



# 3 Prozesse im IKO-Netz-Vergleich



# 1. Prinzipien zu den Richtwertauskünften, Ablauf im integrierten Expertensystem:

- Anwendung der RI-Auskünfte (Markt-und Bodenrichtwerte ) aufrufen:
- Straße eingeben, Richtwert wird automatisch gesucht
- Wenn schriftlich, dann Adresse erfassen (PK-Nummer wird automatisch zugeordnet)
- Auf dem Drucker erscheint die RI-Auskunft mit Rechnung, im K-IRP wird automatisch gebucht
- Versand durch Geschäftsstelle mit Erläuterungen zum Richtwert (jährlich ca. 600 schriftliche Fälle)



Bildschirm  
der Anwendung:

## Richtwert- Auskunft

```
Auskunft aus den Richtwertkarten
Kommando ==>

Richtwert zum 31.12.  2000

Straßenname :  IM GRUND           Straßenschlüssel :  2000
Hausnummer  :  12

Bodenrichtwertgebiet :  1014

      Name :  ALTE LANDSTR.
Richtwert  :  700
Ausweisung :  W-II-III-40/(1,0)

Marktrichtwertgebiet :  1014

      Name :  Alte Landstraße
unbebaut   :  W-1.0/900
bebaut     :  E-1970/5400
WE/TE     :  1970/3300
```

**Versand**

**Versand**

**Suche**      **Adressenverw.**      **Info**      **Ende**



## **2. Zur Gutachtenvorbereitung, Ablauf im integrierten Expertensystem:**

- Registrierung und Verteilung an Sachbearbeiter (220 Fälle - 3,5 MA)
- Einholen von Stellungnahmen anderer Ämter, Grundbuchamt
- Vergabe an Architekten für Gebäudeaufnahme  
(nur bei umfangreichen Renditeobjekten)
- Technische Vorbereitung, wie Vergleichspreise, Berechnungen  
(SW, EW) und Textbausteine, z. B. für Boden- / Marktrichtwerte



- Sitzungsorganisation und Controlling
- Gebäudedatenübergabe an die Kaufpreissammlung (Gebäude- und Wohnungshilfsdatei)
- Schnittstelle zur Textverarbeitung (HOST zum PC)
- Textbearbeitung durch Schreibkraft  
(Bautechnik und Formatierung der HOST-Texte )
- Zu den Liegezeiten:  
Vergabe an freie Architekten, Textbearbeitung (Schnittstellen Host-PC)



Einstieg in die Gutachten-  
Applikation

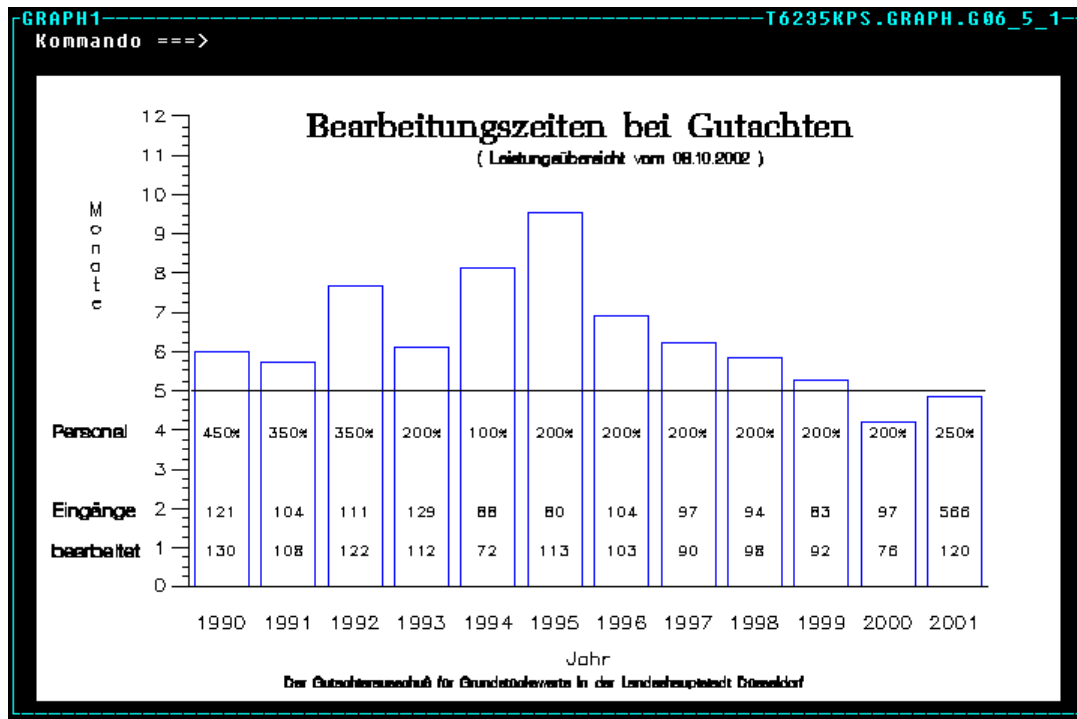
Zur Gutachtenbearbeitung:

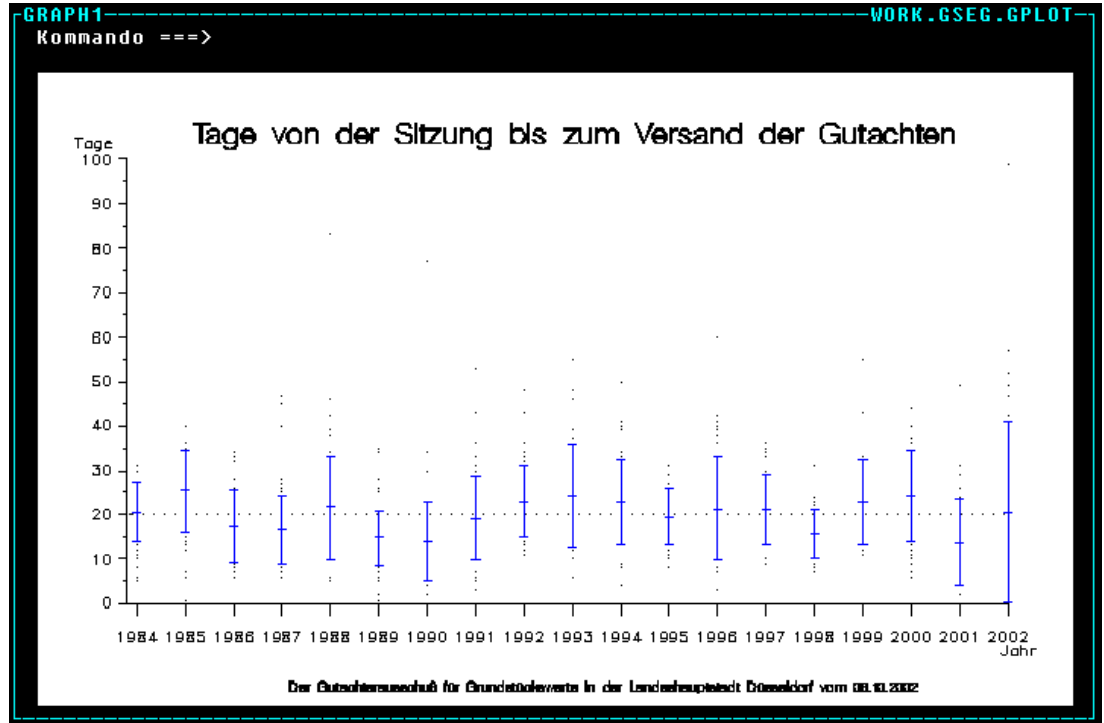
Bearbeitung der Gutachten  
Kommando ==>

Aktenzeichen : 34 2002 R GOTTFRIED-KELLER-STR 29

	<input type="checkbox"/> Allgemeine Daten	
Zur Vorbereitung :	<input type="checkbox"/> Adressen / Briefe	<input type="checkbox"/> Vergabe Architekt
	<input type="checkbox"/> Deckblatt	<input type="checkbox"/> Stellungnahmen
Zum Vergleich :	<input type="checkbox"/> Gutachten	<input type="checkbox"/> Kaufpreise
Zur Bearbeitung :	<input type="checkbox"/> Texte Blätter 1-7	<input type="checkbox"/> Texte Gebäude
	<input type="checkbox"/> Verfahren	<input type="checkbox"/> Text-Bausteine
Zum Schluss :	<input type="checkbox"/> Text Ausgabe	
	<input type="checkbox"/> Schlusserhebungen	<input type="checkbox"/> Schlußblätter









### 3. Gliederung bei der Kaufpreisauswertung, Ablauf im integrierten Expertensystem:

- Vergleiche die Datenstruktur der Kaufpreissammlung in Düsseldorf, Basis Datenkatalog NRW, Auswertung in 3 Stufen.
- **Stufe 1:**  
Ersterfassung (Mini-Daten aus Vertrag - 33 erfassbare Variablen),  
(6000 Fälle pro Jahr - 0,4 MA)
- Automatische Verknüpfung mit bekannten Daten aus der Gebäude- und Wohnungshilfsdatei



- **Stufe 2:**

100 % Auswertung aller Daten für die Auszählungen im Marktbericht  
(Variablen: 88 UB, 97 BB, 83 WE, 82 EB)

- **Stufe 3:**

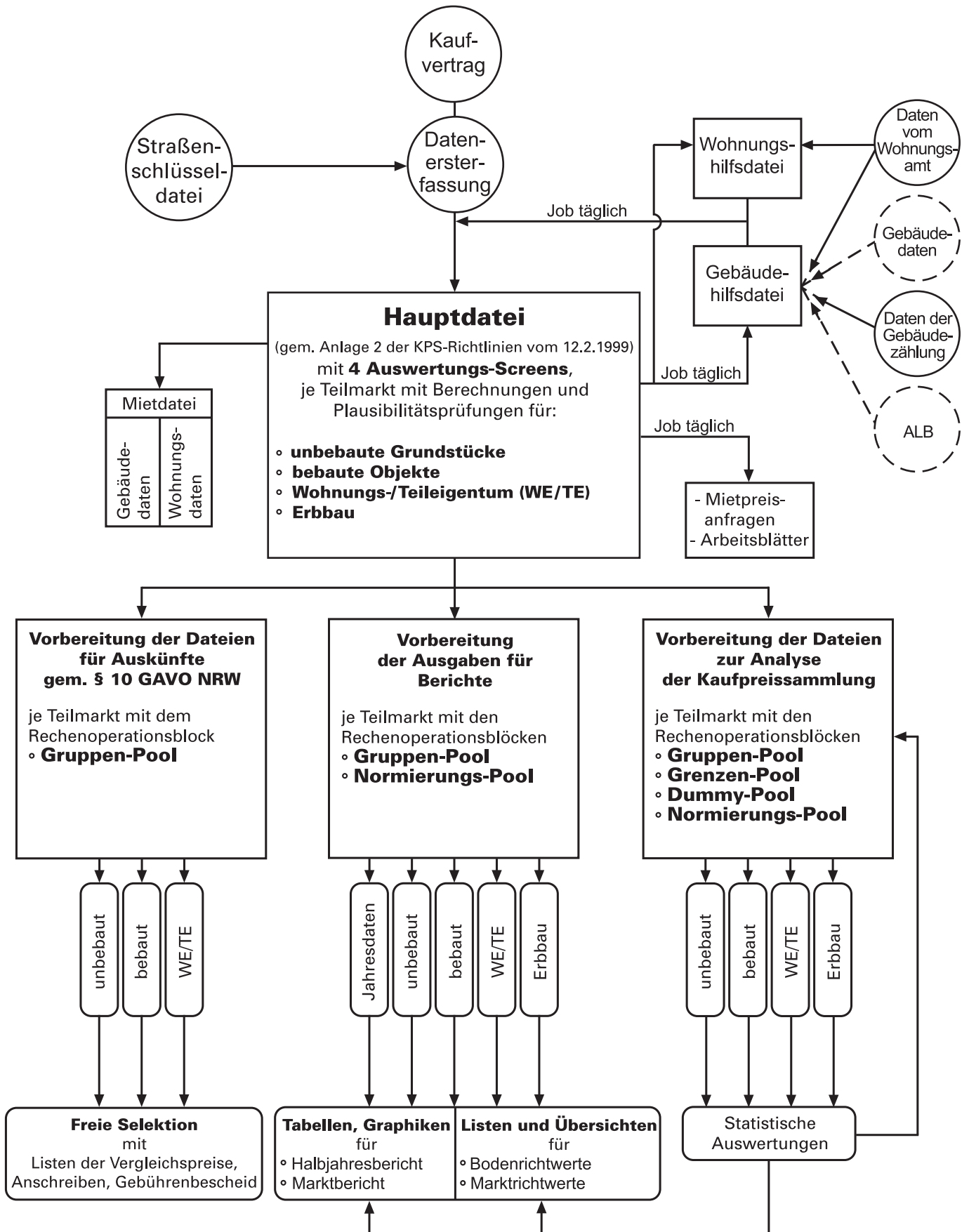
Komplettauswertung:

UB (147 Var), 85%	500 Fälle pro Jahr -0,4 MA
BB (171 Var), 30%	1500 Fälle pro Jahr -1,2 MA
WE (106 Var), 85%	4000 Fälle pro Jahr -0,8 MA
EB (119 Var), 20%	50 Fälle pro Jahr - 0,1 MA

- **Produkte:**
  - Bodenrichtwertkarte, jährlich (Papier, CD-ROM, Internet)
  - Marktrichtwertkarte, jährlich (Papier, CD-ROM)
  - Marktbericht, jährlich (Papier, CD-ROM, Internet, nur tlw.)
  - Halbjahresbericht, jährlich (Papier, Internet)



## Datenfluss bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung





## In eigener Sache:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht aus:

- **1 Vorsitzender und 3 stellvertretende Vorsitzende**
- **12 ehrenamtliche Gutachter und 4 Gutachter des Finanzamtes**

Die Geschäftsstelle setzt sich zusammen aus:

- **1 Geschäftsführer**
- **4 Mitarbeiter zur Vorbereitung der Wertgutachten** 250 Fälle pro Jahr
- **3,5 Mitarbeiter zur Führung und Auswertung der KPS** 6000 Fälle pro Jahr  
( 0,5 UB -500 / 1,5 BB - 1500 / 1,5 WE -4000) 9000 mündl
- **3 Mitarbeiter für Auskünfte / Wertanfragen** ich /
- **1 Mitarbeiter für Statistik / ADV** 650 schriftlich