstige
- Tatsächliches Baujahr
- Jahr der Modernisierung
- Fiktives Baujahr
- Lagewertfaktor
 - . gut
 - . mittel
 - . einfach
- bei gewerblichen Räumen: Gesamtnutzfläche

Anlage 3

zu Nr. 5.2

Daten der Mietpreisdatei

Die Mietpreisdatei kann enthalten

- Daten zur Registrierung und Bezeichnung
(insbes. Registriernummer, Stichtag, Objektadresse, Objektkoordinate, Informationsquelle der Daten, Eignung für die Auswertung)
- Daten zum Mietverhältnis
(insbes. Typisierung der Vertragsparteien, Erstvermietung, Datum und Höhe der Mieterhöhungen, Dauer des Mietvertrages, Finanzierung des Mietobjektes, besondere Vertragsbedingungen)
- Daten zur Objektart und zur Lage
(insbes. Nutzungsart wie Wohnen, Gewerbe, Handel etc., Wohn- oder Geschäftslage)
- Daten zur Objektbeschreibung
(insbes. tatsächliches Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen, fiktives Baujahr, Bau- und Unterhaltungszustand, Anzahl der Haupt- und Nebenräume, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Objektphoto, Wohn- / Nutzflächen, Ausstattung der Wohnung, Grundrissgestaltung, Geschosslage der Wohnung)

- Daten zur Miethöhe und zu den Bewirtschaftungskosten
(insbes. Miete, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Rücklagen, sonstige Erträge oder Aufwendungen)

Anhang

zu Nr. 9.1

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.

MBI. NRW. 1999 S. 424

