



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 12.02.1999

Richtlinien über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Richtlinien -KPS-Richtlinien) RdErl. d. Ministeriums für Inneres und Justiz v. 12.2.1999 - III C 2 - 9210

Richtlinien über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissammlung-Richtlinien -KPS-Richtlinien) RdErl. d. Ministeriums für Inneres und Justiz v. 12.2.1999 - III C 2 - 9210

I

Anwendungsbereich und Zweck

1.1

Diese Richtlinien regeln die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen (§ 8 GAVO NW) bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, das Verfahren zur Auskunfterteilung (§ 10 GAVO NW), die Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§§ 11 u. 12 GAVO NW) und die Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt (§ 13 GAVO NW).

1.2

Die Bereitstellung von Unterlagen der Gutachterausschüsse an den Oberen Gutachterausschuss (OGA) regelt der OGA selbst auf der Grundlage des § 25 Abs. 3 GAVO NW.

2

Aufgaben und deren Wahrnehmung

Die Gutachterausschüsse können im Einklang mit den Gebietskörperschaften, für deren Bereich die Gutachterausschüsse gebildet worden sind, die Zusammenarbeit ihrer Geschäftsstellen bei der Wahrnehmung von Aufgaben nach § 15 GAVO NW vereinbaren, wenn dadurch die Arbeitsef-

fizienz und die Harmonisierung ihrer Produkte verbessert wird. Dabei ist durch die betreffenden Gutachterausschüsse sicherzustellen, dass der Datenschutz gewährleistet wird. Die Zusammenarbeit entbindet die Geschäftsstellen nicht von der Verantwortung für die Aufgaben gemäß § 15 Abs. 5 GAVO NW.

3

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

3.1

Der beschreibende Nachweis der Kaufpreissammlung soll in digitaler Form geführt werden (Kaufpreisdatei). Für den kartenmäßigen Nachweis der Kaufpreissammlung genügt die Speicherung der dafür maßgeblichen Informationen in der Kaufpreisdatei, wenn sichergestellt ist, dass aus diesen Informationen und anderen ständig verfügbaren Daten (z.B. der ALK) jederzeit eine kartenmäßige Darstellung der Kauffälle möglich ist.

3.2

Die Rechtsvorgänge nach § 195 Abs. I BauGB sind für die Einrichtung und Führung der Kaufpreisdatei in dem für die Nutzung der Kaufpreissammlung erforderlichen Umfang auszuwerten. Falls erforderlich sind die Daten im Rahmen von § 197 BauGB zu ergänzen. Entsprechend § 8 Abs. 4 GAVO NW legt der Gutachterausschuss die Art und den Umfang der zu erfassenden Daten bei Beachtung der Nummer 3.5 im Einzelnen fest. Dabei stimmt er sich zur Sicherstellung der Austauschbarkeit der Daten nach Möglichkeit mit den Nachbareausschüssen ab und berücksichtigt, dass bestimmte Daten auf Anforderung dem Oberen Gutachterausschuss vorzulegen sind.

3.3

Jeder Rechtsvorgang nach § 195 Abs. I BauGB ist unverzüglich zu registrieren und jahrgangsweise zu nummerieren. Für jeden Vorgang ist unbeschadet einer späteren Auswertung nur eine Registriernummer zu vergeben, auch wenn mehrere Objekte betroffen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jährlich die Anzahl der Verträge und die der Kauffälle angegeben werden können. Geeignete Ordnungsmerkmale des Vertragsobjekts sind z.B. die Angaben des Liegenschaftskatasters (Gemarkung, Flur, Flurstück), die Angaben des Grundbuchs (Grundbuchbezirk, Band, Blatt) oder die Bezeichnung der Gemeinde, Straße und Hausnummer sowie die Flurstücks- oder Objektkoordinaten.

3.4

Die Kaufpreissammlung kann den aus Anlage I ersichtlichen Inhalt haben (Zulässiger Inhalt).

3.5

Die Kaufpreissammlung soll mindestens den aus **Anlage 2** ersichtlichen Inhalt haben (Mindestumfang). Hierzu gehören

die Daten für die allgemeine Auswertung; diese umfassen alle geeigneten Kauffälle und dienen insbesondere der Strukturierung der Kaufpreissammlung und der Erstellung von Marktübersichten, und

die wesentlichen Daten für die vertiefte Auswertung. Diese Daten können aus einer repräsentativen Auswahl von Kauffällen gewonnen werden; zu gewährleisten ist, dass Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten fundiert abgeleitet werden können. Von der vorgesehenen Strukturierung der Datenfelder kann abgewichen werden.

Der Mindestumfang der Kaufpreissammlung nach **Anlage 2** kann im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres und Justiz NRW durch Festsetzungen des Oberen Gutachterausschusses weiter ergänzt und/oder näher erläutert werden.

3.6

Der Gutachterausschuss kann Daten zu von ihm erstatteten Gutachten im Umfang der **Anlage I** in digitaler Form vorhalten.

3.7

Bei der bildhaften Wiedergabe von Objekten ist darauf zu achten, dass persönliche oder personenbeziehbare Informationen nicht mit erfasst werden. Sollte das unvermeidbar sein, ist der bildliche Nachweis entsprechend zu anonymisieren.

4

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

4.1

Gegenstand der Auskunft nach § 10 GAVO NW sind Kaufpreise und Daten über wert- und preisbeeinflussende Merkmale solcher Grundstücke, die nach den Angaben des Antragstellers mit dem Objekt, für das Auskunft beantragt wird, vergleichbar sind (Stichprobe). Umfang, Inhalt und Auswahlkriterien der Stichprobe müssen so beschaffen sein, dass der Antragsteller mit Hilfe der ihm übermittelten Daten den mit der Auskunft verfolgten Zweck sachgerecht erreichen kann.

4.2

Auskunft wird auf schriftlichen Antrag erteilt. Der Antrag muss das Objekt, für dessen Wertermittlung Auskunft beantragt wird, benennen und hinsichtlich der wertrelevanten Daten beschreiben.

4.3

Die Auskunft darf nur anonymisiert erteilt werden. Dieser Forderung ist entsprochen, wenn die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand an Zeit, Kosten oder Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbaren Person zugeordnet werden können.

4.4

Daten der Kaufpreissammlung können unter Anwendung der Vorschriften des § 28 DSGVO auf Antrag an Universitäten, Fachhochschulen und Forschungseinrichtungen für wissenschaftliche Zwecke weitergegeben werden.

5

Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten (Mietpreisdatei)

5.1

Wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietpreisdatei (§ 8 Abs. 3 GAVO NW) eingerichtet und geführt, so sind die Grundsätze der Nummern 2 bis 4 entsprechend zu beachten. Der Gutachterausschuss bestimmt den Inhalt und den Umfang der Mietpreisdatei im Einzelnen.

5.2

Die Mietpreisdatei kann die in **Anlage 3** aufgeführten Daten enthalten.

6

Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

6.1

Bodenrichtwerte dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Grundstücksmarkt. Sie sind deshalb in ausreichender Dichte und Differenzierung zu ermitteln, so dass aus ihnen in der Regel genäherte Bodenwerte - ggf. unter Verwendung weiterer vom Gutachterausschuss zu ermittelnder Daten (Nummer 7) - abgeleitet werden können.

6.2

Bei Bedarf sind zur Ermittlung der Bodenrichtwerte Kaufpreise aus dem Zuständigkeitsbereich benachbarter Gutachterausschüsse hinzuzuziehen (§ 14 GAVO NW).

6.3

Bodenrichtwerte können als lagetypische Werte mit oder ohne Zonenabgrenzung ermittelt werden.

6.4

Die Bezugsfläche für Bodenrichtwerte mit Zonenabgrenzung ist eindeutig abzugrenzen und in der Bodenrichtwertkarte darzustellen. Für Bodenrichtwerte ohne Zonenabgrenzung ist die Fläche nicht eindeutig festgelegt, ihre Grenzen sind fließend. In diesem Fall ist ein Bezugspunkt anzugeben und in der Bodenrichtwertkarte darzustellen. In jedem Fall sind die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks in Anlehnung an die Tabelle bei Nummer 6.6 zu beschreiben.

6.5

Auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten kann verzichtet werden, wenn Kaufpreise nicht in ausreichender Anzahl vorliegen und alternative Methoden zur Bodenrichtwertermittlung einen nicht vertretbar hohen Aufwand erfordern, es sei denn, dass ihre Ermittlung für steuerliche Zwecke erforderlich ist (§ 11 Abs. I GAVO NW).

6.6

Bodenrichtwerte sind entsprechend der Tabelle in **Anlage 4** zu attributieren. Der Gutachterausschuss entscheidet über die Auswahl der Attributwerte im einzelnen. Bei der Auswahl der Attributwerte und bei der Gestaltung der Bodenrichtwertkarte ist eine Harmonisierung durch benachbarte Gutachterausschüsse ebenso anzustreben wie deren harmonisierte Herausgabe.

6.7

Auf der Bodenrichtwertkarte oder in einer Anlage, die Bestandteil der Bodenrichtwertkarte ist, sind die Bezeichnung des Gutachterausschusses, der Bezugszeitpunkt der Bodenrichtwertkarte und der Zeitpunkt des Beschlusses sowie Hinweise auf die ortsübliche Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung zu vermerken.

6.8

Die Bodenrichtwerte und die für die steuerliche Bedarfsbewertung ermittelten Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten darzustellen, aus denen die Siedlungsstruktur und möglichst auch die Grundstücksstruktur erkennbar sein sollen.

7

Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten

7.1

Der Gutachterausschuss entscheidet, welche Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, Markt Anpassungsfaktoren und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im einzelnen zu ermitteln sind. Bei Vorliegen vergleichbarer Verhältnisse ist nach Möglichkeit eine Harmonisierung der Ermittlung und der Herausgabe mit Nachbargausschüssen anzustreben.

7.2

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus den in der Kaufpreissammlung erfassten Daten abzuleiten. Die Zusammenfassung und Auswertung der Einzeldaten sind unter Beachtung des Marktverhaltens nach mathematisch-statistischen sowie sachverständigen Methoden und Kriterien vorzunehmen. Insbesondere muss die Aussagefähigkeit des Ergebnisses aufgezeigt werden. Bei Indexreihen ist der Bezugszeitpunkt anzugeben. Die Ableitung der für die Wert-

ermittlung erforderlichen Daten ist transparent zu machen.

7.3

Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit können Daten aus dem Zuständigkeitsbereich verschiedener Gutachterausschüsse zusammengefasst ausgewertet werden. Liegen Auswertungsergebnisse gleichartiger Fallgruppen aus verschiedenen Zuständigkeitsbereichen vor, so können diese zu einem gemeinsamen Ergebnis zusammengefasst werden, wenn es nach mathematisch-statistischen sowie sachverständigen Kriterien zulässig ist. Liegt dem Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Kauffällen für die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten vor, so können die Ergebnisse aus anderen Bereichen übernommen werden, wenn von gleichem Marktverhalten ausgegangen werden kann.

7.4

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten können in einer eigenständigen Publikation und/oder mit dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

8

Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.1

Übersichten über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte) gemäß § 13 GAVO NW dienen dem überregionalen Preisvergleich. Die Bezirksregierungen stellen die von den Gutachterausschüssen festgelegten gebietstypischen Werte nach gleichen Grundsätzen zusammen und übermitteln sie dem Oberen Gutachterausschuss.

8.2

Die gebietstypischen Werte sollen in den Übersichten über den Grundstücksmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht werden.

9

Übersicht über den Grundstücksmarkt

9.1

Grundstücksmarktberichte (§ 13 Abs. 3 GAVO NW) geben einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Kalenderjahres. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsbroschüre der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sollen sie nach einheitlicher Gliederung entsprechend dem Muster im Anhang gestaltet werden. Die Mustergliederung ermöglicht durch optionale Gliederungspunkte die Berücksichtigung besonderer Verhältnisse des örtlichen bzw. regionalen Grundstücksmarktes.

9.2

Die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sollen bis zum 30. April, der des Oberen Gutachterausschusses bis zum 30. Juni des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres veröffentlicht sein.

MBI.NRW. 1999 S. 424.

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3)

[URL zur Anlage \[Anlage3\]](#)

Anlage 4 (Anlage4)

[URL zur Anlage \[Anlage4\]](#)

Anlage 5 (Anlage_anhang)

[URL zur Anlage \[Anlage_anhang\]](#)