

## 14. Beispiele für den Einsatz von PS-Explore

### 14.1 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen\*

1994 entschloss sich das Land NRW den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte das Programmsystem PS-Explore als einheitliches Programm für mathematisch-statistische Auswertungen zur Verfügung zu stellen. Damit sollte sichergestellt werden, dass sowohl allen Gutachterausschüssen ein Werkzeug für komplexe statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung zur Verfügung steht, als auch eine gemeinsame methodische Vorgehensweise möglich ist.

Weiterhin eröffnete die einheitliche Lösung den Geschäftsstellen auch die Möglichkeit, gemeinsam die Programmmodule zu optimieren und weiterzuentwickeln und auf diese Weise den Aufwand für die Ausschüsse zu minimieren.

Da 1994 das Modul des Programmsystems PS-Explore für die Datenhaltung noch keine optimale Lösung für die Führung der digitalen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse bot, entschloss sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen dieses gemeinsam mit der Firma VGSPS den Anforderungen entsprechend anzupassen.

Damit ergab sich im Laufe der letzten Jahre ein ebenso offenes Modul für die Datenhaltung wie das für die Auswertung. Somit wird gewährleistet, dass das Programmsystem PS-Explore sowohl für die individuellen als auch für die gemeinsamen Anforderungen der Gutachterausschüsse von versierten Mitarbeitern der Geschäftsstellen zeitnah und flexibel angepasst werden kann.

Als Ergebnis folgen als Beispiel die derzeitigen (Stand 2001) Oberflächen für Datenerfassung und Auswertungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen:

The screenshot shows a data entry form titled "Vorfassungsmaske für Kaufverträge". The form is organized into several sections with various input fields and dropdown menus. Key data points visible include:

- IfdNR:** 2001.000642
- Vertragsdatum:** 25. Juni 2001
- Name des Notars:** (empty)
- Grundbuch-Bezirk:** Haspe
- Straße:** Kühlen Hardt
- Verkäufer:** gemeinnütz. Wfhg. unternehmen/Bauges.
- Erwerber:** natürliche Person
- Gesamtkaufpreis:** 52800 DM
- Eignung:** noch nicht ausgewertet

**Vorfassungsmaske** zur Erfassung aller notwendigen Daten, die aus dem Kaufvertrag hervorgehen.

\* Herzlichen Dank an Herrn Stefan Vonnahme (GAA Hagen) für die Bereitstellung des Anwendungsberichtes

Der anschließende Bearbeitungsschritt bei der Kauffallerfassung ist die **erweiterte Auswertung und Erfassung**. Dazu werden vorab Informationen zum Grundstück ermittelt die aktenkundig sind (Liegenschaftskataster, Bauakte, Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Altlastenverzeichnis, etc.) und eventuell während einer Ortsbesichtigung festgestellt werde. Diese werden dann über die Datenbankmasken der Erweiterten Erfassung der Datenbank zugeführt. Weiterhin werden auch Fotos, Pläne und Textdokumente zum Kauffall über die Erfassungsmasken mit eingebunden.

Zu jeder Eigentumsart am Grundstück wurde von der Geschäftsstelle Hagen eine eigene Maske erstellt, die zu Beginn auch die Informationen der Vorerfassung enthält.

The screenshot shows a database application window titled 'Datenbank: D:\KAUFFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: Wohnungseigentum'. The interface is a form for data entry, divided into several sections:

- General Information:** Includes fields for 'Name des Notars', 'Urk. Rolle' (set to 'Notarvertrag'), 'Grundbuch - Bezirk' (set to 'Hagen'), 'Grundbuch - Blatt', 'Straße' (set to 'Auf der Breite'), 'HsNr', 'Gemarkung' (set to 'Eppenhausen'), 'Flur', 'Flurstücksnummer', and 'Flurstückskoordinatn'.
- Transaction Details:** Includes 'Verkäufer' (set to 'natürliche Person'), 'Erwerber' (set to 'natürliche Person'), 'PLZVerkäufer' (set to '44287'), 'PLZErwerber' (set to '59093'), 'Rechtsvorgang' (set to 'Kauf'), and 'Bes/Verkaufsumstand' (set to 'nicht erkennbar').
- Legal Status:** Includes 'Rechte/Belastungen' (set to 'nichts festgestellt') and 'Bemerkungen'.
- Payment:** Includes 'Art der Bezahlung' (set to 'Barzahlung') and 'Gesamtkaufpreis' (set to '350000 DM').
- Erweiterte Erfassung für Wohnungseigentum:** This section is highlighted and includes:
  - 'Eigentumsart' (set to 'WE') and 'IfdNR' (set to '2000.001152').
  - 'Ursprungsbaujahr' (set to '1984') and 'Baujahr der letzten umfassenden Modernisierung'.
  - 'Wohnlage' (set to 'gut').
  - 'Gebäudetyp' (set to 'Mehrfam.Haus'), 'AnzahlWETEimGebäude' (set to '5'), 'Vollgeschosse' (set to '1'), and 'WohnNutzfläche des Gebäudes' (set to '432').
  - 'N/Aufteilungsplan' (set to '1'), 'Miteigentumsanteil' (set to '158'), and 'MiteigentumsNenner' (set to '1000').
  - 'WohnNutzfläche' (set to '62'), 'Lage im Gebäude' (set to 'Erdgeschoss'), and 'Ausstattungsgrad'.
  - 'Mietverhältnis' (set to 'Wgh.wird frei') and 'Nettokatmiete'.
  - 'GarageStellplatz' (set to 'Ga.auf dem Hauptgrun'), 'DMAbstellraum' (set to '10000'), and 'Verkaufsumstand' (set to 'Weiterverkauf').
  - 'norm.Kaufpreis' (set to '4146') and 'Eignung' (set to 'geeignet').

Maske für die erweiterte Erfassung von Wohnungseigentum

Datenbank: D:\KAUFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: Wohneigentum

130702 | Satz: 558 | Anzahl Datensätze: 6440 | Felder total: 58 | Schlüssel: IfdNR

Ordnung: - | Ort: Hagen | Ort: Hagen

**Straße:** Auf der Breite | **HaNr:** |

**Gemarkung:** Eppenhausen | **Flur:** | **Flurstücksnummer:** |

**Flurstücksordinate:** | | |

**Verkäufer:** natürliche Person | **Erwerber:** natürliche Person

**PLZVerkäufer:** 44287 | **PLZErwerber:** 59093

**Rechtsvorgang:** Kauf | **Bes/Versaufsumstand:** nicht erkennbar

**Rechte/Belastungen:** nichts festgestellt | |

**Bemerkungen:** |

**Art der Bezahlung:** Barzahlung | |

**Gesamtkaufpreis:** 350000 | **DM:** |

**Erweiterte Erfassung für Wohnungseigentum** | **Eigentumsart:** WE | **IfdNR:** 3000.001158

**Ursprungsbaujahr:** 1984 | **Baujahr der letzten umfassenden Modernisierung:** | **Wohnlage:** gut

**Gebäudetyp:** Mehrfam.Haus | **AnzahlWETE im Gebäude:** 5 | **Vollgeschosse:** 1 | **WohnNutzfläche des Gebäudes:** 432

**NAufteilungsplan:** 1 | **Miteigentumsanteil:** 158 | **MiteigentumsNenner:** 1000

**WohnNutzfläche:** 82 | **Lage im Gebäude:** Erdgeschoß | **Ausstattungsgrad:** |

**Mietverhältnis:** Wng wird frei | **Nettokatmiere:** |

**GarageStellplatz:** Ga auf dem Hauptgrun | **DMAbstellsum:** 10000 | **Verkaufsumstand:** Weiterverkauf

**norm.Kaufpreis:** 4146 | **Eignung:** geeignet

Maske für die erweiterte Erfassung von Teileigentum

Datenbank: D:\KAUFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: bebautes Grundstück Ertragswert

130702 | Satz: 618 | Anzahl Datensätze: 6440 | Felder total: 78 | Schlüssel: IfdNR

**Bemerkungen:** |

**Art der Bezahlung:** Barzahlung | | **Eigentumsart:** bebaut

**Gesamtkaufpreis:** 1600000 | **DM:** |

**Erweiterte Erfassung für Ertragswertobjekte (3FH, MFH ohne GE, MFH mit GE, gewerbl. genutzte Gebäude)**

**Grundstücksart:** Reihengrundstück | **Wohnlage:** mittel | **Gewerbelage:** mittel | **Gewerbezweig:** sonst. Geschäfte

**Zuschnitt:** unregelmäßig ohne Wertminder | **Geländeform:** leicht geneigt | **Gewerbeart:** Laden ohne Nebenzraum

**Grundstücksfläche:** 258 | **Höhe des dortigen BRW in DM/qm:** 650 | **Bodenwert insg. heute:** 167700

**Wohnfläche qm:** 666 | **NutzflächeGebäude:** 180 | **Bruttogrundfläche BGF:** 1020 | **Vollgeschosse:** 4

**Gebäudetyp:** Reiheneigenheim | **Finanzierungsart:** frei finanziert | **AnzahlWETE im Gebäude:** 12

**Baukonstruktion:** Massives Bauwerk | **Ursprungsbaujahr:** 1911 | **Jahresrohmiete/Wohnen:** 66810

**Geb.ausstattung:** mittel | **Jahr der letzten umfassenden Modernisierung:** 1948 | **Jahresrohmiete/GE:** 66400

**Dachausbau:** voll ausgebaut | **Grad der Modernisierung:** nur Fassade restauriert | **Sonst. Mieteinnahmen:** 0

**Geschoßdecken:** Stahlbeton | **techn. Gesamtstanddauer in Jahren:** 80 | **Bewirtschaftungskosten/DM:** 25494

**Keller:** voll unterkellert | **wirtschaftl. Restnutzungsdauer in Jahren:** 45 | **Bewirtschaftungskosten/1/1000:** 16,5

**Bauzustand:** normal | **Liegenschaftszins:** 7,5 | **Minderungsabschlag:** |

**Mietangabe:** ja | **Gebäudeertragswert:** 1643605

**GarageStellplatz:** ohne Ga/St | **DMAbstellsum:** 0 | **norm Kaufpreis:** 1600000

**Eignung:** geeignet

Maske für die erweiterte Erfassung von Ertragswertobjekten

Bei der Entwicklung dieser Maske wurde eine Ertragswertberechnung integriert, die anhand der eingegebenen Parameter automatisch den Ertragswert berechnet, der dem normierten Kaufpreis zum Vergleich gegenübersteht.

Datenbank: D:\KAUFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: bebautes Grundstück Sachwert

130702 Satz: 9 Anzahl Datensätze: 6440 Felder total: 74 Schlüssel: IfdNR

Rechtsübergang: Kauf Desverkaufsstatus: nicht erkennbar

Rechte/Belastungen: Wegerecht Leitungsrecht

Bemerkungen:

Art der Bezahlung: Barzahlung Eigentumsart: bebaut

IfdNR: 1999.660997 Gesamtkaufpreis: 450000 DM

**Erweiterte Erfassung für Sachwertobjekte (1FH, 1FHmEw, Reiheneigenheim, 2FH, 3FH, Doppelhaushälfte, Villa)**

Grundstücksart: Reihengrundstück Zuschritt: regelmäßig Geländeform: leicht geneigt

Besonnung: Südsüdost günstig Wohalage: mittel Baufläche/Nutzung: WR Reines Wohngebiet

Höhe des dortigen BRW in DM/qm: 290 Grundstücksfläche: 580 Bodenwert insg. heute: 168200

Nebengebäude1: keine Nebengeb. Nebengebäude2: keine Nebengeb. Garage/Steilplatz: St. vorhanden.

Anzahl WZ im Gebäude: 2 Vollgeschosse: 1 BruttoRauminhalt: 737 Wohnfläche: 120 BruttoGrundfläche: 267

Gebäudetyp: Zweifam.haus Ursprungsbaujahr: 1957 angestz. NHK 1995: 1030

Baukonstruktion: Massives Bauwerk Jahr der letzten umfassenden Modernisierung: - zuschl. bei Bauteile: 10000

Geb. ausstattung: mittel Grad der Modernisierung: teilweise modernisiert Bauebenenkosten in %: 16

Deckausbau: voll ausgebaut techn. Gesamtstanddauer in Jahren: 30 Bauindex (1995 = 100): 103,1

Geschoßdecken: Stahlbeton wirtschaftl. Restnutzungsdauer in Jahren: 49 Alterswertminderung in %: 42

Keller: voll unterkellert Minderungsabschlag: 0

Bauzustand: normal Sachwert des Objektes: 365809

DM-Abstellung: 40000 norm. Kaufpreis: 410000

Eignung: geeignet

Maske für die erweiterte Erfassung von Sachwertobjekten

Diese Maske enthält analog zur Maske für die Ertragswerterfassung eine Sachwertberechnung die ebenfalls zum Vergleich dem normierten Kaufpreis gegenübersteht, aber auch zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Sachwertobjekte dient.

Datenbank: D:\KAUFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: Erbbaurechtsbestellung

130702 Satz: 6440 Anzahl Datensätze: 6440 Felder total: 65 Schlüssel: IfdNR

Rechtsübergang: Erbbaurechtsbestellung Desverkaufsstatus: nicht erkennbar

Rechte/Belastungen: Vorkaufrecht

Bemerkungen: Erbbauzins von 11,25 DM/qm auf die Nettobaufläche, 20-22 EFH

Art der Bezahlung: Erbbauzins

Gesamtkaufpreis: 0 DM

Eigentumsart: Erbbaugrundstück IfdNR: 1999.660997

Entwicklungstyp: Bauland Grundstücksfläche: 8096 Fläche Bauplatz: 5000 Wohnlage: mittel

Grundstücksart: Eckgrundstück Zuschritt: regelmäßig Frontlänge: 120 Mittlere Breite: 30 Mittlere Tiefe: 30

Raumkoordinaten: 3336 531 5690 567

ErschBauGB: Ersch. beitr. noch nicht gezahlt Maßnahmegebiet: kein Maßnahmegebiet Planung: Gebiet nach 34 BauGB Innerbe

ErschKAG: KAG Baufläche/Nutzung: WR Reines Wohngebiet Bauweise: Reihenhäuser

Anzahl der Vollgeschosse: 2

zulässige GFZ: 0 BRW Bezirk: 27 Delstern Begründungsjahr des Erbbaurechtes: 1999

geplante GFZ: 0 BRW Nr.: - Restlaufzeit des Erbbaurechtes in Jahren: 99

tatsächliche GFZ: 0 BRW Erschließung: erschließungsbeitragspflicht Erbbauzins bezieht sich auf den Bodenwert von DM/qm: 210

vereinbarter Erbbauzins laut Vertrag beträgt in %: 5,3

gezahlter Gesamterbbauzins pro Jahr in DM: 56250

Anpassungsklausel: Lebenshaltungskostenindex

Erbbaubedingungen: ohne besondere Bedingungen

Eignung: Erbbaurecht neu begründet

Maske für die erweiterte Erfassung von Erbbaurechten

Datenbank: D:\KAUFFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: unbebaut

14.07.02 Seite: 6308 Anzahl Datensätze: 6440 Felder total: 68 Schlüssel: IfdNR

Verkäufer: natürliche Person Erwerber: (freie Verfügung Unternehmensvermögen)

PLZ/Verkäufer: 58093 PLZ/Erwerber: 58095

Rechtsvergang: Kauf Bes/Verkaufsstand: nicht erkennbar

Rechte/Belastungen: Sonstiges -

Bemerkungen: Ankauf für 278 DM/qm, Abstellung auf 30 m

Art der Bezahlung: Barzahlung Gesamtkaufpreis: 995000 DM

IfdNR: 1999.000110 Eigentumsart: unbebaut

Entwicklungstyp: Neubau Grundstücksfläche: 2136 Fläche Bauplatz: 2136 Wohnlage: gut

Grundstücksart: - Zuschuß: - Frontlänge: 36 Mittlere Breite: 36 Mittlere Tiefe: 36

ErschBauGB: Ersch.betrag noch nicht gezahlt Maßnahmegebiet: kein Maßnahmegebiet Planung: Vorhaben und Erschließungsplan

ErschKAG: 1 Bauliche Nutzung: WVR Reines Wohngebiet Bauweise: Einzelfürer

Gebäudetyp: Einfamilienhaus Nichtbaul.Nutzung: - Anzahl der Vollgeschosse: 2

zulässige GFZ: 0 BRW Bezirk: 23 Berchum BRW 1963: 23 Bodenpreisindex 1963: 1621

geplante GFZ: 0 BRW Nr: 3 BRW 1990: 220 Bodenpreisindex 1990: 159

tatsächliche GFZ: 0 BRW Erschließung: erschließungsbetragspflichtig BRW Vorjahr: 370 Bodenpreisindex Vorjahr: 95

normierter Kaufpreis DM/qm: 350

Eignung: geeignet

Maske für die erweiterte Erfassung von unbebauten Grundstücken

Beispiel zu PS-Explor/ModForm Vergleichskauffälle Wohnungseigentum

Ermittlung von Vergleichskauffällen für Wohnungseigentum aus der Kaufpreissammlung  
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

----- SELEKTIONSKRITERIEN -----

Vertragsjahr von >= : 1999 bis <= : 2000

Ursprungsbaufahr von >= : 1960 bis <= : 1970

Wohnfläche von >= : 45 bis <= : 100

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude >= : 5 bis <= : 10

Wohnlage abgrenzen von schlecht: mittel (2) bis gut: gut (3)

Besondere Verkaufsumstände:

- Ersterwerb: nein (0)
- Weiterverkauf: ja (3)
- Umwandlung: ja (2)
- Weiterverkauf von umgewandelten WE: ja (4)

Fußzeile 1: Auswertung vom 25.01.2000

Fußzeile 2: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Druckausgabe: ein Darstellung in MS-Word: aus

Nachfolgend können neben den Variablen IfdNr, Straße, Ursprungsbaufahr, Wohnlage, Gesamtkaufpreis, Wohnfläche und normierter Kaufpreis DM/qm folgende beschreibende Variablen zusätzlich auswählen, die in der Selektionsliste erscheinen sollen:

Variablenliste:

- NrAufteilungsplan
- Tag
- Monat
- Vertragsjahr
- Mieterhältnis
- Bemerkungen

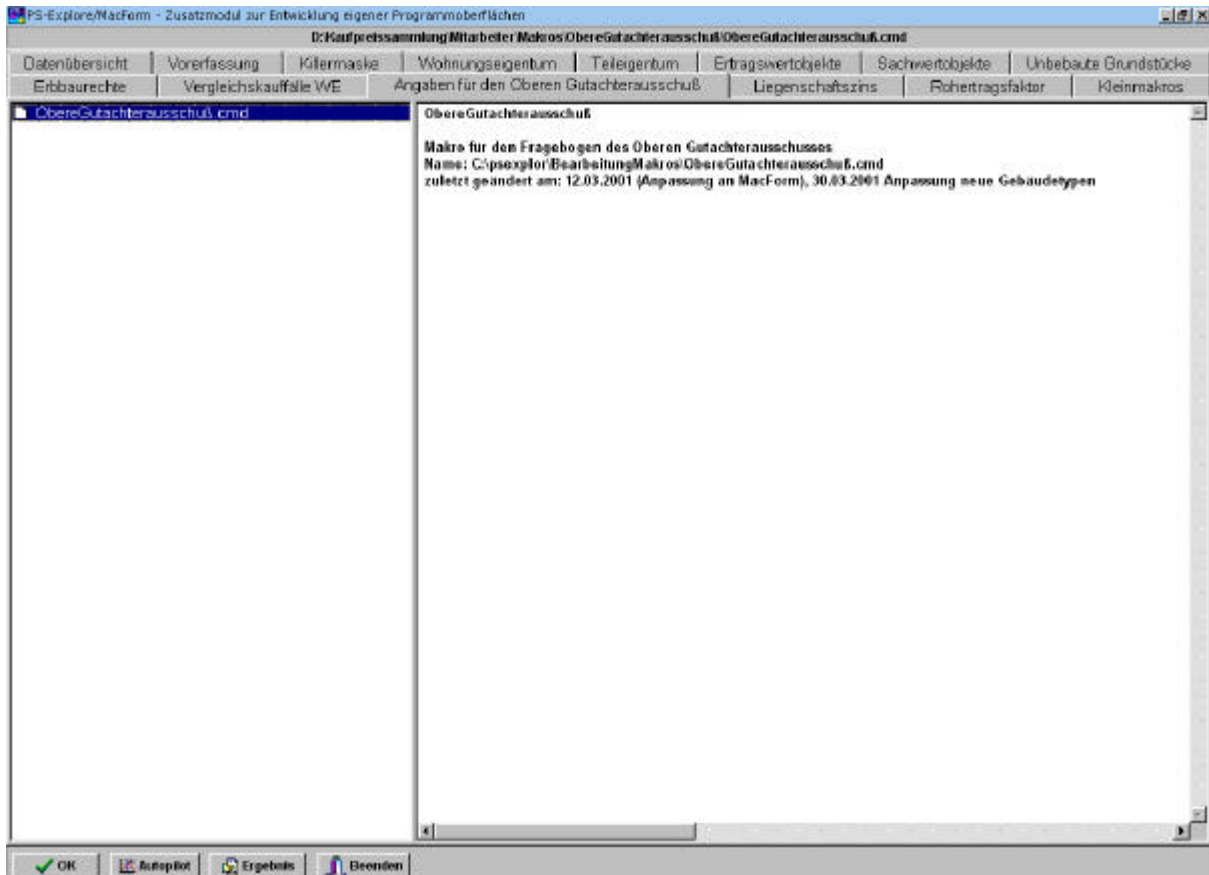
Start Auswahl Autopilot Beenden

Maske zur Parametereinstellung für die Ermittlung von Vergleichskauffällen für Eigentumswohnungen

Weiterhin sind Masken zur Parametereinstellung für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte mit den dahinter stehenden Prozeduren bzw. Makros von der Geschäftsstelle Hagen entwickelt worden.

Ebenfalls weitestgehend über Makros automatisiert wurde die Erstellung der Berichte an den Oberen Gutachterausschuss und den Deutschen Städtetag.

Der nächste Entwicklungsschritt bei der Geschäftsstelle Hagen ist die Realisierung einer gebührenpflichtigen Abfragemöglichkeit der Kaufpreissammlung unter Datenschutzrechtlichen Voraussetzungen mit PS-Explore.



Oberfläche für die Verwaltung der vom Anwender entwickelten Datenbankmasken und Auswertemas-  
ken bzw. Auswerteprozeduren