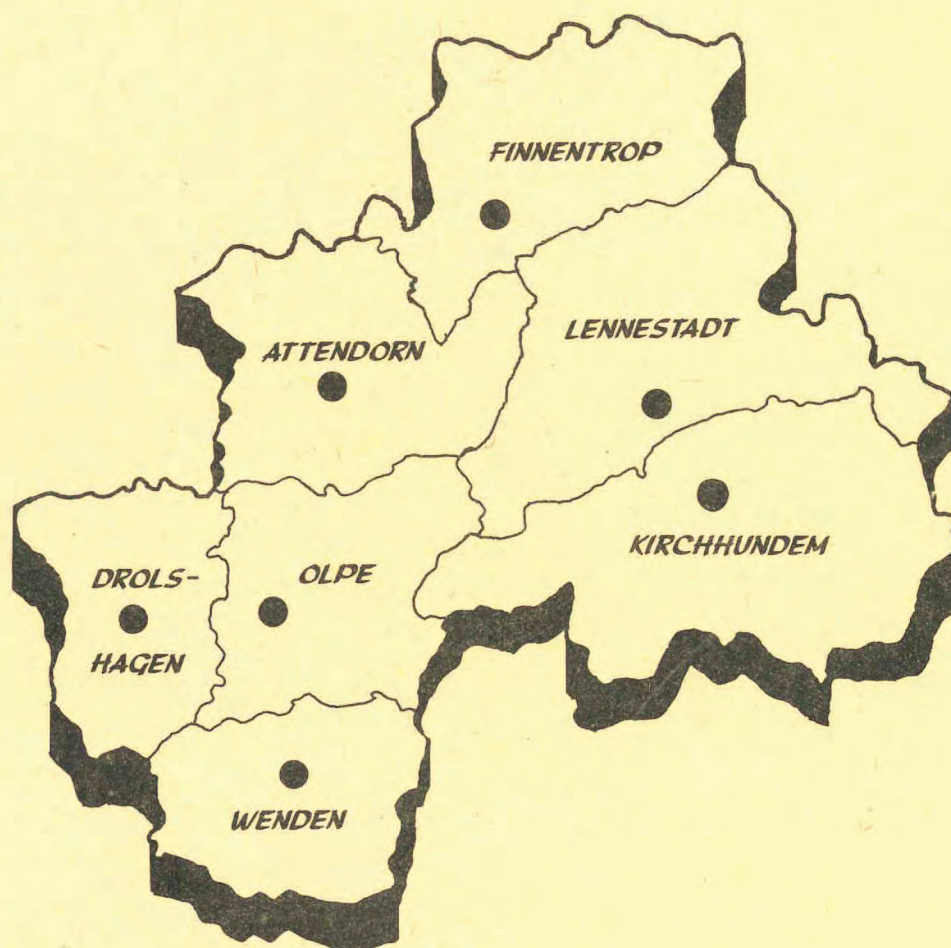




# Bericht

über den

# Grundstücksmarkt



1991

---

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle: Danziger Straße 2,  
Landrat-Josef-Schrage-Platz,  
5960 Olpe - Kreishaus -  
Telefon: 02761/81-0

Auskünfte: Schweinsberg, Maria  
Zimmer 151, Durchwahl 81-395  
Kordes, Otto  
Zimmer 150, Durchwahl 81-389  
Bender, Klaus  
Zimmer 150, Durchwahl 81-389

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe  
gestattet.

Auflage: 200 Exemplare

Druck: Kreis Olpe

Bericht über den  
Grundstücksmarkt  
im Kreis Olpe

1 9 9 1

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

|                                                                | Seite |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Vorbemerkungen                                              | 2     |
| 2. Grundlagen                                                  | 3     |
| 2.1 Kaufpreissammlung                                          | 3     |
| 2.2 gesetzliche Grundlagen                                     | 6     |
| 3. Der Gutachterausschuß für<br>Grundstückswerte im Kreis Olpe | 7     |
| 3.1 Allgemeines                                                | 7     |
| 3.2 Aufgaben                                                   | 8     |
| 3.3 Mitglieder                                                 | 9     |
| 3.4 Geschäftsstelle                                            | 10    |
| 4. Grundstücksmarkt                                            | 11    |
| 4.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr                             | 11    |
| 4.2 bebaute Grundstücke                                        | 11    |
| 4.3 unbebaute Grundstücke                                      | 13    |
| 4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen                     | 15    |
| 4.5 Marktentwicklung und Preisniveau                           | 18    |
| 4.6 Marktanpassung                                             | 21    |
| 5. Bodenrichtwerte                                             | 23    |
| 5.1 Begriff                                                    | 23    |
| 5.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte                             | 24    |
| 5.3 Bodenrichtwertkarten                                       | 26    |
| 5.4 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte                       | 29    |
| 5.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte                         | 30    |
| 6. Erstattung von Verkehrswertgutachten                        | 34    |
| 6.1 Verkehrswertbegriff                                        | 34    |
| 6.2 Antragsberechtigung                                        | 36    |
| 6.3 Gebühren                                                   | 38    |
| 7. Tätigkeit der kommunalen Bewertungsstelle                   | 41    |

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

1. Vorbemerkungen

Es gehört zu den Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, seine Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen, in einer Übersicht zusammenzufassen und zu veröffentlichen.

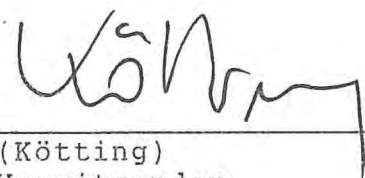
Der Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Deutschen Bundestages zum Entwurf des Baugesetzbuches stellte fest, daß der Gutachterausschuß die öffentliche Aufgabe hat, für eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Dazu seien Daten der Wertermittlung zu erarbeiten und zu überprüfen. Zuverlässige und verwertbare Aussagen könnten aber nur gegeben werden, wenn ihnen verlässliche Daten zugrundeliegen. Hierfür aber sei die Kenntnis des gesamten Marktgeschehens unerlässlich. Ohne diese Kenntnis würde nach Auffassung des Ausschusses der Gutachterausschuß die ihm übertragenen Aufgaben nicht erfüllen können.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe erstellt und von den Gutachtern in der Sitzung am 26.05.92 beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des vergangenen Jahres. Er soll Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammenfassen.

Weitere Ausführungen über die Kaufpreissammlung, die gesetzlichen Grundlagen, Aufgaben, Mitglieder und Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind in den folgenden Abschnitten niedergelegt.

Die nachfolgende Veröffentlichung ist die erste ihrer Art im Kreis Olpe und soll ein Versuch sein, u.a. die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle in der Öffentlichkeit darzustellen.

Olpe, im Mai 1992

  
(Kötting)  
Vorsitzender

## 2. Grundlagen

### 2.1 Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus dieser Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelte Daten.

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben alle beurkundenden Stellen zur Führung dieser Kaufpreissammlung dem Gutachterausschuß in Abschrift jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbau-recht zu begründen, zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlen-gungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluß und für den Zuschlagsbeschluß in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschrif-ten des Datenschutzes vertraulich behandelt. Personenbezo-gene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebogen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sowie sichergestellt ist, daß diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet er-scheint.

Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständi-gen für Grundstückswertermittlungen zur Begründung ihrer Gutachten (§ 10 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte [Gutachterausschußverord-nung NW - GAVO NW] vom 07. März 1990)

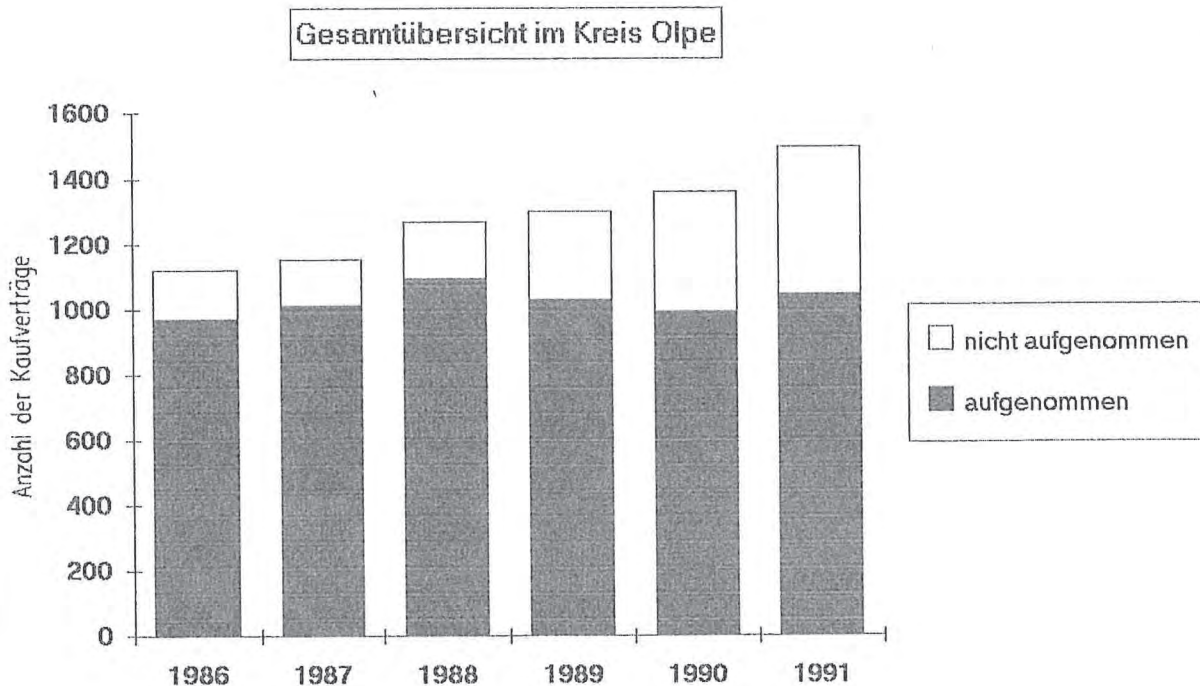
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Eingegangene Kaufverträge im Kreis Olpe

| Jahr | Anzahl | davon in die<br>Kaufpreissammlung<br>aufgenommen | nicht<br>aufgenommen |
|------|--------|--------------------------------------------------|----------------------|
| 1986 | 1119   | 965                                              | 154                  |
| 1987 | 1154   | 1009                                             | 145                  |
| 1988 | 1267   | 1092                                             | 175                  |
| 1989 | 1300   | 1024 Umstellung EDV                              | 276                  |
| 1990 | 1360   | 988                                              | 372                  |
| 1991 | 1495   | 1040                                             | 455                  |

Die Anzahl der im Kreis Olpe abgeschlossenen Grundstücks-  
kaufverträge wächst ständig an und hat sich seit 1982 um  
43 % gesteigert.

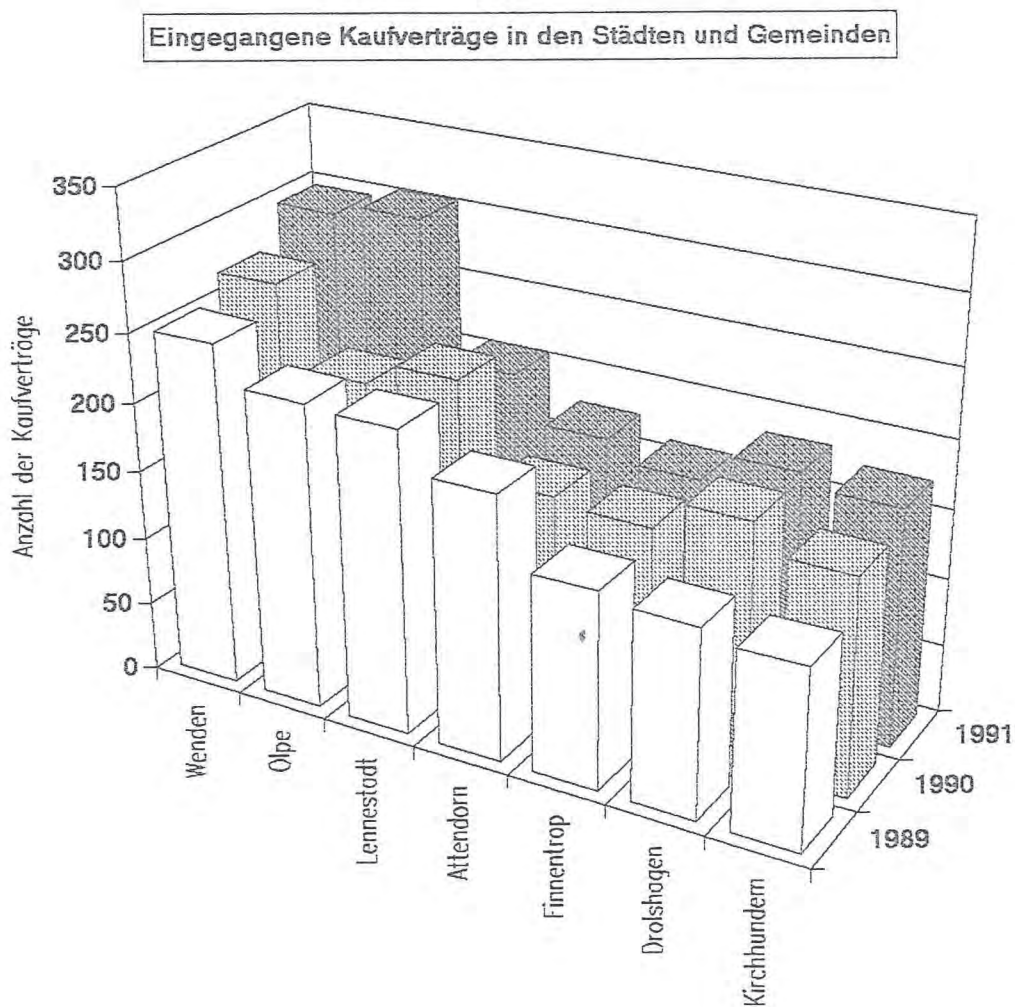
Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden aber nur aussage-  
kräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen wieder-  
spiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche  
Verhältnisse beeinflußt sind. Im Durchschnitt werden etwa 80  
% zur Auswertung in die Kaufpreissammlung aufgenommen.



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Eingegangene Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

|             | 1989 | 1990 | 1991 |
|-------------|------|------|------|
| Attendorn   | 193  | 161  | 174  |
| Drolshagen  | 138  | 178  | 182  |
| Lennestadt  | 221  | 228  | 206  |
| Olpe        | 223  | 211  | 304  |
| Finnentrop  | 144  | 156  | 160  |
| Kirchhundem | 131  | 158  | 173  |
| Wenden      | 250  | 268  | 296  |



## 2.2 Gesetzliche Grundlagen

- Gesetze der Bundesrepublik Deutschland:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. 2 Seite 885/1122).

- Rechtsverordnungen der Bundesrepublik Deutschland:

Wertermittlungsverordnung (WertV) - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. 1 Seite 2209).

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. 1 Seite 2178).

- Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland:

Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR 91) - Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 - WertR 91) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 1991 (Bundesanzeiger Nr. 182a).

- Rechtsverordnungen des Landes Nordrhein-Westfalen:

Gutachterausschußverordnung NW (GAVO NW) - Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07. März 1990 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 156).

Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle haben für ihre Arbeit noch eine Vielzahl weiterer gesetzlicher Vorschriften zu beachten. Oft ist auch noch eine Heranziehung und Auswertung der höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderlich.

### Hinweis:

Die oben genannten Vorschriften können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

3. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

3.1 Allgemeines

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den § 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige kollegiale Gremien, deren Gutachten aufgrund von Kollegialbeschlüssen erstattet werden. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch den Regierungspräsidenten für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig. Die erforderliche Erfahrung der Gutachter in der Wertermittlung und ihre besondere Sachkunde ergeben sich aus ihren erlernten Berufen und ihrer ausgeübten beruflichen Tätigkeit (siehe hierzu auch Abschnitt 3.3). Alle Mitglieder werden bei der Bestellung darauf hingewiesen, daß beim Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuß ausgeschlossen ist.

Nach § 16 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wird der Gutachterausschuß bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluß der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und über den Grundstücksmarkt sowie bei der Erstellung von Mietwertübersichten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist der als Gutachter bestellte Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde mit heranzuziehen.

Nach § 17 der Gutachterausschußverordnung berät und beschließt der Gutachterausschuß 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 Gutachtern zu unterzeichnen. Der Erstattung von Gutachten hat eine Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuß voranzugehen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

3.2 Aufgaben

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es,

- Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken zu erstatten (§ 193 Abs 1),
- Gutachten über die Entschädigung für andere Vermögensnachteile zu erstatten (§ 193 Abs. 2),
- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten (§ 193 Abs. 3),
- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs. 3).

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Punkt 3.4 (Seite 10) zu entnehmen.

Wie später unter Punkt 5 noch zu ersehen sein wird, ist eine der wesentlichsten Aufgaben des Ausschusses die Neuermittlung der Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand 31.12.1991 am 17.03.1992 in einer gemeinsamen Sitzung vorgenommen.

Eine der wichtigsten Aufgaben daneben ist jedoch auch die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken. Im Kalenderjahr 1991 hat der Ausschuß in 27 Sitzungen eine Gesamtzahl von 47 Gutachten erledigt. Nähere Informationen zu Verkehrswertgutachten (Antragsberechtigung, Kosten etc.) sind diesem Marktbericht unter Punkt 6 (Seite 37) zu entnehmen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

3.3 Mitglieder

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe zum 01.05.1992:

"Die Gutachter 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."

(§ 3 Abs. 1 Gutachterausschuß-Verordnung NW)

A Beamtete Gutachter:

Kötting, Hubertus, Kreisverwaltung Olpe  
- Kreisvermessungsdirektor - Vorsitzender -

Schnütgen, Josef, Kreisverwaltung Olpe  
- Kreisvermessungsdirektor - stellv. Vorsitzender -

Ottersbach, Josef, Finanzamt Olpe  
- Steueramtsrat - Vertreter der Finanzverwaltung -

B Ehrenamtliche Gutachter (nach Gemeinden):

Greitemann, Bernd, - Architekt - stellv. Vorsitzender  
Kampstraße 17 a, 5952 Attendorn

Kemmerich, Bruno, - Sparkassenoberrat  
Bergstraße 21, 5952 Attendorn

Stahlhacke, Josef, - Architekt  
Junkernhöh, Sengenauer Weg 10, 5962 Drolshagen

Vogt, Franz Bernhard, - Architekt  
Schönholthausen, Zum Greffling 5, 5950 Finnentrop

Koch, Georg, - Architekt  
Marmecke, 5942 Kirchhundem

Brandt, Günther, - Dipl.-Forstwirt  
Bilstein, Felsenweg 15, 5940 Lennestadt

Feldmann, Karl-Heinz, - Immobilienkaufmann  
Kurfürst-Heinrich-Straße 26, 5960 Olpe

Wurm, Josef, - Landwirt  
Schönau, Auf der Burg 16, 5963 Wenden

### 3.4 Geschäftsstelle

Der Gesetzgeber hat in § 192 Abs. 4 BauGB festgelegt, daß die Gutachterausschüsse sich einer Geschäftsstelle bedienen.

Nach § 15 GAVO NW wird die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist. Entsprechend dieser Vorschrift ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe beim Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung Olpe eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. 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 der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
5. die Vorbereitung der Wertermittlungen,
6. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
8. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

(§ 15 Abs. 2 GAVO NW)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe ist zur Zeit mit drei Bediensteten besetzt.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

4. Grundstücksmarkt

4.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Als unbebaute Grundstücke sind bei der Auswertung alle selbständig bebaubaren Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen, gewerbliche Bauvorhaben und Erbbaurechte erfaßt. Nicht erfaßt sind hingegen die Vorstufen des Baulandes (Bauerwartungsland, Rohbauland).

Bei den bebauten Grundstücken wird zwischen 1- und 2-Familienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unterschieden.

Im Jahr 1991 sind beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe 698 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von rd. 100 Mio DM eingegangen.

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden unter Punkt 4.4 gesondert untersucht.

4.2 bebaute Grundstücke

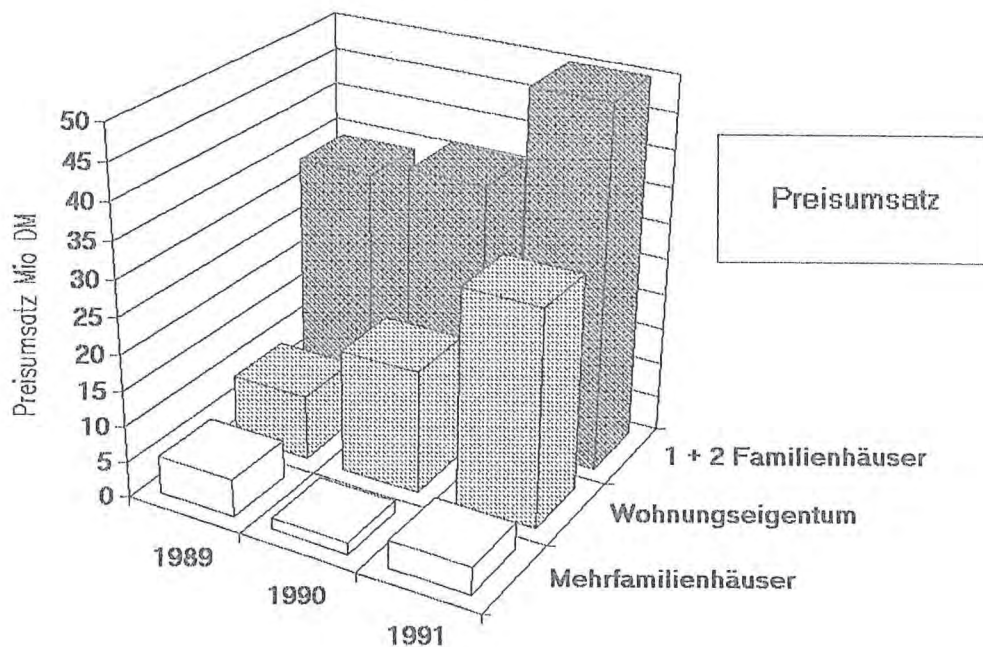
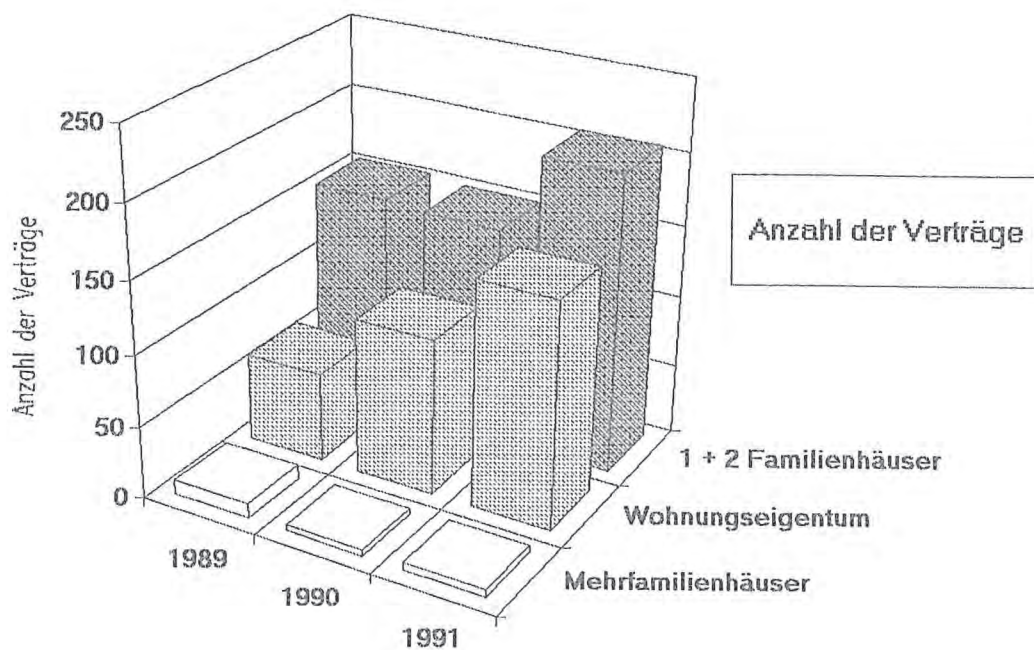
Anzahl der Verträge

|      | 1 + 2<br>Familien-<br>häuser | Mehr-<br>familien-<br>häuser | Wohnungs-<br>eigentum |
|------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1989 | 153                          | 10                           | 62                    |
| 1990 | 150                          | 4                            | 108                   |
| 1991 | 206                          | 5                            | 156                   |

Preisumsatz (Mio DM)

|      | 1 + 2<br>Familien-<br>häuser | Mehr-<br>familien-<br>häuser | Wohnungs-<br>eigentum |
|------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1989 | 33,88                        | 5,30                         | 9,04                  |
| 1990 | 35,78                        | 1,60                         | 17,07                 |
| 1991 | 49,99                        | 3,84                         | 29,97                 |

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

4.3 unbebaute Grundstücke

Anzahl der Verträge

|      | Wohnbauland<br>für Eigen-<br>tumsmaßnahmen | Gewerbeland/<br>Industrieland | begründete<br>Erbbaurechte |
|------|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1989 | 230                                        | 45                            | 14                         |
| 1990 | 279                                        | 32                            | 16                         |
| 1991 | 281                                        | 17                            | 33                         |

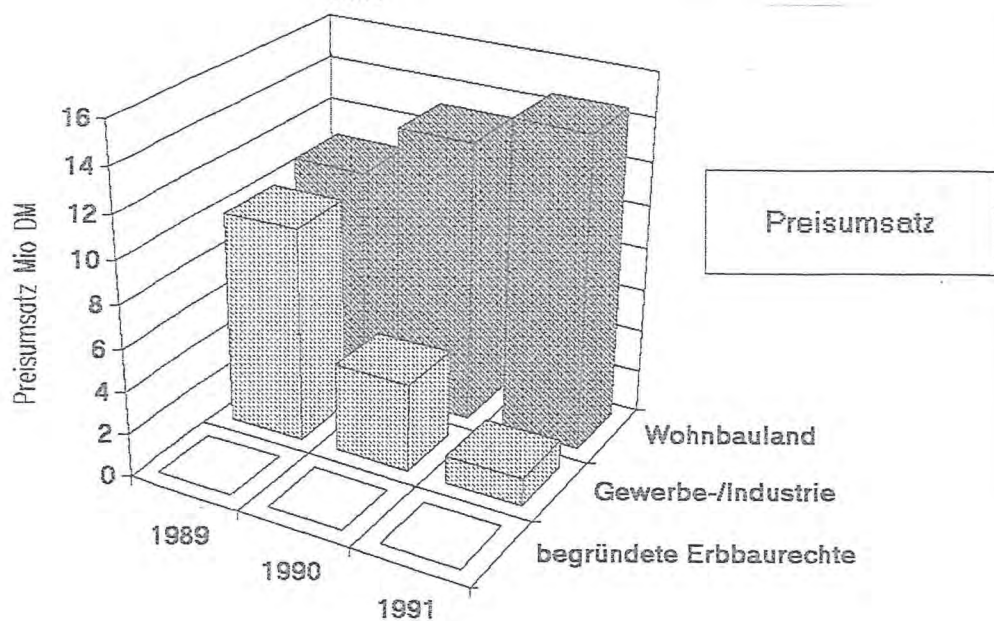
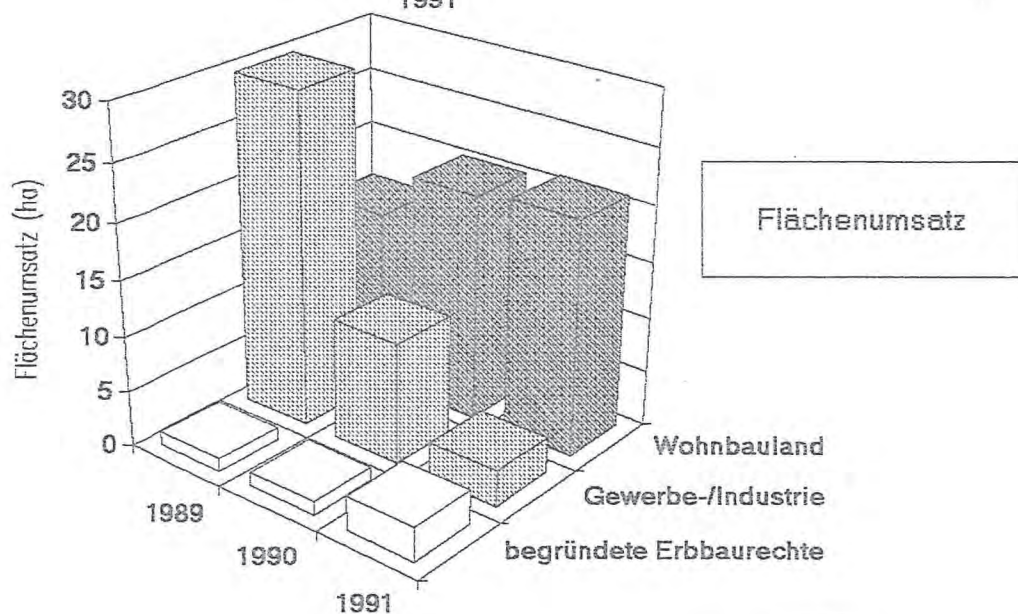
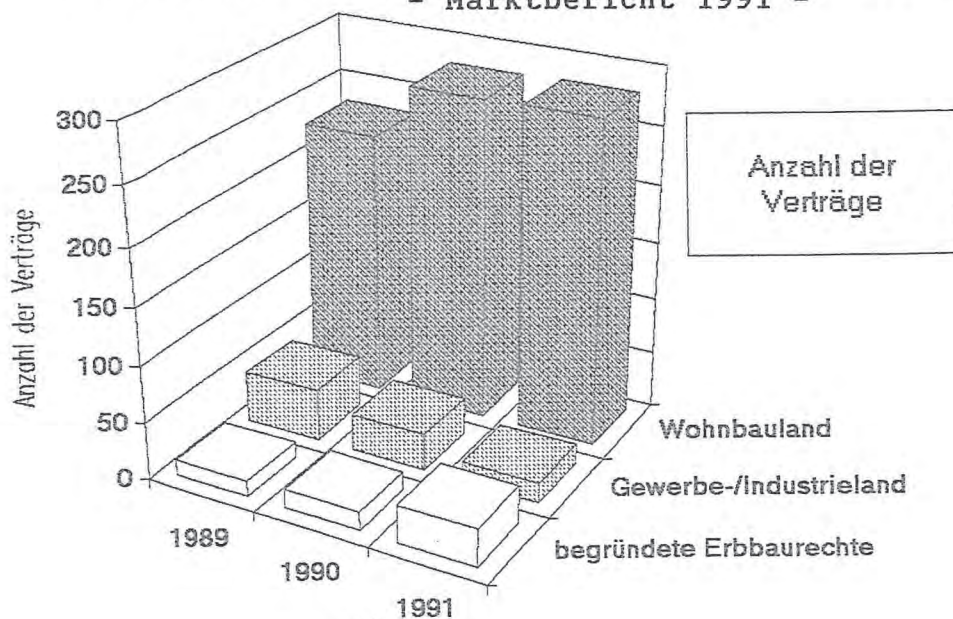
Flächenumsatz (ha)

|      | Wohnbauland<br>für Eigen-<br>tumsmaßnahmen | Gewerbeland/<br>Industrieland | begründete<br>Erbbaurechte |
|------|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1989 | 15,91                                      | 29,73                         | 1,14                       |
| 1990 | 20,29                                      | 10,85                         | 1,20                       |
| 1991 | 20,99                                      | 3,23                          | 3,09                       |

Preisumsatz (Mio DM)

|      | Wohnbauland<br>für Eigen-<br>tumsmaßnahmen | Gewerbeland/<br>Industrieland | begründete<br>Erbbaurechte |
|------|--------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1989 | 10,65                                      | 10,00                         | ---                        |
| 1990 | 13,12                                      | 4,12                          | ---                        |
| 1991 | 14,54                                      | 1,27                          | ---                        |

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Verträge

|      | landwirtschaft-<br>liche Flächen | forstwirtschaft-<br>liche Flächen |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1989 | 57                               | 24                                |
| 1990 | 65                               | 24                                |
| 1991 | 62                               | 35                                |

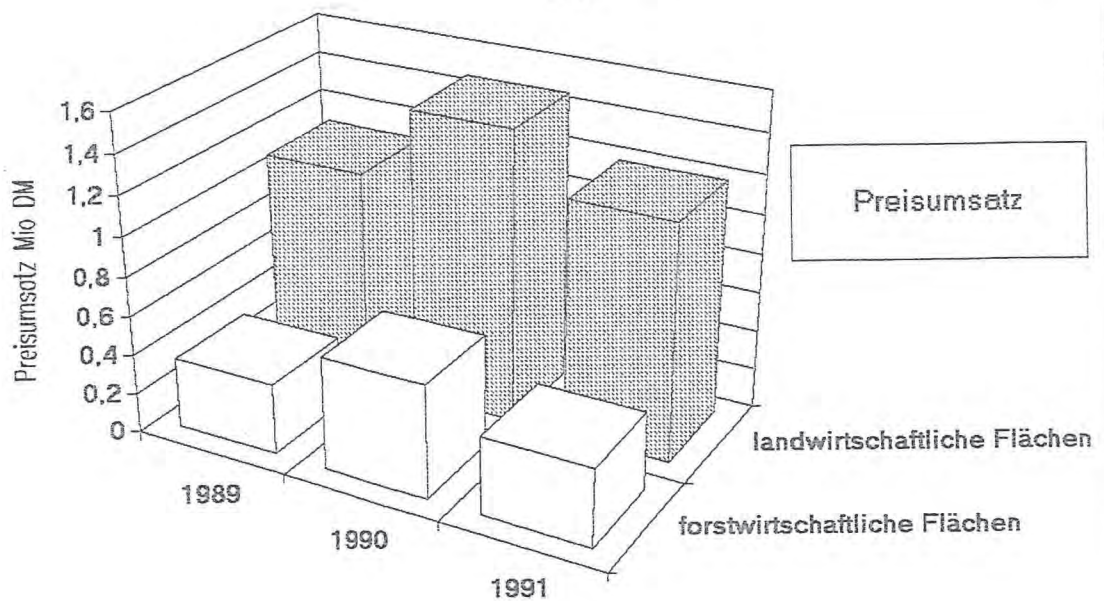
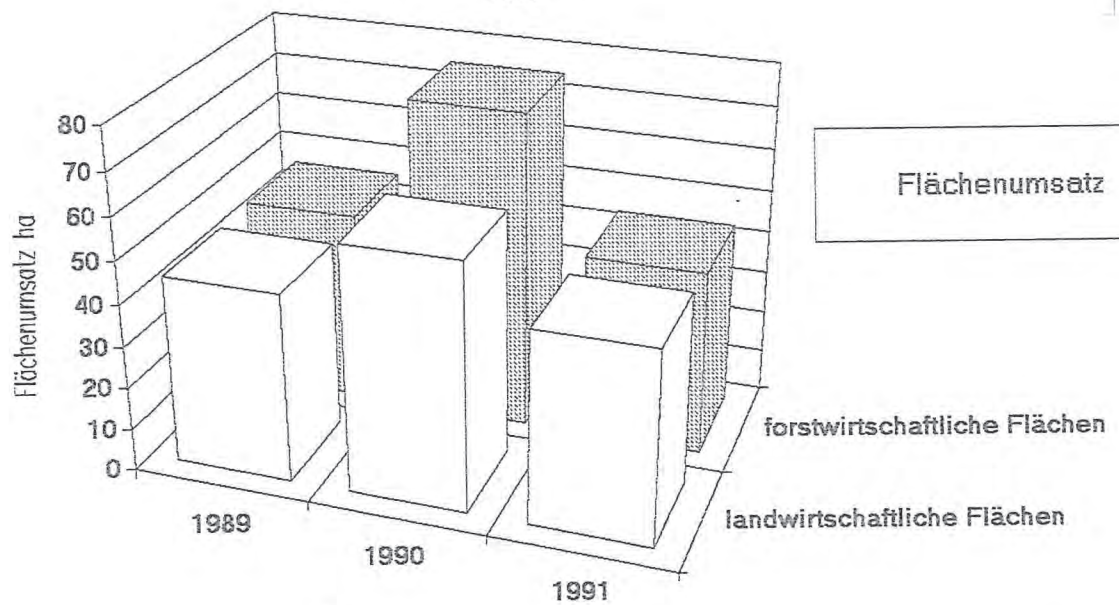
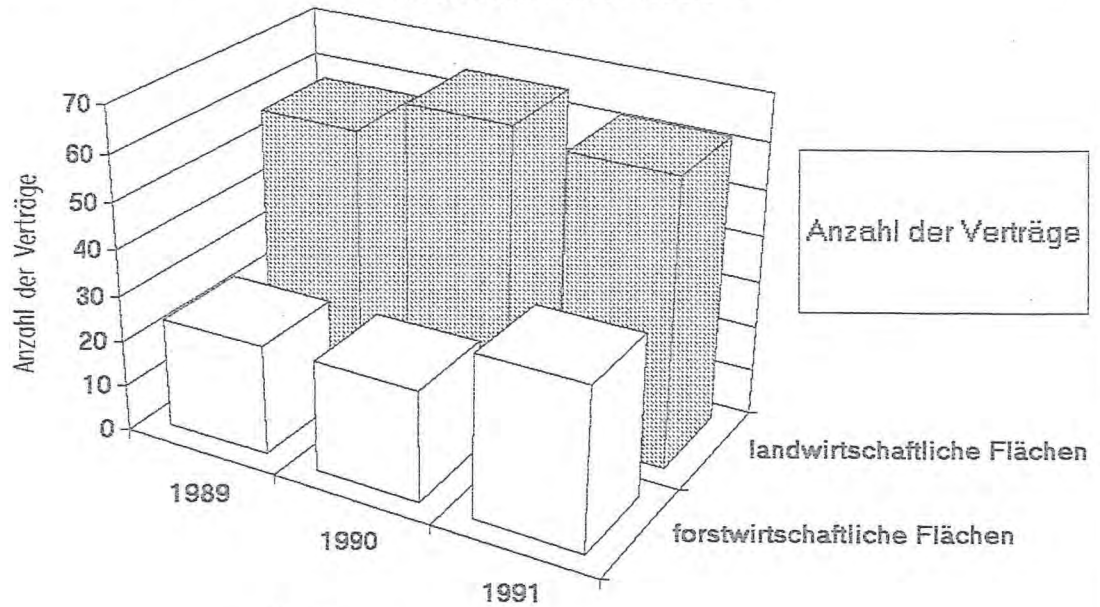
Flächenumsatz (ha)

|      | landwirtschaft-<br>liche Flächen | forstwirtschaft-<br>liche Flächen |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1989 | 44,73                            | 45,44                             |
| 1990 | 58,07                            | 74,68                             |
| 1991 | 45,38                            | 43,47                             |

Preisumsatz (Mio DM)

|      | landwirtschaft-<br>liche Flächen | forstwirtschaft-<br>liche Flächen |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1989 | 1,10                             | 0,36                              |
| 1990 | 1,47                             | 0,57                              |
| 1991 | 1,19                             | 0,39                              |

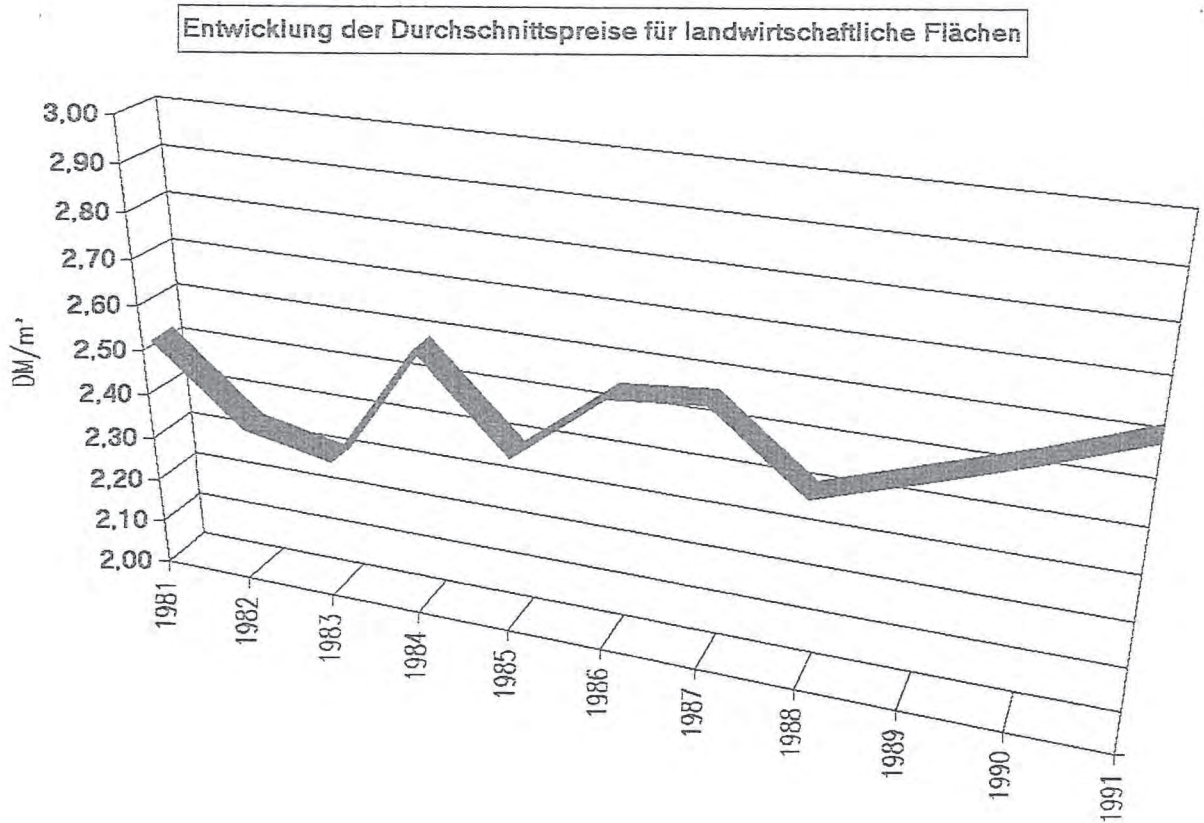
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Preisentwicklung (DM/m<sup>2</sup> - %)

|                              | 1989              |       | 1990              |       | 1991              |       |
|------------------------------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|
|                              | DM/m <sup>2</sup> | %     | DM/m <sup>2</sup> | %     | DM/m <sup>2</sup> | %     |
| landwirtschaftliche Flächen  | 2,47              | + 2,9 | 2,54              | + 2,8 | 2,62              | + 3,1 |
| forstwirtschaftliche Flächen | 0,78              | ± 0   | 0,76              | ± 0   | 0,89              | +17,1 |



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

4.5 Marktentwicklung und Preisniveau

Der Grundstücksmarktbericht 1991 stellt die Marktverhältnisse seit 1989, dem Jahr der Einführung der automatisierten Kaufpreissammlung, dar. Erst der Einsatz eines ADV-Verfahrens machte Untersuchungen - wie die hier vorgelegten - möglich.

Aus den Auswertungen wird ersichtlich, daß der Umsatz an bebauten Grundstücken im Kreis Olpe seinen Schwerpunkt bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hat, wogegen Mehrfamilienhäuser fast bedeutungslos sind. Überraschend ist der Anstieg bei den Eigentumswohnungen in den letzten drei Jahren auf das Dreifache. Wenn 1991 für 30 Mio. DM Eigentumswohnungen und für 50 Mio. DM Ein- und Zweifamilienhäuser umgesetzt wurden, so wird daraus erkennbar, daß die Eigentumsbildung durch Wohnungseigentum inzwischen auch in eher ländlich geprägten Gebieten bedeutsamer wird.

Auch beim Umsatz an unbebauten Grundstücken wächst die Neigung, sich vom Gedanken an das "eigene Grundstück" zu lösen; 1991 wurden mehr als doppelt so viele Erbbaurechte begründet wie 1989. Trotzdem übersteigen absolut betrachtet Zahl und Fläche der eigenständigen Wohnbaugrundstücke die der Erbbaugrundstücke um das Siebenfache. Der Anstieg des Umsatzes an Wohnbaugrundstücken von 1989 bis 1991 belegt eine ungebrochene Baukonjunktur in diesem Zeitraum.

Überraschend ist die drastische Abnahme im Umsatz an Gewerbegrundstücken. Gewiß war 1989 ein Schwerpunkt in der Bereitstellung großer, neu erschlossener Gewerbegebiete durch die Städte und Gemeinden. Aus dem Rückgang der Umsatzzahlen bis 1991 kann bei Fortsetzung des Trends und unter der Voraussetzung gleichbleibender Nachfrage auf einen empfindlichen Mangel an Gewerbegrundstücken in nächster Zeit geschlossen werden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in TDM

Baureife Wohngrundstücke für Eigentumsmaßnahmen

|      | -20 | -30 | -40 | -50 | -60 | -70 | -80 | -90 | -100 | -150 | -200 | >200 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|
| 1989 | 36  | 48  | 39  | 26  | 19  | 22  | 15  | 8   | 9    | 6    | 0    | 2    |
| 1990 | 40  | 66  | 49  | 25  | 21  | 29  | 15  | 10  | 8    | 11   | 1    | 4    |
| 1991 | 41  | 49  | 32  | 45  | 31  | 24  | 16  | 15  | 8    | 12   | 6    | 2    |

1- und 2-Familienhäuser

|      | -100 | -150 | -200 | -250 | -300 | -400 | -500 | -600 | -700 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1989 | 14   | 23   | 38   | 22   | 23   | 20   | 9    | 4    | 0    |
| 1990 | 15   | 18   | 26   | 25   | 27   | 32   | 5    | 0    | 2    |
| 1991 | 9    | 34   | 41   | 38   | 30   | 36   | 12   | 4    | 2    |

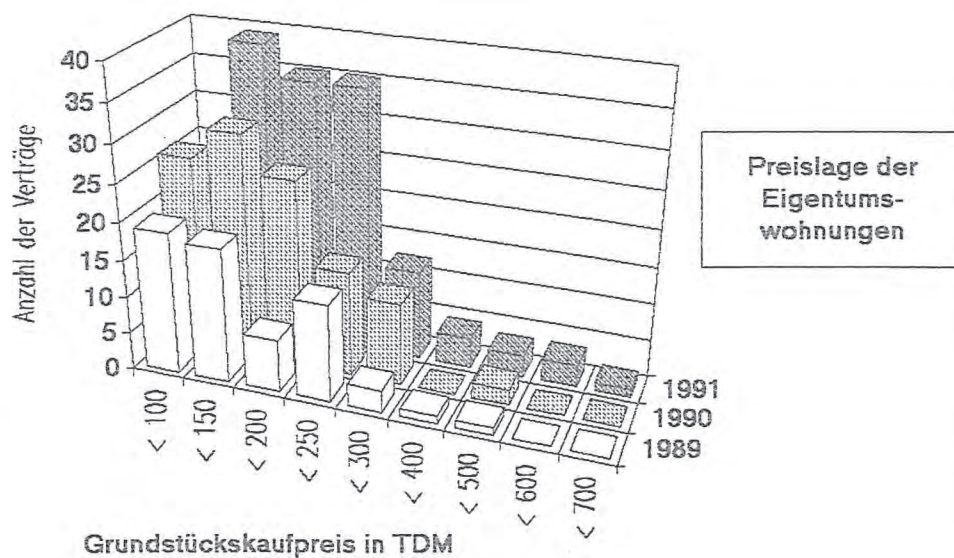
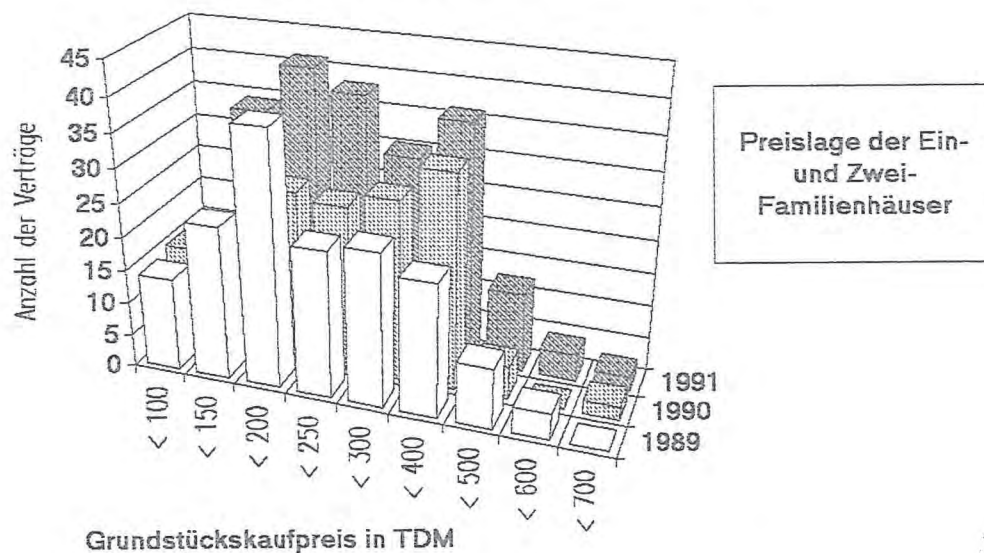
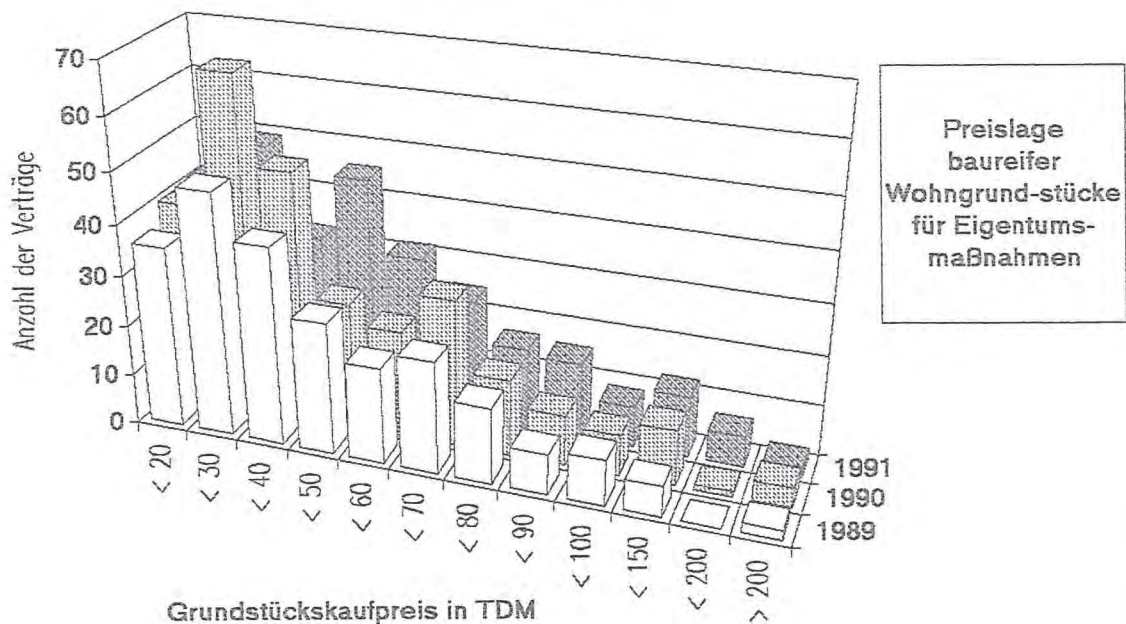
Wohnungseigentum

|      | -100 | -150 | -200 | -250 | -300 | -400 | -500 | -600 | -700 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1989 | 19   | 18   | 7    | 13   | 3    | 1    | 1    | 0    | 0    |
| 1990 | 26   | 30   | 25   | 14   | 11   | 0    | 2    | 0    | 0    |
| 1991 | 23   | 39   | 35   | 35   | 12   | 4    | 3    | 3    | 1    |

Mehrfamilienhäuser

|      | -100 | -150 | -200 | -250 | -300 | -400 | -500 | -600 | -700 | -800 | -900 | -1Mio | >1Mio |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 1989 | 0    | 0    | 1    | 0    | 0    | 5    | 1    | 0    | 1    | 0    | 0    | 1     | 1     |
| 1990 | 0    | 1    | 0    | 0    | 0    | 1    | 1    | 0    | 1    | 0    | 0    | 0     | 0     |
| 1991 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    | 0    | 1    | 0    | 0     | 0     |

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

4.6 Marktanpassung bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlagen:

Rechtsgrundlagen:

- § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch
- § 12 Abs. 1 Gutachterausschußverordnung NW

Material:

Die Auswertung bezog sich auf auswertbare Kauffälle der Jahre 1989 und 1990; es wurden insgesamt 71 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser verwertet.

Methode:

Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (Bezugszeitpunkt 1913, Umrechnung mittels der Baupreisindexreihe des Landes Nordrhein-Westfalens, umbauter Raum nach DIN 277/Nov. 1950) zuzüglich Baunebenkosten wie sie üblicherweise vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe angesetzt werden.

Hinsichtlich der Alterswertminderung wurde die Tabelle "Anlage 6 der WertR 76" benutzt. Nach Bildung der prozentualen Differenz zwischen dem jeweiligen Kaufpreis und dem Sachwert erfolgte mittels Ausgleichung durch eine geometrische Regression die Berechnung der Marktanpassung  $\frac{\Delta}{\Delta}$  (%). Sie gilt für Sachwerte von 100.000 bis 600.000 DM. Die Marktanpassung für Sachwerte zwischen 100.000 und 170.000 DM erfolgte durch eine sachlogische Ausgleichung.

Anwendung:

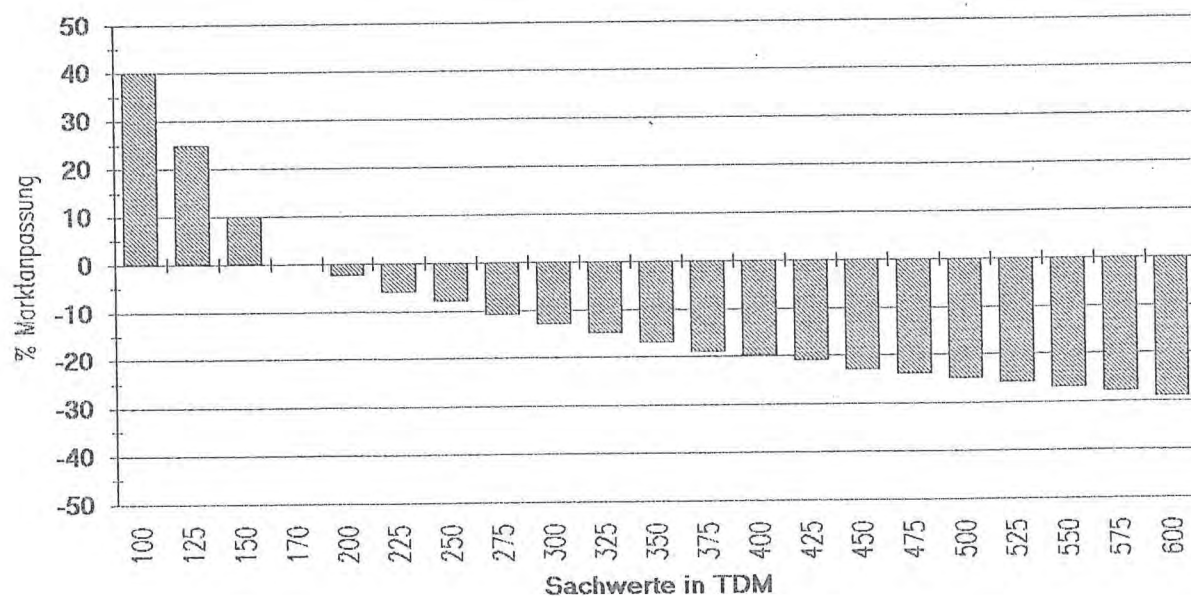
$$\begin{aligned} & \text{ermittelter Sachwert} \\ \pm & \text{Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ = & \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Tabellenwerte:

| Sachwert<br>(DM) | (%)   |
|------------------|-------|
| 100.000          | + 40  |
| 125.000          | + 25  |
| 150.000          | + 10  |
| 170.000          | ± 0   |
| 200.000          | - 2,5 |
| 225.000          | - 6   |
| 250.000          | - 8   |
| 275.000          | - 11  |
| 300.000          | - 13  |
| 325.000          | - 15  |
| 350.000          | - 17  |
| 375.000          | - 19  |
| 400.000          | - 20  |
| 425.000          | - 21  |
| 450.000          | - 23  |
| 475.000          | - 24  |
| 500.000          | - 25  |
| 525.000          | - 26  |
| 550.000          | - 27  |
| 575.000          | - 28  |
| 600.000          | - 29  |

Anpassung der Sachwerte an die Marktlage



## 5. Bodenrichtwerte

### 5.1 Begriff

Die Gutachterausschüsse sind nach § 193 Abs. 3 BauGB verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Quadratmeter Grundstücksfläche, der für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (einer Zone) ermittelt wird, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind demnach Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke. Sie berücksichtigen mithin nicht die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so daß aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Bundesweit werden Bodenrichtwerte in folgender Form angegeben:

Bodenrichtwert in DM/Quadratmeter  
Zustandmerkmale

Neben dem primären Ziel, durch Richtwerte das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen, haben sie sich auch zu einem Hilfsmittel der Bodenwertermittlung entwickelt. Die Wertermittlungsverordnung läßt ausdrücklich zu, daß zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§ 13 Abs. 2 WertV).

## 5.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

Nach § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuß auf der Grundlage der Kaufpreissammlung jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden (Bodenrichtwerte) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Bei dieser Bereinigung der Kauffälle können sich sehr leicht Probleme ergeben, weil diese Fälle nicht immer leicht zu erkennen sind.

Der § 6 Abs. 2 WertV nennt in den Nummern 2 und 3 und dem Abs. 3 mögliche Ursachen für ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse:

- ein außergewöhnliches Interesse des Verkäufers oder des Erwerbers an dem Kauf oder dem Erwerb des Grundstückes und
- besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien,
- besondere Aufwendungen aus Anlaß des Erwerbs und der Veräußerung.

Ein außergewöhnliches Interesse am Verkauf eines Grundstücks liegt bei Notverkäufen vor. Das typischste Beispiel für ein außergewöhnliches Interesse am Kauf eines Grundstückes ist der Arrondierungskauf. Vertragsabschlüsse unter Verwandten können, müssen aber keinen Einfluß auf die Preisgestaltung haben. Anders ist es bei Bindungen wirtschaftlicher Art wie z.B. bei Verkäufen von einem auf ein anderes Unternehmen einer Unternehmensgruppe. Eine besondere Bindung sonstiger Art kann beispielsweise ein Verkauf im Zuge einer Erbauseinandersetzung sein, wenn einer der Erben die Anteile der anderen Erben erwirbt.

Gelingt es nicht, derartige Kaufpreise auszusondern, so ergeben sich gefälschte Durchschnittswerte. Das gilt besonders dann, wenn die Zahl der herangezogenen Fälle gering ist.

Neben der Kaufpreissammlung gibt es darüberhinaus aber auch noch eine Vielzahl anderer Informationsquellen, die zur Bodenrichtwertermittlung genutzt werden:

- Flächennutzungspläne,
- Bebauungspläne,
- Abrundungssatzungen nach § 34 BauGB,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über Bodenordnungs- und -sanierungsmaßnahmen, und nicht zuletzt
- Bodengütekarten oder auch Karten der amtlichen Bodenschätzung.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Eine besondere Problematik bei der Bodenrichtwertermittlung kann dann auftreten, wenn die Gemeinden sogenanntes "kommunales Bauland" anbieten. Damit sind Flächen gemeint, die von der öffentlichen Hand preisgünstig aufgekauft worden sind und, mit dem Ziel, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und den Wohnungsbau zu fördern, verbilligt an Kaufinteressenten abgegeben werden. Mit der Abgabe sind zumeist Verfügungsbeschränkungen wie Bebauungsverpflichtung, Ausübung bestimmter Nutzung, Wiederkaufsrecht und Pflicht zur Herausgabe der bei einem Wiederverkauf erzielten Mehrerlöse verbunden. Die Preise für solche Grundstücke liegen oft erheblich unter den Preisen von freihändig am Markt angebotenen Bauland. Im allgemeinen erfährt der regionale Grundstücksmarkt nur dann eine Preisdämpfung, wenn die Gemeinde eine Monopolstellung besitzt. Die geringen Kaufpreise sind aber mit besonderer Sorgfalt zu untersuchen, da nach Erfüllung bzw. Ablauf der Verfügungsbeschränkungen das Grundstück wieder auf dem freien Markt gehandelt werden kann.

### 5.3 Bodenrichtwertkarten

Die aus bereinigten Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Dabei werden im Kreis Olpe im allgemeinen Karten im Maßstab 1:5000 verwendet.

Auf den Bodenrichtwertkarten wird stets angegeben, ob die Bodenrichtwerte sich auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüberhinaus enthalten die Bodenrichtwertkarten auch die für die Wertermittlung maßgebenden Qualitätsmerkmale. Dabei werden bestimmte Abkürzungen benutzt (in der Folge wird nur die im Kreis Olpe gängige Praxis dargestellt):

Die ersten und zweiten großen Buchstaben bezeichnen die zulässige Art der baulichen Nutzung:

- W = Wohnbaufläche
  - WS = Kleinsiedlungsgebiet
  - WR = reines Wohngebiet
  - WA = allgemeines Wohngebiet
  - WB = besonderes Wohngebiet
- M = gemischte Baufläche
  - MD = Dorfgebiet
  - MI = Mischgebiet
  - MK = Kerngebiet
- G = gewerbliche Bauflächen
  - GE = Gewerbegebiet
  - GI = Industriegebiet
- S = Sonderbauflächen
  - SW = Wochenendhausgebiet
  - SO = Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

- o = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise

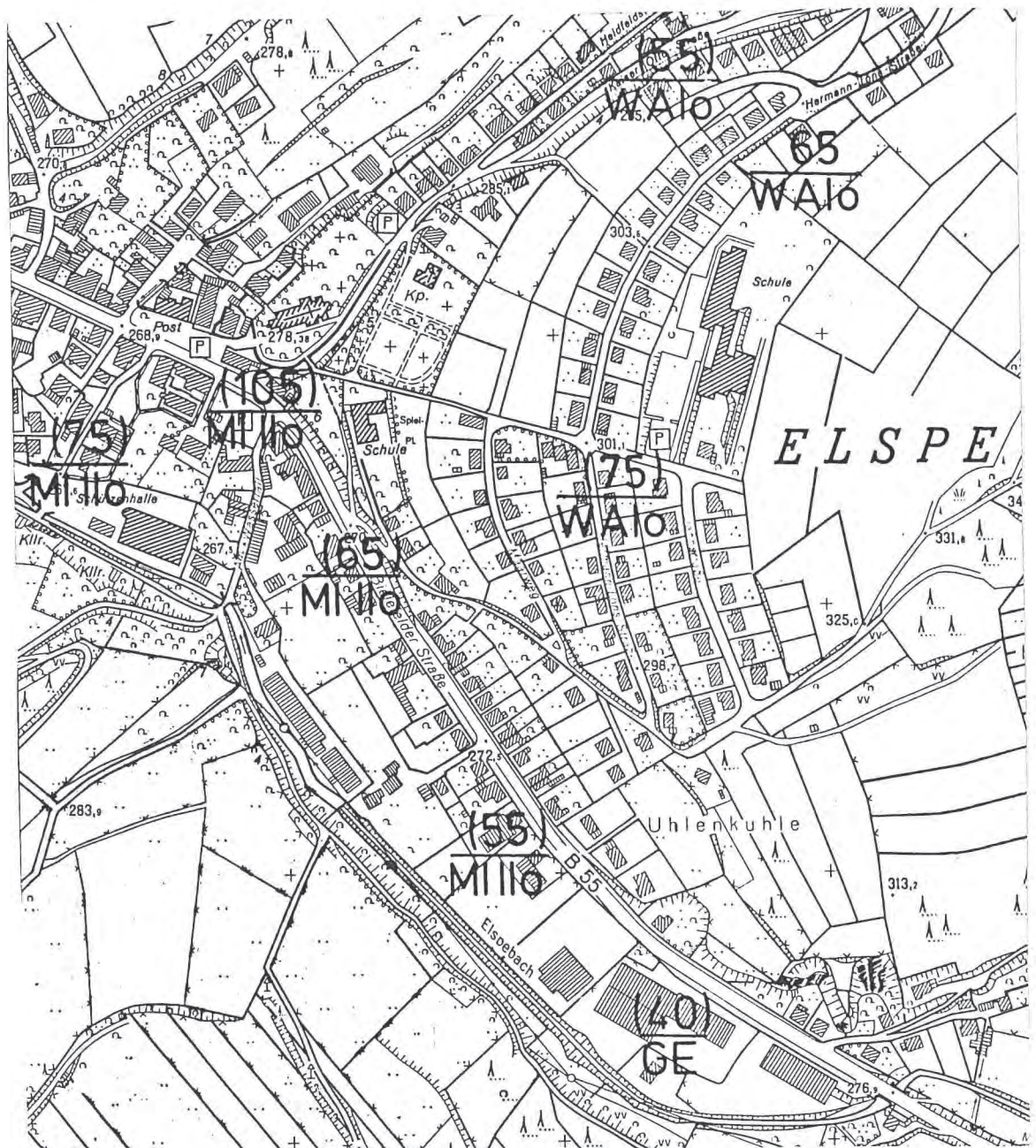
Die zulässige Geschoßzahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Zuwegung oder Zuschnitt), ergeben sich daraus bei der Verkehrswertermittlung in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Kauffällen werden im Kreisgebiet keine eigenen Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Genau wie für die forstwirtschaftlichen Flächen wird jedoch jährlich eine Übersicht, bezogen auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises, erstellt und auch ein durchschnittlicher Kaufpreis errechnet (siehe hierzu Seite 17).

Nachfolgend wird als Beispiel der Auszug aus einer Richtwertkarten gezeigt. Dies läßt Art und Umfang der Richtwertdarstellung sowie die Höhe der ermittelten Richtwerte erkennen.



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert 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 (sog. Bodenrichtwertgrundstücke).

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe und Bodenbeschaffenheit bewirken in der Regel Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

|           |                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35 (40) ö | Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup>                                                              |
| WR II o   | Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes                                                     |
| 50 W      | Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> , bezogen auf Bauerwartungsland oder ungeordnetes Rohbauland |

Eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die beitragsfrei für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage sind (Erschließungsbeitrag nach § 127 BauGB ist bzw. gilt als abgegolten). Kosten für die Erweiterung oder Verbesserung der Anlage (z.B. nach dem Kommunalabgabengesetz) können noch anfallen.

In den nicht eingeklammerten Bodenrichtwerten sind die Erschließungskosten noch nicht berücksichtigt.

- ö = Bodenrichtwerte, die auf marktbeherrschenden Verkäufen von öffentlich-rechtlichen Körperschaften beruhen.
- WS = Bodenrichtwertgrundstück im Kleinsiedlungsgebiet
- WR = Bodenrichtwertgrundstück im reinen Wohngebiet
- WA = Bodenrichtwertgrundstück im allgemeinen Wohngebiet
- MD = Bodenrichtwertgrundstück im Dorfgebiet
- MI = Bodenrichtwertgrundstück im Mischgebiet
- MK = Bodenrichtwertgrundstück im Kerngebiet
- GE = Bodenrichtwertgrundstück im Gewerbegebiet
- GI = Bodenrichtwertgrundstück im Industriegebiet
- SW = Bodenrichtwertgrundstück im Wochenendhausgebiet
- SO = Bodenrichtwertgrundstück im Sondergebiet

- I II III ... Anzahl der Geschosse
- o ... offene Bauweise
- g ... geschlossene Bauweise

Der Rahmenwert für kleinere Orte im Außenbereich (ohne Richtwertangabe) beträgt 35,00 DM/m<sup>2</sup>.

Ermittlungstichtag

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach dem Stand vom 31.12.1991.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

5.4 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Hierzu hat der Gutachterausschuß in der jeweiligen Gemeinde den Abschluß der Bodenrichtwertermittlung ortsüblich bekanntzumachen, mit dem Hinweis, daß jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Einsicht in die Bodenrichtwertkarte nehmen und Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen kann.

Der Gutachterausschuß des Kreises Olpe hat in seiner Sitzung am 17.03.1992 über die Richtwerte zum Stichtag 31.12.1991 beraten und diese neu ermittelt. Die Werte wurden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Gemäß § 11 Abs. 4 GAVO NW sind diese in den Gemeinden bis zum 30. Juni jeden Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen. Auf das Recht, auch außerhalb dieser Zeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen, ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Die Bodenrichtwertkarten zum Wertermittlungsstichtag 31.12.1991 haben in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom 13.04.92 bis 15.05.92 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist in der Tagespresse erfolgt.

Ebenso hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses dem Finanzamt Olpe unmittelbar nach Abschluß der Ermittlung der Bodenrichtwerte je eine Vervielfältigung der Bodenrichtwertkarten zugesandt.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
- Marktbericht 1991 -

### 5.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 GAVO NW beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der nach § 11 Abs. 1 ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeinde Gebiete oder Gebietsteile seines Zuständigkeitsbereiches, gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte, unterschieden nach guter, mittlerer und mäßiger Lage 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. Die Übersicht über die Bodenrichtwerte ist dem Regierungspräsidenten bis zum 15. Mai jedes Jahres vorzulegen.

Nach § 13 Abs. 2 GAVO NW stellt der Regierungspräsident die Übersichten über die Bodenrichtwerte zusammen und veröffentlicht diese.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 1

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis ..Olpe.....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |           | Wohnbauflächen<br>für Geschoßwohnungsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig     | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Gemeinde Finnentrop</u>   |                                          |                |           |                                          |                |       |                        |                |       |
| Bamenohl                     | ---                                      | 65             | ---       |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
| Finnentrop                   | 90<br>(50)                               | 55<br>---      | 45<br>--- |                                          |                |       | 40                     | 40             | 30    |
| Fretter                      | 65                                       | 55             | 45        |                                          |                |       | ---                    | 25             | ---   |
| Heggen                       | 75<br>(45)                               | 55<br>---      | 45<br>--- |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Lenhausen                    | 60                                       | 50             | 45        |                                          |                |       | 40                     | 30             | 25    |
| Rönkhausen                   | 85                                       | 65             | ---       |                                          |                |       | 30                     | 25             | ---   |
| Schönholthausen              | ---                                      | 60             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Serkenrode                   | ---                                      | 50             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Weringhausen                 | ---                                      | 55             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Ostentrop                    | ---                                      | 60             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Hülschotten                  | ---                                      | 55             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
- Marktbericht 1991 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 2

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe.....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |       | Wohnbauflächen<br>für Genossenschaftsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Gemeinde Kirchhundem</u>  |                                          |                |       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Albaum                       | 90                                       | 50             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Benolpe                      | ---                                      | 55             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
|                              | (55)                                     | ---            | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Brachthausen                 | ---                                      | 50             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Heinsberg                    | 65                                       | 55             | ---   |                                          |                |       | ---                    | 25             | ---   |
| Hofolpe                      | ---                                      | 55             | 45    |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Kirchhundem                  | 80                                       | 75             | 55    |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Oberhundem                   | 80                                       | 65             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Rahrbach                     | ---                                      | 60             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Silberg                      | ---                                      | 45             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Welschen Ennest              | 80                                       | 65             | 55    |                                          |                |       | 40                     | ---            | ---   |
| Würdinghausen                | 110                                      | 75             | 55    |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 3

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe.....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |       | Wohnbauflächen<br>für Genossenschaftsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Gemeinde Wenden</u>       |                                          |                |       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Altenhof                     | ---                                      | 55             | ---   |                                          |                |       | 40                     | ---            | ---   |
| Gerlingen                    | 85                                       | ---            | 50    |                                          |                |       | 50                     | 35             | 30    |
|                              | ---                                      | (35)           | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Hillmicke                    | ---                                      | 60             | ---   |                                          |                |       | ---                    | 35             | ---   |
|                              | ---                                      | (40)           | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Hünsborn                     | ---                                      | ---            | ---   |                                          |                |       | 40                     | ---            | ---   |
|                              | ---                                      | (60)           | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Möllmicke                    | (55)                                     | (45)           | (40)  |                                          |                |       |                        |                |       |
| Ottfingen                    | ---                                      | ---            | ---   |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
|                              | ---                                      | (55)           | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Rothemühle                   | 55                                       | 45             | ---   |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
| Schönau                      | ---                                      | 55             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Wenden                       | 100                                      | 80             | ---   |                                          |                |       | 40                     | 30             | ---   |
|                              | ---                                      | (55)           | (40)  |                                          |                |       |                        |                |       |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1991 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 4

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe.....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |           | Wohnbauflächen<br>für Genossenschaftsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig     | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Stadt Attendorn</u>       |                                          |                |           |                                          |                |       |                        |                |       |
| Attendorn                    | 190<br>---                               | 110<br>(115)   | 65<br>--- |                                          |                |       | 50                     | 40             | ---   |
| Biekhofen                    | ---                                      | 95             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Dünschede                    | 60                                       | 55             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Ennest                       | ---                                      | 95             | 65        |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
|                              | (105)                                    | ---            | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Helden                       | ---                                      | 75             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Lichtringhausen              | ---                                      | 65             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Neu-Listernohl               | 115                                      | ---            | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Windhausen                   | ---                                      | 65             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 5

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe.....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |           | Wohnbauflächen<br>für Genossenschaftsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig     | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Stadt Lennestadt</u>      |                                          |                |           |                                          |                |       |                        |                |       |
| Altenhundem                  | 130<br>(90)                              | 80<br>(75)     | 55<br>--- |                                          |                |       | 50                     | 40             | 35    |
| Bilstein                     | 130                                      | 95             | 50        |                                          |                |       |                        |                |       |
| Elspe                        | 85                                       | 75             | 55        |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
| Grevenbrück                  | 100                                      | 85             | 65        |                                          |                |       | 35                     | 30             | 25    |
| Halberbracht                 | 65<br>(45)                               | 50<br>---      | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Kirchveischede               | 60<br>(40)                               | 55<br>---      | 45<br>--- |                                          |                |       | 50                     | 40             | ---   |
| Kickenbach                   | 85                                       | 70             | 60        |                                          |                |       | ---                    | ---            | 25    |
| Langenei                     | ---                                      | 60             | 50        |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Maumke                       | 65                                       | 55             | ---       |                                          |                |       | ---                    | 25             | ---   |
| Meggen                       | 75                                       | 65             | 45        |                                          |                |       | ---                    | 30             | 25    |
| Oberelspe                    | 65                                       | 55             | ---       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Oedingen                     | ---                                      | 55             | ---       |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Saalhausen                   | 110                                      | 90             | 65        |                                          |                |       | ---                    | 35             | 30    |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1991 -

## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 6

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe .....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |       | Wohnbauflächen<br>für Geschöfwohnungsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Stadt Olpe</u>            |                                          |                |       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Altenkleusheim               | ---                                      | 65             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Dahl-Friedrichsthal          | 105                                      | ---            | ---   |                                          |                |       | 50                     | 40             | ---   |
|                              | ---                                      | (75)           | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Eichhagen                    | 95                                       | ---            | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Neuenkleusheim               | ---                                      | 65             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Oberveischede                | ---                                      | 55             | ---   |                                          |                |       | ---                    | 30             | ---   |
| Olpe                         | 180                                      | 120            | 70    |                                          |                |       | 100                    | 60             | 40    |
| Rhode                        | 105                                      | 85             | 65    |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
| Sondern                      | 105                                      | ---            | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

## Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 7

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe .....

| Gemeinden<br>- Gemeindeteile | Wohnbauflächen<br>für Eigentumsmaßnahmen |                |       | Wohnbauflächen<br>für Geschöfwohnungsbau |                |       | Gewerbliche Bauflächen |                |       |
|------------------------------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------------------------|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
|                              | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                                      | Lage<br>mittel | mäßig | gut                    | Lage<br>mittel | mäßig |
| <u>Stadt Drolshagen</u>      |                                          |                |       |                                          |                |       |                        |                |       |
| Bleiche                      | ---                                      | 45             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Drolshagen                   | 105                                      | 85             | 55    |                                          |                |       | 40                     | ---            | ---   |
| Frenkhausen                  | ---                                      | 65             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Hützemert                    | 65                                       | 60             | 50    |                                          |                |       | ---                    | 40             | ---   |
| Iseringhausen                | ---                                      | 50             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Schreibershof                | ---                                      | 55             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |
| Wegeringhausen               | ---                                      | 45             | ---   |                                          |                |       |                        |                |       |

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.  
Zusätzliche Wertangaben ( ) gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

6. Erstattung von Verkehrswertgutachten

6.1 Verkehrswertbegriff

Der Begriff des Verkehrswertes ist im Gesetz selber definiert, nämlich im § 194 BauGB. Hier heißt es:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die in § 194 BauGB getroffene Aussage läßt sich zur Vereinfachung auch zunächst auf folgenden Kerninhalt reduzieren:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der für das Wertermittlungsobjekt zu erzielen wäre."

Damit wird die gesetzliche Fiktion des erzielbaren Preises aufgestellt. Diese verlangt, daß bei der Verkehrswertermittlung immer nachgefragt werden muß, welcher Preis auf dem Grundstücksmarkt für das Wertermittlungsobjekt zu erzielen wäre. Diese Frage kann aber nur dann zuverlässig beantwortet werden, wenn das Preisverhalten auf dem Grundstücksmarkt und namentlich für den betreffenden Teilmarkt bekannt ist. Durch die Aufnahme der ausgewerteten Kaufpreise in die Kaufpreissammlung stehen dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle die notwendigen Daten für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken zur Verfügung.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (§ 7 Abs. 1 WertV).

Die Wertermittlungsverordnung legt nicht fest, welches Wertermittlungsverfahren im Einzelfall anzuwenden ist. Sie verweist lediglich darauf, daß die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen sind.

Sofern bei ertragsbezogenen Grundstücken üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag die Höhe des Kaufpreises bestimmt, wird in aller Regel das Ertragswertverfahren in Betracht kommen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

Bei Objekten dagegen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung und ihrer tatsächlichen Nutzung nicht auf Ertrag angelegt oder keines Ertrages fähig sind, wie z.B. Verwaltungsgebäude, Schulen oder Eigenheime, bildet stattdessen der Sachwert die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Darüber hinaus kann der Verkehrswert von bebauten Grundstücken auch über entsprechende Ertrags- bzw. Gebädefaktoren oder anhand von direkten Vergleichsgrundstücken nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Schließlich besteht noch die Möglichkeit, den Verkehrswert eines Grundstücks im Anhalt an mehrere Wertermittlungsergebnisse zu bestimmen.

Die gesetzliche Fiktion, Verkehrswert = erzielbarer Preis für das Wertermittlungsobjekt, kann für theoretische Betrachtungen die Frage aufwerfen, ob Wert und Preis identisch sind.

"Der Sachwert eines bebauten Grundstücks stimmt nur ganz selten mit dessen Verkehrswert überein. In den weitaus meisten Fällen wird der Verkehrswert mehr oder weniger unter, bei bestimmten Objekten aber auch über dem Sachwert liegen. Das hängt einmal von der Art und Größe des Objektes ab. Zum anderen spielt die Marktgängigkeit des Objekts eine Rolle. Entscheidend ist immer die Angebots- und Nachfragekonstellation am jeweiligen Wertermittlungstichtag. Allein nach bautechnischen Gesichtspunkten kann der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks jedenfalls nicht beurteilt werden. Diese Auffassung wird auch von der Rechtsprechung vertreten (vgl. BGH vom 25.2.1953 II ZR 172/52, BGHZ Bd. 9, S. 98). Eine sichere Beurteilung der Frage, ob der Sachwert dem Verkehrswert entspricht oder von ihm abweicht, setzt fundierte Marktkennntnisse voraus. Sie lassen sich nur durch ständige Beobachtung und Auswertung des Marktgeschehens gewinnen. Aus zeitnahen Kaufpreisen muß festgestellt werden, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden."<sup>1)</sup>

Von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Olpe wird fortlaufend eine Auswertung des Marktgeschehens im Kreisgebiet vorgenommen. Dafür wird jährlich eine Vielzahl von Kaufverträgen ausgewertet. Das heißt, es wird jeweils eine Relation vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu dem nach den bautechnischen Gesichtspunkten maßgebenden Sachwert hergestellt. Die Gesamtheit dieser Erhebungen läßt dann wiederum Rückschlüsse darauf zu, in welcher Größenordnung der Markt (durch Zu- oder Abschläge) mit seinen Preisen in den verschiedenen Wertigkeitsstufen vom Sachwert abweicht.

---

1) Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag 1990, 6. Auflage, S. 375 f.

## 6.2 Antragsberechtigung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht sollen sich die Ausführungen auf die Antragsrechte aus dem privaten Bereich (§ 193 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB) beschränken.

Danach erstattet der Gutachterausschuß Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

- die Eigentümer
- die ihnen gleichstehenden Berechtigten
- Inhaber anderer Rechte am Grundstück und
- Pflichtteilsberechtigten, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstückes von Bedeutung ist,

es beantragen.

Grundsätzlich sind Grundstückseigentümer im Umfang ihres Antragsrechtes nicht eingeschränkt. Beantragt jemand als Eigentümer die Erstattung eines Gutachtens, ist seine Antragslegitimation nach der Grundbucheintragung zu beurteilen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, daß ein Eigentumswechsel kraft Gesetzes (Zwangsversteigerung oder Erbschaft) eingetreten und das Grundbuch noch nicht berichtigt ist. Hier erfolgt der Nachweis gegebenenfalls durch entsprechende Urkunden.

Als wichtigstes grundstücksgleiches Recht ist das Erbbaurecht zu benennen. Hier ergibt sich der Nachweis der Antragsberechtigung dadurch, daß der Antragsteller im Erbbaugrundbuch als Eigentümer des Erbbaurechtes eingetragen ist. Genau wie Eigentümer sind die den Eigentümern gleichstehenden Berechtigten im Umfang ihres Antragsrechtes nicht eingeschränkt.

Demgegenüber ist der Umfang der Antragsberechtigung bei den Inhabern anderer Rechte am Grundstück je nach Art des Rechtes unterschiedlich zu beurteilen. Hat der Nießbraucher noch ein umfassendes Antragsrecht, werden die Inhaber von Grunddienstbarkeiten, von beschränkten persönlichen Rechten und von Reallasten nur ein Interesse daran haben können, ein Gutachten über den Wert ihres Rechtes zu beantragen.

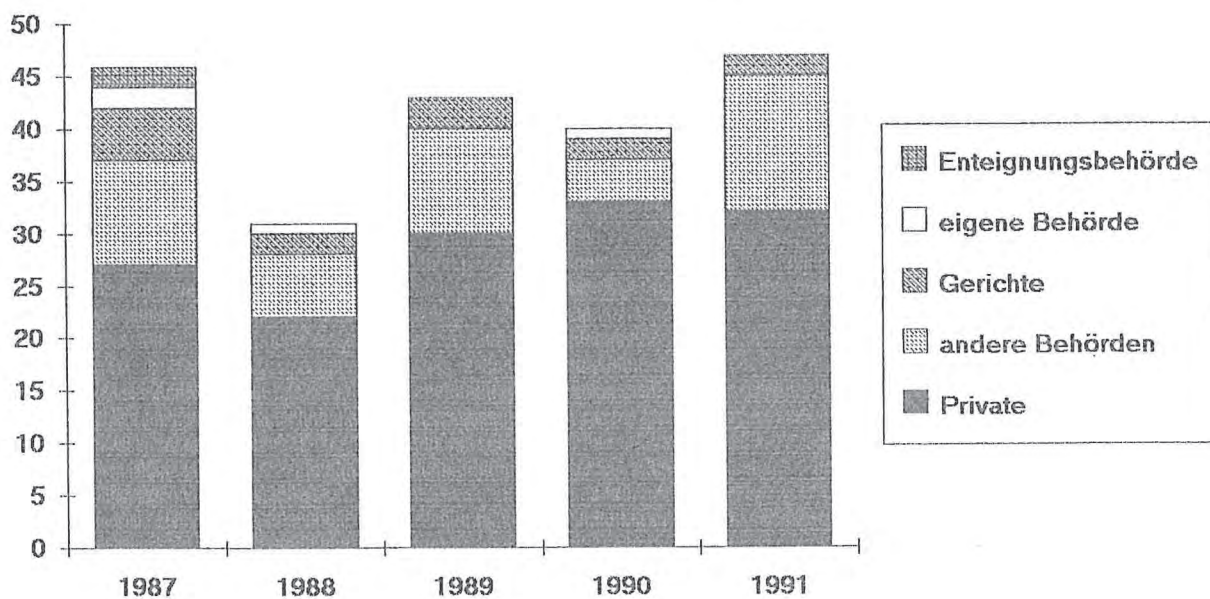
Für das Antragsrecht von Pflichtteilsberechtigten ist Voraussetzung, daß der Wert des Grundstückes für den Pflichtteil von Bedeutung ist. Diese ansich selbstverständliche Voraussetzung darf allerdings nicht dahingehend ausgelegt werden, daß die Erbmasse, nach der sich der Pflichtteil bemißt, immer das Eigentum an einem Grundstück umfassen muß. Vielmehr können auch Rechte an Grundstücken zur Erbmasse gehören; Pflichtteilsberechtigten können insoweit auch die Erstattung von Gutachten über den Wert von Rechten an Grundstücken beantragen. Jedenfalls ist der Nachweis der Antragslegitimation immer vom Antragsteller zu führen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

| Richtwertauskünfte | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| schriftlich        | 730  | 600  | 490  | 530  | 470  |
| mündlich (ca.)     | 1200 | 1200 | 1200 | 1200 | 1300 |

|                     | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| erledigte Gutachten | 46   | 31   | 43   | 40   | 47   |
| davon Antragsteller |      |      |      |      |      |
| Private             | 27   | 22   | 30   | 33   | 32   |
| eigene Behörde      | 2    | 1    | --   | 1    | --   |
| Enteignungsbehörde  | 2    | --   | --   | --   | --   |
| andere Behörden     | 10   | 6    | 10   | 4    | 13   |
| Gerichte            | 5    | 2    | 3    | 2    | 2    |

Anzahl und Antragsteller der Gutachten



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

6.3 Gebühren

Die Höhe der für ein erstattetes Wertgutachten zu entrichtenden Gebühr richtet sich u.a. nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes. Zur genaueren Information folgt ein Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung:

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

| Tarif-<br>stelle | Gegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gebühr DM                                 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 13.1.1           | Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuß und von Obergutachten durch den Oberen Gutachterausschuß                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| 13.1.1.1         | Über <u>unbebaute Grundstücke</u> , Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 (GAVO NW); desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB bei einem Wert |                                           |
|                  | a) bis 100.000 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3,0 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 300   |
|                  | b) über 100.000 DM<br>bis 1.000.000 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,5 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 450   |
|                  | c) über 1.000.000 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,75 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 1200 |

Werden Anfangs- oder Endwerte auf der Basis besonderer Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) ermittelt, so ermäßigt sich die Gebühr entsprechend dem Umfang der hierdurch eintretenden Minderung des Aufwandes.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

| Tarif-<br>stelle | Gegenstand                                                                                                                                | Gebühr DM                                |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 13.1.1.2         | Über <u>bebaute Grundstücke</u> , Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei einem Wert |                                          |
|                  | a) bis 200.000 DM                                                                                                                         | 4,0 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 370  |
|                  | b) über 200.000 DM<br>bis 1.500.000 DM                                                                                                    | 2,25 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 720 |
|                  | c) über 1.500.000 DM                                                                                                                      | 1,0 v.T.<br>des Wertes<br>zuzüglich 2595 |

Bezieht sich das Gutachten antragsgemäß nur auf den Bodenanteil eines bebauten Grundstücks und ist eine Ermittlung des Gebäudewertes zur Erstattung des Gutachtens nicht erforderlich, so sind die Gebühren nach Tarifstelle 13.1.1.1 zu berechnen.

- 13.1.3.5 Sind in einem Gutachten auch Rechte Dritter zu bewerten, die den zu ermittelnden Wert des Grundstückes oder Rechtes mindern, so ist der Gebührenberechnung die Summe der Werte des unbelasteten Grundstücks oder Rechtes und der wertmindernden fremden Rechte zugrunde zu legen, auch wenn die Ermittlung der wertmindernden Rechte selbst nicht ausdrücklich beantragt war.
- 13.1.3.6 Werden in einem Gutachten für ein und dasselbe Bewertungsobjekt mehrere Werte nach den Tarifstellen 13.1.1.1, 13.1.1.2 oder 13.1.1.3 ermittelt, so bestimmt sich die Gebühr nach der Summe aus dem höchsten und jeweils der Hälfte der niedrigeren zusätzlich im Gutachten ermittelten Werte.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

| Tarif-<br>stelle | Gegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gebühr DM       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 13.1.3.8         | Bei <u>besonders schwierigen Gutachten</u> und bei solchen, die im Einzelfall eine Auseinandersetzung mit Grund-satzfragen der Wertermittlung und eine entsprechend eingehende schrift-liche Begründung erfordern, kann die Gebühr bis zum doppelten Betrag der Sätze nach Tarifstelle 13.1.1.1 bis 13.1.1.4 festgesetzt werden. |                 |
| 13.2             | Erteilung von Auskünften durch den Gutachterausschuß über Bodenricht-werte, Mietwertübersichten sowie vorliegende, für die Wertermittlung erforderliche sonstige Daten                                                                                                                                                           |                 |
| 13.2.1           | <u>mündlich oder einfacher Art schriftlich</u> , auch Auszüge aus Mietwertübersichten oder Bodenrichtwertkarten bis zum Format DIN A 4, die anstelle oder zur Erleichterung einer Auskunftserteilung abgegeben werden                                                                                                            | kosten-<br>frei |
| 13.2.2           | schriftlich größeren Umfangs oder schwieriger Art                                                                                                                                                                                                                                                                                | 25<br>bis 150   |
| 13.4             | Bodenrichtwertkarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
|                  | Auszüge auf gebräuchlichem nicht licht-pausfähigem Papier in der Größe                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|                  | bis DIN A 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17              |
|                  | DIN A 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25              |
|                  | DIN A 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34              |
|                  | DIN A 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 43              |
|                  | über DIN A 0 je angefangenen m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 43              |

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1991 -

7. Tätigkeit der kommunalen Bewertungsstelle

Anzahl der "Gutachtlichen Stellungnahmen"  
im Zeitraum 1986 - 1991

| Jahr | Kreis Olpe | Gemeinden | andere Behörden |
|------|------------|-----------|-----------------|
| 1986 | 10         | 7         | 2               |
| 1987 | 5          | 6         | 2               |
| 1988 | 4          | 2         | 1               |
| 1989 | 6          | 4         | -               |
| 1990 | 6          | 1         | -               |
| 1991 | 4          | 3         | 3               |

