

**Verordnung
über die Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)**

Vom 23. März 2004

Aufgrund des § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), wird verordnet:

Inhaltsübersicht

Teil I

Gutachterausschüsse

Abschnitt 1

**Bildung und Zusammensetzung
der Gutachterausschüsse**

- | | |
|-----|--|
| § 1 | Bildung der Gutachterausschüsse |
| § 2 | Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses |
| § 3 | Sachkunde, Unabhängigkeit und Pflichten der Mitglieder des Gutachterausschusses |
| § 4 | Abberufung und vorzeitige Beendigung der Amtszeit von Mitgliedern des Gutachterausschusses |

Abschnitt 2

**Aufgaben der Gutachterausschüsse
und ihrer Geschäftsstellen**

- | | |
|------|---|
| § 5 | Aufgaben des Gutachterausschusses |
| § 6 | Aufgaben des vorsitzenden Mitglieds |
| § 7 | Übertragung von Befugnissen |
| § 8 | Kaufpreissammlung |
| § 9 | Weitere Daten |
| § 10 | Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung |
| § 11 | Bodenrichtwerte |
| § 12 | Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten |
| § 13 | Übersicht über die Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht |
| § 14 | Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse |

Gebietskörperschaften vereinbaren, dass für innerhalb eines Kreises liegende Große kreisangehörige Städte oder für den Kreis und eine oder mehrere Große kreisangehörige Städte innerhalb des Kreises durch die Bezirksregierung ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden soll. Die bestehenden Gutachterausschüsse sind aufgelöst, sobald die Bezirksregierung den neuen Gutachterausschuss gebildet hat.

(2) Der Gutachterausschuss führt die Bezeichnung „Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in/im (Name der Gebietskörperschaft)". Bei Zusammenschluss von Gutachterausschüssen nach Absatz 1 Satz 2 wird die Bezeichnung im Einvernehmen mit der Bezirksregierung festgelegt.

(3) Der Gutachterausschuss besteht aus einer oder einem Vorsitzenden (vorsitzendes Mitglied), den stellvertretenden Vorsitzenden (stellvertretende Mitglieder) und ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen oder Gutachtern (ehrenamtliche weitere Mitglieder).

§ 2

Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses

(1) Die Bezirksregierung bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft / Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist,

- das vorsitzende Mitglied und dessen stellvertretende Mitglieder sowie
- die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder

des Gutachterausschusses für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, § 4 Abs. 4, erster Halbsatz, und Absatz 5 bleiben unberührt. Die Bestellung kann wiederholt werden.

(2) Zum vorsitzenden Mitglied soll eine Bedienstete oder ein Bediensteter der Gebietskörperschaft / Gebietskörperschaften bestellt werden, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Das vorsitzende Mitglied soll aufgrund seiner Berufsausbildung oder durch eine entsprechende Qualifizierungsmaßnahme in besonderem Maße für diese Aufgabe geeignet sein.

(3) Für das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses sind stellvertretende Mitglieder zu bestellen, von denen mindestens eines nicht der Verwaltung der Gebietskörperschaft / Gebietskörperschaften angehören darf, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

(4) Auf Vorschlag des örtlich zuständigen Finanzamtes wird je eine Beschäftigte oder ein Beschäftigter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtliches und je eine weitere oder ein weiterer als stellvertretendes ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses bestellt. Diese Mitglieder des Gutachterausschusses werden ausschließlich für die Tätigkeit des Gutachterausschusses nach § 16 Abs. 2 Satz 2 bestellt.

(5) Das vorsitzende Mitglied oder dessen stellvertretende Mitglieder dürfen nicht der Vertretung oder einem ihrer Ausschüsse oder einer Bezirksvertretung der Gebietskörperschaft / Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Sie dürfen hauptamtlich nicht mit der Verwaltung der Grundstücke der vorgenannten Gebietskörperschaft / Gebietskörperschaften befasst sein.

(6) Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses dürfen nicht der Vertretung oder einem ihrer Ausschüsse, einer Bezirksvertretung oder der Verwaltung der Gebietskörperschaft /

Gebietskörperschaften angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

(7) Zum Mitglied des Gutachterausschusses darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 Nrn. 1 bis 3 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt einer ehrenamtlichen Verwaltungsrichterin oder eines ehrenamtlichen Verwaltungsrichters ausgeschlossen ist.

(8) Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses sind bei ihrer Bestellung auf ihre jeweiligen Pflichten nach § 3 Abs. 2 bis 4 hinzuweisen.

§ 3

Sachkunde, Unabhängigkeit und Pflichten der Mitglieder des Gutachterausschusses

(1) Die Mitglieder des Gutachterausschusses müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses befinden.

(2) Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben ihr Gutachten und ihre gutachtliche Äußerung nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(3) Für die Mitglieder des Gutachterausschusses gelten die §§ 20, 83 und 84 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) entsprechend. Interessenkonflikte sind zu vermeiden, ggf. ist nach den Vorschriften des § 21 VwVfG NRW zu verfahren.

(4) Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben das vorsitzende Mitglied über Ausschließungsgründe nach § 20 VwVfG NRW unverzüglich zu unterrichten.

§ 4

Abberufung und vorzeitige Beendigung der Amtszeit von Mitgliedern des Gutachterausschusses

(1) Die Bezirksregierung hat ein Mitglied des Gutachterausschusses abzurufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung entfallen sind.

(2) Die Bezirksregierung kann ein Mitglied des Gutachterausschusses abberufen, wenn

a) es gegen die Vorschriften des § 3 Abs. 3 verstoßen hat,

b) ein wichtiger Grund im Sinne von § 86 VwVfG NRW vorliegt.

(3) Ein nach § 2 Abs. 4 bestelltes Mitglied des Gutachterausschusses ist auch abzurufen, wenn es nicht mehr bei dem örtlich zuständigen Finanzamt tätig oder nicht mehr für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes zuständig ist.

(4) Die Amtszeit eines Mitglieds des Gutachterausschusses endet unbeschadet der Absätze 1 bis 3 mit Vollendung des 70-sten Lebensjahres oder durch Niederlegung des Amtes. Die Niederlegung ist schriftlich zu erklären.

(5) Die Amtszeit des vorsitzenden Mitglieds endet mit seinem Eintritt in den Ruhestand, im Fall von Altersteilzeit / Blockmodell (§ 78d Abs. 2 Landesbeamtengesetz NRW) mit dem Beginn der

Freistellungsphase.

Abschnitt 2 **Aufgaben der Gutachterausschüsse** **und ihrer Geschäftsstellen**

§ 5

Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Neben den in § 193 BauGB aufgeführten Aufgaben werden dem Gutachterausschuss die in den Absätzen 2 bis 4 genannten weiteren Aufgaben übertragen.

(2) Der Gutachterausschuss hat Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW) zu erstatten.

(3) Der Gutachterausschuss hat unbeschadet der Absätze 1 und 2 Gutachten zu erstatten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit

- a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
- b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

(4) Der Gutachterausschuss hat auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW durchzuführen.

(5) Der Gutachterausschuss kann

- a) Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte,
- b) Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 558c oder 558d BGB) mitwirken,
- c) auf Antrag der zuständigen Stelle
 - die Mietdatenbank (§ 558e BGB) führen und
 - den Mietspiegel erstellen,
- d) Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen,
- e) individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

(6) Antragsberechtigt für Gutachten nach Absatz 3 und nach Absatz 5 Buchstabe a sind die Berechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB. In den Fällen nach Absatz 3 Buchstabe b und Absatz 5 Buchstabe a ist außerdem die jeweilige Mieterin oder Pächterin oder der jeweilige Mieter oder Pächter antragsberechtigt. Antragsberechtigt für Wertauskünfte und Stellungnahmen nach Absatz 5 Buchstabe d sind Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

(7) Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet, dem Oberen Gutachterausschuss für die Wahrnehmung seiner Aufgaben die erforderlichen Unterlagen auf Anforderung in möglichst

einheitlicher Form aufzubereiten und vorzulegen.

§ 6

Aufgaben des vorsitzenden Mitglieds

Dem vorsitzenden Mitglied des Gutachterausschusses obliegen neben den anderen ihm übertragenen Aufgaben insbesondere

1. die Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
2. die Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle,
3. die Festlegung der Sitzungen,
4. die Entscheidung über die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall.

Das vorsitzende Mitglied kann die Erläuterung von Gutachten bei Behörden und Gerichten im Einzelfall auf ein am Gutachten beteiligtes Mitglied des Gutachterausschusses delegieren.

§ 7

Übertragung von Befugnissen

Der Gutachterausschuss kann durch Beschluss mit der Mehrheit seiner Mitglieder auf das vorsitzende Mitglied übertragen

1. die Wahrnehmung der Befugnisse des Gutachterausschusses nach § 197 Abs. 1 BauGB,
2. die Entscheidung über die Annahme von Anträgen nach § 5 Abs. 5,
3. die Befugnis zur Erteilung von Weisungen
 - bei der Mitwirkung zur Erstellung des Mietspiegels nach § 5 Abs. 5 Buchstabe b,
 - zur Führung der Mietdatenbank und zur Vorbereitung der Erstellung des Mietspiegels nach § 5 Abs. 5 Buchstabe c,
 - zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e und § 8,
 - zur Vorbereitung der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 11 sowie sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten nach § 12,
4. die redaktionelle Bearbeitung des Grundstücksmarktberichts,
5. die Entscheidung über die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe d,
6. die Entscheidung über die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 10.

§ 8

Kaufpreissammlung

- (1) Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet und

geführt.

(2) Die Kaufpreissammlung besteht aus einem georeferenzierten beschreibenden Nachweis gemäß **Anlage 1** (s. Absatz 3 Satz 6). Sie ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und geeigneter Landeskartenwerke so anzulegen, dass die Daten nach sachlichen und zeitlichen Gesichtspunkten eingeordnet werden können und eine Auswertung jederzeit möglich ist. Die Kaufpreissammlung ist zeitnah zu führen.

(3) Die Kaufverträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. Das Ergebnis ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Soweit anzunehmen ist, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, sind die Kaufpreise in der Sammlung unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen. Es dürfen nur Daten in die Kaufpreissammlung übernommen werden, die zur Aufgabenerfüllung erforderlich sind. Der zulässige Umfang ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

(4) Die Flurbereinigungsbehörden übermitteln dem Gutachterausschuss laufend die Daten im Sinne von § 195 Abs. 1 BauGB. Das sind insbesondere Daten über Kapitalbeträge (§ 40 des Flurbereinigungsgesetzes - FlurbG), über Verwertungserlöse (§§ 54 Abs. 2 und 55 Abs. 1 FlurbG) sowie über Geldentschädigungen (§§ 88 Nr. 4 und 89 FlurbG).

§ 9

Weitere Datensammlungen

(1) Der Gutachterausschuss soll weitere Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten führen. Der zulässige Umfang dieser Datensammlungen ist aus **Anlage 2** ersichtlich.

(2) Werden für die weiteren Datensammlungen Angaben von Eigentümerinnen, Eigentümern und Erbbauberechtigten erfragt, so sind sie auf die Freiwilligkeit ihrer Auskunft hinzuweisen. Sofern die Angaben in einem Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren unter Bekanntgabe ihres Namens verwendet werden sollen, sind sie darüber zu informieren.

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken der §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) 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 der Betroffenen beeinträchtigt werden.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e und Auskünfte aus der

Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.

§ 11 Bodenrichtwerte

(1) Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land aus den vorliegenden Kaufpreisen, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. In Bereichen, in denen eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen nicht vorliegt, sind Bodenrichtwerte mittels anderer geeigneter Verfahren abzuleiten oder fortzuschreiben. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

(2) Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

(3) Daten für die Festlegung der Bodenrichtwerte und die wertbestimmenden Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke benachbarter Gutachterausschüsse sollen bei der Festlegung der Bodenrichtwerte berücksichtigt werden.

(4) Bei Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen ist der Zustand zu kennzeichnen, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen.

(5) Die Bodenrichtwerte nach Absatz 1 sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

§ 12 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

(1) Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen nach § 9 hat der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten und darüber zu beschließen. Diese Daten sollen in geeigneter Weise veröffentlicht werden.

(2) Zur Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten können auch geeignete Daten aus den Zuständigkeitsbereichen anderer Gutachterausschüsse herangezogen werden.

§ 13 Übersicht über die Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der nach § 11 Abs. 1 ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete seines Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sollen die Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und

gewerblichen Bauflächen gegliedert werden. Dabei ist nach guter, mittlerer und mäßiger Lage zu unterscheiden. Die Werte sollen für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben werden. Sind die Grundstücke überwiegend erschließungsbeitragspflichtig veräußert worden, so sollen außerdem die entsprechenden Werte für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke angegeben werden. Wertspannen dürfen nicht angegeben werden.

(2) Der Gutachterausschuss soll Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht) zusammenfassen und bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlichen. Der Grundstücksmarktbericht soll bis zu diesem Termin der Bezirksregierung und dem Oberen Gutachterausschuss übermittelt werden.

(3) Der Gutachterausschuss übermittelt dem Oberen Gutachterausschuss bis zum 28. Februar jedes Jahres die Daten für das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (s. § 23 Abs. 6) und über die Bezirksregierung die zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW (s. § 23 Abs. 4) erforderlichen Daten einschließlich der Daten der Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Absatz 1.

§ 14

Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse

(1) Die vorsitzenden Mitglieder der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses stimmen sich über das Erscheinungsbild und ihre Produkte ab und fördern die Aus- und Fortbildung.

(2) Benachbarte Gutachterausschüsse tauschen bei Bedarf Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten untereinander aus. Daten der Kaufpreissammlung, insbesondere für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und zur Erstattung von Gutachten, sind anderen Gutachterausschüssen zugänglich zu machen, soweit es zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

§ 15

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

(1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird vorbehaltlich der Vorschriften in den Absätzen 2 und 3 bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

(2) Für einen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 gemeinsam gebildeten Gutachterausschuss ist eine gemeinsame 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160), und im Einvernehmen mit der Bezirksregierung einzurichten.

(3) In der Vereinbarung nach Absatz 2 ist für die Geschäftsstellen insbesondere zu regeln:

- der Sitz und die organisatorische Einbindung,
- die Ausstattung mit Personal und Sachmitteln,

- Aufteilung der Kosten auf die beteiligten Gebietskörperschaften.

Die Vereinbarung soll für eine Dauer von mindestens zehn Jahren gelten.

(4) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen vorsitzenden Mitglieds. Ihr obliegen insbesondere

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
5. die Vorbereitung der Wertermittlung,
6. die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und - soweit dem Antrag der zuständigen Stelle entsprochen wird - die Führung der Mietdatenbank und die vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels,
7. die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
8. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,
9. die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte und
10. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

Abschnitt 3 Verfahren der Gutachterausschüsse

§ 16

Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall

(1) Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten und - soweit er nicht nach § 7 Nr. 5 verfährt - bei der Erstattung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und zwei ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses tätig. In besonderen Fällen kann das vorsitzende Mitglied weitere Mitglieder des Gutachterausschusses sowie Sachverständige hinzuziehen.

(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes sowie bei der Erstellung von Mietwertübersichten und dem Mietspiegel wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern des Gutachterausschusses tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 11 Abs. 1 und bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte ist außerdem das nach § 2 Abs. 4 bestellte ehrenamtliche Mitglied oder stellvertretende ehrenamtliche Mitglied des Gutachterausschusses zu beteiligen; es kann beteiligt werden bei der Erstellung von Mietwertübersichten und dem Mietspiegel.

§ 17 Verfahrensgrundsätze

(1) Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Er beschließt mit Stimmenmehrheit; abweichende Auffassungen von Mitgliedern des Gutachterausschusses sind auf Verlangen aktenkundig zu machen. Die Gutachten sind zu begründen. Die Sachverhalte, auf denen die Wertermittlung beruht, sind darzulegen. Das Gutachten ist von den mitwirkenden Mitgliedern des Gutachterausschusses zu unterzeichnen.

(2) Der Erstattung von Gutachten hat eine Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss voranzugehen.

§ 18 Örtliche Zuständigkeit

Örtlich zuständig ist der Gutachterausschuss, in dessen Bereich der Gegenstand der Wertermittlung liegt. Liegt der Gegenstand der Wertermittlung im Bereich mehrerer Gutachterausschüsse, so ist der Gutachterausschuss zuständig, in dessen Bereich der größte Teil liegt.

§ 19 Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses erhalten eine Entschädigung wie Sachverständige nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1969 (BGBl. I S. 1756), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2002 (BGBl. I S. 981). Die Entschädigung wird von der Geschäftsstelle festgesetzt.

§ 20 Kosten des Gutachterausschusses

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

(2) Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses werden Gebühren und Auslagen nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Die Gebühren und Auslagen stehen dem Kostenträger zu; sie werden von der Geschäftsstelle festgesetzt.

Teil II

Oberer Gutachterausschuss

§ 21 Bildung des Oberen Gutachterausschusses

(1) Für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen wird ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung „Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“.

(2) Der Obere Gutachterausschuss kann durch Beschluss mit der Mehrheit seiner Mitglieder Weisungsbefugnisse und die Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 Abs. 1 BauGB auf das vorsitzende Mitglied übertragen.

§ 22

Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses

(1) Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Der oder die Vorsitzende (vorsitzendes Mitglied) soll Bediensteter des Landes oder einer Gebietskörperschaft im Lande sein. Zu weiteren Gutachterinnen oder Gutachtern (weitere Mitglieder) des Oberen Gutachterausschusses können auch Bedienstete des Landes bestellt werden.

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

§ 23

Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

(1) Neben der in § 198 Abs. 2 BauGB aufgeführten Aufgabe hat der Obere Gutachterausschuss, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt, ein Obergutachten zu erstellen

- auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,

- auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

(2) Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse (§ 14 Abs. 1) verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

(3) Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind, können vom Oberen Gutachterausschuss gesammelt und ausgewertet werden. Die Ergebnisse können als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten in dem Grundstücksmarktbericht NRW (s. Absatz 4) veröffentlicht werden. Die Auswertung ist zu dokumentieren und den Gutachterausschüssen mitzuteilen.

(4) Der Obere Gutachterausschuss soll einmal jährlich bis zum 30. April jedes Jahres die Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landes NRW (Grundstücksmarktbericht NRW) und die Übersicht über die Bodenrichtwerte herausgeben.

(5) Der Obere Gutachterausschuss unterstützt die Aus- und Fortbildung der Gutachterausschüsse. Darüber hinaus berät er die Gutachterausschüsse in Fragen der Wertermittlung

(6) Der Obere Gutachterausschuss führt das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Er bedient sich dabei des Geodatenzentrums des Landesvermessungsamtes NRW. Bis zum 15. März jedes Jahres sind die nach § 13 Abs. 3 von den Gutachterausschüssen übermittelten Bodenrichtwerte im BORIS.NRW zu veröffentlichen. Die Finanzämter erhalten für Zwecke der Besteuerung einen kostenfreien Zugang zum BORIS.NRW.

(7) Der Obere Gutachterausschuss kann die Aufgaben nach den Absätzen 2, 3, 5 und 6 auf sein vorsitzendes Mitglied übertragen.

§ 24

Kosten des Oberen Gutachterausschusses

- (1) Die Kosten des Oberen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle trägt das Land.
- (2) Für die Tätigkeit des Oberen Gutachterausschusses werden Gebühren und Auslagen nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Die Gebühren und Auslagen stehen dem Kostenträger zu; sie werden von der Geschäftsstelle festgesetzt. Absatz 3 bleibt unberührt.
- (3) Die Gebühren und Auslagen für Daten und Produkte aus dem BORIS.NRW (§ 23 Abs. 6) werden vom Landesvermessungsamt NRW nach den dafür geltenden Gebührenvorschriften festgesetzt und erhoben. Die Einnahmen aus dem BORIS.NRW stehen zu 30 % dem Geodatenzentrum zur Deckung seiner Aufwendungen für die Einrichtung und Laufendhaltung zu, der Rest geht an die jeweiligen Kostenträger der Gutachterausschüsse (s. § 20).

§ 25

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

- (1) Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wird bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.
- (2) Der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses obliegen die Verwaltungsaufgaben. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses bzw. dessen vorsitzenden Mitglieds bereitet sie die Aufgaben nach § 23 vor.

§ 26

Anwendung der Vorschriften über Gutachterausschüsse

Soweit sich aus den §§ 21 bis 25 nichts anderes ergibt, sind die Vorschriften des Teils I entsprechend anzuwenden.

Teil III

Schlussvorschriften

§ 27

In-Kraft-Treten;
Außer-Kraft-Treten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft und am 1. Juni 2009 außer Kraft. Am Tag der Verkündung tritt die Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW vom 7. März 1990 (GV. NRW. S. 156), geändert durch Gesetz vom 25. November 1997 (GV. NRW. S. 430), außer Kraft.

Düsseldorf, den 23. März 2004

Die Landesregierung

Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident

Peer S t e i n b r ü c k

(L. S.)

Der Innenminister
zugleich für den Finanzminister

Dr. Fritz B e h r e n s

Anlage 1

Anlage 2