



## LRGV - Landesrecht Gesetze und Verordnungen

---

### **Stamnnorm**

Ausfertigungsdatum: 08.12.2020

### **Fassung**

Gültig ab: 22.06.2021

# **Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)**

---

### **Verordnung**

**über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen  
(Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)**

Vom 8. Dezember 2020

Auf Grund des § 199 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnet die Landesregierung:

[Inhaltsübersicht](#)

[Teil 1](#)

## Auftrag

§ 1 Zweck

§ 2 Behörden

§ 3 Grundsätze

## Teil 2

### Organisation

#### Abschnitt 1

##### Gutachterausschüsse

§ 4 Bildung und Bezeichnung

§ 5 Mitglieder

§ 6 Pflichten

§ 7 Amtszeit

§ 8 Geschäftsstelle

§ 9 Verfahrensgrundsätze

§ 10 Zuständigkeit

§ 11 Entschädigung

§ 12 Kosten

§ 13 Aufsicht

#### Abschnitt 2

##### Oberer Gutachterausschuss

§ 14 Bildung und Bezeichnung

§ 15 Mitglieder

§ 16 Pflichten

§ 17 Amtszeit

§ 18 Geschäftsstelle

§ 19 Verfahrensgrundsätze

§ 20 Zuständigkeit

§ 21 Entschädigung

§ 22 Kosten

§ 23 Aufsicht

### Abschnitt 3

#### Zusammenarbeit

§ 24 Einheitlichkeit

§ 25 Regionale und überregionale Leistungen

§ 26 Aus- und Fortbildung

§ 27 Unterstützung

### Teil 3

#### Aufgaben

#### Abschnitt 1

##### Allgemeines

§ 28 Leistungsbestandteile

§ 29 Leistungsrahmen

§ 30 Erhebung

§ 31 Führung

§ 32 Bereitstellung

## Abschnitt 2

### Datensammlungen

§ 33 Kaufpreissammlung

§ 34 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

§ 35 Miet- und Pachtpreissammlung

§ 36 Sonstige Datensammlungen

## Abschnitt 3

### Produkte

§ 37 Bodenrichtwerte

§ 38 Immobilienrichtwerte

§ 39 Miet- und Pachtpreistabellen und -übersichten

§ 40 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

§ 41 Örtliche Grundstücksmarktberichte

§ 42 Landesweiter Grundstücksmarktbericht

§ 43 Länderübergreifender Grundstücksmarktbericht

§ 44 Sonstige Produkte

## Abschnitt 4

### Bewertungen

§ 45 Gutachten

§ 46 Obergutachten

§ 47 Sonstige Bewertungen

## Teil 4

### Aufgabenzuordnung

## Abschnitt 1

### Gutachterausschüsse

§ 48 Datensammlungen

§ 49 Produkte

§ 50 Bewertungen

§ 51 Geschäftsstelle

## Abschnitt 2

### Oberer Gutachterausschuss

§ 52 Datensammlungen

§ 53 Produkte

§ 54 Bewertungen

§ 55 Geschäftsstelle

## Teil 5

### Schlussvorschriften

§ 56 Übersichten

§ 57 Experimentierklausel

§ 58 Übergangsvorschriften

§ 59 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## Anlagen

Anlage 1 Übersicht über die Aufgaben und Zuständigkeiten nach Teil 3 und 4

Anlage 2 Übersicht über die Ermittlungsstichtage und Lieferfristen nach Teil 3 Abschnitt 3

Anlage 3 Leistungskatalog

Anlage 4 Inhalt der Kaufpreissammlung

Anlage 5 Verfahren zur Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Anlage 6 Inhalt der Miet- und Pachtpreissammlung

Anlage 7 Gliederung der Grundstücksmarktberichte

## **Teil 1**

### **Auftrag**

#### **§ 1 Zweck**

Die amtliche Grundstückswertermittlung ist eine hoheitliche Aufgabe zur Herstellung einer hinreichenden Transparenz am Grundstücksmarkt auf Grundlage der Kaufpreissammlung und sonstiger Datensammlungen. Sie beinhaltet die Erhebung, Führung und Bereitstellung für die Wertermittlung erforderlicher Daten sowie die Erstattung von Gutachten und Obergutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken und sonstige Bewertungen.

#### **§ 2 Behörden**

(1) Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte nehmen die Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung wahr. Sie bedienen sich dabei jeweils einer eigenen Geschäftsstelle.

(2) Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind nach § 192 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) geändert worden ist, bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen selbstständig und unabhängig.

(3) Rechtsträger der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist das Land Nordrhein-Westfalen. Die Bezirksregierung nach § 13 Absatz 1 vertritt das Land als Rechtsträger des Gutachterausschusses. Die Bezirksregierung, bei der die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses eingerichtet ist, vertritt das Land als Rechtsträger des Oberen Gutachterausschusses.

## § 3

### Grundsätze

#### Fußnoten zu § 3 Grundsätze

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

- (1) Die Aufgabenwahrnehmung der amtlichen Grundstückswertermittlung ist ständig der aktuellen Rechtslage und dem aktuellen Stand der Technik anzupassen. Sie sollen des Weiteren den Anforderungen von Bürgern und Nutzern aus Recht, Verwaltung, Wirtschaft sowie Wissenschaft entsprechen.
- (2) Für die landesweit einheitliche Wahrnehmung der Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung wird eine Zentrale Kaufpreissammlung nach der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 14. Februar 2017 ([GV. NRW. S. 287](#)) in der jeweils geltenden Fassung eingerichtet und betrieben.
- (3) Für die landesweite Bereitstellung von Produkten der amtlichen Grundstückswertermittlung nach § 28 Absatz 3 wird ein Informationssystem zum Grundstücksmarkt eingerichtet und betrieben. Das Grundstücksmarktinformationssystem wird unter der Wort- und Bildmarke „Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen - BORIS-NRW“ geführt und bereitgestellt.
- (4) Die beiden Verfahren nach den Absätzen 2 und 3 sowie weitere zentrale Verfahren für die amtliche Grundstückswertermittlung werden auch als Landesverfahren bezeichnet. Sie werden nach Absatz 1 entwickelt, gepflegt und bereitgestellt.
- (5) Datenhaltung und Datenaustausch nach dieser Verordnung erfolgen im Sinne des E-Government-Gesetzes Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2016 ([GV. NRW. S. 551](#)), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2020 ([GV. NRW. S. 644, ber. S. 702](#)) geändert worden ist, und der zutreffenden Vorschriften der verschiedenen Landesressorts zur elektronischen Kommunikation. Die Datenhaltung erfolgt danach vorzugsweise einheitlich strukturiert und digital. Der Datenaustausch erfolgt darüber hinaus vorzugsweise automatisiert und webbasiert.

(6) Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden grundsätzlich jedem zur Nutzung zugänglich gemacht, soweit nicht Gründe des Datenschutzes, des Urheberrechts oder öffentliche Belange entgegenstehen.

(7) Die Nutzung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten unterliegt je nach Nutzungsart und -umfang einer Lizenzierung entsprechend dieser Verordnung durch den bereitstellenden Gutachterausschuss beziehungsweise Oberen Gutachterausschuss.

(8) Für die Datensammlungen, Produkte und Bewertungen gelten im Übrigen die Vorschriften der Verordnung (EU) Nr. 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1, L 314 vom 22.11.2016, S. 72, L 127 vom 23.5.2018, S. 2), des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 17. Mai 2018 (GV. NRW. S. 244, ber. S. 278 und S. 404) in der jeweils geltenden Fassung sowie die Vorschriften des Urheberrechtsgesetzes vom 9. September 1965 (BGBI. I S. 1273) in der jeweils geltenden Fassung über den Leistungsschutz für Datenbanken.

## **Teil 2**

### **Organisation**

#### **Abschnitt 1**

##### **Gutachterausschüsse**

##### **§ 4**

##### **Bildung und Bezeichnung**

(1) Die Gutachterausschüsse werden durch die Bezirksregierung nach § 13 Absatz 1 als Aufsichtsbehörde gebildet. Grundsätzlich wird je ein Gutachterausschuss für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet. Auf Ersuchen mehrerer Gebietskörperschaften kann für deren Gebiete ein gemeinsamer Gutachterausschuss eingerichtet werden. Die ursprünglichen Gutachterausschüsse sind aufgelöst, sobald die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung erfolgt ist.

(2) Der Gutachterausschuss führt die Bezeichnung „Der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte in/im ... (Name der Gebietskörperschaft einschließlich genehmigter Namenszusätze nach § 13 Absatz 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)“. Bei gemeinsamen Gut-achterausschüssen nach Absatz 1 wird die Bezeichnung nach Anhörung der beteiligten Gebiets-körperschaften durch die Bezirksregierung festgelegt.

## **§ 5** **Mitglieder**

(1) Der Gutachterausschuss besteht aus einer oder einem Vorsitzenden, auch vorsitzendes Mit-glied genannt, den stellvertretenden Vorsitzenden, auch stellvertretende vorsitzende Mitglieder genannt, den weiteren Gutachterinnen und Gutachtern, auch weitere Mitglieder genannt, und den Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde nach Absatz 4, auch besondere Mitglieder ge-nannt. Alle Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig, sofern die Tätigkeit nicht im Hauptamt ausgeführt wird.

(2) Zum vorsitzenden Mitglied darf nur bestellt werden, wer über umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstückswertermittlung verfügt. Das vorsitzende Mitglied muss bei der Gebietskörperschaft beziehungsweise einer der Gebietskörperschaften beschäftigt sein, für de-ren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Auf Antrag der Gebietskörperschaft bezie-hungsweise der Gebietskörperschaften kann in begründeten Ausnahmefällen eine hiervon ab-weichende Regelung getroffen werden. Das vorsitzende Mitglied soll des Weiteren der Ämter-gruppe des zweiten Einstiegsamtes der Laufbahnguppe 2 im vermessungstechnischen Verwal-tungsdienst angehören.

(3) Mindestens ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied darf nicht der Verwaltung der Ge-bietskörperschaft beziehungsweise der Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

(4) Auf Vorschlag der örtlich zuständigen Finanzämter werden eine Beschäftigte oder ein Be-schäftigter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBI. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2451) geän-dert worden ist, als besonderes Mitglied und eine weitere Beschäftigte oder ein weiterer Be-schäftigter als Vertretung dieses Mitglieds bestellt.

(5) Vorsitzende Mitglieder und stellvertretende vorsitzende Mitglieder dürfen nicht der Vertre-tung, einem ihrer Ausschüsse oder einer Bezirksvertretung der Gebietskörperschaft beziehungs-weise der Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet

ist. Sie dürfen nicht mit der Verwaltung der Grundstücke der vorgenannten Gebietskörperschaft beziehungsweise der Gebietskörperschaften befasst sein.

(6) Weitere Mitglieder dürfen nicht der Verwaltung der Gebietskörperschaft beziehungsweise der Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Absatz 5 Satz 1 gilt entsprechend.

(7) Zum Mitglied darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 Absatz 1 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, vom Amt einer ehrenamtlichen Verwaltungsrichterin oder eines ehrenamtlichen Verwaltungsrichters ausgeschlossen ist.

## **§ 6** **Pflichten**

Fußnoten zu § 6 Pflichten

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Mitglieder müssen die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in der Grundstücksertermittlung erfahren sein. Unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücks- und Immobilienarten sowie Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses, für die verschiedenen Rechtsgebiete in der Grundstücksertermittlung und berührte andere Fachdisziplinen befinden. Die Altersstruktur im Gutachterausschuss soll möglichst ausgewogen sein.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet, sich auf dem Gebiet der Grundstücksertermittlung über die hierfür geltenden Bestimmungen zu unterrichten und die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderliche Sachkunde nach Absatz 1 zu erhalten, indem sie in der Grundstücksertermittlung regelmäßig tätig sind und sich in eigener Verantwortung regelmäßig zu Themen der Grundstücksertermittlung fortbilden.

(3) Die Mitglieder sind verpflichtet, ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen sowie unter Einhaltung der formalen und fachlichen Vorgaben entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften sorgfältig, vollständig sowie sach- und termingerecht zu erfüllen. Der Leistungsrahmen nach § 29 ist bei der Aufgabenerfüllung verbindlich einzuhalten.

(4) Für die Mitglieder gelten die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 ([GV. NRW. S. 602](#)) in der jeweils geltenden Fassung über den Ausschluss von Personen in Verwaltungsverfahren, die Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeiten und die Verschwiegenheitspflicht entsprechend. Interessenkonflikte sind zu vermeiden. Gegebenenfalls ist nach den Vorschriften des § 21 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen über die Besorgnis der Befangenheit zu verfahren.

(5) Die Mitglieder haben das vorsitzende Mitglied über Ausschlussgründe nach § 20 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen unverzüglich zu unterrichten.

## **§ 7 Amtszeit**

Fußnoten zu § 7 Amtszeit

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Bezirksregierung nach § 13 Absatz 1 bestellt die Mitglieder mit deren Zustimmung und nach Anhörung des vorsitzenden Mitglieds und der Gebietskörperschaft beziehungsweise der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, für die Dauer von fünf Jahren. Die Bezirksregierung fertigt über die Bestellung eine Urkunde aus. Die Bestellung kann wiederholt werden.

(2) Die Bezirksregierung beruft ein Mitglied ab, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung entfallen sind.

(3) Die Bezirksregierung kann ein Mitglied abberufen, wenn es gegen § 6 verstoßen hat, oder wenn ein wichtiger Grund im Sinne von § 86 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen über die Abberufung ehrenamtlich tätiger Personen vorliegt.

(4) Die Bezirksregierung beruft ein nach § 5 Absatz 4 bestelltes besonderes Mitglied ab, wenn es nicht mehr bei dem örtlich zuständigen Finanzamt tätig oder nicht mehr für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes zuständig ist. Gleiches gilt für die Vertretung dieses Mitglieds. Das Finanzamt teilt der Bezirksregierung mit, wenn ein besonderes Mitglied oder dessen Vertretung nicht mehr nach Satz 1 tätig oder zuständig ist.

(5) Die Amtszeit eines Mitglieds endet unbeschadet der Absätze 1 bis 4 durch Niederlegung des Amtes. Die Niederlegung setzt eine entsprechende Erklärung des Mitglieds gegenüber der Bezirksregierung voraus.

(6) Die Amtszeit des vorsitzenden Mitglieds endet mit dem Ausscheiden aus dem Beschäftigungsverhältnis bei der Gebietskörperschaft beziehungsweise einer der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Im Fall des Ausscheidens durch Altersteilzeit entsprechend Blockmodell nach den für die Gebietskörperschaft maßgebenden Bestimmungen im Sinne des § 64 Absatz 2 des Landesbeamten gesetzes vom 14. Juni 2016 ([GV. NRW. S. 310, ber. S. 642](#)), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Mai 2018 ([GV. NRW. S. 244](#)) geändert worden ist, und entsprechender Regelung für Angestellte gilt Satz 1 mit Beginn der Freistellungsphase. Das Ende der Amtszeit im Sinne von Satz 1 für Ausnahmefälle nach § 5 Absatz 2 Satz 3 wird mit der Entscheidung über den Antrag unter sinngemäßer Anwendung von Satz 1 und 2 festgelegt. Die Amtszeit endet im Sinne des Grundsatzes nach § 7 Absatz 1 Satz 1 spätestens fünf Jahre nach der letzten Bestellung vor Ausscheiden aus dem Berufsleben.

## § 8 Geschäftsstelle

(1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

(2) Für nach § 4 Absatz 1 Satz 3 gebildete gemeinsame Gutachterausschüsse ist eine Geschäftsstelle durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung der betroffenen Gebietskörperschaften in Anlehnung an das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 ([GV. NRW. S. 621](#)), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. April 2020 ([GV. NRW. S. 218b](#)) geändert worden ist, und im Einvernehmen mit der Bezirksregierung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 einzurichten.

(3) In der Vereinbarung nach Absatz 2 sind für die Geschäftsstelle insbesondere zu regeln

1. der Sitz und die organisatorische Einbindung,
2. die Ausstattung mit Personal und Sachmitteln und
3. die Aufteilung der Kosten und Einnahmen auf die beteiligten Gebietskörperschaften.

(4) Die Gebietskörperschaft, bei der die Geschäftsstelle eingerichtet ist, stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung, so dass die Aufgaben des Gutachterausschusses sorgfältig, vollständig sowie sach- und termingerecht wahrgenommen werden können. Bei der Geschäftsstelle sind Fach- und Verwaltungsaufgaben des mittleren bis höheren Funktionsbereiches zu leisten. Das Personal nach Satz 1 besitzt eine entsprechende Qualifikation.

(5) Die Geschäftsstelle arbeitet nach den Vorgaben des Gutachterausschusses und erhält hierzu Weisung des vorsitzenden Mitglieds.

## § 9 **Verfahrensgrundsätze**

(1) Der Gutachterausschuss als Kollegialgremium regelt und steuert seine Aufgabenwahrnehmung eigenverantwortlich und fasst die dafür nötigen Beschlüsse. Die Beschlüsse sind für die Mitglieder und die Geschäftsstelle verbindlich. Der Gutachterausschuss kann sich und seiner Geschäftsstelle eine Geschäftsordnung, bedarfsweise auf Grundlage eines Musters nach § 24, geben.

(2) Das vorsitzende Mitglied leitet den Gutachterausschuss und vertritt ihn nach außen. Bedarfsweise beauftragt das vorsitzende Mitglied ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied mit seiner Vertretung. Eine Vertretung von mehr als drei Monaten Dauer wird der Bezirksregierung nach § 13 Absatz 1 angezeigt. Das vorsitzende Mitglied kann die Erläuterung von Bewertungen nach Teil 3 Abschnitt 4 bei Behörden und Gerichten im Einzelfall auf ein an der Bewertung beteiligtes Mitglied des Gutachterausschusses delegieren.

(3) Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nicht öffentlicher Sitzung. Er stellt sicher, dass er bei seiner Beschlussfassung mehrheitlich mit Mitgliedern besetzt ist, die nicht der Verwaltung der Gebietskörperschaft beziehungsweise der Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Er beschließt mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des vorsitzenden Mitglieds. Das Sitzungsergebnis inklusive abweichender Auffassungen von Mitgliedern wird aktenkundig gemacht.

(4) Bei der Beschlussfassung über seine Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3 wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder, mindestens vier zusätzlichen Mitgliedern und einem nach § 5 Absatz 4 bestellten besonderen Mitglied tätig. Bedarfsweise können zusätzliche Mitglieder des Gutachterausschusses und beratend Mitglieder anderer Gutachterausschüsse sowie andere Sachverständige hinzugezogen werden, ohne dass hierfür besondere formale Maßnahmen erforderlich sind. Bedarf und Mitwirkung nach Satz 2 werden aktenkundig gemacht.

(5) Bei der Erstattung seiner Gutachten nach § 45 Absatz 3 bis 5 wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und mindestens zwei zusätzlichen Mitgliedern tätig. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

(6) Bei der Beschlussfassung über die Regelung und Steuerung seiner Aufgabenwahrnehmung wird der Gutachterausschuss grundsätzlich in der Besetzung mit allen Mitgliedern tätig.

(7) Zur Klärung von Fragen im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung und zum allgemeinen Informationsaustausch bezüglich seiner Tätigkeit führt der Gutachterausschuss mindestens einmal jährlich eine Sitzung mit allen Mitgliedern durch. Diese Sitzung kann gemeinsam mit anderen Sitzungen nach den Absätzen 4 bis 6 stattfinden.

## **§ 10 Zuständigkeit**

Der Gutachterausschuss ist zuständig, wenn der Gegenstand der Wertermittlung seinen Aufgaben entspricht und räumlich in seinem Zuständigkeitsbereich liegt. Wenn der Gegenstand der Wertermittlung untrennbar im Zuständigkeitsbereich mehrerer Gutachterausschüsse liegt, ist der Gutachterausschuss zuständig, in dessen Bereich der größte Teil des Wertermittlungsgegenstandes liegt.

## **§ 11 Entschädigung**

Fußnoten zu § 11 Entschädigung

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert

durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Mitglieder des Gutachterausschusses erhalten für ihre Sitzungen nach § 9 Absatz 4 bis 7 eine Aufwandsentschädigung, sofern die Tätigkeit nicht im Hauptamt ausgeführt wird. Dabei wird die tatsächliche Dauer in Halbstunden für Sitzung, Sitzungsvor- und Sitzungsnachbereitung sowie An- und Abreise in Ansatz gebracht. Der Stundensatz für diese Aufwandsentschädigung beträgt zwei Drittel des Honorarsatzes für Sachverständige für Immobilienbewertung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung. Für die Vergütung von Reisekosten und etwaigen Auslagen nach Einkommensteuergesetz beziehungsweise Ersatz für Fahrtkosten und sonstige Aufwendungen nach Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz im Zusammenhang mit der Leistungserbringung nach Satz 1 gelten die Vorschriften des §§ 5 bis 7 des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes entsprechend.

(2) Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständige nach § 9 Absatz 4 Satz 2 und 3 und § 9 Absatz 5 Satz 2 können entsprechend Absatz 1 entschädigt werden.

## **§ 12** **Kosten**

Fußnoten zu § 12 Kosten

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Kosten des Gutachterausschusses inklusive seiner Geschäftsstelle trägt die Gebietskörperschaft beziehungsweise tragen die Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

(2) Für die Leistungen der Gutachterausschüsse werden Gebühren und Auslagen nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung vom 12. Dezember 2019 ([GV. NRW. S. 966](#)) in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

(3) Die Einnahmen aus Gebühren und Auslagen nach Absatz 2 stehen der entsprechenden Gebietskörperschaft beziehungsweise den entsprechenden Gebietskörperschaften zu, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

## **§ 13** **Aufsicht**

(1) Die Bezirksregierung führt die Aufsicht über die Gutachterausschüsse innerhalb ihres Bezirks. Bei gemeinsamen Gutachterausschüssen nach § 4 Absatz 1 ist die Bezirksregierung zuständig, in deren Bezirk dessen Geschäftsstelle liegt.

(2) Die Aufsicht erstreckt sich auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften bei der Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sowie die Einhaltung der den Mitgliedern der Gutachterausschüsse nach § 6 auferlegten Pflichten. Die Bezirksregierung kann sich jederzeit über die Aufgabenwahrnehmung unterrichten und Weisungen hierzu erteilen sowie nach § 7 Absatz 3 eingreifen, um die Aufgabenwahrnehmung zu sichern. Die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen nach § 2 Absatz 2 bleiben unberührt.

(3) Kommt ein Gutachterausschuss Weisungen der Bezirksregierung zur Aufgabenwahrnehmung nicht innerhalb einer bestimmten Frist nach, so kann sie Aufgaben an Stelle und zu Lasten der Gebietskörperschaft beziehungsweise Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss eingerichtet ist, auf einen anderen Gutachterausschuss übertragen. Die Bezirksregierung stellt sicher, dass der Mehraufwand vollständig kompensiert wird, der aufgrund der Aufgabenübertragung bei dem anderen Gutachterausschuss entsteht. Der andere Gutachterausschuss darf die Übertragung nur aus einem wichtigen Grund ablehnen, und die Bezirksregierung entscheidet über die Ablehnung. Der andere Gutachterausschuss tritt hinsichtlich aller Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben an die Stelle des Gutachterausschusses nach Satz 1, der Weisungen der Bezirksregierung zur Aufgabenwahrnehmung nicht innerhalb einer bestimmten Frist nachgekommen ist. Der Gutachterausschuss ist dazu verpflichtet, dem anderen Gutachterausschuss Zugang zu seinen Daten zu verschaffen, die für die Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Die Bezirksregierung kann die Aufgabenübertragungen an andere Gutachterausschüsse jederzeit widerrufen.

(4) Ist die pflichtgemäße Erfüllung der Aufgaben eines Gutachterausschusses dauerhaft nicht gesichert, so kann die Bezirksregierung einen gemeinsamen Gutachterausschuss nach § 4 Absatz 1 bilden oder den Gutachterausschuss auflösen und seine Aufgaben an Stelle und zu Lasten der Gebietskörperschaft beziehungsweise Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss eingerichtet ist, dauerhaft auf einen anderen Gutachterausschuss übertragen. § 8 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend. Die Bezirksregierung stellt sicher, dass der Mehraufwand

vollständig kompensiert wird, der aufgrund der Aufgabenübertragung bei dem anderen Gutachterausschuss entsteht.

(5) Die Bezirksregierung verwendet als Grundlage für ihre Aufsichtsaufgabe ein landesweit bereitgestelltes Berichtswesen. Das Berichtswesen wird von den Bezirksregierungen gemeinschaftlich betrieben und gepflegt.

## **Abschnitt 2**

### **Oberer Gutachterausschuss**

#### **§ 14 Bildung und Bezeichnung**

(1) Der Obere Gutachterausschuss wird durch das für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständige Ministerium als Aufsichtsbehörde gebildet. Er wird für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen eingerichtet.

(2) Der Obere Gutachterausschuss führt die Bezeichnung „Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“.

#### **§ 15 Mitglieder**

(1) Der Obere Gutachterausschuss besteht aus einer oder einem Vorsitzenden, auch vorsitzendes Mitglied genannt, den stellvertretenden Vorsitzenden, auch stellvertretende vorsitzende Mitglieder genannt, den weiteren Gutachterinnen oder Gutachtern, auch weitere Mitglieder genannt, und den Bediensteten der Finanzverwaltung nach Absatz 5, auch besondere Mitglieder genannt. Alle Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig, sofern die Tätigkeit nicht im Hauptamt ausgeführt wird.

(2) Die Mitglieder mit Ausnahme des besonderen Mitglieds nach Absatz 5 sollen Mitglied eines Gutachterausschusses in Nordrhein-Westfalen oder eines Oberen Gutachterausschusses oder einer Zentralen Geschäftsstelle nach dem Baugesetzbuch in einem anderen Bundesland sein.

(3) Zum vorsitzenden Mitglied darf nur bestellt werden, wer über umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstückswertermittlung verfügt. Das vorsitzende Mitglied muss beim Land Nordrhein-Westfalen oder einer Gebietskörperschaft im Land Nordrhein-Westfalen beschäftigt sein. In begründeten Ausnahmefällen kann eine hiervon abweichende Regelung getroffen werden.

fen werden. Das vorsitzende Mitglied soll des Weiteren der Ämtergruppe des zweiten Einstiegsamtes der Laufbahnguppe 2 im vermessungstechnischen Verwaltungsdienst angehören.

(4) Mindestens ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied darf nicht der Verwaltung der Gebietskörperschaft angehören, bei der das vorsitzende Mitglied beschäftigt ist. Stellvertretende vorsitzende Mitglieder können der Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen angehören.

(5) Auf Vorschlag der obersten Finanzbehörde des Landes Nordrhein-Westfalen werden eine Beschäftigte oder ein Beschäftigter mit besonderer Sachkunde für die überörtlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als besonderes Mitglied und eine weitere Beschäftigte oder ein weiterer Beschäftigter als Vertretung dieses Mitglieds bestellt.

(6) § 5 Absatz 5 und 7 gilt entsprechend.

(7) Weitere Mitglieder können der Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen angehören. § 5 Absatz 5 Satz 1 gilt entsprechend.

(8) Ein Mitglied des Oberen Gutachterausschusses ist von der Mitwirkung an einem Obergutachten nach § 46 ausgeschlossen, wenn es an dem Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses mitgewirkt hat.

## **§ 16 Pflichten**

§ 6 gilt entsprechend.

## **§ 17 Amtszeit**

(1) Das für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständige Ministerium bestellt die Mitglieder mit deren Zustimmung für die Dauer von fünf Jahren. Das Ministerium fertigt über die Bestellung eine Urkunde aus. Die Bestellung kann wiederholt werden.

(2) § 7 Absatz 2 bis 6 gilt entsprechend.

## **§ 18**

### **Geschäftsstelle**

- (1) Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wird bei einer Bezirksregierung nach Maßgabe des für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministeriums eingerichtet.
- (2) Die Bezirksregierung, bei der die Geschäftsstelle eingerichtet ist, stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel zur Verfügung, so dass die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses sorgfältig, vollständig sowie sach- und termingerecht wahrgenommen werden können. Bei der Geschäftsstelle sind Fach- und Verwaltungsaufgaben des mittleren bis höheren Funktionsbereiches zu leisten. Das Personal nach Satz 1 besitzt eine entsprechende Qualifikation.
- (3) Die Geschäftsstelle arbeitet nach den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses und erhält hierzu Weisung des vorsitzenden Mitglieds.

## **§ 19**

### **Verfahrensgrundsätze**

§ 9 gilt entsprechend.

## **§ 20**

### **Zuständigkeit**

Der Obere Gutachterausschuss ist zuständig, wenn der Gegenstand der Wertermittlung seinen Aufgaben entspricht und in Nordrhein-Westfalen liegt.

## **§ 21**

### **Erschädigung**

§ 11 gilt entsprechend.

## **§ 22**

### **Kosten**

- (1) Die Kosten des Oberen Gutachterausschusses inklusive seiner Geschäftsstelle trägt das Land Nordrhein-Westfalen.
- (2) Für die Leistungen des Oberen Gutachterausschusses werden Gebühren und Auslagen nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung erhoben.

(3) Die Einnahmen aus Gebühren und Auslagen nach Absatz 2 stehen dem Land Nordrhein-Westfalen zu.

## **§ 23** **Aufsicht**

(1) Das für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständige Ministerium führt die Aufsicht über den Oberen Gutachterausschuss.

(2) § 13 Absatz 2 gilt entsprechend.

## **Abschnitt 3**

### **Zusammenarbeit**

## **§ 24** **Einheitlichkeit**

(1) Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss stimmen sich untereinander regelmäßig über die Durchführung ihrer Aufgaben ab und erarbeiten und pflegen hierfür gemeinschaftlich Modell-, Leistungs- und Verfahrensstandards, um eine einheitliche, vollständige und aktuelle Leistungserbringung sowie ein einheitliches Erscheinungsbild unter Beachtung und im Sinne der Grundsätze nach § 3 und des Leistungsrahmens nach § 29 zu erreichen und zu erhalten.

(2) Zum Zweck der einheitlichen, vollständigen und aktuellen Leistungserbringung nach Absatz 1 kann das Land die Gutachterausschüsse bei der Aufgabenwahrnehmung unterstützen. Das für die amtliche Wertermittlung zuständige Ministerium entscheidet über Art und Umfang der Unterstützung.

## **§ 25** **Regionale und überregionale Leistungen**

Fußnoten zu § 25 Regionale und überregionale Leistungen

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Gutachterausschüsse leiten die Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3 in Verbindung mit Anlage 3 grundsätzlich für ihren Zuständigkeitsbereich ab. Ist aufgrund nicht ausreichenden Datenmaterials keine alleinige Produktableitung für den eigenen Zuständigkeitsbereich möglich, ermitteln sie die Datenbasis zur Produktableitung und werten die Datenbasis, soweit das entsprechend erweiterte Datenmaterial dazu ausreicht, gemeinschaftlich aus. Solche gemeinschaftlichen Auswertungen werden auch als regionale Auswertung bezeichnet. Regionen, Datenauswertung und Datenaustausch hierzu werden, soweit eine regionale Auswertung vorgesehen ist, von den betreffenden Gutachterausschüssen gemeinschaftlich, unter Einbeziehung des Oberen Gutachterausschusses, festgelegt.

(2) Der Obere Gutachterausschuss leistet überregionale Auswertungen und Veröffentlichungen nach Teil 3 Abschnitt 3 in Verbindung mit Anlage 3 und nach weiteren Rechtsvorschriften und stellt die Ergebnisse bereit. Solche überregionalen Auswertungen und Veröffentlichungen werden auch als überregionale Statistiken bezeichnet. Überregionale Statistiken sind insbesondere landesweite Grundstücksmarktberichte nach § 42, länderübergreifende Grundstücksmarktberichte nach § 43, der Häuserpreisindex nach dem Bundesstatistikgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394) in der jeweils geltenden Fassung und die Kaufwertestatistik für Bauland und landwirtschaftliche Flächen nach dem Gesetz über die Preisstatistik in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 720-9, veröffentlichten bereinigten Fassung in der jeweils geltenden Fassung. Er erteilt des Weiteren bei überregionalen Anfragen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 34. Solche Auskünfte auf überregionale Anfragen werden auch als überregionale Auskünfte bezeichnet. Datenauswertung und Datenselektion erfolgen vorzugsweise automatisiert und unter Verwendung der Zentralen Kaufpreissammlung. Benötigte Daten, die nicht in der Zentralen Kaufpreissammlung enthalten sind, ruft der Obere Gutachterausschuss nach § 48 Absatz 3 bei den Gutachterausschüssen ab.

(3) Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss tauschen ihre Daten für Auswertungen über die Absätze 1 und 2 hinaus untereinander aus, soweit es zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

(4) Berichtsjahr für Statistiken über die Leistungserbringung der Gutachterausschüsse ist grundsätzlich das Kalenderjahr. Weitere Ausführungen dazu werden in dem Erhebungsstandard nach § 33 Absatz 3 gemacht.

## **§ 26** **Aus- und Fortbildung**

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss fördern gemeinsam die Aus- und Fortbildung in der amtlichen Grundstückswertermittlung.

## **§ 27** **Unterstützung**

(1) Der Obere Gutachterausschuss unterstützt die Gutachterausschüsse gemäß dieser Verordnung in fachlichen und technischen Angelegenheiten der amtlichen Grundstückwertermittlung. Dies beinhaltet insbesondere Betrieb und Pflege der Landesverfahren nach § 3 Absatz 4 sowie die überregionalen Auswertungen nach § 25.

(2) Zur Pflege der Landesverfahren wird eine ständige Pflegegruppe eingerichtet, die mindestens aus Vertretern der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses besteht. Bedarfsmeldungen zur Anpassung der Landesverfahren können von den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss angezeigt werden. Die Bedarfsmeldungen werden von der Pflegegruppe zusammengeführt und jeweils bis zum 31. März von ihr gewürdigt. Dabei prüft sie, ob ein übergreifendes fachliches oder technisches Interesse zur Umsetzung der Bedarfsmeldungen besteht. Das für die amtliche Grundstückwertermittlung zuständige Ministerium entscheidet aufgrund dieser Würdigung über die Durchführung entsprechender Verfahrensanpassungen. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegt die Durchführung beziehungsweise Vergabe der Verfahrensanpassungen. Die Pflegegruppe prüft des Weiteren neue Verfahrensversionen, entwickelt und pflegt Nutzungshilfen und unterstützt und berät die Gutachterausschüsse bei der Nutzung der Landesverfahren.

### **Teil 3**

#### **Aufgaben**

##### **Abschnitt 1**

###### **Allgemeines**

## **§ 28** **Leistungsbestandteile**

(1) Leistungsbestandteile der amtlichen Grundstückwertermittlung sind die Datensammlungen, die Produkte und die Bewertungen.

(2) Durch die Erhebung für die Wertermittlung erforderlicher Daten werden Datensammlungen erzeugt. Dies sind die Kaufpreissammlung, die Miet- und Pachtpreissammlung und sonstige Datensammlungen.

(3) Durch Auswertung der Datensammlungen werden die verwendeten Daten aggregiert und anonymisiert. Im Ergebnis entstehen konfektionierte für die Wertermittlung erforderliche Daten, die Produkte. Dies sind die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte und die Miet- und Pacht-preistabellen und -übersichten inklusive der jeweils zugehörigen Wertübersichten. Hierzu gehören des Weiteren die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Grundstücks-marktberichte und sonstige Produkte.

(4) Auf Grundlage der Datensammlungen und Produkte werden Bewertungen durchgeführt. Dies sind Gutachten, Obergutachten und sonstige Bewertungen.

## **§ 29** **Leistungsrahmen**

Fußnoten zu § 29 Leistungsrahmen

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Leistungserbringung nach § 28 erfolgt nach Absatz 2 bis 4.

(2) Die Pflichtaufgaben nach Anlage 3, auch muss-Aufgaben genannt, werden von den Gutachterausschüssen verbindlich entsprechend dieser Verordnung geleistet. Die übrigen Aufgaben, auch kann-Aufgaben genannt, werden dann vom Gutachterausschuss geleistet, wenn dies aufgrund der Prüfung durch den Gutachterausschuss zur Leistungserbringung erforderlich ist.

(3) Über die Festlegungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) in der jeweils geltenden Fassung und dieser Verordnung hinaus wenden die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss die Richtlinien und ergänzenden Erläuterungen sowie Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung an. Die von ihnen nach § 24 gemeinschaftlich erarbeiteten Modell-, Leistungs- und Verfahrens-standards sollen ebenfalls angewendet werden. Weitergehende Ausführungen zu den Standards werden bedarfsweise von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.

(4) Die nach § 3 bereitgestellten Landesverfahren werden von den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss verbindlich entsprechend dieser Verordnung und weitergehender Festlegungen des für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministeriums hierzu eingesetzt.

## **§ 30** **Erhebung**

Fußnoten zu § 30 Erhebung

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Die Erhebung umfasst die Erfassung und Auswertung übermittelter Daten. Erfassung ist die Auswahl und Übernahme von für die Leistungserbringung nach § 28 erforderlichen Daten. Sie wird insofern auch als qualifizierte Übernahme bezeichnet. Auswertung ist die Datenermittlung nach Teil 3 Abschnitt 2 und 3.

(2) Die Abschrift der für die Führung der Kaufpreissammlung erforderlichen Urkunden nach Baugesetzbuch wird dem Gutachterausschuss von den beurkundenden Stellen inklusive aller Anlagen zu den Verträgen übermittelt.

(3) Die Flurbereinigungsbehörden übermitteln dem Gutachterausschuss zur Führung der Kaufpreissammlung laufend die Daten im Sinne von § 195 Absatz 1 des Baugesetzbuches. Das sind insbesondere Daten über Kapitalbeträge, Geldabfindungen, Verwertungserlöse sowie über Geldentschädigungen nach dem Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546) in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind nach § 197 Absatz 1 des Baugesetzbuches dazu befugt, von Sachverständigen und Personen grundstücksbezogene Informationen einzuholen, die zur Leistungserbringung erforderlich sind. Diese Sachverständigen und Personen sind, soweit sie entsprechende Angaben machen können, dazu verpflichtet, solche Informationen auf Anforderung zu liefern. Für die Durchsetzung dieser Lieferverpflichtung gelten die Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes NRW in der Fassung der Be-

kanntmachung vom 19. Februar 2003 (GV. NRW. S. 156, ber. 2005 S. 818) in der jeweils geltenden Fassung.

(5) Die Lieferpflicht nach Absatz 4 beinhaltet auch die Übermittlung angeforderter Bauakten und vorhandener kommunaler Geo- und Statistikdaten durch die Kommunen. Gleches gilt für vorhandene Geo- und Statistikdaten der Landesbehörden. Sofern diese kommunalen und Landesdaten digital geführt werden, soll für die Gutachterausschüsse ein Zugang zu den Datenbanken eingerichtet werden.

(6) Die Auskunftserteilung über Grundstücke durch die Finanzbehörden nach Baugesetzbuch beinhaltet die Übermittlung von Daten über Baujahr und Nutzung, Wohn- und Nutzflächen sowie Mieten und Pachten. Mit dieser Verordnung wird im Sinne von § 197 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches um entsprechende Datenübermittlung an alle Gutachterausschüsse ersucht.

(7) Die Datenübermittlung nach Abschnitt 2 bis 6 erfolgt nach § 3 Absatz 5.

## **§ 31 Führung**

(1) Die Führung umfasst die Haltung erhobener Daten durch Speicherung in Datenbanken.

(2) Die Datensammlungen und die Produkte werden regelmäßig aktualisiert. Zu den Datensammlungen und Produkten gehören auch historisch gewordene Daten.

## **§ 32 Bereitstellung**

(1) Die Bereitstellung umfasst die Abgabe von Daten inklusive der hierzu erforderlichen Informationen und Lizenzierung nach § 3 Absatz 7 sowie die Bewertungen.

(2) Die Abgabe von Daten erfolgt in Form von Auskünften, Auszügen und Einsichtnahmen. Auskünfte und Auszüge können für Daten aus Datensammlungen und Produkte erteilt werden, be- darfswise auch mit Erläuterungen zu den Daten. Einsichtnahmen bei den Datensammlungen sind aus Gründen des Datenschutzes unzulässig.

(3) Bewertungen sind Leistungen nach § 28 Absatz 4 in Verbindung mit Teil 3 Abschnitt 4. Dies sind Leistungen, die auf der Analyse von Daten basieren.

## **Abschnitt 2**

### **Datensammlungen**

#### **§ 33**

#### **Kaufpreissammlung**

- (1) Die Kaufpreissammlung umfasst die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Anlage 4, die nach § 30 Absatz 2 aus Abschriften der Urkunden zur Übertragung von Eigentum an Grundstücken oder zur erstmaligen oder erneuten Bestellung von Erbbaurechten nach § 195 Absatz 1 des Baugesetzbuches erhoben wurden, sowie Daten aufgrund ergänzender Erhebungen nach § 30 Absatz 3 bis 6.
- (2) Struktur und Mindestinhalt der Kaufpreissammlung werden in Übereinstimmung mit § 7 Absatz 2 der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen in einem Datenkatalog geregelt. Der Datenkatalog wird von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.
- (3) Die Datenerhebung erfolgt nach Nummer 1 und 2 der Anlage 3 und wird im Einzelnen von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium in einem Erhebungsstandard geregelt. Die Daten der Kaufpreissammlung werden auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert. Das Einholen grundstücksbezogener Informationen durch den Gutachterausschuss nach § 30 Absatz 4 soll unter Verwendung eines webbasierten Erhebungsbogens erfolgen, der als Bestandteil der Zentralen Kaufpreissammlung nach § 3 Absatz 4 zentral zur Verfügung gestellt wird, der die Informationsbeschaffung in der Struktur der Zentralen Kaufpreissammlung erlaubt und der in einem freien Teil individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den Gutachterausschuss entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen örtlichen Märkte zulässt. Die Abschriften der Urkunden und Unterlagen über ergänzende Informationen nach Absatz 1 werden nach Abschluss der Grundstücksmarktanalyse nach Nummer 4 der Anlage 3 vernichtet.
- (4) Die Kaufpreissammlung wird zeitnah und digital geführt und nach § 48 Absatz 2 in der Zentralen Kaufpreissammlung oder lokal vorgehalten.

#### **§ 34**

#### **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Fußnoten zu § 34 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

(1) Im Zuge der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung erfolgen standardmäßig Datenabgaben im Sinne von § 32 Absatz 2.

(2) Nicht anonymisierte Auskünfte sind Vollauskünfte und grundstücksbezogene Auskünfte. Vollauskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung einschließlich vorhandener unmittelbar personenidentifizierender Angaben. Grundstücksbezogene Auskünfte enthalten ebenfalls Daten der Kaufpreissammlung einschließlich grundstücksidentifizierender Angaben, es sind jedoch keine Angaben zu Personen enthalten mit Ausnahme ihrer Rechtsstellung und von Angaben zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung. Bezüglich der Rechtsstellung wird mit gegebenenfalls weiterer Differenzierung angegeben, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt.

(3) Anonymisierte Auskünfte enthalten Daten der Kaufpreissammlung, die nach § 4 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen verändert sind, so dass Einzelangaben über persönliche oder sächliche Verhältnisse nicht mehr oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft einer bestimmten oder bestimmbaren Person zugeordnet werden können. Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind keine Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Absatz 3 des Baugesetzbuches.

(4) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag erteilt.

(5) Vollauskünfte werden ausschließlich an die zuständigen Finanzämter für Zwecke der Besteuerung, Gerichte und Staatsanwaltschaften erteilt. Vollauskünfte beinhalten die Bereitstellung der in der Kaufpreissammlung zum Zeitpunkt der Anfrage enthaltenen Daten inklusive der dort gegebenenfalls enthaltenen Personendaten. Enthaltene Personendaten sind die Namen der beurkundenden Stellen nach § 30 Absatz 2 und temporär die Erwerbernamen und -adressen.

(6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 4 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die Zusiche-

nung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625) in der jeweils geltenden Fassung akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

(7) Im Übrigen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt. Anonymisierte Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 4 die Angabe des Verwendungszwecks und die Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden.

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

(9) Antragsstellung, Datenselektion und -aufbereitung und Datenbereitstellung sowie die Lizenzierung der Datennutzung im Zusammenhang mit der Auskunftserteilung erfolgen nach Anlage 5.

## **§ 35** **Miet- und Pachtpreissammlung**

(1) Die Miet- und Pachtpreissammlung umfasst die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Anlage 6. Sie wird nach Bedarf und fachlicher Erfordernis eingerichtet.

(2) Struktur und Inhalt werden, soweit eine übergreifende Standardisierung über die vorhandenen Standards hinaus nötig ist, von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.

(3) Die Daten der Miet- und Pachtpreissammlung werden grundsätzlich auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert.

(4) Die Miet- und Pachtpreissammlung wird zeitnah und digital geführt sowie lokal vorgehalten.

(5) § 34 gilt entsprechend.

## **§ 36** **Sonstige Datensammlungen**

§ 35 gilt entsprechend.

### **Abschnitt 3**

#### **Produkte**

## **§ 37** **Bodenrichtwerte**

(1) Die Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 1 bis 5 des Baugesetzbuches werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert und innerhalb einer Woche dorthin übernommen. Im Falle nicht ausreichenden Grunddatenmaterials werden die Bodenrichtwerte, soweit dies datenschutzrechtlich zulässig und technisch möglich ist, regional nach § 25 Absatz 1 ermittelt.

(2) Produktmerkmale und Produktionsverfahren werden, soweit eine weitergehende Standardisierung nötig ist, von dem für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständigen Ministerium festgelegt.

(3) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich auf der Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens georeferenziert. Daten benachbarter Gutachterausschüsse sollen bei der Datenermittlung berücksichtigt werden.

(4) Sie werden zeitnah nach Absatz 1 und digital geführt sowie lokal vorgehalten.

(5) Beschluss und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte werden öffentlich bekannt gemacht. Die Bodenrichtwerte werden lokal und webbasiert über das Grundstücksmarktinformationssystem bereitgestellt.

(6) Ausgabeformen sind die Bodenrichtwertdateien, die Bodenrichtwertübersichten und die webbasierte Visualisierung von Zonen, Werten und Attributen auf Grundlage der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens.

## **§ 38 Immobilienrichtwerte**

(1) Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

(2) Die Immobilienrichtwerte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für die Objektarten Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, zonal, landesweit und inklusive der für den Immobilienpreiskalkulator nach § 3 Absatz 3 benötigten Daten ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert und innerhalb einer Woche dorthin übernommen. Im Falle nicht ausreichenden Grunddatenmaterials werden die Immobilienrichtwerte, soweit dies datenschutzrechtlich zulässig, fachlich sinnvoll und technisch möglich ist, regional nach § 25 Absatz 1 ermittelt.

(3) Für alle anderen als unter Absatz 1 genannten Objektarten nach Nummer 4.1.4 der Anlage 3, insbesondere Drei- und Mehrfamilienhäuser, wird die Ermittlung der Immobilienrichtwerte angestrebt. Absatz 1 gilt ansonsten entsprechend.

(4) § 37 Absatz 2 bis 6 gilt entsprechend.

## **§ 39 Miet- und Pachtpreistabellen und -übersichten**

(1) Miet- und Pachtpreistabellen und -übersichten werden nach Bedarf und fachlicher Erfordernis erstellt. Des Weiteren kann auf Antrag einer der zuständigen Stellen die Mietdatenbank nach § 558e des Bürgerlichen Gesetzbuches geführt und bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches mitgewirkt werden.

(2) § 37 Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(3) Beschluss und Verfügbarkeit der Miet- und Pachtpreistabellen und -übersichten werden nach Bedarf und fachlicher Erfordernis bekanntgemacht. Die Tabellen und Übersichten werden dementsprechend vorgehalten und bereitgestellt.

## **§ 40**

### **Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten**

(1) Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichsfaktoren werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für die Objektarten nach Nummer 4 der Anlage 3, landesweit und inklusive der für die Grundstücksmarktberichte nach §§ 41 bis 43 benötigten Daten ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Verwendung für den landesweiten und länderübergreifenden Grundstücksmarktbericht sowie bedarfsweise zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert. Preisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten werden mindestens einmal pro Jahr ermittelt. Im Falle nicht ausreichenden Grunddatenmaterials werden die erforderlichen Daten, soweit dies datenschutzrechtlich zulässig, fachlich sinnvoll und technisch möglich ist, regional nach § 25 Absatz 1 ermittelt.

(2) § 37 Absatz 2 bis 4 und § 39 Absatz 3 gelten entsprechend.

## **§ 41**

### **Örtliche Grundstücksmarktberichte**

(1) Die örtlichen Grundstücksmarktberichte werden jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, nach Anlage 7 gefertigt, bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert und innerhalb einer Woche dorthin übernommen. Inhalte und Gestaltung der Grundstücksmarktberichte stimmen die Gutachterausschüsse gemeinschaftlich nach § 24 untereinander ab.

(2) Unterjährige Trendmeldungen nach Anlage 3 werden prinzipiell angestrebt und nach Bedarf und fachlicher Erfordernis geleistet.

(3) § 37 Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(4) Für die örtlichen Grundstücksmarktberichte gilt § 37 Absatz 5 entsprechend, für die unterjährigen Trendmeldungen § 39 Absatz 3.

## **§ 42**

### **Landesweiter Grundstücksmarktbericht**

(1) Der Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen wird jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, in Anlehnung an Anlage 7 gefertigt und bis zum 30. April in das Grundstücksmarktinformationssystem übernommen.

(2) § 37 Absatz 2 bis 5 gilt entsprechend.

## **§ 43**

### **Länderübergreifender Grundstücksmarktbericht**

Der länderübergreifende Grundstücksmarktbericht wird aufgrund einer Verwaltungsvereinbarung von Bund und Ländern gefertigt, geführt, bekanntgemacht, vorgehalten und bereitgestellt.

## **§ 44**

### **Sonstige Produkte**

- (1) Sonstige Produkte werden nach Bedarf und fachlicher Erfordernis entwickelt und hergestellt.
- (2) § 37 Absatz 2 bis 4 und § 39 Absatz 3 gelten entsprechend.

## **Abschnitt 4**

### **Bewertungen**

## **§ 45**

### **Gutachten**

Fußnoten zu § 45 Gutachten

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

- (1) Gutachten werden nach Nummer 9 der Anlage 3 erstattet.

(2) Die Gutachtenerstattung ist eine pflichtige Amtshandlung. Die Ermittlung von Grundstücks-werten und sonstige Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Gutachtenerstattung erfolgen nach § 192 Absatz 1 des Baugesetzbuches selbstständig und unabhängig. Die Gutachten sind dementsprechend in jedem Fall neutral und frei von Interessenskonflikten.

(3) Verkehrswertgutachten werden erstattet

1. nach § 193 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,

2. auf Antrag Berechtigter nach § 193 Absatz 1 des Baugesetzbuches und der jeweiligen Mieter oder Pächter über die Höhe von Vermögensvorteilen und -nachteilen bei städtebaulichen und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit Grunderwerb oder Bodenordnungsmaßnahmen und Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen,

3. nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBI. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und

4. nach den Vorschriften des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes vom 20. Juni 1989 (GV. NRW. S. 366, ber. S. 570) in der jeweils geltenden Fassung über den Entzug oder die Beschränkung von Eigentum oder Rechten an Grundstücken sowie die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

(4) Mietwertgutachten werden erstattet nach den Vorschriften der Ersatzschulfinanzierungsverordnung vom 18. März 2005 (GV. NRW. S. 230, ber. S. 424 und S. 635) in der jeweils geltenden Fassung über die angemessene ortsübliche Nettokaltmiete für die Mietfestsetzung der oberen Schulaufsichtsbehörde.

(5) Zustandsfeststellungen werden erstattet nach § 116 Absatz 5 des Baugesetzbuches oder nach § 37 Absatz 4 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes über Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung.

(6) Stellungnahmen werden erstattet nach den Vorschriften des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2001 (BGBI. I S. 130) in der jeweils geltenden Fassung aus Anlass der Be-antragung, Erbringung oder Erstattung einer Sozialleistung nach dem Zehnten Buch Sozialge-setzbuch.

(7) Die Sachverhalte, auf denen die Wertermittlung beruht, werden im Zuge der Gutachtenerstellung schriftlich dargelegt und die Wertermittlung plausibel sowie nachvollziehbar begründet. Das Gutachten wird von den nach § 9 Absatz 5 mitwirkenden Mitgliedern des Gutachterausschusses unterzeichnet.

(8) Der Erstattung von Verkehrswertgutachten, Mietwertgutachten und Zustandsfeststellungen nach den Absätzen 3 bis 5 geht eine Ortsbesichtigung voraus. Die Vorschriften nach § 197 Absatz 1 des Baugesetzbuches über die Betretung von Grundstücken zur Auswertung von Kaufpreisen und Vorbereitung von Gutachten gelten entsprechend.

## **§ 46** **Obergutachten**

(1) Obergutachten werden nach Nummer 9 der Anlage 3 erstattet. Sie werden erstattet, sofern schon mindestens ein Gutachten des betreffenden Gutachterausschusses vorliegt.

(2) Obergutachten werden erstattet

1. auf Antrag von Gerichten nach § 198 Absatz 3 des Baugesetzbuches,
2. auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren und
3. auf Antrag sonst nach § 193 Absatz 1 des Baugesetzbuches Berechtigter, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

(3) § 45 Absatz 2, 7 und 8 gilt entsprechend.

## **§ 47** **Sonstige Bewertungen**

(1) Sonstige Bewertungen werden nach Nummer 10 der Anlage 3 erstattet.

(2) Sonstige Bewertungen sind Amtshandlungen im Sinne des § 45 Absatz 2.

(3) Sonstige Gutachten über Miet- und Pachtwerte über § 45 Absatz 3 hinaus können auf Antrag einer Vertragspartei erstattet werden.

(4) Sonstige Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte werden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben erstattet.

(5) § 45 Absatz 7 und 8 gilt entsprechend.

## **Teil 4**

### **Aufgabenzuordnung**

#### **Abschnitt 1**

##### **Gutachterausschüsse**

##### **§ 48**

##### **Datensammlungen**

(1) Der Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil der Datensammlungen nach Teil 3 Abschnitt 2 mit Ausnahme der sonstigen Datensammlungen des Oberen Gutachterausschusses. Dies umfasst die Erhebung, Führung und Bereitstellung der entsprechenden Daten.

(2) Er führt als Mindestinhalt den Teil seiner Kaufpreissammlung, der laut Datenkatalog nach § 33 Absatz 2 für überörtliche Auswertungen benötigt wird, oder seine gesamte Kaufpreissammlung in der Zentralen Kaufpreissammlung und aktualisiert diese Daten kontinuierlich. Die übrigen Datensammlungen und Teile von Datensammlungen hält er, sofern er dafür nach § 3 Absatz 4 gegebenenfalls bereitgestellte Landesverfahren nicht einsetzt, in lokalen Datenbanken vor.

(3) Er bereitet auf Anforderung des Oberen Gutachterausschusses für dessen Aufgaben benötigte Daten des Gutachterausschusses auf, die nicht in der Zentralen Kaufpreissammlung enthalten sind.

##### **§ 49**

##### **Produkte**

(1) Der Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil der Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3 mit Ausnahme des landesweiten Grundstücksmarktberichtes, des länderübergreifenden Grundstücksmarktberichtes und der sonstigen Produkte des Oberen Gutachterausschusses. Dies umfasst die Erhebung, Führung und Bereitstellung der entsprechenden Daten.

(2) Er liefert seine Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3 für die Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem, aktualisiert diese regelmäßig und hält die originären Datenbestände seiner Produkte in lokalen Datenbanken vor.

(3) Er kann das Grundstücksmarktinformationssystem in seinen Internetauftritt integrieren.

## **§ 50** **Bewertungen**

(1) Der Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil der Bewertungen nach Teil 3 Abschnitt 4 mit Ausnahme der Obergutachten und der sonstigen Bewertungen des Oberen Gutachterausschusses. Dies umfasst die Erstellung, Aufbewahrung und Bereitstellung der entsprechenden Dokumente.

(2) Er hält die Dokumente seiner Bewertungen in lokalen Datenbanken vor.

## **§ 51** **Geschäftsstelle**

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegen insbesondere

1. die Einrichtung und der technische Betrieb der lokalen Datenbanken,
2. die Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses inklusive der Erstattung von Stellungnahmen nach dem Zehnten Buch Sozialgesetzbuch,
3. die Festsetzung der Entschädigungen für die Tätigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses und hinzugezogener Mitglieder anderer Gutachterausschüsse und andere Sachverständiger,
4. die Festsetzung und Erhebung der Gebühren und Auslagen für die Leistungserbringung des Gutachterausschusses und
5. die Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss.

## **Abschnitt 2**

### **Oberer Gutachterausschuss**

## **§ 52**

### **Datensammlungen**

- (1) Der Obere Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil seiner sonstigen Datensammlungen nach Teil 3 Abschnitt 2. Dies umfasst die Erhebung, Führung und Bereitstellung der entsprechenden Daten.
- (2) Die Leistungserbringung nach Absatz 1 beinhaltet die Erhebung für die Wertermittlung erforderlicher Daten nach § 33, die mehrere in einer Urkunde behandelte Grundstücke oder Erbbaurechte im Bereich mindestens zweier Gutachterausschüsse betreffen, deren Kaufpreiseanteile nicht bestimmt und nicht bestimmbar sind. Dies beinhaltet auch die Führung dieser Daten in der Zentralen Kaufpreissammlung.
- (3) Der Obere Gutachterausschuss hält seine Datensammlungen in lokalen Datenbanken vor, sofern die Daten nicht in der Zentralen Kaufpreissammlung enthalten sind.
- (4) Er betreibt und pflegt die Zentrale Kaufpreissammlung sowie die weiteren Landesverfahren für Datensammlungen nach § 3 Absatz 4 und stellt den Zugang der Gutachterausschüsse zu diesen Verfahren sicher.
- (5) Er erteilt nach § 25 Absatz 2 überregionale Auskünfte aus der Zentralen Kaufpreissammlung. Er greift zur Erfüllung seiner Aufgaben nach Absatz 1 vorzugsweise auf die Zentrale Kaufpreissammlung, die weiteren Landesverfahren nach Absatz 3 und ansonsten auf die weiteren Daten der Gutachterausschüsse nach § 48 Absatz 3 zurück.

## **§ 53**

### **Produkte**

- (1) Der Obere Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil des landesweiten Grundstücksmarktberichtes und seiner sonstigen Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3. Dies umfasst die Erhebung, Führung und Bereitstellung der entsprechenden Daten. Er wirkt bei der Fertigung, Führung und Bereitstellung des länderübergreifenden Grundstücksmarktberichtes mit.
- (2) Er übernimmt seine Produkte nach Teil 3 Abschnitt 3 in das Grundstücksmarktinformationsystem, aktualisiert diese regelmäßig und hält die originären Datenbestände seiner Produkte in lokalen Datenbanken vor.

(3) Er betreibt und pflegt das Grundstücksmarktinformationssystem sowie die weiteren Landesverfahren für Produkte nach § 3 Absatz 4 und stellt den Zugang der Gutachterausschüsse zu diesen Verfahren sicher. Er übernimmt des Weiteren regelmäßig die nach Teil 3 Abschnitt 3 für das Grundstücksmarktinformationssystem gelieferten Produkte der Gutachterausschüsse dorthin.

(4) Er leitet nach § 25 Absatz 2 überregionale Statistiken ab und stellt die Ergebnisse bereit. Er greift zur Erfüllung seiner Aufgaben nach Absatz 1 vorzugsweise auf das Grundstücksmarktinformationssystem, die weiteren Landesverfahren nach Absatz 3 und ansonsten auf die weiteren Daten der Gutachterausschüsse nach § 48 Absatz 3 zurück.

## **§ 54 Bewertungen**

(1) Der Obere Gutachterausschuss ist zuständig für den Leistungsbestandteil der Bewertungen nach Teil 3 Abschnitt 4 mit Ausnahme der Gutachten und der sonstigen Bewertungen der Gutachterausschüsse. Dies umfasst die Erstellung, Aufbewahrung und Bereitstellung der entsprechenden Dokumente.

(2) § 50 Absatz 2 gilt entsprechend.

## **§ 55 Geschäftsstelle**

(1) Der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses obliegen Betrieb und Pflege der Zentralen Kaufpreissammlung, des Grundstücksmarktinformationssystems und der weiteren Landesverfahren.

(2) Im Übrigen gilt § 51 entsprechend.

## **Teil 5**

### **Schlussvorschriften**

## **§ 56 Übersichten**

Anlage 1 stellt in einer tabellarischen Übersicht die Aufgaben und die entsprechenden Zuständigkeiten nach Teil 3 und 4, Anlage 2 die entsprechenden Ermittlungstichtage und Lieferfristen nach Teil 3 Abschnitt 3 dar.

## **§ 57** **Experimentierklausel**

Zur Erprobung neuer Aufgaben und Verfahren zum Zwecke der Weiterentwicklung der amtlichen Grundstückswertermittlung kann das für die amtliche Grundstückswertermittlung zuständige Ministerium für den Einzelfall zeitlich befristete Ausnahmen von Vorschriften dieser Verordnung regeln.

## **§ 58** **Übergangsvorschriften**

Die periodische landesweite Ermittlung und Lieferung von Immobilienrichtwerten nach § 38 sowie deren Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem ist erst mit Ablauf des Jahres 2025 verpflichtend zu leisten.

## **§ 59** **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Fußnoten zu § 59 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

§ 3 Absatz 2 geändert und Absatz 8 neu gefasst, § 6 Absatz 4 neu gefasst, § 7 Absatz 5 geändert, § 11 Absatz 1 und 2 neu gefasst, § 12 Absatz 2 neu gefasst, § 25 Absatz 2 und 3 geändert, § 30 Absatz 3 und 4 geändert, § 34 Absatz 6 und 7 geändert, § 45 Absatz 3 geändert sowie Absatz 4 und 6 neu gefasst, § 59 geändert, Anlage 7 Nummer 4.7.3 geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751), in Kraft getreten am 22. Juni 2021.

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 ([GV. NRW. S. 146](#)), die zuletzt durch Verordnung vom 25. September 2019 ([GV. NRW. S. 758](#)) geändert worden ist, außer Kraft.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Der Minister des Innern

## Anlagen

---

### **Anlage 1 (Anlage 1)**

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)

### **Anlage 2 (Anlage 2)**

[URL zur Anlage \[Anlage 2\]](#)

### **Anlage 3 (Anlage 3)**

[URL zur Anlage \[Anlage 3\]](#)

### **Anlage 4 (Anlage 4)**

[URL zur Anlage \[Anlage 4\]](#)

### **Anlage 5 (Anlage 5)**

[URL zur Anlage \[Anlage 5\]](#)

### **Anlage 6 (Anlage 6)**

[URL zur Anlage \[Anlage 6\]](#)

### **Anlage 7 (Anlage 7)**

[URL zur Anlage \[Anlage 7\]](#)