

AGVGA.NRW – Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

AGVGA.NRW – The Working Group of the Chairmen of the Expert Committees in North Rhine-Westphalia (NRW), Germany

Thekla Dietrich

Zusammenfassung

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) leistet als freiwilliger Zusammenschluss wichtige Arbeiten für die Gemeinschaft der Gutachterausschüsse. Sie setzt sich für den Aufbau und den Einsatz standardisierter Verfahren ein, um ein einheitliches Vorgehen der Gutachterausschüsse bei der Datenerfassung und Auswertung zu gewährleisten.

Schlüsselwörter: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, AGVGA.NRW, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt, Kaufpreissammlung

Summary

The Working Group of the Chairmen of the Expert Committees for Real Estate Values in North Rhine-Westphalia (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, AGVGA.NRW) performs important work for the community of expert committees as a voluntary association. It advocates the establishment and use of standardized procedures to ensure a uniform approach by the appraisal committees to data collection and evaluation.

Keywords: Expert committees for land values in North Rhine-Westphalia, AGVGA.NRW, transparency on the land market, collection of purchase prices

1 Einleitung

Bundesweit ist es Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt herzustellen. Die einheitlichen gesetzlichen Grundlagen für die Arbeiten der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (§§ 192–199 BauGB) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Organisation und die Struktur der Gutachterausschüsse sind jedoch von Bundesland zu Bundesland gemäß § 199 Abs. 2 BauGB unterschiedlich geregelt.

Die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind bei den Kreisen, den kreisfreien Städten sowie den großen kreisangehörigen Gemeinden angesiedelt. Die insgesamt 74 Gutachterausschüsse in NRW werten die Kaufverträge

aus und leiten daraus die Bodenrichtwerte sowie die sogenannten »für die Wertermittlung erforderlichen Daten« ab, die in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden. Alle Informationen der Gutachterausschüsse werden in dem gemeinsamen Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) veröffentlicht (Wewers 2016). Darüber hinaus erstellen die Gutachterausschüsse Verkehrswert- und Mietwertgutachten, erteilen Auskünfte aus ihren Kaufpreissammlungen und ermöglichen damit Bürgern und Fachleuten, grundlegende und fundierte Informationen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt zu erhalten.

Schon von Beginn an wurde die Notwendigkeit gesehen, durch Zusammenarbeit Synergien zu heben und die Entwicklung in der amtlichen Wertermittlung (s. hierzu Höhn et al. 2010) gemeinsam nach einheitlichen Grundsätzen voranzubringen.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) unterstützt daher seit vielen Jahren die Arbeit der Gutachterausschüsse vor Ort und deren Geschäftsstellen. Sie dient dem fachlichen Austausch und der Zusammenarbeit. In zahlreichen Arbeitsgruppen wurden Modelle entwickelt, Methoden getestet und Leitfäden geschrieben, wodurch einheitliche Auswertungen und Standardisierungen forcier wurden. Die Arbeitsgemeinschaft ist ein freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse, der bereits seit vielen Jahren eine schlagkräftige und ideenreiche Gemeinschaft bildet, die Projekte wie das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW, die Standardisierung der Wertermittlungsmodelle und den Aufbau einer Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) für das Land NRW voranbringt.

2 Ziele der AGVGA.NRW

Die Arbeitsgemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt,

- Lösungen für aktuelle fachliche Probleme und Fragestellungen zu erarbeiten und zu koordinieren,
- den Gedankenaustausch und die Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Sinne eines kundenorientierten Handelns zu fördern,

- die Standardisierung der Marktberichterstattung und der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten voranzutreiben und
- auf die Gutachterausschüsse zugeschnittene Fortbildungsangebote zu entwickeln und kostengünstig anzubieten.

Bereits bei der Gründung der Arbeitsgemeinschaft im Jahr 1968 waren die Zusammenarbeit und die Entwicklung einheitlicher Methoden wesentliche Motivation. Auch wenn in dieser Zeit noch niemand von »interkommunaler Zusammenarbeit« sprach, so wurde diese bei den Gutachterausschüssen mit der Arbeitsgemeinschaft von Beginn an praktiziert. Der fachliche Austausch und die Zusammenarbeit waren ein wesentlicher Faktor für die Entwicklungen in der amtlichen Wertermittlung.

3 Struktur der AGVGA.NRW

Die AGVGA.NRW ist eine Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse. Aus dem Plenum heraus wird ein Vorstand gewählt, der mehrmals im Jahr tagt und eine gemeinsame Plenarsitzung der Vorsitzenden durchführt. Der Vorstand setzt die Arbeitsgruppen ein, die aktuelle Themen und Fragestellungen bearbeiten, und ihre Ergebnisse allen Gutachterausschüssen zur Verfügung stellen. Über den Vorstand der AGVGA.NRW sind alle Arbeits- und Pflegegruppen (s. Abb. 1) in einem stetigen Austausch.

Die Arbeitsgruppen haben sich im Laufe der Jahre, je nachdem, welche Aufgaben aktuell bestanden, immer wieder verändert und neu zusammengesetzt. Heute gibt es fünf Arbeitsgruppen der AGVGA, die Grundlagenarbeit für die Gutachterausschüsse durchführen. Hier werden Bewertungsmodelle und Auswertemethoden entwickelt und fachliche Fragestellungen diskutiert, Fortbildungsprogramme konzipiert und durchgeführt.

Ergänzend werden die Pflegegruppen für die Verfahren BORIS und ZKPS federführend vom Land NRW betrieben. In diesen Gruppen sind ebenfalls Vertreterinnen und Vertreter der Geschäftsstellen beteiligt und bringen ihr Fachwissen aus den örtlichen Gutachterausschüssen ein.

In den Arbeits- und Pflegegruppen engagieren sich viele Kolleginnen und Kollegen aus den Gutachterausschüssen und Geschäftsstellen. Auf diesem Einsatz basiert der langjährige Erfolg der Arbeitsgemeinschaft.

4 Entwicklungen der AGVGA.NRW

Standardisierung in der Bewertungspraxis

Ein einheitliches und gleichartiges Vorgehen in den Gutachterausschüssen hat sich schon lange als wichtige Grundlage für die gemeinsame Veröffentlichung von Daten erwiesen. Mit der ImmoWertV wurde erstmals eine bundesweite Verordnung mit dem Ziel geschaffen, Einheitlichkeit bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erreichen. Die Gutachterausschüsse in NRW haben sich schon lange mit dem Thema Standardisierung bei der Ableitung von Daten befasst und Modelle entwickelt, die den Gutachterausschüssen einen einheitlichen Rahmen geben.

Diese Modelle werden nun auf die neuen Inhalte der ImmoWertV (hierzu ausführlich Ache et al. 2022) angepasst. Was dort bereits geregelt ist, muss nicht mehr in eigenen Modellen beschrieben werden. Dennoch helfen die ausführenden Modelle der AGVGA.NRW, Auswertungen zu verbessern und nach einheitlichen Maßstäben durchzuführen. Der Grundsatz der Modellkonformität spielt dabei eine entscheidende Rolle. Die von den Arbeitsgruppen der AGVGA.NRW entwickelten Modelle für die Bewertungsverfahren haben maßgeblich zu einer Vereinheitlichung bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Marktanpassungsfaktoren, bei Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden sowie den Korrekturtabellen zu den NHK 2000 beigetragen. Entwicklungen aus NRW sind zum Teil in die ImmoWertV eingeflossen und damit zum bundeseinheitlichen Standard geworden.

BORIS NRW

Mit der zunehmenden Verbreitung der Informationsmöglichkeiten über das Internet wurden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte einem bundesweiten und

Arbeitsgruppen der AGVGA

- **AG Grundsatzfragen der Amtl. Wertermittlung**
- **AG Bewertungsmodelle**
- **PG Vergleichswertmodell (Immobilienrichtwerte)**
(als PG führen, bis zur Einführung der IRW, danach in AG Bewertungsmodelle überleiten)
- **AG Fortbildung / Sachkunde**
- **AG Auswertung / Statistik / DataScience**

Pflegegruppen (Land NRW)

- **PfG ZKPS**
 - **UAG 1 Verfahrensversionen**
 - **UAG 2 Weiterentwicklung**
 - **UAG 3 Standards**
 - **UAG 4 Schnittstellen**
(Auskunftstool, Statistiktool, ZEOnline)
- **PfG BORIS**

Abb. 1: Organisation der AGVGA NRW

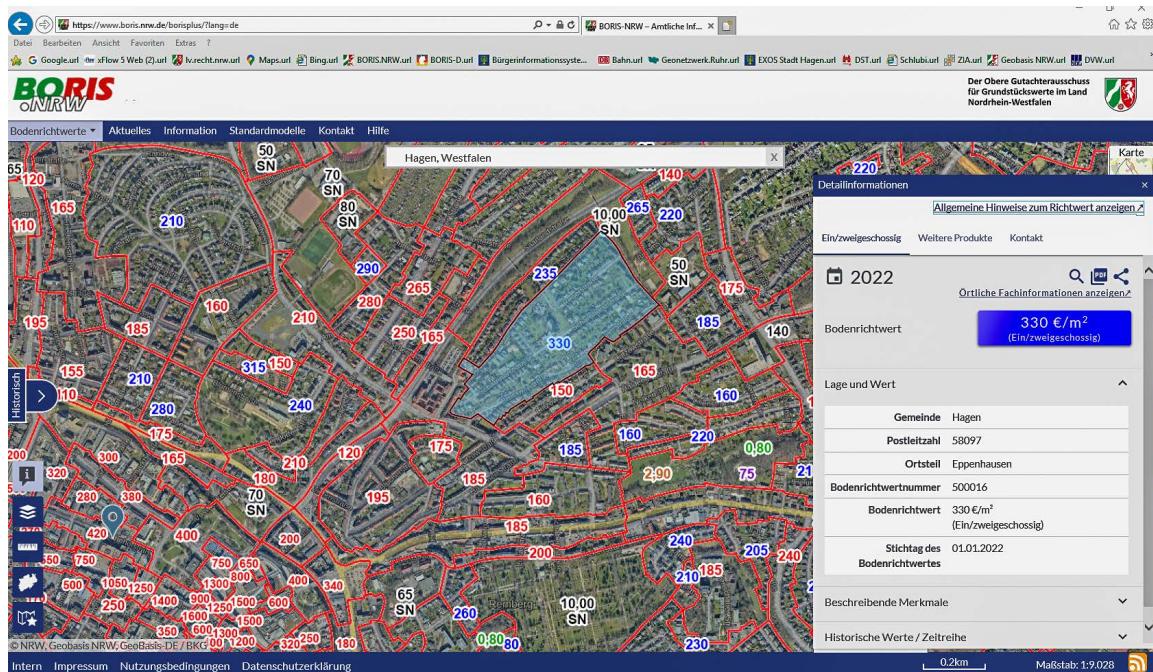


Abb. 2:
BORIS.NRW –
Boden-
richtwerte

internationalen Kundenkreis zugänglich gemacht. Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de, siehe hierzu schon Wanzke 2009) wurde zum Markenzeichen und stand Pate für ein bundesweit vernetztes »BORIS-D« (www.bodenrichtwerte-boris.de, hierzu weiterführend Hoffmann 2020).

BORIS.NRW wird vom Land Nordrhein-Westfalen betrieben und finanziert (Pelke und Sahlmann 2017). Es beinhaltet neben den Bodenrichtwerten (s. Abb. 2) und Grundstücksmarktberichten auch Immobilienrichtwerte sowie weitere Informationen rund um das Thema »Amtliche Wertermittlung«.

Weiterentwicklungen werden in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe beraten und priorisiert. So wird gewährleistet, dass die Erfahrungen aus der Praxis sowie das technische Know-how für die Umsetzung zusammengebracht werden und in einer gleichermaßen modernen wie praktikablen Lösungen münden.

Immobilienrichtwerte

Mit den Immobilienrichtwerten werden den Nutzern neben den Bodenrichtwerten leicht anwendbare und praktikable Werte für bebaute Grundstücke bereitgestellt. Viele Gutachterausschüsse leiten Immobilienrichtwerte vorrangig für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser ab, einige auch für Mehrfamilienhäuser und andere Objektarten.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser werden in NRW bis 2025 flächendeckend zur Verfügung stehen. Die Immobilienrichtwerte lassen sich mit Hilfe eines Immobilienpreiskalkulators, der in BORIS.NRW implementiert wurde, auf eine konkrete Immobilie übertragen (s. Abb. 3). Somit kann den Nutzern auf einfache Weise ein annähernder Wert für ihre jeweilige Immobilie bereitgestellt werden.

So können Bürgerinnen und Bürger, Finanzbehörden und Sachverständige von den Auswertungen der Gutachterausschüsse profitieren.

ZKPS

Wichtig für eine einheitliche und standardisierte Datenauswertung ist eine einheitliche Datengrundlage. Diese wurde in den letzten Jahren mit Einführung der Zentralen Kaufpreissammlung ZKPS durch das Land NRW geschaffen (hierzu weiterführend Knabenschuh und Hoffmann 2017). Somit stehen die Daten der Gutachterausschüsse erstmals in einem einheitlichen System und auf der Grundlage eines einheitlichen Datenkataloges zur Verfügung. Auskünfte aus dem Datenbestand und die weitere Verarbeitung,

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2540 €/m ²		
Ausstattungsklasse	mittel	mittel - gehoben <input type="button" value="i"/> 7 %	
Geschosslage	1	3 <input type="button" value="i"/> -2 %	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet <input type="button" value="i"/> 0 %	
Wohnfläche	70 m ²	87 <input type="button" value="i"/> 2 %	
Baujahr	1955	1968 <input type="button" value="i"/> 3 %	
Wohnlage	mittel	gut <input type="button" value="i"/> 5 %	
Balkon	vorhanden	vorhanden <input type="button" value="i"/> 0 %	
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	15 <input type="button" value="i"/> 0 %	
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)	2.920 €/m ²		
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)	250.000 €		
Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.			
<input type="button" value="PDF erstellen"/>			

Abb. 3: BORIS.NRW – Immobilienpreiskalkulator

z. B. bei überregionalen Auswertungen, werden damit erheblich verbessert.

Der Aufbau und die Einführung der ZKPS wurde unter Beteiligung der AGVGA.NRW durchgeführt. Der Sachverständ und die Erfahrungen der Mitarbeitenden aus den Geschäftsstellen konnte in die Zusammenarbeit in den Arbeitsgruppen einfließen und die Entwicklungen im Sinne der Gutachterausschüsse voranbringen.

5 Herausforderungen der Zukunft

Die Arbeitsgemeinschaft wird sich weiterhin als starke Gemeinschaft erweisen müssen, denn auch zukünftig liegen große Herausforderungen vor den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen.

Die bestehenden Verfahren müssen den stetig wachsenden Anforderungen einer zunehmenden Digitalisierung standhalten und an diese Entwicklungen angepasst werden. Der digitale Wandel stellt die Gutachterausschüsse vor neue Herausforderungen. Verwaltungsabläufe werden zunehmend in digitale Prozesse überführt. Dienstleistungen werden digital beantragt und sollen dem Nutzer auch ebenso digital bereitgestellt werden. Dafür sind Authentifizierungen und Bezahlfunktionen in die Prozessabläufe einzubinden und die Produkte und Auskünfte müssen automatisiert und medienbruchfrei aus den Datensammlungen der Gutachterausschüsse abgeleitet werden. Damit nicht jeder Gutachterausschuss eigene Lösungen entwickelt, wird sich die Arbeitsgemeinschaft auch hier für eine gemeinschaftliche Umsetzung einsetzen. Über ein Förderprojekt des Landes wurde bereits die Entwicklung eines einheitlichen Online-Erhebungsbogens ermöglicht, mit dem ergänzende Informationen zum Kaufvertrag erhoben werden. Des Weiteren werden die Kaufverträge zukünftig nicht mehr analog, sondern digital über die besonderen Behördenpostfächer von den Notaren an die Gutachterausschüsse versandt. Dies ist ein weiterer Schritt zur Umstellung der Prozessabläufe auf digitale Verfahren ohne Medienbrüche. Die digitale Beantragung von Leistungen der Gutachterausschüsse, wie der Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens oder der Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung, sind ebenfalls auf den Weg gebracht. In einem weiteren Schritt soll zukünftig auch die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für NRW einheitlich gestaltet und über einen digitalen Workflow realisiert werden.

Das gemeinschaftliche Erarbeiten von Lösungen in der AGVGA.NRW wird insbesondere vor dem Hintergrund der personellen Situationen in den Geschäftsstellen von Bedeutung sein. Der Fachkräftemangel macht sich zunehmend auch in der Amtlichen Wertermittlung bemerkbar. Dennoch müssen die Aufgaben bewältigt werden. Dieser Entwicklung kann nur mit der konsequenten Umsetzung digitaler Prozesse standgehalten werden.

6 Ausblick

Die beschriebenen Herausforderungen erfordern vielfältige und umfassende Innovationen, die die Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen wesentlich verändern werden. Die Arbeitsgemeinschaft AGVGA.NRW wird diese Entwicklungen maßgeblich vorantreiben und die Gutachterausschüsse unterstützen. Gemeinschaftlich lassen sich die Herausforderungen der Zukunft mit vereintem Sachverständ meistern. Daher arbeiten in der Arbeitsgemeinschaft neben den Gutachterausschüssen und Geschäftsstellen das Ministerium des Innern des Landes NRW, die Bezirksregierungen und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW zusammen.

Die vor rund 55 Jahren ins Leben gerufene Arbeitsgemeinschaft ist nach wie vor eine wichtige Institution für die Weiterentwicklungen auf dem Gebiet der Amtlichen Wertermittlung in NRW. Sie hat sich als gemeinschaftliches Gremium und als schlagkräftige und ideenreiche Gemeinschaft bewährt und wird auch in Zukunft die Entwicklungen in den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen prägen, immer im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit: Gemeinsam geht es einfacher!

Literatur

- Ache, P., Krägenbrink, R., Voß, W. (2022): Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) – ein Paradigmenwechsel. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2022, 147. Jg., 86–96. DOI: 10.12902/zfv-0385-2021.
- Hoffmann, L. (2020): BORIS-D – Das bundesweite Bodenrichtwertportal. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2020, 145. Jg., 89–94. DOI: 10.12902/zfv-0292-2020.
- Höhn, R., Kösters, S., Schaar, H.-W., Schmeck, J. (2010): Wandel in der behördlichen Wertermittlung – die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen sich. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 4/2010, 135. Jg., 280–290.
- Knabenschuh, M., Hoffmann, L. (2017): Realisierung einer Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS) für die amtliche Grundstückwertermittlung Nordrhein-Westfalen. In: NÖV – Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 1/2017, 18–25.
- Pelke, A., Sahlmann, A. (2017): BORISplus.NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2017, 142. Jg., 63–68. DOI: 10.12902/zfv-0153-2017.
- Wanzke, H. (2009): Internet Presentation of Real Estate Market Data in North Rhine-Westphalia (NRW), Germany. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 3/2009, 134. Jg., 163–160.
- Wewers, M. (2016): BORISplus.NRW – Das Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. In: NÖV – Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 2/2016, 5–10.

Kontakt

Dipl.-Ing. Thekla Dietrich
Vorsitzende der AGVGA.NRW
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22, 58089 Hagen