

34.5. Obere Gutachterausschüsse

In einigen Bundesländern wurden gemäß § 198 Baugesetzbuch ein oder mehrere Obere Gutachterausschüsse gebildet. In NRW wurde 1981 ein Oberer Gutachterausschuss bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet, der für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen zuständig ist.

Die Hauptaufgaben des Oberen Gutachterausschusses in NRW sind:

- Erarbeitung einer überregionalen Übersicht über den Grundstücksmarkt in NRW (Landesmarktbericht),
- Erstellung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden in gesetzlichen Verfahren. Privatpersonen können ein Obergutachten beantragen, wenn hierfür eine bindende Wirkung vereinbart wird,
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses NRW werden durch das Ministerium für Inneres und Kommunales NRW bestellt. Sie sollen gleichzeitig Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein und auf dem Gebiet der Wertermittlung eine besondere Sachkunde besitzen. Auch sie werden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

34.6. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses

Wie bereits beschrieben, bedienen sich die Gutachterausschüsse und auch der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle wird bei der Gebietskörperschaft eingerichtet. Die Gebietskörperschaft stellt die Räumlichkeiten und das Personal (i. d. R. Vermessungstechniker und Vermessungsingenieure) zur Verfügung.

Nachfolgend sind einige Aufgaben der Geschäftsstelle eines örtlichen Gutachterausschusses aufgeführt:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Vorbereitung der Wertermittlung (Verkehrswertgutachten),
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte oder aus der Kaufpreissammlung.

Der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses sind u. a. folgende Aufgaben zugewiesen:

- Auswertung der von den örtlichen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Marktdaten und Entwurfserarbeitung des Landesmarktberichts,
- Vorbereitung der beantragten Obergutachten,
- Betreuung und Pflege der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS NRW) und
- Vorbereitung und Pflege der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW.

34.7. Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt - BORISplus.NRW -

Für Bewertungssachverständige, Immobilienmakler, Finanzberater aber auch für private Nutzer steht das Informationsportal BORISplus.NRW zur Verfügung. Seit dem Jahre 2003 können alle aktuellen Bodenrichtwerte unter der Adresse: www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ab 2016 auch kostenfrei ausgedruckt werden (open data). Die Version des amtlichen Immobilienportals BORISplus.NRW wurde Anfang 2016 vollständig überarbeitet und weiterentwickelt. Eine wesentliche Neuerung besteht in der Portierung (Übertragung) der Anwendung auf eine neue technologische Plattform map.apps 3.1. Hierdurch wurde die Performance (Leistung) der Anwendung erheblich verbessert. Als zentrales Element wird das Kartenbild stark vergrößert und rückt damit in den Fokus des Nutzers. Boden- bzw. Immobilienrichtwerte zurückliegender Jahrgänge werden unter Berücksichtigung der zugehörigen historischen Karten „historisiert“, d. h. Darstellung der geschichtlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte. Durch die Teilung des Bildes in zwei Bereiche können die historischen mit den aktuellen Werten unmittelbar verglichen werden (s. Abbildung 34.7.2).

Durch die Verbindung zum Geoserver des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie (bkg) dienen alle amtlichen Karten als Kartengrundlage. Sie werden je nach darzustellendem Maßstab automatisiert der Anzeige angepasst. Zwischen den Karten lässt sich stufenlos zoomen. Auch können Luftbilder als Grundlage hinterlegt

werden. BORISplus.NRW bietet neben den Bodenrichtwerten auch Immobilienrichtwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen an. Die Immobilienrichtwerte stellen georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“ dar und dienen somit der Transparenz auf dem Markt der Wohnimmobilien. Darüber hinaus können Bodenwertübersichten (Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt), Immobilienpreisübersichten (Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt) und alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW abgerufen werden.



Abbildung 34.7.1.: Homepage BORISplus

Durch die Umsetzung von BORISplus.NRW auf ein bundesweit einheitliches Datenmodell ist eine länderübergreifende Nutzung der Boden- und Immobilieninformationen ermöglicht worden. Alle Gutachterausschüsse sind verpflichtet, unmittelbar nach der Festsetzung der Bodenrichtwerte diese in die Datenbank hochzuladen.

Wie bereits erwähnt, können hierüber Bodenrichtwerte abgerufen werden. Bodenrichtwerte sollen Kenntnisse darüber geben, wie teuer ein Quadratmeter Grundstücksfläche durchschnittlich ist. Sie beziehen sich auf baureife, unbebaute und in der Regel erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. In bebauten Gebieten wird der Wert ermittelt, den unbebaute Grundstücke dort hätten.

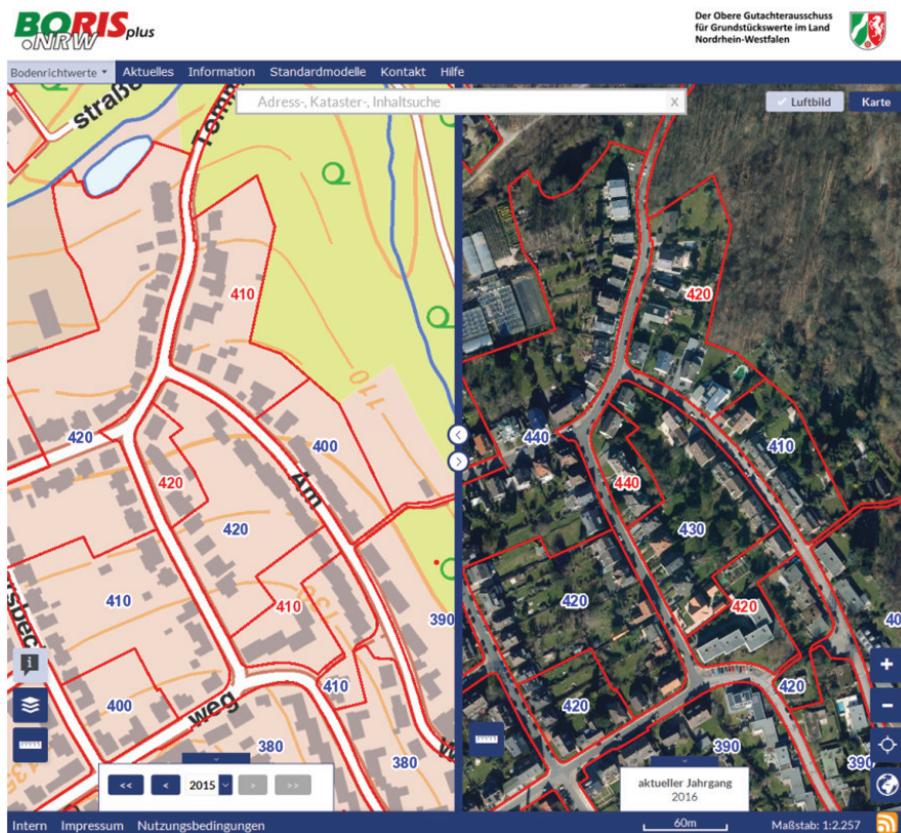


Abbildung 34.7.2.: BORISplus Historisierung

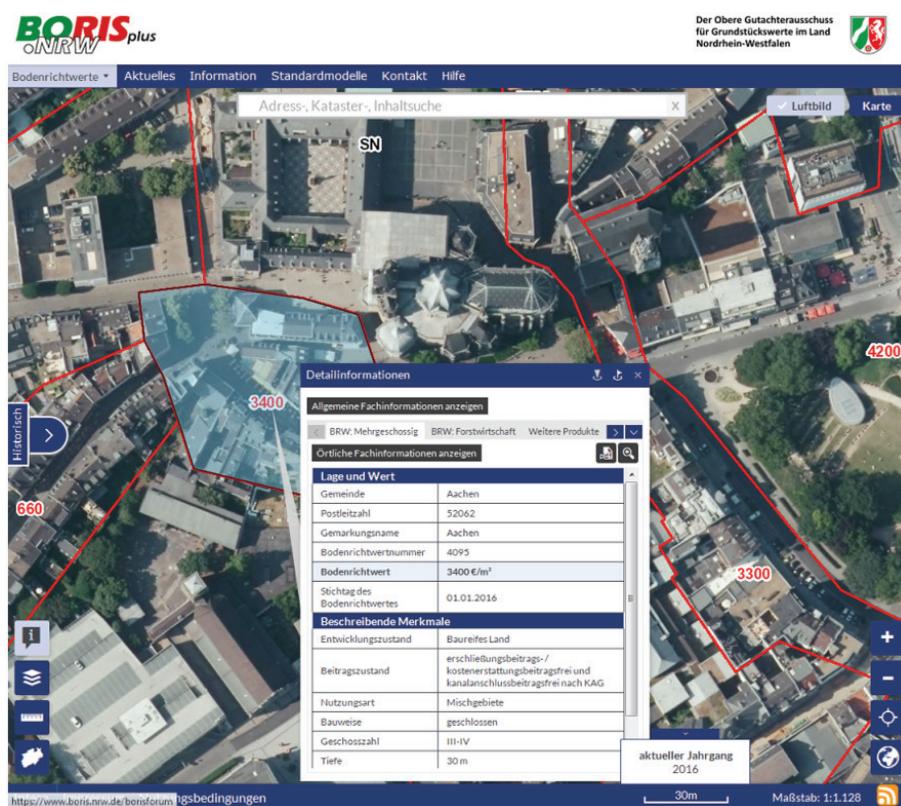


Abbildung 34.7.3.: Bodenrichtwertauskunft

Abrufen der Bodenrichtwerte

Nach dem Aufruf der Seite über die Internetadresse www.boris.nrw.de erscheint der Startbildschirm. In ihm werden neben den vorhandenen Produkten auch aktuelle Meldungen angezeigt. Zum Starten der Anwendung muss der Nutzer auf ein entsprechendes Produkt klicken. Nach der Auswahl des Produkts „Bodenrichtwerte“ erscheint NRW als Luftbild in der Übersicht. Durch Eingaben in die Adress-, Kataster- oder Inhaltssuche kann man sich auf einen bestimmten Punkt in die hinein gezoomten Karte positionieren. Man kann aber auch stufenlos in die Anzeige hineinzoomen. Ab einem gewissen Zoom-Maßstab erscheinen dann auch die Richtwertzonen mit den entsprechenden Bodenrichtwerten.

Für die Darstellung der Bodenrichtwerte wurden verschiedene Farben gewählt:

- blaue Werte für ein- bis zweigeschossige Bauweise,
- rote Werte für mehrgeschossige Bauweise,
- schwarze Werte für Gewerbe und Industrie,
- grüne Werte für Forstwirtschaft,
- braune Werte für Landwirtschaft und
- violette Werte für Bodenrichtwerte im Außenbereich.

Detailinformationen	
Allgemeine Fachinformationen anzeigen	
BRW: Ein-/zweigeschossig	BRW: Mehrgeschossig
BRW: Forstwirtschaft	Weitere Produkte
pdf	pdf
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52066
Gemarkungsname	Burtscheid
Ortsteil	Burtscheid
Bodenrichtwertnummer	4185
Bodenrichtwert	420 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	15 m
Bemerkung	zwischen Berdoletstraße und Prinz-Eugen-Straße

Abbildung 34.7.4.: Detailinformationen

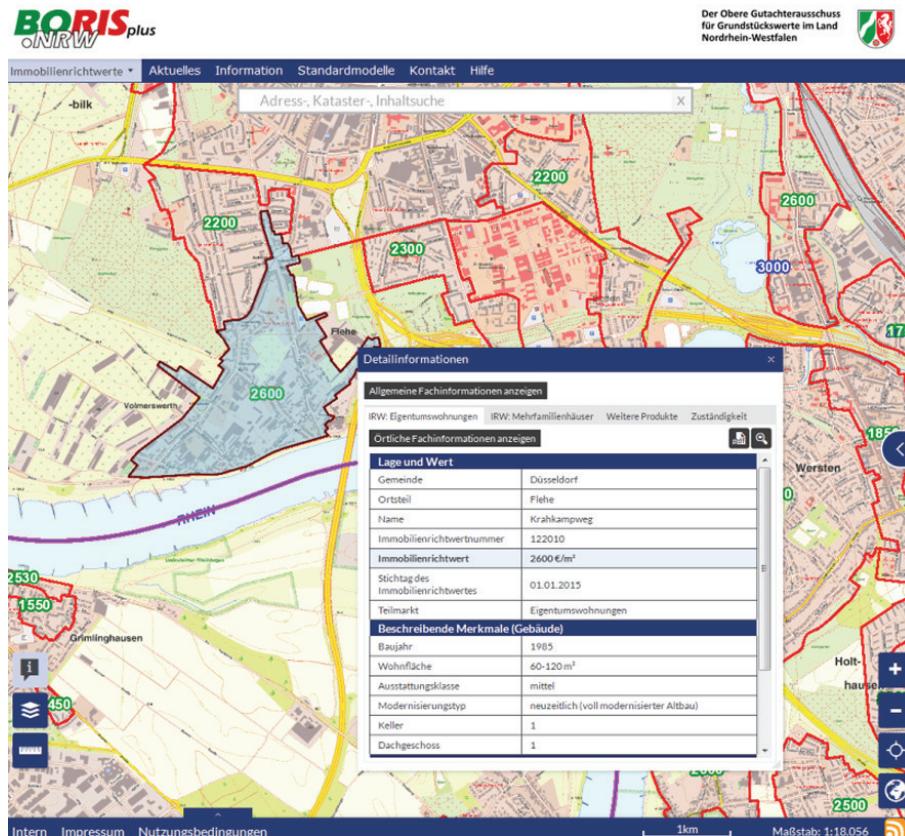


Abbildung 34.7.5.: Immobilienrichtwertauskunft

Die Richtwertzonen sind klicksensitiv, sodass nach klicken in die Karte eine Infobox mit den beschreibenden

Detailinformationen der Richtwertzone wie z. B. Bodenrichtwert, Nutzungsart, Geschosszahl, Tiefe, Breite aufgeblendet wird. In der Box werden zudem alle dem ausgewählten Punkt unterliegenden Richtwertzonen in mehreren Reitern angezeigt (s. Abbildung 34.7.4).

Abrufen der Immobilienrichtwerte (nur für einzelne Gemeinden!)

Die gleiche Prozedur gilt auch für den Abruf von Immobilienrichtwerten, die jedoch nicht von allen Gutachterausschüssen bereitgestellt werden. Hierbei wird unterschieden zwischen:

- Eigentumswohnungen (grün),
- Ein- und Zweifamilienhäuser (schwarz),
- Reihen- und Doppelhäuser (blau),
- Mehrfamilienhäuser (rot).

34.8. Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die Gutachterausschüsse erfassen die ihr vorgelegten Kaufverträge und werten sie für die Markttransparenz des Immobilienkaufmarktes aus. Aus der Kaufpreissammlung können die Gutachterausschüsse auf Anfrage bei berechtigtem Interesse Auskünfte erteilen.

Für eine überregionale Auswertung durch den Oberen Gutachterausschuss, für die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW, für die Datenabgabe für bundesweite Statistiken oder für den Zugriff durch benachbarte örtliche Gutachterausschüsse wird das Land NRW eine Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS) zum 01.01.2017 einführen, die von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses gepflegt und vom Land selber gehostet wird.