



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2004 Nr. 19](#)
Veröffentlichungsdatum: 14.04.2004
Seite: 477



Erlass über die Kaufpreissammlungen der Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte (Kaufpreissamm- lung-Erlass - KPS-Erl.) RdErl. d. Innenministeriums v. 14. 4.2004 - 36 - 9210

2315

**Erlass
über die Kaufpreissammlungen
der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Kaufpreissammlung-Erlass - KPS-Erl.)
RdErl. d. Innenministeriums v. 14. 4.2004
- 36 - 9210**

1

Anwendungsbereich und Zweck

1.1

Dieser Erlass regelt die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen (§ 8 und 9 GAVO NRW) bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, das Verfahren zur Auskunfterteilung (§ 10 GAVO NRW), die Ermittlung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 GAVO NRW) sowie die Erstellung der Grundstücksmarktberichte (§ 13 GAVO NRW).

1.2

Die Bereitstellung von Unterlagen der Gutachterausschüsse an den Oberen Gutachterausschuss (OGA) regelt der OGA selbst auf der Grundlage des § 5 Abs. 7 GAVO NRW.

2

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

2.1

Kaufpreise sind zu georeferenzieren. Umringsgrenzen müssen nicht georeferenziert werden.

2.2

Die Rechtsvorgänge nach § 195 Abs. 1 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.

2.3

Jeder Rechtsvorgang nach § 195 Abs. 1 BauGB ist unverzüglich zu registrieren und jahrgangsweise zu nummerieren. Für jeden Vorgang ist unbeschadet einer späteren Auswertung nur eine Registriernummer zu vergeben, sind mehrere Objekte (Kauffälle) betroffen, können Unternummern vergeben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jährlich die Anzahl der Verträge und die der Kauffälle angegeben werden können. Geeignete Ordnungsmerkmale des Kauffalles sind z.B. die Angaben des Liegenschaftskatasters (Gemarkung, Flur, Flurstück), die Angaben des Grundbuchs (Grundbuchbezirk, Blatt) oder die Bezeichnung der Gemeinde, Straße und Hausnummer sowie ggf. die Flurstückskoordinaten.

2.4

Die Kaufpreissammlung soll mindestens den aus der **Anlage** 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, wenn sichergestellt ist, dass landeseinheitliche Vorgaben für die Abgabe von Daten eingehalten werden können.

Der Mindestumfang der Kaufpreissammlung nach der Anlage kann durch den Oberen Gutachterausschusses gemäß §§ 5 Absatz 7 und 23 Absatz 2 GAVO NRW weiter ergänzt und/oder näher erläutert werden.

2.5

Der Gutachterausschuss kann Daten zu von ihm erstatteten Gutachten im Umfang der Anlage 1 zu § 8 Abs. 3 Satz 6 GAVO NRW in digitaler Form vorhalten.

2.6

Bei der bildhaften Wiedergabe von Objekten ist darauf zu achten, dass persönliche oder perso-

nenbeziehbare Informationen nicht mit erfasst werden. Sollte das unvermeidbar sein, ist der bildliche Nachweis entsprechend zu anonymisieren.

3

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

3.1

Gegenstand der Auskunft nach § 10 GAVO NRW sind Kaufpreise und Daten über wert- und preisbeeinflussende Merkmale solcher Grundstücke, die über von der Antragstellerin oder dem Antragsteller angegebenen Suchbereichen in der Kaufpreissammlung aufgefunden werden (Stichprobe). Dabei prüft die Geschäftsstelle, ob Umfang, Inhalt und Auswahlkriterien der Stichprobe dem Antragsgrund angemessen sind.

3.2

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

3.3

Anonymisiert im Sinn von § 10 Abs. 4 GAVO NRW ist eine Auskunft in den Fällen, in denen die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten oder Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbar Person zugeordnet werden können.

4

Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten (Mietpreisdatei)

Wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietpreisdatei (§ 9 GAVO NRW) eingerichtet und geführt, so sind die Grundsätze der Nummer 2 entsprechend zu beachten.

5

Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

5.1

Der Gutachterausschuss entscheidet, welche Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren 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.

5.2

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 Wertermittlung erforderlichen Daten ist transparent zu machen.

6

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktberichte (§ 13 Abs. 2 GAVO NRW) geben einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Kalenderjahres. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift 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.

7

Schlussvorschrift

Mein RdErl. v. 12.2.1999 (SMBl.NRW.2315) wird aufgehoben.

Anlage

[Anhang](#)

- [MBI. NRW. 2004 S. 477](#)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

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

Anlage 2 (Anlage2)

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