

## Produktbeschreibung



<b>Produkt:</b>	<b>09 06 01</b>	<b>Grundstückswertermittlung</b>
<b>Produktgruppe:</b>	09 06	Grundstückswertermittlung
<b>Produktbereich:</b>	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
<b>Leistungen:</b>	01	Wertermittlung für kommunale Zwecke
	02	Erstellung von Wertgutachten (Gutachterausschuss)
	03	Markt- und Preisanalysen (Gutachterausschuss)
<b>Zuständigkeit:</b>	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
<b>Verantwortlich:</b>	Reinhold Beith	

### 1 Produktdefinition

**Lagebericht:** Im Bereich Grundstückswertermittlung werden Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Rechte an Grundstücken für kommunale Zwecke und im Zuge der Tätigkeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt. Ebenso erfolgt hier die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren etc.), die Erstellung der Bodenrichtwertkarte sowie des Grundstücksmarktberichtes durch den Gutachterausschuss.

Die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten für die Wertermittlung, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden, sind Ausgangsgrößen für die steuerliche Bemessungsgrundlage, z. B. im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer, der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer sowie von Gewinn- und Überschussermittlungen.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung und Umfang zugenommen, da die Auswertung der Kaufpreise durch die vom Land vorgegebene Ermittlung von sogenannten zonalen Bodenrichtwerten zum 01.01.2011 sehr stark verfeinert werden musste. Hier werden personelle Grenzen erreicht. Zusätzlich wurden die zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschriften in den letzten Jahren sukzessive angepasst und auf neue Anforderungen, z. B. die NHK 2010 umgestellt. Hierdurch bedingt hat sich ein erheblicher Mehraufwand ergeben.

Inzwischen ist die Einführung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen verbindlich vorgeschrieben. Neben der Ermittlung dieser Werte stellt sich die Frage, wie diese Informationsfülle noch übersichtlich in der Bodenrichtwertkarte dargestellt werden kann. Eine weitere Aufgabe besteht in der Umsetzung der EU-Richtlinie Nr. 2494/95 zur Ermittlung von harmonisierten Preisindizes für Wohnimmobilien, die quartalsweise an das Statistische Bundesamt zu melden sind. Weiterhin ist vom Land die Einführung einer Zentralen Kaufpreissammlung zum 01.01.2017 geplant.

**Auftragsgrundlage:** Immobilienwertermittlungsverordnung  
Baugesetzbuch  
Gutachterausschussverordnung NRW  
Anträge und Aufträge von BürgerInnen, GrundstückseigentümerInnen, Behörden und internen Organisationseinheiten

**Zielgruppen:** Gerichte  
Behörden, z. B. Finanzamt und Fachdienst Soziale Leistungen  
GrundstückseigentümerInnen  
InhaberInnen von Rechten  
Kreditinstitute  
Interne Organisationseinheiten

- Ziele:**
- Kurzfristige gutachterliche Stellungnahmen für dienstliche Zwecke innerhalb von 6 Wochen nach Auftragsingang - Bearbeitungszeit zur Zeit 6 - 9 Monate
  - Erstellung von Gutachten nach Vorgaben der Antragsteller innerhalb von 3 Monaten - Bearbeitungszeit zur Zeit 6 - 9 Monate
  - Bereitstellung von Daten und Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt

## 2 Leistungsumfang

### Kennzahlen

Die Ermittlung folgender Kennzahlen ist für die Folgejahre vorgesehen:

- Anzahl der gutachterl. Stellungnahmen
- Anzahl Bewertungen städt. Gebäude
- Anzahl Bewertungen unbebauter Grundstücke
- Anzahl der erst. Gutachten durch den Gutachterausschuss
- Anzahl ausgewert. Kaufverträge
- Anzahl gutachterl. Stellungnahmen für dienstliche Zwecke innerhalb von 6 Wochen
- Anzahl der erstellten Gutachten durch den Gutachterausschuss innerhalb von 3 Monaten
- Auskünfte aus Richtwertkarte und Grundstücksmarktbericht

## 3 Finanzen

### Ergebnisübersicht

	Ansatz 2015	Ergebnis 2015	Ansatz 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
- Summe der ordentl. Erträge	28.825,10	k.A.	63.918,52	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
- Summe der ordentl. Aufwendungen	264.622,88	k.A.	321.387,32	10.696,00	10.696,00	10.696,00	10.696,00
<b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	-235.797,78	k.A.	-257.468,80	-2.696,00	-2.696,00	-2.696,00	-2.696,00
- Saldo aus intern. Leistungsverrechnung	-	k.A.	-	-	-	-	-
<b>ERGEBNIS</b>	-235.797,78	k.A.	-257.468,80	-2.696,00	-2.696,00	-2.696,00	-2.696,00

## 4 Personaldaten

### Mitarbeiterverteilung

	Gesamt	davon Beamte	davon Tarifl. Beschäftigte
- Stellenanteile des Produktes	3,99	2,08	1,91

## 5 Erläuterungen