

62 – Vermessung und Kataster

manfred.wewers (at) kreis-coesfeld.de

Abteilung 62 Vermessung und Kataster

Aufgaben

Fachdienst 1 Vermessung und Geoinformation

- Vermessungen (62.01.02)
- Topographische Landeskartographie (62.01.03)
- Geoinformation (62.04.01)

Fachdienst 2 Liegenschaftskataster

- Liegenschaftskarte / - buch (62.02.01)
- Informationen zu Liegenschaften und grundstücksbezogenen Basisdaten (62.02.02)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

- Grundstücksmarktdaten und Wertgutachten, Kommunale Bewertungsstelle (62.03.01)

44 Stellen, 40,37 VZA, Altersdurchschnitt 50,2
Haushalt 2021
Zuschussbedarf 62:
Aufwendungen
... davon Personalkosten: 2,72 Mio €
Erträge: 3,71 Mio €
davon 780 T€ Gebühreneinnahmen, 175 T€ Landesmittel 3,14 Mio €
984 T€

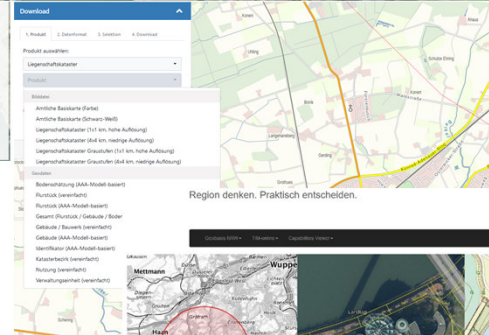
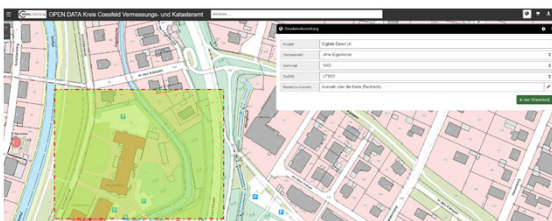
manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

Stand 13.09.2021
Die drei beliebtesten
Datensätze

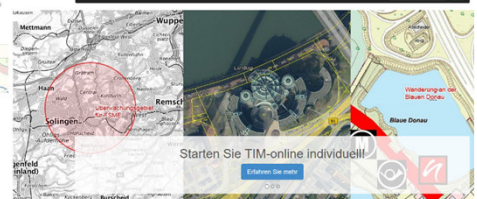
1. Bodenrichtwerte NRW
2. ALKIS NW Grundrissdaten
3. Digitale Orthophotos NRW

Download ALKIS-Daten

Hier können Sie kostenlos Daten des Liegenschaftskatasters herunterladen. Download. Bitte geben Sie als Kennwort **opendata** und als Passwort **Opendata2021** ein. Die Daten können in einem frei definierbaren Bereich bis zu einer Größe von 1 qkm als DXF oder NAS in UTM32 oder GK2 ausgewählt werden. Die hier bereitgestellten Geodaten unterliegen den Nutzungsbedingungen der **Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0**.



Region denken. Praktisch entscheiden.

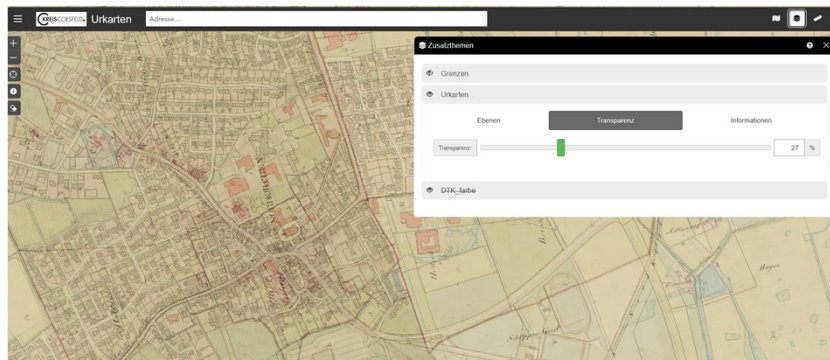


manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

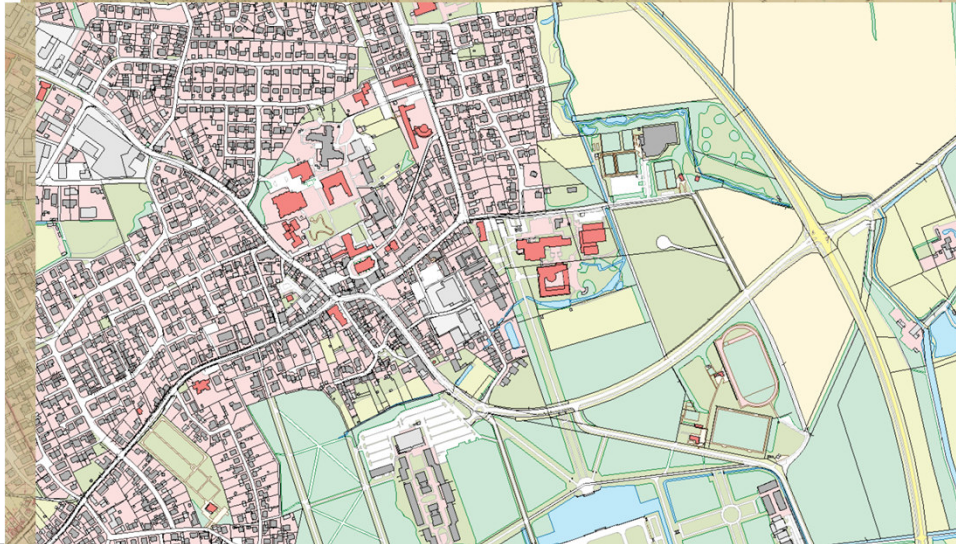


Historische Karten

Hier können Sie die **Karten** der Katasterurvermessung (1823 bis 1837) ansehen. Die Karten sind genordet und können zur besseren Orientierung mit der aktuellen Katasterkarte hinterlegt werden. Über die 3 Balken (Layerliste) können Sie die Transparenz einstellen. Weitere Informationen erteilt Herr Sasse (02541-186705).



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

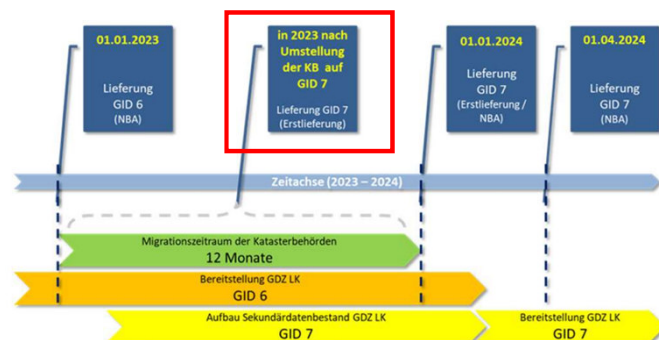
Liegenschaftskarte- / buch

- Übernahme von Vermessungsergebnissen ins Liegenschaftskataster
- Übernahme von Grundbuchveränderungen
- Fortführung weiterer Geobasisdaten (z.B. Bodenschätzung, Baulasten, Nutzungsarten, Denkmäler, Lagebezeichnungen, Basisopografie, Klassifizierungen von Straßen usw.)
- Führung u. Erneuerung des Katasterzahlennachweises
- Erneuerung des Katasters durch Übernahme von Bodenordnungsverfahren und Katasterneuvermessungen



Migrationskonzept GID 6.0.1 -> GID 7.1

- **Migrationszeitraum 12 Monate des Jahres 2023**



„EVA“-Grunddatenbestand NRW Einheitlich – Vollständig – Aktuell

manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

Liegenschaftskarte- / buch

- Übernahme von Vermessungsergebnissen ins Liegenschaftskataster
- Übernahme von Grundbuchveränderungen
- Fortführung weiterer Geobasisdaten (z.B. Bodenschätzung, Baulasten, Nutzungsarten, Denkmäler, Lagebezeichnungen, Basisstopografie, Klassifizierungen von Straßen usw.)
- Führung u. Erneuerung des Katasterzahlennachweises
- Erneuerung des Katasters durch Übernahme von Bodenordnungsverfahren und Katasterneuvermessungen

Qualität

- Grenznachweis:
- Gebäudenachweis:

	gut	mittel	gering
• Grenznachweis:	22 %	52 %	26 %
• Gebäudenachweis:	30 %	40 %	30 %

- Neuvermessung durch Flurbereinigung: 740 qkm (66%)
 - aktuelle Verfahren: Groß-Reken, B67n Dülmen, Olfen, Darfeld ... ca. 109 qkm
 - Einführung LEFIS bei den Flurbereinigungsbehörden („ALKIS“ der FLB)

- ca. 2713 km oberirdisch nachzuweisende Gewässer, davon ca. 800 km mit unzureichendem Nachweis im Kataster

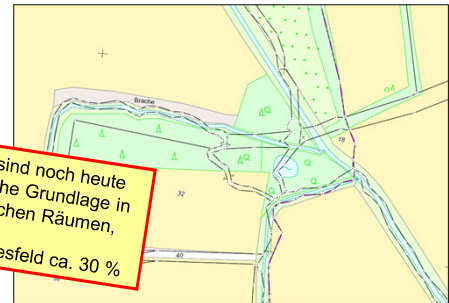
„Amtliches“ Verzeichnis der Grundstücke für den Eigentumsnachweis im Grundbuch

Projekt:

Entwicklung eines bundeseinheitlichen Datenbankgrundbuchs (dabag)



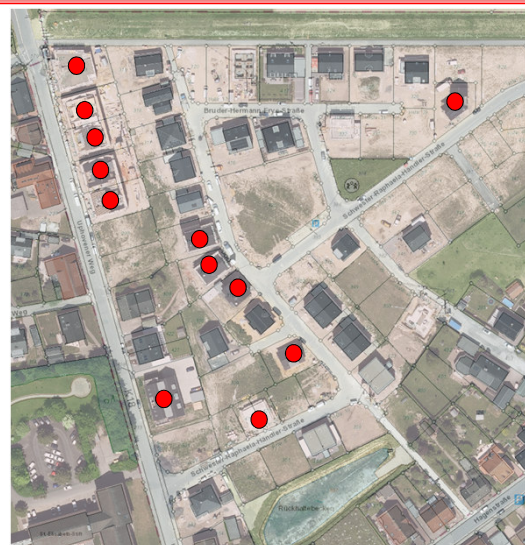
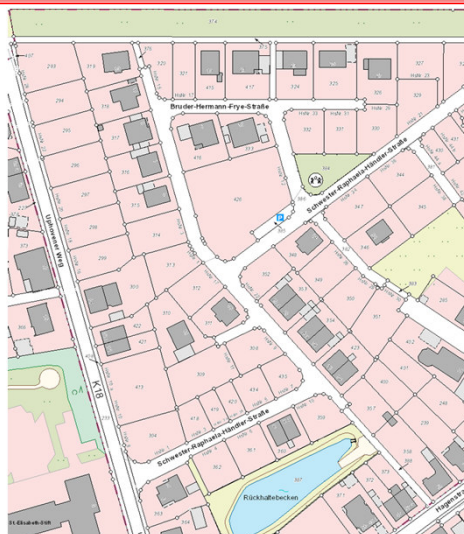
Urkarten sind noch heute geometrische Grundlage in den ländlichen Räumen, im Kreis Coesfeld ca. 30 %



manfred.wewers (at) kreis-coesfeld.de

Vermessungen

- Durchführen von ...
 - Liegenschaftsvermessungen (insb. Teilungsvermessungen und Gebäudeeinmessungen)
 - Grundlagenvermessungen zur Katastererneuerung (z.B. Gewässervermessungen im Urkataster, Stützpunktfelder)
 - Ingenieurvermessungen (z.B. baubegleitende Vermessungen im kreisweiten Hochbau, Amtliche Lagepläne)
 - Topographische Vermessungen (z.B. Geländeaufnahmen für den Kreisstraßen- und Radwegbau)
 - Befliegungen mittels Drohne zur Herstellung von Luftbild- und Videoaufnahmen, Orthophotos, Digitalen Geländemodellen etc.
- Überwachung der gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

Topographische Landeskartographie

- Herstellung und Aktualisierung der Amtlichen Basiskarte (ABK), insbesondere ...

Auswertung von Fernerkundungsdaten (z.B. Luft- und Schummerungsbilder)

Topographischer Feldvergleich zur ABK

Amtliche Basiskarte (ABK)

ABK – Aktualität

< 3 Jahre 644.37 qkm 58.1 %

> 3 Jahre 465.63 qkm 41.9 %

Vorgabe des Landes: ≤ 3 Jahre

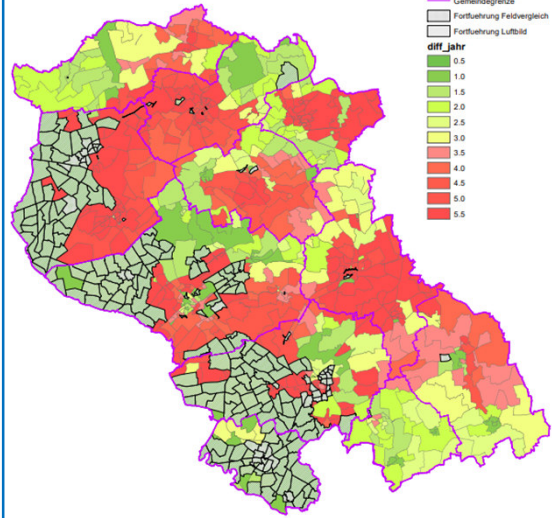


ABK-Projekt-Aktualität

Datum: 09.12.2020

Legende

in Jahren



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

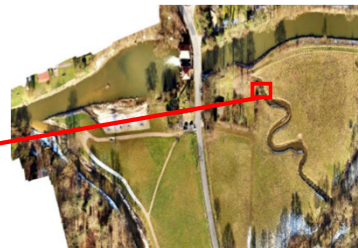
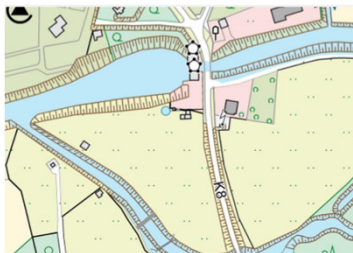
Topographische Landeskartographie

- Herstellung und Aktualisierung der Amtlichen Basiskarte (ABK), insbesondere ...

Auswertung von Fernerkundungsdaten (z.B. Luft- und Schummerungsbilder)

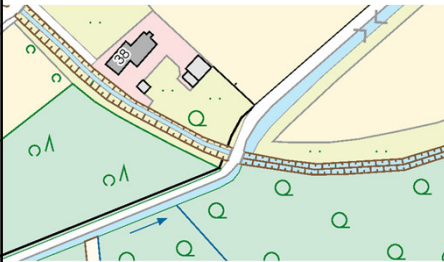
Topographischer Feldvergleich zur ABK

Befliegung mittels Drohne und Auswertung für die Amtliche Basiskarte (ABK)



manfred.wewers (at) kreis-coesfeld.de

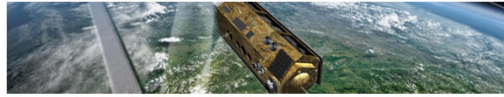
Digitalisierung aus
hochauflösenden
Orthophotos und
Schummerungsbildern



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de



Was verbirgt sich hinter Copernicus?

Bezirksregierung Köln



Nicolaus Copernicus
(1473 – 1543)
Astronom

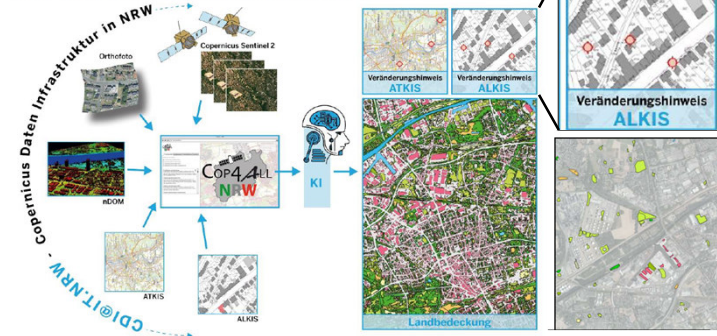
GEObasis.nrw

- Copernicus ist das europäische **Erdbeobachtungsprogramm** zur Beobachtung des Zustands und der Entwicklung der globalen Umwelt.

- Copernicus-Daten und -Dienste stehen **kostenfrei** und offen für jedermann zur Verfügung.



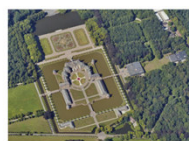
Cop4ALL NRW: Klassifizierung der Landbedeckung



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

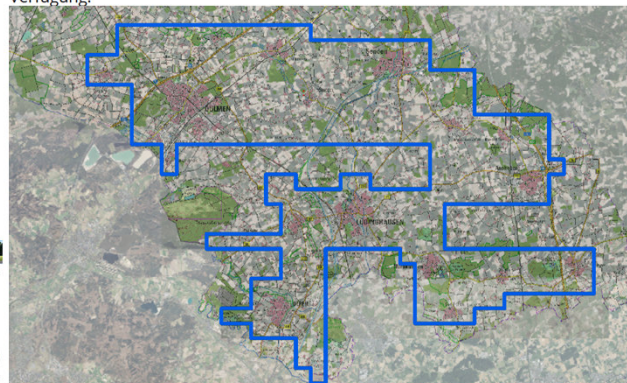
Geoinformation

- Information, Beratung und Koordination bei Konzepten zu fachbezogenen Geoinformationssystemen (GIS) / Konzept Geodatenmanagement 2020
- Qualitätssicherung bei der Bearbeitung von Geobasisdaten und deren bedarfsgerechte Bereitstellung (aktuell: Liegenschaftskarte – online)
- Betrieb des internetbasierenden „Geoinformations-Portals“ (GIS-Portal)
- Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen als geodatenhaltende Stelle im Sinne des Geodatenzugangsgesetzes (GeoZG)
- Implementation und Betreuung technischer und fachlicher Verfahren im Aufgabenbereich Vermessung- und Kataster

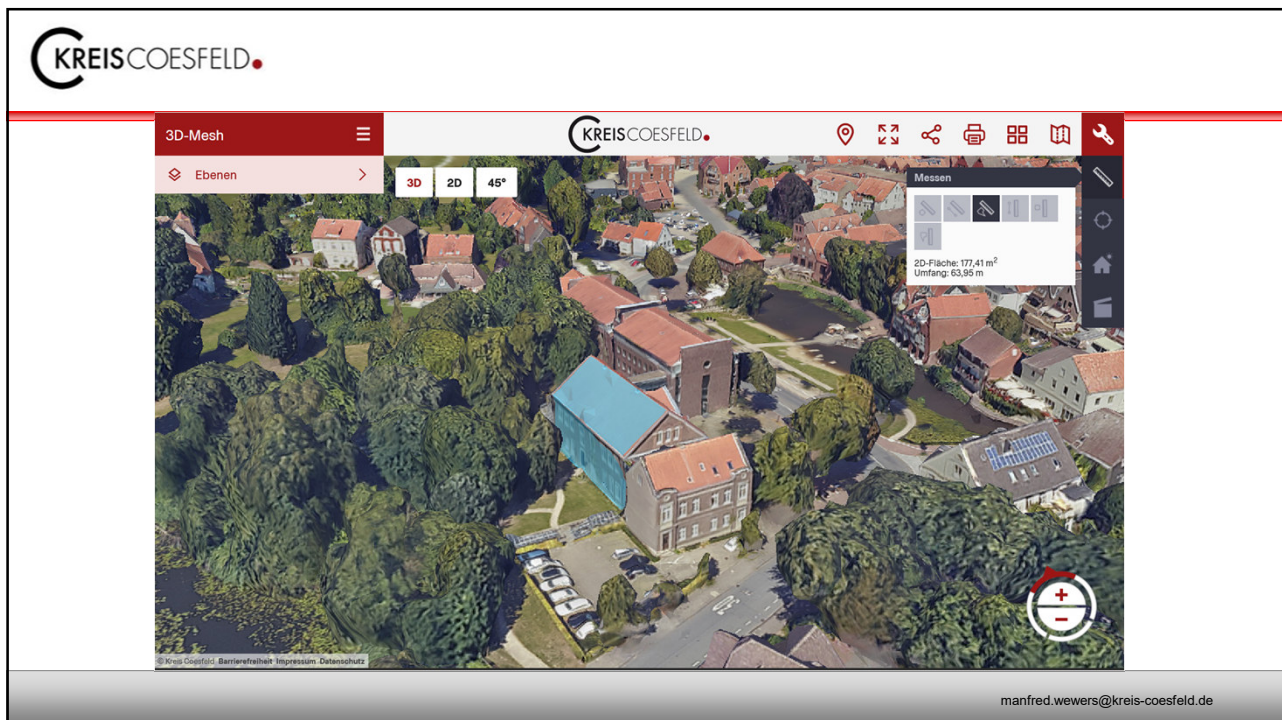
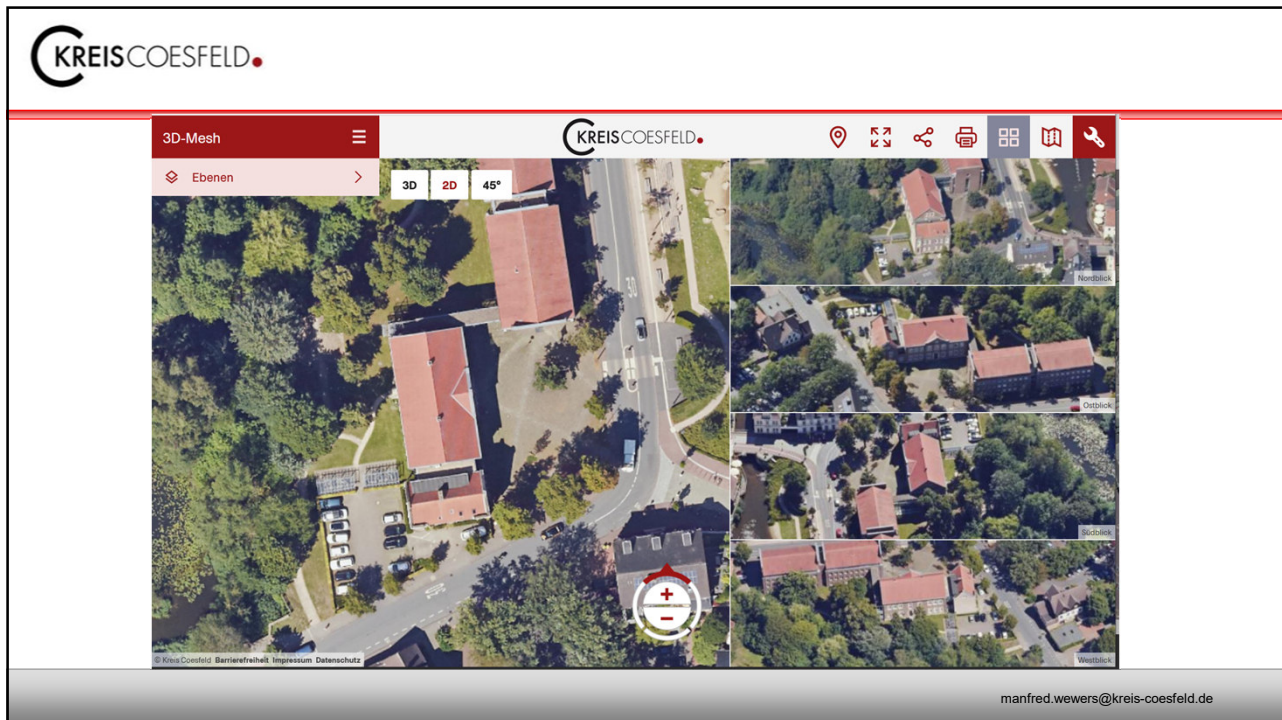


Schrägluftbilder und 3D - Mesh - Modell

Die **Schrägluftbilder** und das **3D-Modell** stehen derzeit nur in den Ortslagen des Südkreises zur Verfügung.



manfred.wewers@kreis-coesfeld.de



KREIS COESFELD.

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**

Suchen
Schnellfinder
Kontakt

Startseite > Produkte > Mietspiegel

Mietspiegel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld erstellt im Auftrag verschiedener Städte und Gemeinden des Kreises und in Zusammenarbeit mit den Mieter- und Vermieterverbänden Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen.

Beteiligte sind:

- Haus & Grund Coesfeld e.V.,
- Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB,
- Mieter/innen Schutzverein Münster und Umgebung,
- Haus & Grund Unna e.V.,
- Bundesfachverband Immobilienverwalter. e.V.,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld,
- Wohnungsba- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld,
- WohnBau Westmünsterland eG

Die erstellten Mietspiegel folgender Städte und Gemeinden können Sie an dieser Stelle herunterladen: (gültig seit dem 01.12.2020)

Aktuelles

Hier finden Sie direkte Links zu einigen unserer Services

- [Mietspiegel 2020](#)
- [Grundstücksmarktbericht 2021 \(PDF-Datei / 5,8 Mb\)](#)
- [Bodenrichtwerte 2021 \(Link zu Boris.NRW.de\)](#) Seit dem 01. Januar 2016 stehen sämtliche Produkte aus **BORISplus.NRW** kostenfrei zur Verfügung.

**Mietspiegel
Stadt Bielefeld**

(Qualifizierter Mietspiegel i.S. § 558 d BGB)
Stand: 01. Dezember 2020
(Der Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren.)

Bearbeitet durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld im Auftrag der Stadt Bielefeld (Preisangelegenheiten und im Zustimmungsbereich), weiterer Beteiligter:

Haus und Grund Coesfeld e.V.,
Mieterverein Schutzverein Münster und Umgebung e.V.,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld,
Wohnungsba- und Siedlungsgenossenschaft im Kreis Coesfeld,
Haus- und Grund Unna e.V.,
Bundesfachverband Wohnungswirtschaft e.V.,
WohnBau Westmünsterland eG

Zweck und Aufgabe

Der Stadt Bielefeld hat durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld den Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt Bielefeld zum 01.12.2020 neu aufgestellt. Dieser Mietspiegel ist zum 01. Dezember 2020 mittels Verbraucherspreisen gem. § 558 d Abs. 2 BGB fortgeschrieben worden.

Der Mietspiegel erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er stellt als neutraler Marktbezug eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietinteressierten ermöglichen soll, den Mietspiegel unter Berücksichtigung von sachlichen Gesichtspunkten eigenverantwortlich zu verstehen;
- er ist eine Übersicht der üblichen Entgelte, die in der Stadt Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Bauzustand und Lage allgemein gezahlt werden und dient der einheitlichen Vergleichbarkeit im Sinne des § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB);
- der qualifizierte Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB stellt er dem Vermieter ein formalistisch einwandfreies Instrument zur Begründung berechtigter Mieterhöhungsverlangen dar;
- er ermöglicht es dem Mieter, sich unabhängig über die Höhe der Miete zu informieren, indem ein Mieterschutzverband nach der Lage des entsprechenden Mietspiegels informiert wird und der Mieter sich gegen ein willkürliches Erhöhen der Miete wehren kann, gem. § 558 a Abs. 3 BGB; die Höhe des Mietspiegels gegenüber zu bewerten;
- er soll dazu beitragen, außergerichtliche Einigungen über die Miete zu ermöglichen und kann als Beweismittel mit der Vermutung der Richtigkeit gem. § 558 d Abs. 3 BGB vor Gericht herangezogen werden.

Der Mietspiegel ist nach dem wissenschaftlichen Verfahren der Konstanzerliste erstellt und beruht auf einer schriftlichen Umfrage bei Vermietern im Jahr 2019 und der Fortschreibung mittels Verbraucherpreise von Oktober 2020.

Der Mietspiegel ist nicht für öffentlich geförderten Wohnraum anzuwenden und gilt ausschließlich für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Beträge vereinbart werden. Gemäß § 558a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BGB sind unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % über der üblichen Vergleichsmiete) nicht zulässig.

manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

KREIS COESFELD.

**Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen**

Immobilienrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

**Immobilien-
richtwerte**

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen >

Eigentumswohnungen | Ein- und Zweifamilienhäuser | Reihen- >

2021 | [Örtliche Fachinformationen anzeigen >](#)

Immobilienrichtwert 3620 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Münster
Gemarkungsname	Münster
Ortsteil	Gievenbeck
Name	Gievenbeck
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	14
Immobilienrichtwert	3620 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Eigentumswohnungen

1km | Maßstab: 1:36.112

manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

BORIS
ONIRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Immobilienrichtwerte • Aktuelles • Information • Standardmodelle • Kontakt • Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	3620 €/m²		
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	15-250 m²	132	0 %
Baujahr	1990	1990	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	41-250	145	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.620 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		480.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

[PDF erstellen](#)

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen-

2021

Ortliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert **3620 €/m²** (Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde Münster

Gemarkungsname Münster

Ortsteil Gievenbeck

Name Gievenbeck

Wohnlage mittel

Immobilienrichtwertnummer 14

Immobilienrichtwert 3620 €/m²

Stichtag des 01.01.2021

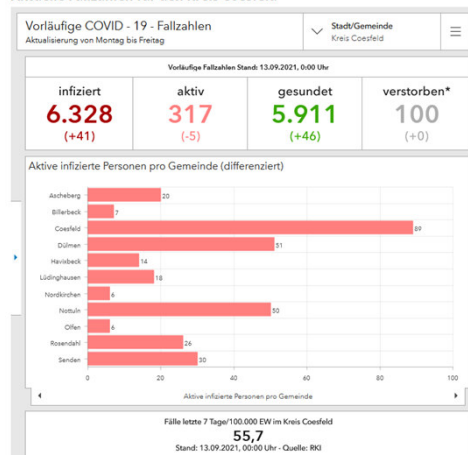
Immobilienrichtwertes

Teilmarkt Eigentumswohnungen

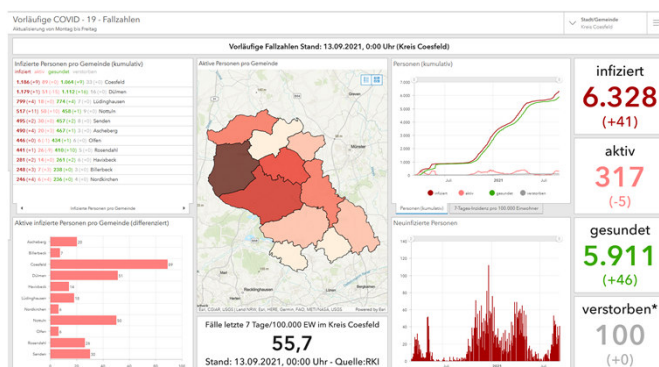
1km Maßstab: 1:36.112

manfred.wewers@kreis-coesfeld.de

Aktuelle Fallzahlen für den Kreis Coesfeld



Hinweis: Die Links zum Dashboard des Kreises Coesfeld haben sich am 01.02.2021 geändert.



...bleiben Sie gesund :-)

manfred.wewers@kreis-coesfeld.de