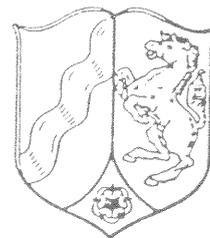


# Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest



## Grundstücksmarktbericht 1995

HERAUSGEBER: DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
IM KREIS SOEST

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1-3, 59494 Soest - Kreishaus -

Telefon: 02921/302417 zim.: 2017

Auskünfte: Richtwerte 02921/302416 zim.: 2016

Marktbericht 02921/302417 zim.: 2017

Nachdruck, Vervielfältigungen und Verwertung der Ergebnisse nur mit  
Quellenangabe gestattet.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. GUTACHTERAUSSCHUSS, GESCHÄFTSSTELLE.....	3
2. STATISTISCHE ANGABEN ZUM KREIS SOEST.....	4
2.1 Städte und Gemeinden im Kreis Soest.....	4
2.2 Immobilienumsatz im Kreis Soest.....	6
2.3 Vergleich: Einwohner/Umsatz.....	7
2.4 Darstellung der Teilmärkte/Umsatz.....	9
3. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	9
3.1 Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäuser.....	9
3.2 Vergleich: Sachwert - Ertragswert - Verkehrswert Liegenschaftszinsen.....	11
3.3 Teileigentum.....	13
4. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	16
4.1 Wohnbaugrundstücke, Bodenwertindex Kreis Soest.....	16
4.2 Gewerbliche Baugrundstücke.....	17
4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke.....	17
5. ERBBAUGRUNDSTÜCKE/ERBBAUZINS.....	18
6. BODENRICHTWERTE.....	18
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	21

# GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUND- STÜCKSWERTE IM KREIS SOEST

## 1. Gutachterausschuß, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

---

Der Gutachterausschuß setzt sich derzeit aus 12 ehrenamtlichen Gutachtern sowie einem Vorsitzenden und drei weiteren stellv. Vorsitzenden/Gutachtern zusammen. Vorsitzender ist der Abteilungsleiter -Liegenschaftskataster- des Kreises Soest. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, vereid. Sachverst. der Industrie- und Handelskammern). Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Richtwerte mit. Die Mitglieder werden vom Regierungspräsidenten Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Aufgaben des Ausschusses sind u. a.:

1. Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken;
2. Ermittlung von Bodenrichtwerten.
3. Ermittlung von Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätzen

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die bei der Kreisverwaltung Soest, Abt. 5.3 - Liegenschaftskataster - eingerichtet ist.

Im Jahr 1995 erstattete der Gutachterausschuß 113 Gutachten. Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2.500 mündliche und 125 schriftliche Richtwertauskünfte.

Die Bodenrichtwerte wurden am 15. April 1996 fortgeschrieben und lagen vom 29.04.1996 bis zum 28.05.1996 bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Insgesamt wurden ca. 420 Richtwerte ermittelt (s. 8. Bodenrichtwerte S.18) Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Einsicht in die Richtwertkarten nehmen.

Eine wesentliche Grundlage der Richtwerte und der zu erstellenden Gutachten bildet die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Hier werden die notariellen Kaufverträge ausgewertet. Die erfaßten Daten unterliegen dem Datenschutz und sind in vollem Umfang nur dem Gutachterausschuß und den Gerichten zugänglich. Durch diese Auswertungen wird es möglich, den Grundstücksmarkt hinsichtlich der Preisentwicklung transparenter und nachvollziehbarer darzustellen. Seit 1983 wird die Kaufpreissammlung mit Hilfe der Datenverarbeitung geführt. Die nachfolgenden Angaben beginnen daher z. T. mit dem Jahr 1983.

## 2. S T A T I S T . A N G A B E N Z U M K R E I S S O E S T

---

### 2.1 Städte und Gemeinden im Kreis Soest

.....

Der Kreis Soest setzt sich aus 14 Städten und Gemeinden mit insgesamt 296.315 Einwohner (Stand 30.6.1995) zusammen.

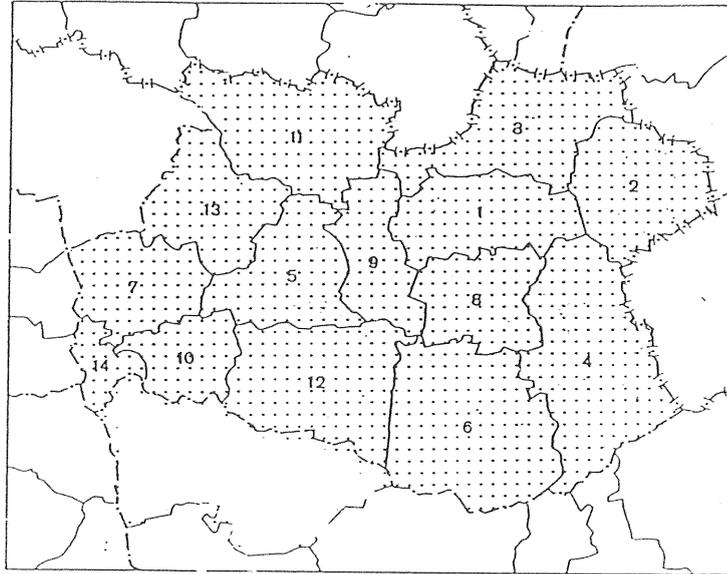
Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 229.894 Einwohnern. Die Stadt Lippstadt

als große kreisangehörige Stadt mit 66.421 Einwohnern verfügt über einen eigenen Gutachterausschuß.

Alle Angaben in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf das Gebiet des Kreises ohne die Stadt Lippstadt.

Die Lage der Gemeinden im Kreisgebiet ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.

#### Verwaltungsgliederung



Gemeinde	Einwohner	Gemeinde	Einwohner
1) Stadt Erwitte	14.792 EW	8) Gemeinde Anröchte	10.327 EW
2) Stadt Geseke	19.017 EW	9) Gemeinde Bad Sassendorf	10.595 EW
3) Stadt Lippstadt	66.421 EW	10) Gemeinde Ense	10.769 EW
4) Stadt Rüthen	11.656 EW	11) Gemeinde Lippetal	11.991 EW
5) Stadt Soest	47.149 EW	12) Gemeinde Möhnesee	9.950 EW
6) Stadt Warstein	29.495 EW	13) Gemeinde Welper	11.407 EW
7) Stadt Werl	30.427 EW	14) Gemeinde Wickede	12.318 EW

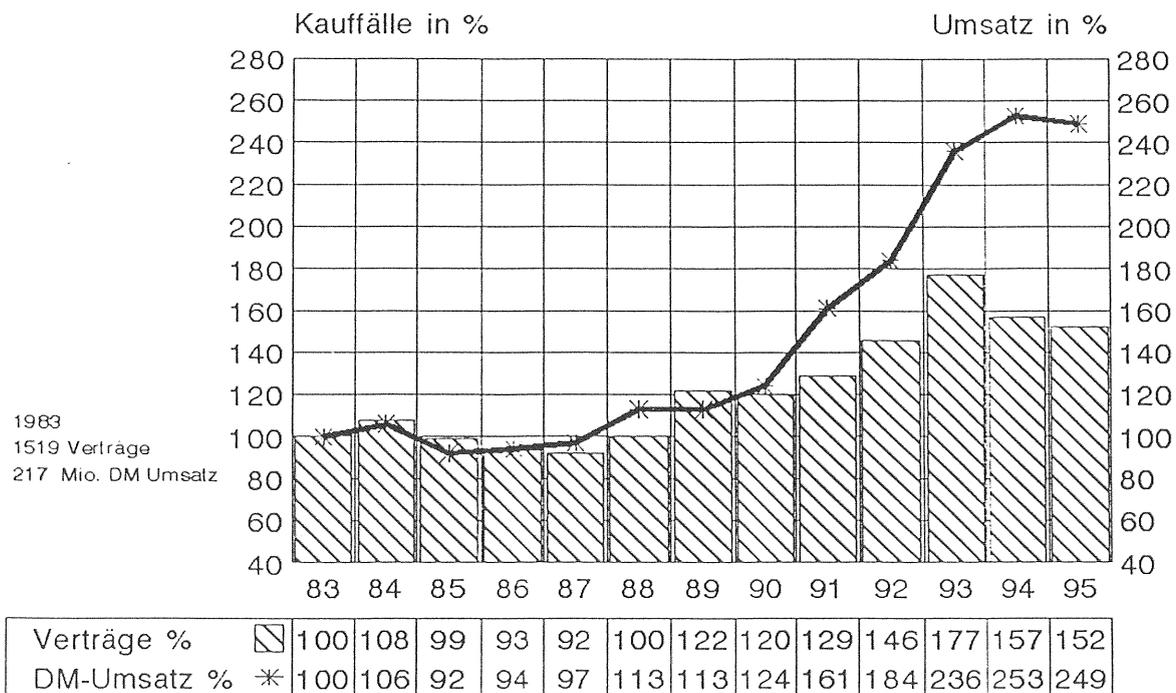
## 2.2 Immobilienumsatz im Kreis Soest

Im Jahr 1995 gingen insgesamt 3026 Grundstückskaufverträge bei der Geschäftsstelle ein. 2316 Verträge wurden ausgewertet, 710 Verträge waren aus verschiedenen Gründen für eine Auswertung nicht geeignet und wurden ausgesondert.

In der folgenden Graphik ist die Umsatzentwicklung (Millionen DM) anhand der ausgewerteten Kaufverträge im Kreis Soest im Vergleich zur Anzahl der Verträge dargestellt. Der Geldumsatz nimmt von 1983 bis 1995 um rd. 149 % zu. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge steigt um etwa 52 %.

Die hier zugrunde liegende Menge der Kaufverträge entspricht ca. 80 % der insgesamt eingegangenen Verträge. Die nachfolgenden Daten beziehen sich daher ausschließlich auf die ausgewerteten Verträge.

### % - Entwicklung Kauffälle/Umsatz Gesamt



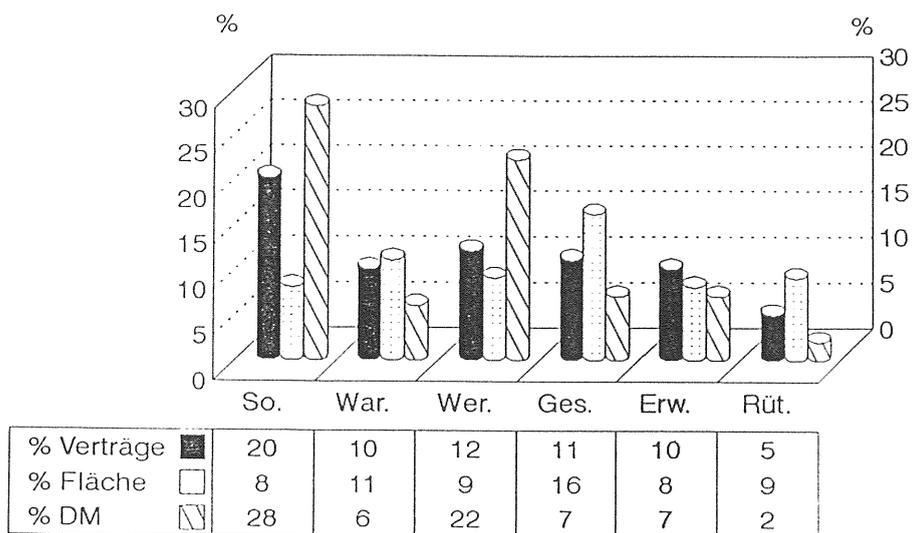
## 2.3 Vergleich: Umsatzverteilung

Städte

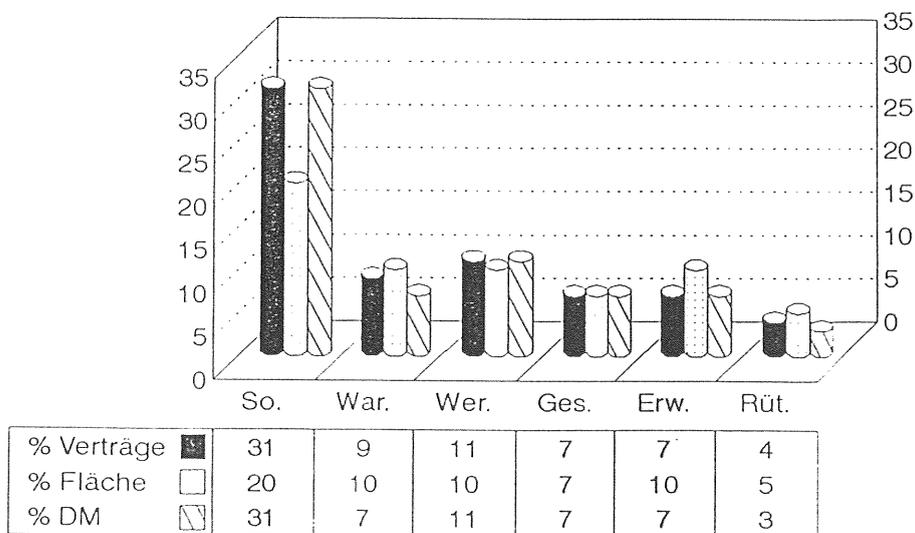
Einwohneranteil  
von 226.461 EW

Stadt Soest	20,5 %	Stadt Rùthen	5,1 %
Stadt Erwitte	6,4 %	Stadt Warstein	12,8 %
Stadt Geseke	8,3 %	Stadt Werl	13,2 %

### Grundstücksmarktverteilung in %-Angaben Gesamt in 1995



### Ein- und Zweifamilienhäuser in 1995

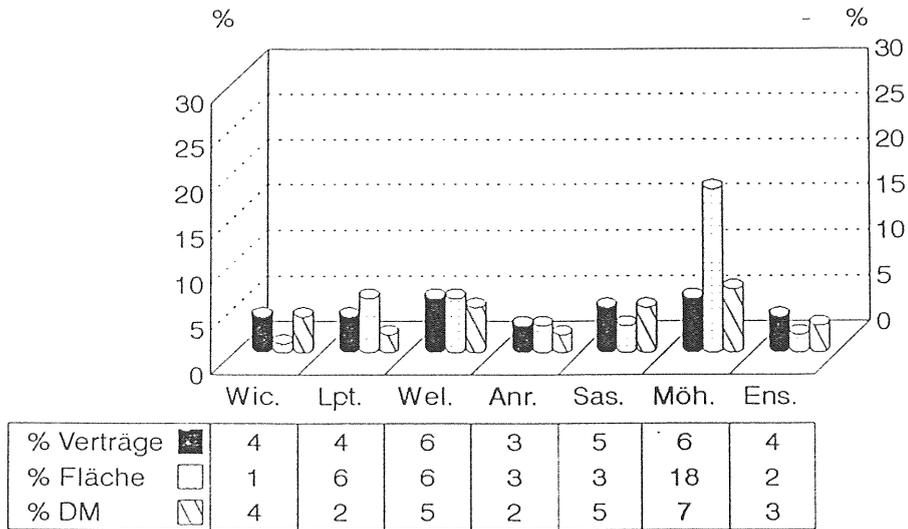


Gemeinden

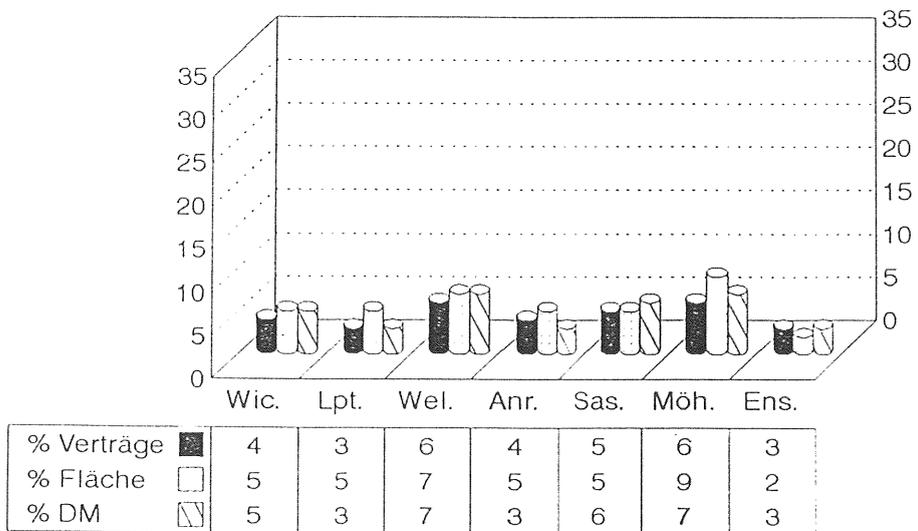
Einwohneranteil  
von 229.894 EW

Gemeinde Anröchte	4,5 %	Gemeinde Möhnesee	4,3 %
Gemeinde Bad Sassendorf	4,6 %	Gemeinde Welver	5,0 %
Gemeinde Ense	4,7 %	Gemeinde Wickede	5,4 %
Gemeinde Lippetal	5,2 %		

### Grundstücksmarktverteilung in %-Angaben Gesamt in 1995



### Ein- und Zweifamilienhäuser in 1995

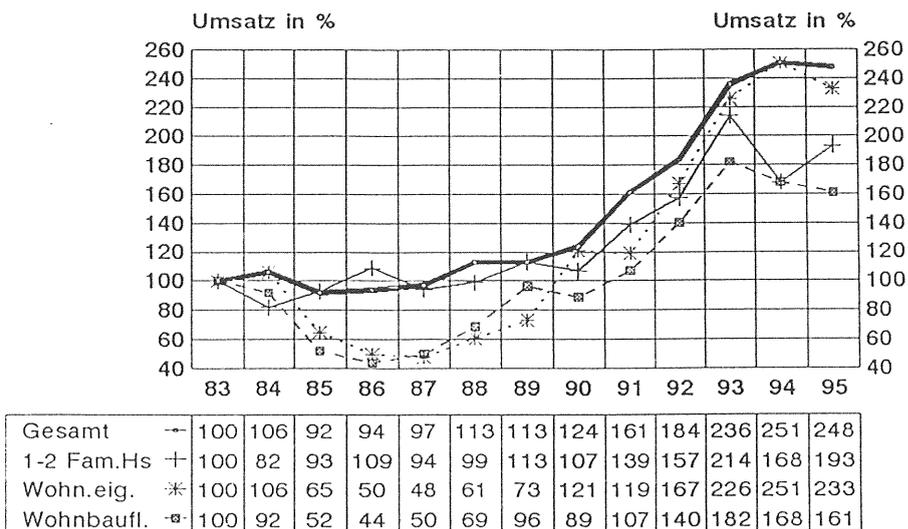


## 2.4 Darstellung der Teilmärkte/Umsatzentwicklung

Der Grundstücksmarkt wurde wie folgt unterteilt:

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| 1.) 1-2 Familienhäuser; | 4.) Wohnbauflächen;          |
| 2.) Mehrfamilienhäuser; | 5.) Land- u. Forstwirtschaft |
| 3.) Wohn-/Teileigentum; | 6.) gewerbliches Bauland;    |
|                         | 7.) sonstige Flächen         |

### Vergleich Umsatzentwicklung Teilmärkte



### 3. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

#### 3.1 Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäuser

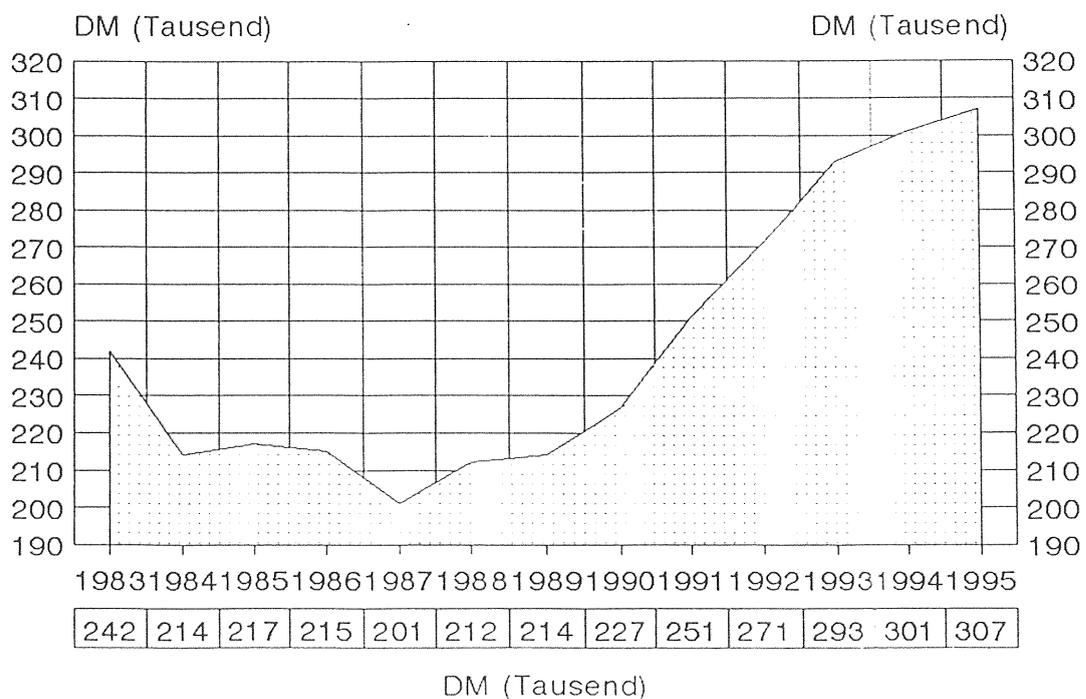
Einen Einblick in den Teilmarkt -Ein- und Zweifamilienhäuser- gibt die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise. Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 243.000 DM beträgt dieser im Jahr 1995 307.000 DM, ( 1994 = 301.000 DM ). Der Auswertung für 1995 liegen 520 Kaufverträge zugrunde. Bei den Wertangaben handelt es

sich um statistische Werte, die aufgrund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen. Die durchschnittliche Wertsteigerung der Einfamilienhäuser im Kreis Soest beträgt 1995 im Vergleich zu 1994 etwa 2 %. Die Steigerung im Jahr 1994 betrug 3 %.

Der Mittelwert für die Stadt Soest lag im Jahr 1994 bei 350.000,-DM und beträgt im Jahr 1995 nur 306.000,- DM, was auf den hohen Anteil an verkauften Reihenhäusern aus Altbeständen der ehemaligen Nato-Wohngebäude und nicht auf einen Preisverfall zurückzuführen ist.

Im Bereich der Stadt Werl beträgt der Mittelwert 312.000,-DM, während im Bereich der Stadt Warstein ein durchschnittlicher Wert von 242.000,- DM festzustellen ist. In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können.

## Durchschnittswerte Einfamilien- und Zweifamilienhäuser



### 3.2 Vergleich: Sachwert - Ertragswert - Verkehrswert -----

Im Rahmen der Gutachtenerstellung dient vielfach der Sachwert und der Ertragswert als Grundlage der Verkehrswertermittlung. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeiten und Wertrelationen zwischen den Sach- und Ertragswerten und den Verkehrswerten bestehen. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses für die Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken - sofern sie für eine Auswertung geeignet waren - in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wertermittlungen mit dem Ziel durchgeführt, je nach Art und Nutzung des Gebäudes anhand des aus dem Vertrag ersichtlichen Verkehrswertes marktgerechte Abschläge oder Zuschläge vom jeweils festgestellten Sach- bzw. Ertragswert nachzuweisen.

Daraus resultierend ist folgendes festzustellen:

Der Sachwert der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit einem Preisniveau über 250.000,- DM liegt in der Mehrzahl der Verkäufe höher als der Kaufpreis. Um von dem errechneten Sachwert auf den Verkehrswert zu schließen, sind Abschläge zwischen 10% und 30 % vom Sachwert anzubringen. Die Höhe des Abschlages hängt u. a. von der Lage und Größe des Objekts ab. So ist der Abschlag in städt. Lage niedriger als in kleinen Gemeinden bzw. in den Ortsteilen. Er wächst jedoch mit der Größe des Objekts und beträgt im Durchschnitt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken rd. 15 %. Bei bebauten Grundstücken mit einem Verkehrswert bis zu 250.000,- DM entspricht dieser vielfach dem Sachwert.

Der Ertragswert erweist sich bei den durchgeführten Auswertungen der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit einem Kaufpreis deutlich über 250.000,- DM oft als der geeignetere Maßstab, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Abweichungen zwischen dem errechneten Ertragswert und dem aus dem Vertrag bekannten Verkehrswert betragen durchschnittlich nur 0 % bis + 10%. Der Ertragswert erlaubt daher eine genauere Wertabgrenzung.

Für die Auswertung von Verkaufsfällen von Mehrfamilienhausgrundstücken standen in den Jahren von 1990 bis 1994 lediglich 42 Kaufpreise zur Verfügung. Die Verkaufsfälle im Jahr 1995 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden.

Auch hier ist der Sachwert als Verkehrswert nicht zu erzielen. Die Abschläge vom Sachwert betragen durchschnittlich 30 %.

Der Ertragswert entspricht weitgehend dem Verkehrswert.

Als Maßstab ist auch die Jahresrohmiete geeignet:

Im Mittel errechnet sich der Verkehrswert aus der 15-fachen Jahresrohmiete (Streuung vom 12- bis 19-fachen).

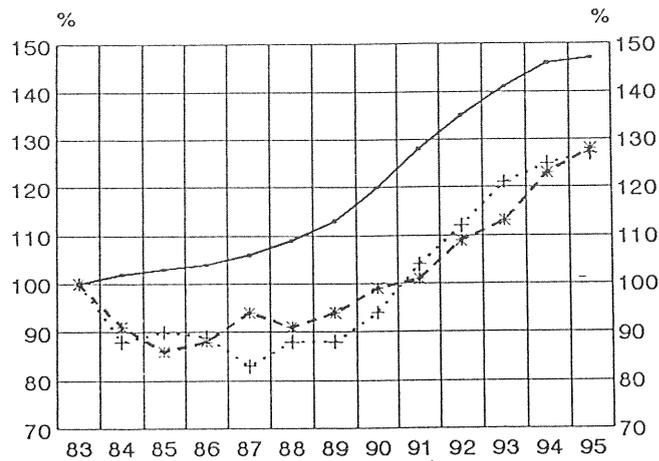
#### Liegenschaftszinssätze:

Aus diesen Auswertungen wurden entsprechend der Nutzung näherungsweise folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Einfamilienhäuser:	3,5 %
Zwei/Dreifamilienhäuser:	4 %
Mehrfamilienhäuser:	5 %

Vergleich der Teilmärkte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswoh-  
 nungen (Neubau) mit der Baukostenentwicklung (Bundesindex):

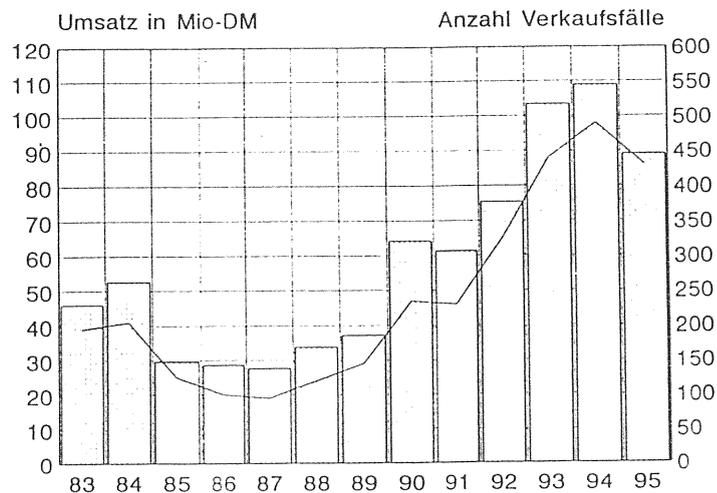
## Preisentwicklung



Baukostenindex	—	100	102	103	104	106	109	113	120	128	135	141	146	147
1 u. 2-Fam.hs.	+	100	88	90	89	83	88	88	94	104	112	121	125	127
Eigentumswhg.neu	*	100	91	86	88	94	91	94	99	101	109	113	123	128

### 3.3 WOHNUNGSTEILEIGENTUM

## Entwicklung Eigentumswohnungen



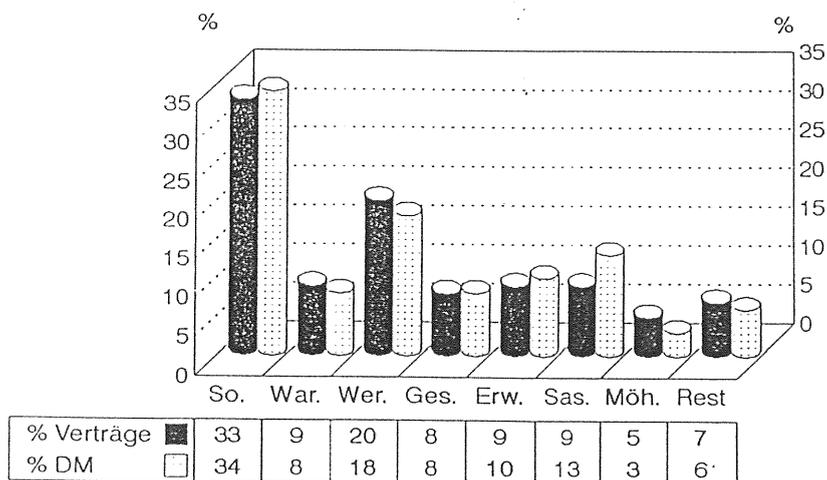
Umsatz Mio-DM	—	39	41	25	20	19	24	29	47	46	65	88	98	86
Verkaufsfälle	□	230	263	148	143	138	169	186	321	307	377	517	545	445

Die Darstellung der Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen  
 verdeutlicht, daß sich in den Jahren von 1985 bis 1988 ein gravie-

render Einschnitt vollzogen hat, indem sich der Umsatz halbierte und gleichzeitig auch die Preise erheblich sanken. Erstmals in 1990 wird der bereits im Jahr 1983 erzielte Umsatz wieder erreicht. In den Jahren 1991 bis 1994 sind erhebliche Zuwächse festzustellen, sowohl im Umsatz als auch in der Anzahl der Verkaufsfälle. Im Vergleich zwischen den Jahren 1993 und 1994 steigt der Umsatz (DM) von 88 Mill. auf 98 Mill. (+11,4 %) und die Anzahl der Kaufverträge von 517 auf 545 (+5,4 %). 1995 geht die Anzahl der Verträge auf 445 (-18%) und der Umsatz auf 86 Mio (-12 %) zurück.

Aus der nachfolgenden Darstellung der Marktanteile der Städte und Gemeinden ist zu ersehen, daß etwa 75 % des gesamten Umsatzes an Eigentumswohnungen auf die Städte Soest, Werl, Erwitte und die Gemeinde Bad Sassendorf entfallen.

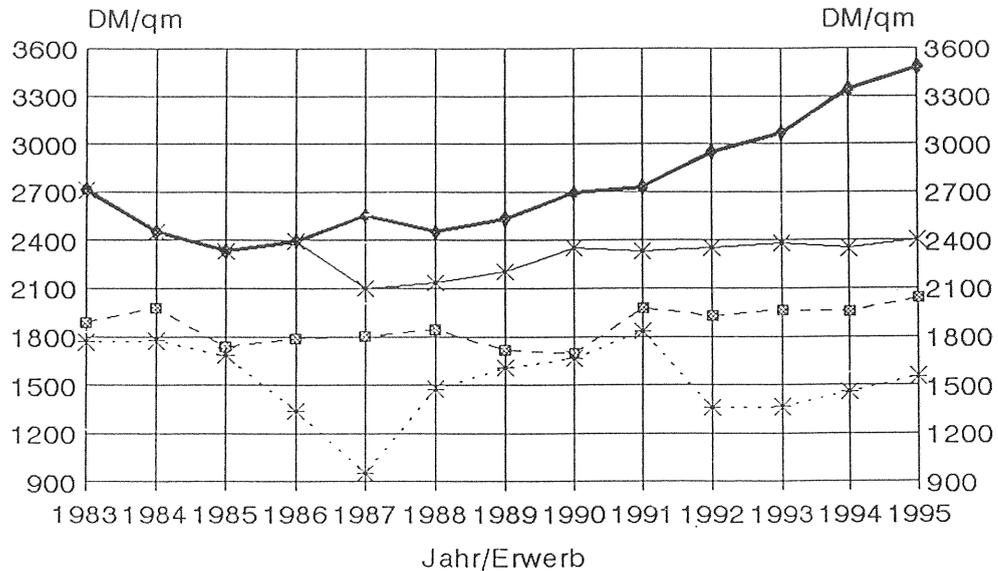
Grundstücksmarktverteilung in %-Angaben  
Eigentumswohnungen in 1995



Die Durchschnittspreise je qm Wohnfläche (siehe Darstellung S. 15) haben erst im Jahr 1991 wieder das Niveau von 1983 erreicht. Der Preis der Neubauwohnungen stieg in 1995 durchschnittlich um 4,2 %. Die allgem. Baukostensteigerung im Bundesdurchschnitt betrug 1995 nach dem Baukostenindex des Statist. Bundesamtes Wiesbaden 1,9 %.

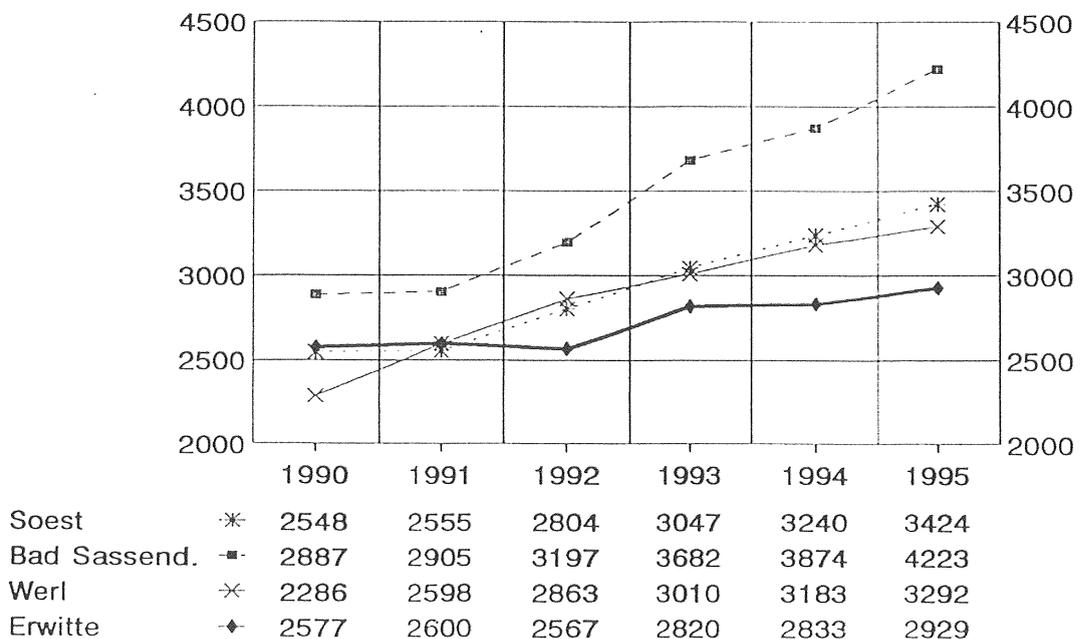
Bei der Auswertung wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugwohnungen (ab 1980) und Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren von 1960 bis 1969, bzw. von 1970 bis 1979 errichtet und vielfach nachträglich in Teileigentum umgewandelt wurden.

## Wohnungseigentum Durchschnittspreise/qm-Wohnfläche



\* Bj. 1960-69    □ Bj. 1970-79    × Bj. 1980-    ◆ Neubau

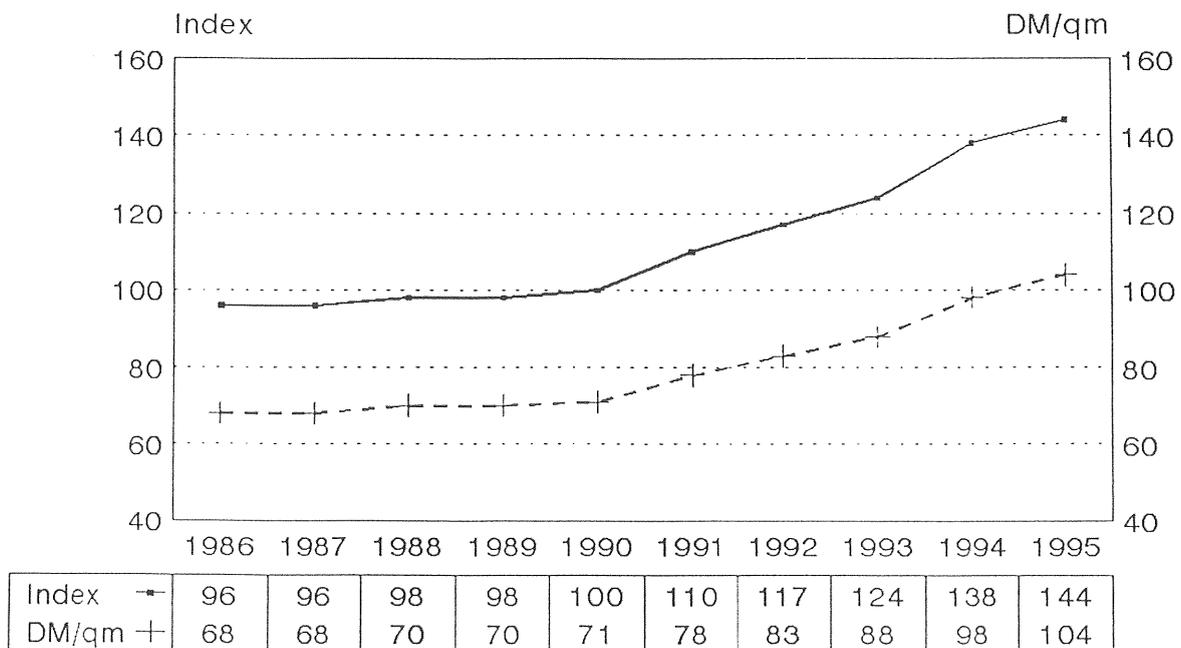
## Preisvergleich Neubauwohnungen Soest, Bad Sassendorf, Werl, Erwitte



#### 4. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE :

Das Preisniveau der Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 50,- DM je qm in kleinen Ortsteilen und 400,- DM je qm in bevorzugten Wohnlagen. Die Entwicklung der Bodenwerte wurde durch eine weitgehende Stagnation der Preise in der Zeit von 1984 bis 1989 mit einem Durchschnittswert aller veräußerten, unbebauten Wohnbauflächen von rd. 70,- DM je qm geprägt. Von 1990 bis Ende 1995 ist ein Wertzuwachs von insgesamt 44 % festzustellen. Der höchste Preisanstieg vollzog sich im Jahr 1994 mit 11 %. Im Jahr 1995 ist ein Bodenwertsteigerung um weitere 6 % festzustellen. Der statistische Durchschnittspreis im Kreis Soest betrug im Jahr 1990 71,- DM je qm und ist bis Ende 1995 auf 104,-DM je qm gestiegen.

### Bodenindexreihe Kreis Soest Wohnbauflächen 1990 = 100



## 5. G E W E R B L I C H E B A U G R U N D S T Ü C K E

---

Die Bodenwerte/Richtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 15,- DM/qm (erschließungsbeitragspflichtig) und 180,- DM/qm (erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Verkauf als durch die Produktion geprägt.

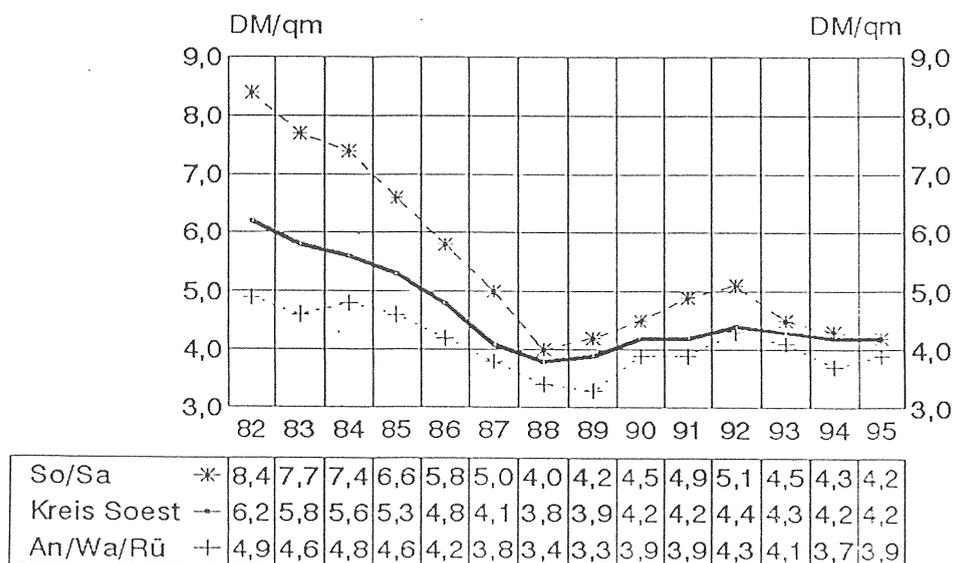
## 6 . L A N D W I R T S C H A F T L I C H E G R U N D S T Ü C K E

---

Die Entwicklung der Bodenwerte im landwirtschaftlichen Bereich war ausgehend vom Jahr 1982 mit hohen Bodenwerten von einem starken Preisrückgang geprägt, der seinen Tiefpunkt 1988 erreichte. Von 1989 bis einschließlich 1992 ist ein Wertzuwachs von etwa 14 % zu verzeichnen, in 1993 und 1994 fallen die Bodenwerte um jeweils rd. 3 %. Der Durchschnittswert für Ackerland beträgt im Jahr 1995 für den Kreis Soest 4,15 DM/qm und weicht damit nur unwesentlich von dem Wertniveau in 1994 (4,20 DM/qm) ab. Für die Auswertung standen 1995 verteilt auf 13 Kommunen 120 Kaufpreise von Ackergrundstücken zur Verfügung.

In der Graphik ist die Entwicklung der Preise für Ackerland im

-Ackerland-



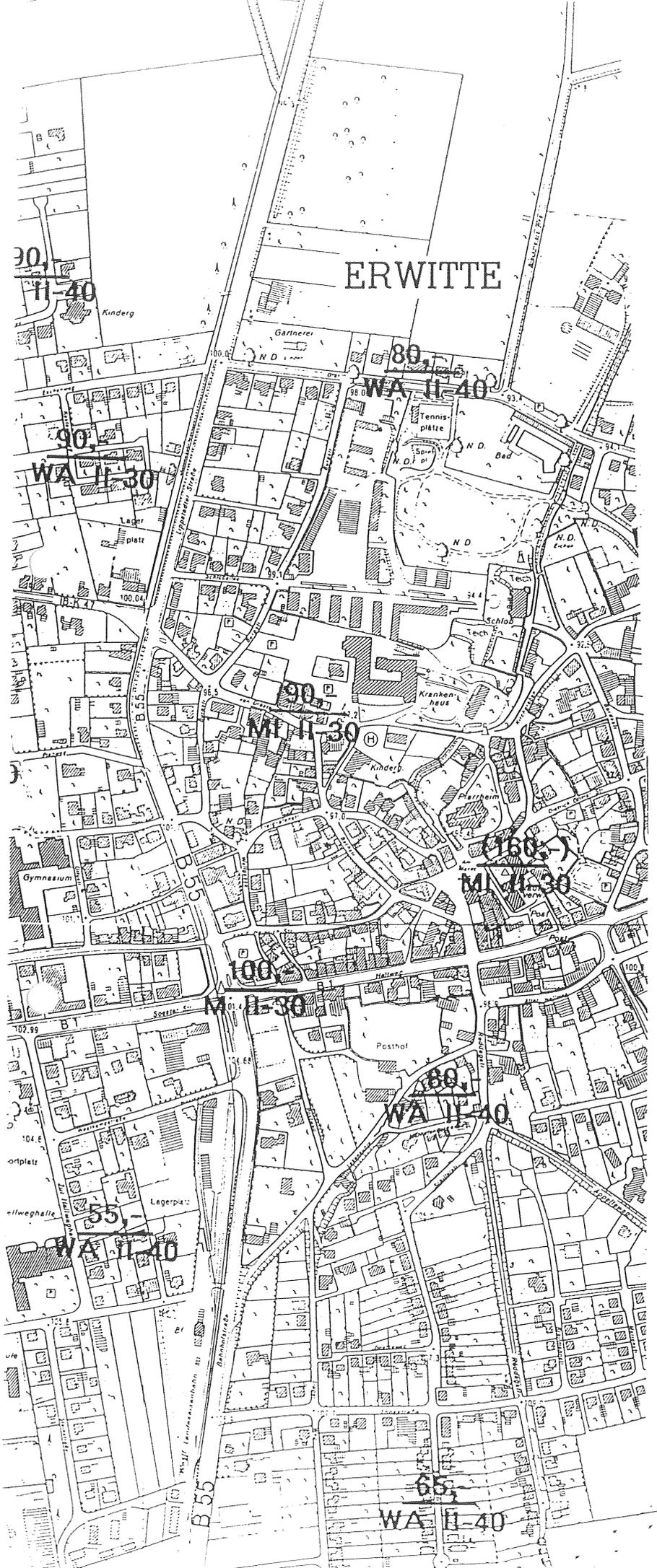
Kreisgebiet dargestellt. Im Vergleich dazu die Wertverhältnisse in den Bereichen Soest/ Bad Sassendorf mit überdurchschnittlichen Bodenwerten zu Beginn der Auswertung bzw. Anröchte/Rüthen/Warstein mit Bodenwerten, die zunächst unter dem Durchschnitt lagen. Auf die Einzeldarstellung aller Städte und Gemeinden wurde verzichtet, da die Menge der jeweils zur Auswertung geeigneten Kaufpreise nicht ausreicht, um für den Zeitraum eines Jahres eine Preisentwicklung nachhaltig zu begründen. Die höchsten Durchschnittswerte sind im Jahr 1995 in den Städten Werl (4,80 DM/qm) und Erwitte (5,20 DM/qm) festzustellen.

#### 7. ERBBAUGRUNDSTÜCKE / ERBBAUZINS

Der in den Erbbaurechtsverträgen ausgewiesene Erbbauzins wird in Relation zu den Richtwerten vergleichbarer Grundstücke gesetzt. Daraus errechnet sich der effektive Erbbauzinssatz, der aufgrund der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in den Jahren von 1983 bis 1992 erhebliche Schwankungen aufweist. Aus den Jahren 1993 bis 1995 liegen nicht genügend Erbbaurechtsverträge vor, um eine aussagefähige Auswertung zu erstellen. Der letztmalig für das Jahr 1992 ermittelte effektive Erbbauzins betrug 4 %.

#### 8. BODENRICHTWERTE

Der Gutachterausschuß ermittelt jährlich gem. §§ 193 und 196 BauGB Bodenrichtwerte für jedes Gemeindegebiet zum Wertermittlungstichtag 31. Dez. des zurückliegenden Jahres. Grundlage dafür ist die Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragspflichtige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke unterschiedlicher Nutzung festgestellt (siehe Kartenausschnitte). Seit 1991 werden auch Richtwerte für Ackerland ermittelt.



# Richtwertkarte 1995

## Stadt Erwitte

### Der Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

<u>Beispiel:</u>	30.--	Richtwert in DM/qm
	=	
	WA II - 30	Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

Die eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

### Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

- WI-II - 40 = Richtwertgrundstück im Wohngebiet mit 1- und 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- WR II - 40 = Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- WA II - 40 = Richtwertgrundstück im allgem. Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- MI III - 30 = Richtwertgrundstück im Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit 3-geschossiger Bebauung und 30 m Grundstückstiefe
- MK IV - 30 = Richtwertgrundstück im Mischkerngebiet mit 4-geschossiger Bebauung und 30 m Grundstückstiefe
- GE = Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch vom 03.12.1986 (BGB), I S. 2253) in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 7.3.1990 (GV NW 1990 S.156) ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Soest, den 15.04.1996

Der Vorsitzende:

gez: Becker



# Richtwertkarte 1995

für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

Der Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert;  
er ist bezogen auf den Quadrataeter Grundstücksfläche.

Die Richtwerte sind für die Qualität - Ackerland - ermittelt worden  
und beziehen sich auf Grundstücke, deren maßgebliche wertbestimmen-  
de Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Zeichenerklärung:

Die Richtwerte werden in der Form  $\frac{\text{Richtwert in DM/qa}}{\text{durchschnittl. Ackerzahl}}$   
angegeben.

Sie beziehen sich auf Ackerland mit regelmäßiger Form in der  
Größe von mindestens 1 ha in normalem Kulturzustand.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden  
Merkmalen - wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grund-  
stücksgestalt - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes von  
Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch von 03.12.1936  
(BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die  
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NW) von 07.03.1990  
(GV NW 1990 S.155) ermittelt und am heutigen Tage beschlossen  
worden.

Soest, den 15.04.1996

Der Vorsitzende

gez. Becker

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

-----

Vorsitzender: Hans-Joachim Becker,  
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter: Schäfers, Werner,  
Obervermessungsrat

Stellvertreter/  
ehrenamtl. Gutachter: Wiehen, Bernhard,  
Architekt

Helbich, Erwin,  
Obervermessungsrat

Ehrenamtl. Gutachter: Born, Rainer, Architekt

Neuhaus, Franz,  
Immobilienkaufmann

Eickhoff, Walter, Architekt

Pläßmann, Heinrich,  
Architekt

Emde, Karl,  
Dipl. Ing.,  
landw. Sachverst. IHK

Schütter, Werner,  
Hausmakler,  
Sachverst. IHK

Enste, Theo  
Archit., Sachverst. IHK

Schwenner, Johanna  
Dipl. Ing. Berat. Ing.

Friesleben, Wilhelm,  
Dipl. Ing.

Winter, Albrecht,  
Architekt,  
Sachverst. IHK

Grotenhöfer, Gerd,  
Immobilienmakler

Keweloh, Mechtild,  
Architektin

Ehrenamtl. Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Stellvertreter: Latka, Alfons,  
Steueramtsrat; Finanzamt Lippstadt

Wende, Dieter, Steueramtmann

Stellvertreter: Andernacht, Karl-Wilhelm  
Steueramtsrat; Finanzamt Soest

Lebkücher, Barbara, Steueramtfrau