

## EINRICHTUNG

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke ist eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen und wird als selbständiges, unabhängiges, nicht an Weisungen gebundenes Kollegialgremium tätig. Der Ausschuss ist eine Behörde im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes und setzt sich zusammen aus dem vorsitzenden Mitglied, dem Ausschuss als Kollegialorgan und der Geschäftsstelle. Der **Zuständigkeitsbereich** des Gutachterausschusses entspricht den Grenzen des Kreises Minden-Lübbecke ohne die Stadt Minden.



Zuständigkeitsbereich

**Die Mitglieder** des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung bestellt; sie besitzen umfassende Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung und sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

**Die Geschäftsstelle** des Gutachterausschusses, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitglieds untersteht, ist bei der Kreisverwaltung in Minden eingerichtet. Der Kreis Minden-Lübbecke stellt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben das erforderliche Personal und die notwendigen Sachmittel zur Verfügung. Die Geschäftsstelle bereitet die Beschlüsse des Gutachterausschusses vor, veröffentlicht die Marktinformationen und ist Ansprechpartnerin.

**Die gesetzlichen Grundlagen** für die Arbeit des Gutachterausschusses sind das Baugesetzbuch (BauGB) und weitergehende Regelwerke des Landes NRW. Hiernach haben die Gutachterausschüsse auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende Markttransparenz zu sorgen.

## KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage für die allgemeine Markttransparenz und für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen. Sie hat Informationen zu allen Verkaufsfällen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten und die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum Inhalt. Als Grundlage zur Führung der Kaufpreissammlung erhalten die Gutachterausschüsse gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Ausfertigung von **allen Kaufverträgen**, mit denen Grundstücke, Grundstücksteile und grundstücksgleiche Rechte übertragen werden.

Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle ausgewertet und um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die teilweise von den Eigentümern zusätzlich erfragt oder durch eine Ortsbesichtigung ermittelt werden. Hierbei werden von bebauten Objekten auch Fotos angefertigt. Nach § 197 BauGB haben der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks zu dulden, dass zu diesem Zweck die Grundstücke von einem Mitarbeiter der Geschäftsstelle bei Bedarf betreten werden müssen.

Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt einem besonderen Datenschutz. Zugang zu den Daten haben ausschließlich Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie die Mitglieder des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für

- die Bodenrichtwertermittlung,
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung der erforderlichen Daten zur Wertermittlung (z.B. Liegenschaftszinssatz, Markt-anpassungsfaktoren usw.).

Die **Auskunft** aus der Kaufpreissammlung ist vorrangig für Sachverständige gedacht, steht bei berechtigtem Interesse aber prinzipiell jeder Person zur Verfügung, jedoch nur in anonymisierter Form.

## BODENRICHTWERTE

Wichtigstes Element zur Herstellung allgemeiner Markttransparenz ist die jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten, die insbesondere als Grundlage für Wertermittlungen benutzt werden. Im Kreis Minden-Lübbecke werden vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für Baulandflächen (Wohnbau- u. Gewerbenutzung) und für land- u. forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, zum Beispiel des Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustands oder der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.



Grafische Darstellung der Bodenrichtwerte

## MARKTDATEN

Analysen und Trends des Grundstücksmarktes im Kreis Minden-Lübbecke werden jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Grundlage sind die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung. Der Bericht gibt einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt und soll dazu beitragen den örtlichen Grundstücksverkehr transparent zu machen. Insbesondere Umsätze,

Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten werden beschrieben und in Diagrammen, Tabellen und Karten dargestellt.

Zudem werden im Grundstücksmarktbericht die erforderlichen Daten zur Wertermittlung veröffentlicht. Die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient insbesondere dem Ziel der Verbesserung der bewertungstechnischen Grundlagen. Die Daten bilden einerseits die Grundlage für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse, erleichtern aber auch allen anderen Stellen ihre Wertermittlungsaufgaben. Bestandteile sind insbesondere Marktanpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze für ertragsorientierte Objekte.

Der Bericht wendet sich an die Bewertungssachverständigen, an die Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, die auf Informationen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an private Teilnehmer des Grundstücksmarktes, die sich vor An- oder Verkauf ihrer Immobilie kostengünstig und aus erster Hand informieren wollen.

## WERTGUTACHTEN

Der Gutachterausschuss erstellt auf schriftlichen Antrag Gutachten über den Verkehrswert von

- bebauten Grundstücken einschließlich Gebäuden,
- unbebauten Grundstücken,
- grundstücksgleichen Rechten (z. B. Erbbaurecht, Wohnungs-/Nießbrauchrecht),
- Eigentumswohnungen.

Der ermittelte Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung steht. Ein Verkaufspreis also, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer durchschnittlich aushandeln würden. Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten, z.B. Wegerecht, Wohnrecht und tatsächliche Eigenschaften, z.B. Grad der Erschließung, sowie die sonstige Beschaffenheit zu berücksichtigen. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse, die das Marktgeschehen beeinflussen könnten, bleiben dabei außer Betracht.

## ONLINE-DIENSTE

Neben der Internetseite des Gutachterausschusses mit aktuellen Informationen über den Grundstücksmarkt bietet das Landesportal BORISplus.NRW die Möglichkeit, kostenlos Immobilienwerte abzurufen.



[www.gars.nrw/minden-luebbecke](http://www.gars.nrw/minden-luebbecke)

Die Internetseite des Gutachterausschusses enthält Informationen über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke. Neben den aktuellen Veröffentlichungen sind auch Rahmendaten des Immobilienmarktes wie z.B. Mietpreise, Bodengüte von landwirtschaftlichen Grundstücken und lokale Strukturdaten dargestellt. Grundstücksmarktberichte aller Jahrgänge können kostenfrei heruntergeladen werden. Antragsformulare zu den verschiedenen Produkten des Gutachterausschusses sind ebenfalls zum Download eingestellt. Alle historischen Bodenrichtwertkarten ab 1960 können eingesehen werden.



[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- Bodenrichtwerte
- die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten

Zu den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. Bei Bedarf kann ein kostenfreier Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Download ist kostenfrei.

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Mit der Allgemeinen Preisauskunft kann das ungefähre Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen schnell und einfach ermittelt werden. Sie kann dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Die Informationen sind kostenfrei und können als Auszug in Form eines pdf-Dokumentes abgerufen werden.

## PRODUKTE UND PREISE

Für verschiedene Leistungen des Gutachterausschusses sind Gebühren gemäß der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertKostO NRW) zu erheben.

### Bodenrichtwerte als Auszug (BORIS)

Auszug im Internet (als Download).....kostenfrei  
Schriftlicher Auszug (manuell erstellt).....23,- €

### Grundstücksmarktberichte

im Internet (als Download).....kostenfrei  
als Druck.....46,- €

### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

je Wertermittlungsfall .....140,- €  
bis 50 Kauffälle  
je weiteren mitgeteilten Kauffall .....10,- €  
anonymisierte Kauffälle ..... 23,- €  
je angefangener Arbeitsviertelstunde

### Allgemeine Preisauskunft

Preisniveau von Immobilien  
im Internet (als Download).....kostenfrei

### Wertgutachten (incl. MwSt.)

über bebaute oder unbebaute Grundstücke  
z.B. Wert 250.000 € .....ca. 2.100,- €  
z.B. Wert 50.000 € .....ca. 1.600,- €

Zusätzlich können Zuschläge bei erhöhtem Aufwand (z.B. Bewertung von Rechten u. dgl.) erhoben werden.

### Herausgeber

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke  
Portastraße 13  
32423 Minden

### Geschäftsstelle

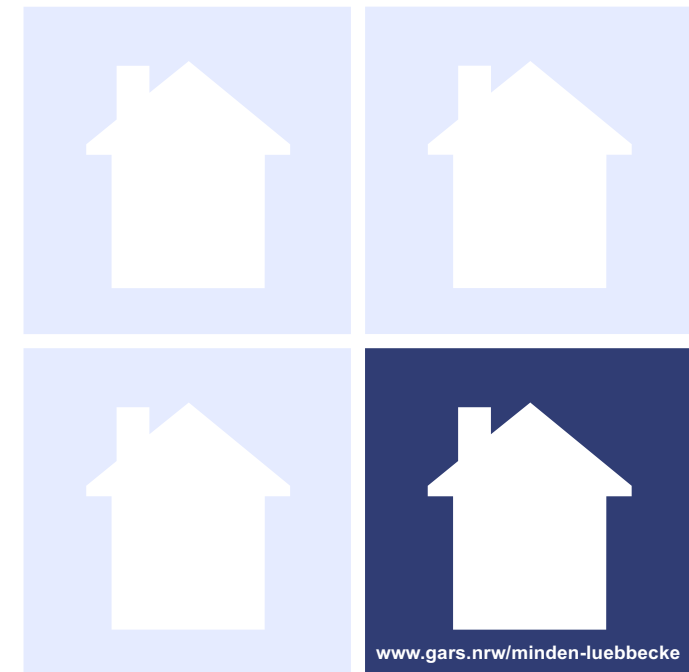
Telefon (0571) 807 - 25360 / 25361 / 25362  
Telefax: (0571) 807 - 35240  
E-Mail: [gutachterausschuss@minden-luebbecke.de](mailto:gutachterausschuss@minden-luebbecke.de)

### Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 16.30 Uhr  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr



Stand: Mai 2020



**Der Gutachterausschuss  
im Kreis Minden-Lübbecke**  
ohne Stadt Minden

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke

