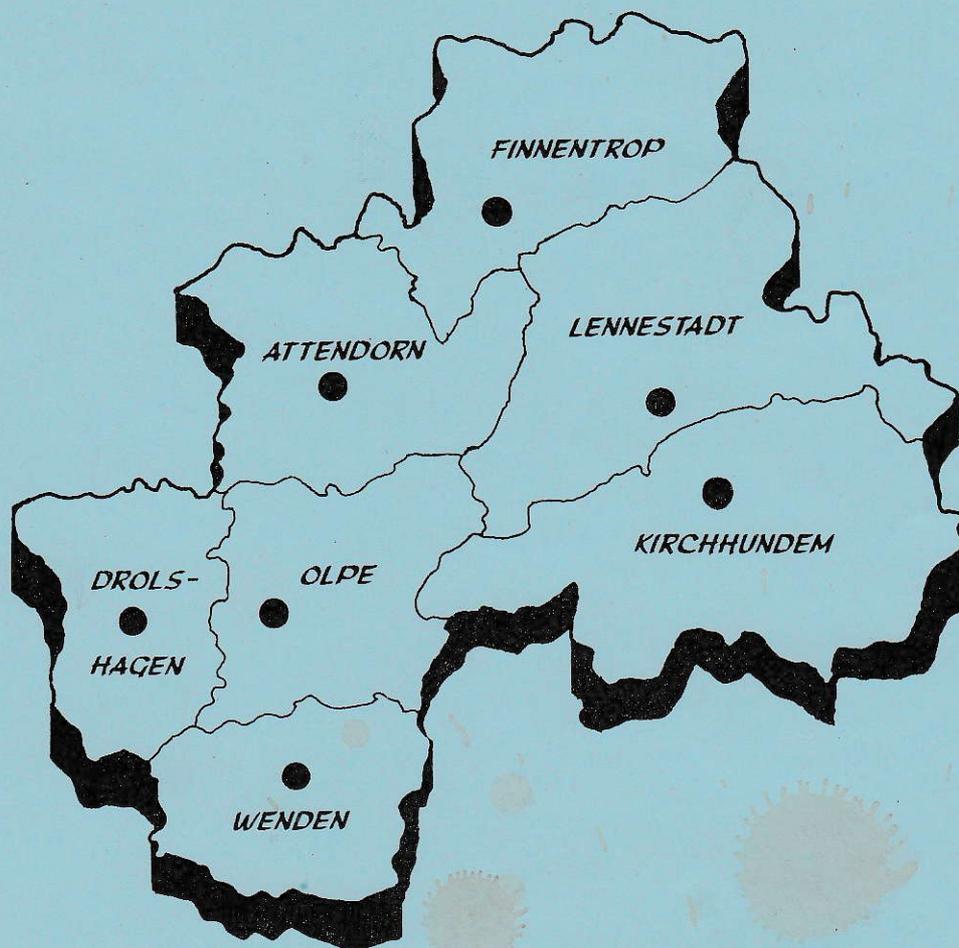




# Bericht

über den

# Grundstücksmarkt



1995

---

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle: Danziger Straße 2,  
Landrat-Josef-Schrage-Platz,  
57462 Olpe - Kreishaus -  
Telefon: 02761/81-0

Auskünfte: Richter, Karin  
Zimmer 3.021, Durchwahl 81-395

Kordes, Otto  
Zimmer 3.018, Durchwahl 81-536

Bender, Klaus  
Zimmer 3.018, Durchwahl 81-389

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 100 Exemplare

Druck: Kreis Olpe

**Bericht über den  
Grundstücksmarkt  
im Kreis Olpe**

**1 9 9 5**



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. <u>Vorbemerkungen</u>	3
1.1 Vorwort	
1.2 Statistische Grunddaten	4
2. <u>Grundlagen</u>	
2.1 Kaufpreissammlung	5
2.2 gesetzliche Grundlagen	8
3. <u>Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe</u>	
3.1 Allgemeines	9
3.2 Aufgaben	10
3.3 Mitglieder	11
3.4 Geschäftsstelle	12
4. <u>Übersicht über den Grundstücksmarkt</u>	
4.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	13
4.2 bebaute Grundstücke	13
4.3 unbebaute Grundstücke	16
4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen	21
4.5 Marktentwicklung und Preisniveau	26
4.6 Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum	33
4.7 Marktanpassung	35
5. <u>Bodenrichtwerte</u>	
5.1 Begriff	37
5.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	38
5.3 Bodenrichtwertkarten	40
5.4 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	43
5.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte	43
6. <u>Erstattung von Verkehrswertgutachten</u>	
6.1 Verkehrswertbegriff	51
6.2 Antragsberechtigung	53
6.3 Gebühren	54
7. <u>Umfrage</u>	56



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**1. Vorbemerkungen**

**1.1 Vorwort**

"Der Gutachterausschuß hat die öffentliche Aufgabe, für eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu ist es notwendig, daß der Gutachterausschuß nicht nur in den Fällen oder Gebieten, wo Enteignungen oder städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, sondern in seinem gesamten räumlichen Zuständigkeitsbereich wertermittelnd tätig werden darf, damit er die von ihm in Wahrnehmung seiner öffentlichen Aufgabe erarbeiteten Daten der Wertermittlung, wie Richtwerte, Bodenpreisindices, Liegenschaftszinssätze usw. überprüfen kann. Nur hierdurch ist gewährleistet, daß er den Bezug zur Markt- und Bewertungswirklichkeit nicht verliert. Hierfür aber ist die Kenntnis des gesamten Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse unerlässlich. Ohne diese Kenntnis würde nach Auffassung des Ausschusses der Gutachterausschuß die ihm übertragenen Aufgaben nicht erfüllen können."

(Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Deutschen Bundestages, Drucksache 10/6166, zum Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch)

"Der Gutachterausschuß soll Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammenfassen und veröffentlichen."

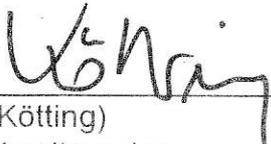
(§ 13 Abs. 3 Satz 1 der Gutachterausschußverordnung NW vom 07. März 1990)

In Erfüllung dieser Aufgabe ist der vorliegende Grundstücksmarktbericht von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe erstellt und von den Gutachtern in der Sitzung am 21.08.1996 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 ergänzend in den folgenden Abschnitten niedergelegt.

Den Abschluß des Marktberichtes bildet in diesem Jahr eine Umfrage. Für zahlreiche Rückläufe wäre der Gutachterausschuß dankbar.

Olpe, im August 1996

  
\_\_\_\_\_  
(Kötting)  
Vorsitzender

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**1.2 Statistische Grunddaten**

Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Verteilung der Einwohner, Flächen und Kaufverträge im Kreis Olpe:

Stadt/Gemeinde	Wohnbevölkerung (am 30.06.1995)	Fläche in km <sup>2</sup> (am 30.06.1995)	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1000 Einwohner	
				1995:	1994:
Attendorn	23.784	97,86	243	11,8	10,5
Drolshagen	11.946	67,12	178	10,8	12,2
Finnentrop	18.264	104,46	175	6,1	10,6
Kirchhundem	12.958	147,89	88	12,0	14,3
Lennestadt	27.568	135,05	204	7,5	10,4
Olpe	24.554	85,88	286	9,9	12,9
Wenden	18.334	72,56	253	18,5	21,6
<b>gesamt:</b>	137.408	710,82	193	10,7	12,9

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung können Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden. 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 dem Gutachterausschuß zur Führung dieser Kaufpreissammlung jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift 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 Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluß und für den Zuschlagsbeschluß in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt. Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebögen 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 erscheint.

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

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

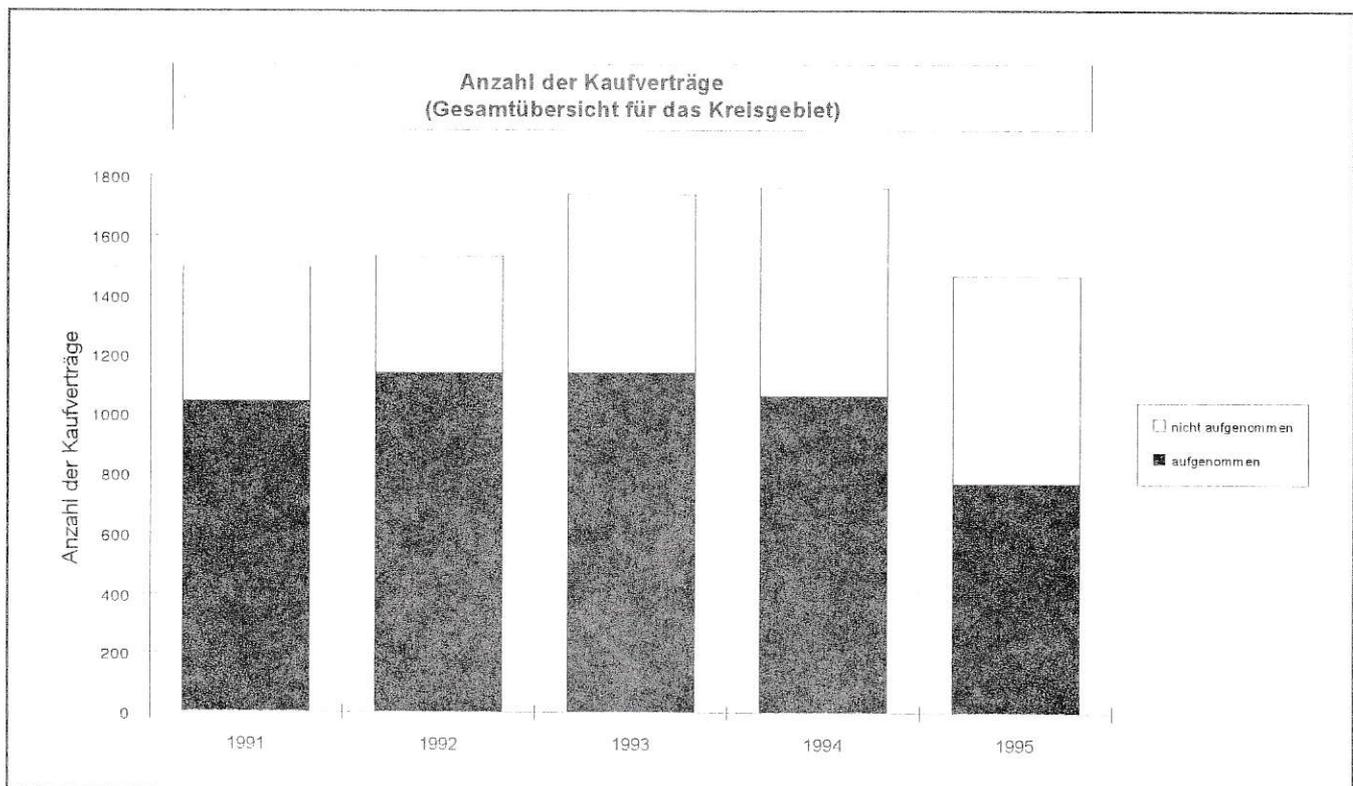
**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im Kreis Olpe**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen</b>	<b>nicht aufgenommen</b>
<b>1991</b>	1.495	1.040	455
<b>1992</b>	1.532	1.135	397
<b>1993</b>	1.738	1.135	603
<b>1994</b>	1.759	1.056	703
<b>1995</b>	1.466	759	707

Die Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Grundstückskaufverträge ist - nachdem sie bis 1994 kontinuierlich angestiegen war - im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung ist auch überregional zu beobachten.

Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren etwa 70 % der eingegangenen Verträge zur Auswertung in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Der Prozentsatz ist in den vergangenen drei Jahren jedoch geringer geworden, da die Zahl der wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbaren Verträge deutlich zugenommen hat.

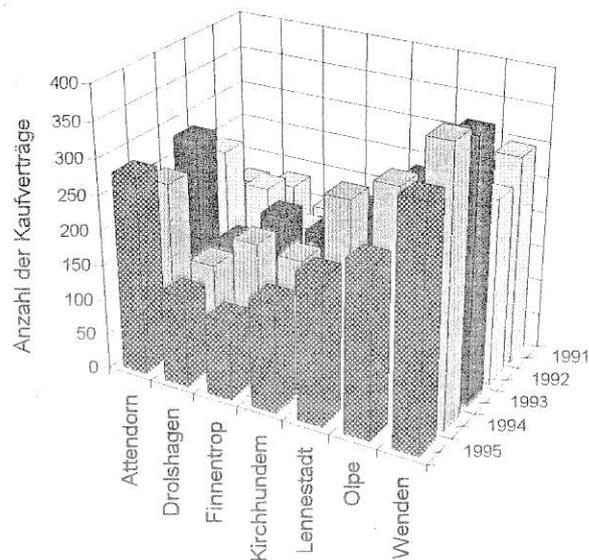


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**Eingegangene Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden**

	1991	1992	1993	1994	1995
Attendorn	174	244	284	247	281
Drolshagen	182	204	151	145	129
Finnentrop	160	158	203	192	112
Kirchhundem	173	198	192	185	155
Lennestadt	206	202	240	285	208
Olpe	304	263	297	317	242
Wenden	296	263	371	388	339

**Eingegangene Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden**



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**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 08.04.1994 - Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes - (BGBl. I S. 766).

- Rechtsverordnungen der Bundesrepublik Deutschland:

Wertermittlungsverordnung (WertV) - Verordnung über die 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I Seite 2178), zuletzt geändert am 13. Juli 1992 durch die 4. Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Seite 1250).

- Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland:

Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR 91) - Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 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 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 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 1995 -**

**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, seinen Stellvertretern 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 die Bezirksregierung 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 1995 -**

**3.2 Aufgaben**

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört es,

- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten (§ 193 Abs. 1 BauGB),
- Gutachten über die Entschädigung für den Rechtsverlust sowie für andere Vermögensnachteile zu erstatten (§ 193 Abs. 2),
- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten (§ 193 Abs. 3) sowie
- 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 12) zu entnehmen.

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ausschusses ist die Neuermittlung der Bodenrichtwerte (s. hierzu auch Abschnitt 5 des Grundstücksmarktberichtes). Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand vom 31.12.1995 in seiner gemeinsamen Sitzung am 16.04.1996 vorgenommen.

Neben der Ermittlung der Bodenrichtwerte gehört die Erstattung von Verkehrswertgutachten zu den Hauptaufgaben des Gutachterausschusses. Nähere Informationen zu Verkehrswertgutachten (Antragsberechtigung, Kosten etc.) ergeben sich aus Abschnitt 6 dieses Marktberichtes.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**3.3 Mitglieder**

"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 Gutachterausschußverordnung NW)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

**A Vorsitzender:**

Kötting, Hubertus, Kreisverwaltung Olpe	Dipl.-Ing. - Kreisvermessungsdirektor
--	--

**B Stellvertreter:**

Greitemann, Bernd, Kampstraße 17 a,	Dipl.-Ing., Architekt 57439 Attendorn
--	--

Schnütgen, Josef, Kreisverwaltung Olpe	Dipl.-Ing. - Kreisvermessungsdirektor
---	--

**C Weitere ehrenamtliche Gutachter (nach Gemeinden):**

Kemmerich, Bruno, Bergstraße 21,	- Sparkassenabteilungsdirektor 57439 Attendorn
-------------------------------------	---

Hilchenbach, Ulrich, Talstraße 1,	Dipl.-Ing., Architekt 57489 Drolshagen-Hützemert
--------------------------------------	---

Vogt, Franz Bernhard, Zum Greffling 5,	Dipl.-Ing., Architekt 57413 Finnentrop-Schönholthausen
---	---

Koch, Georg, Marmecke,	Dipl.-Ing., Architekt 57399 Kirchhundem
---------------------------	--

Brandt, Günther, Felsenweg 15,	- Dipl.-Forstwirt 57368 Lennestadt-Bilstein
-----------------------------------	--

Feldmann, Karl-Heinz Kurfürst-Heinrich-Str. 26,	- Immobilienkaufmann 57462 Olpe
--	------------------------------------

Ohm, Michael Röntgenstraße 24	Dipl.-Ing., Architekt 57462 Olpe
----------------------------------	-------------------------------------

Arns, Gerhard Großmickestraße 6,	Dipl.-Ing., Architekt 57482 Wenden
-------------------------------------	---------------------------------------



#### **4. Übersicht über den Grundstücksmarkt**

##### **4.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr**

Als unbebaute Grundstücke werden 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.

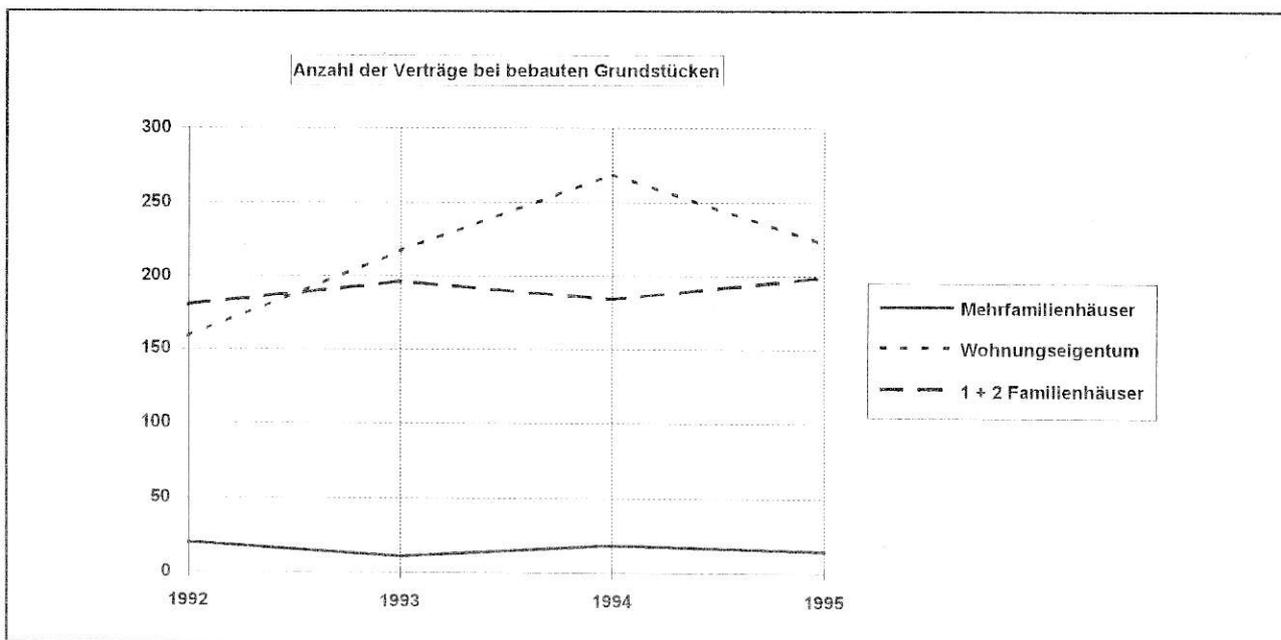
Im Jahr 1995 sind beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe 759 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von rd. 145 Mio. DM ausgewertet worden. Im vorliegenden Marktbericht erfolgt erstmalig eine gemeindeweise Auswertung des Grundstücksverkehrs, woraus die Zahl der Verträge sowie der Preisumsatz für Grundstücke pro Gemeinde ersichtlich werden.

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

##### **4.2 bebaute Grundstücke**

Anzahl der Verträge (gesamtes Kreisgebiet)

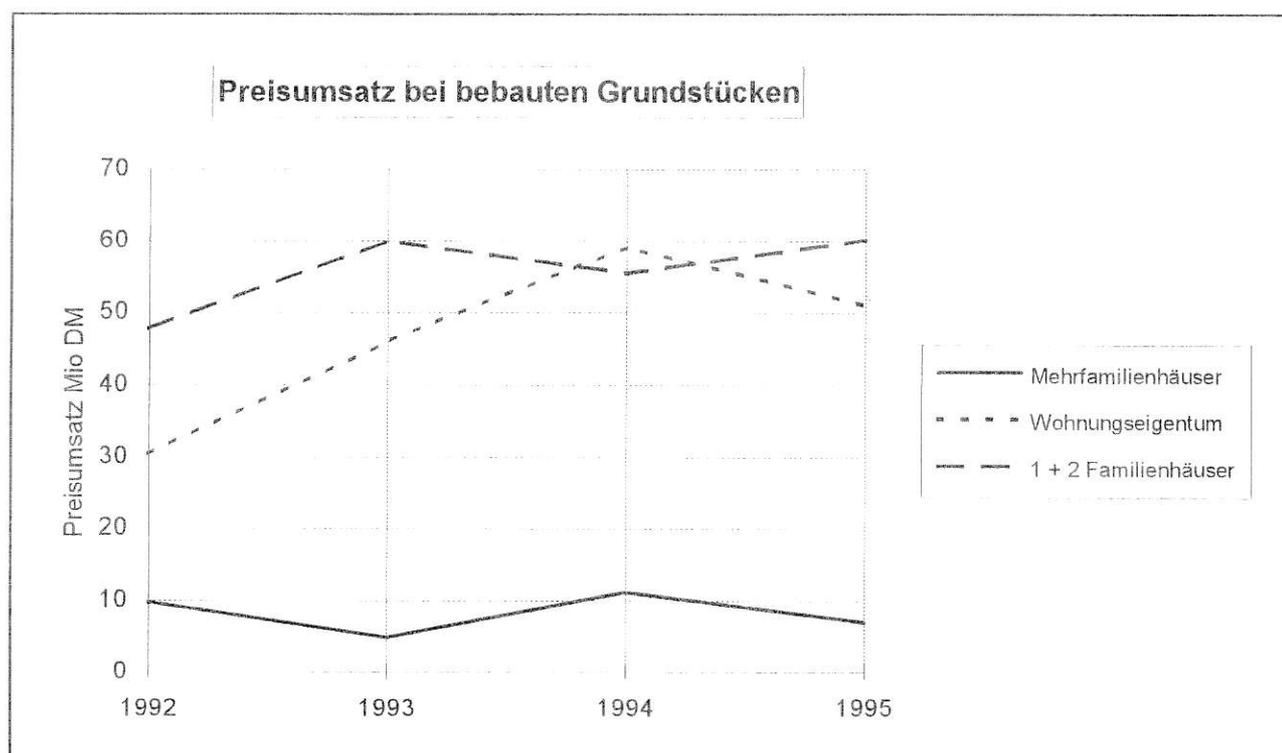
	<b>1- und 2-Familienhäuser</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Wohnungseigentum</b>
<b>1992</b>	180	20	158
<b>1993</b>	196	11	217
<b>1994</b>	184	19	269
<b>1995</b>	199	15	222



## Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1995 -

Preisumsatz (Mio. DM) (gesamtes Kreisgebiet)

	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
1992	47,70	9,74	30,40
1993	59,93	4,87	46,03
1994	55,35	11,09	59,08
1995	60,08	6,98	50,90



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Anzahl der Verträge (gemeindeweise Aufteilung)

<b>1995</b>	<b>1- und 2 Familien- häuser</b>	<b>Mehrfamilien- häuser</b>	<b>Wohnungs- eigentum</b>
Attendorn	36	3	63
Drolshagen	13	1	16
Finnentrop	26	0	6
Kirchhundem	27	5	17
Lennestadt	35	4	14
Olpe	37	1	62
Wenden	25	1	44
<b>gesamt:</b>	199	15	222

Preisumsatz in Mio. DM (gemeindeweise Aufteilung)

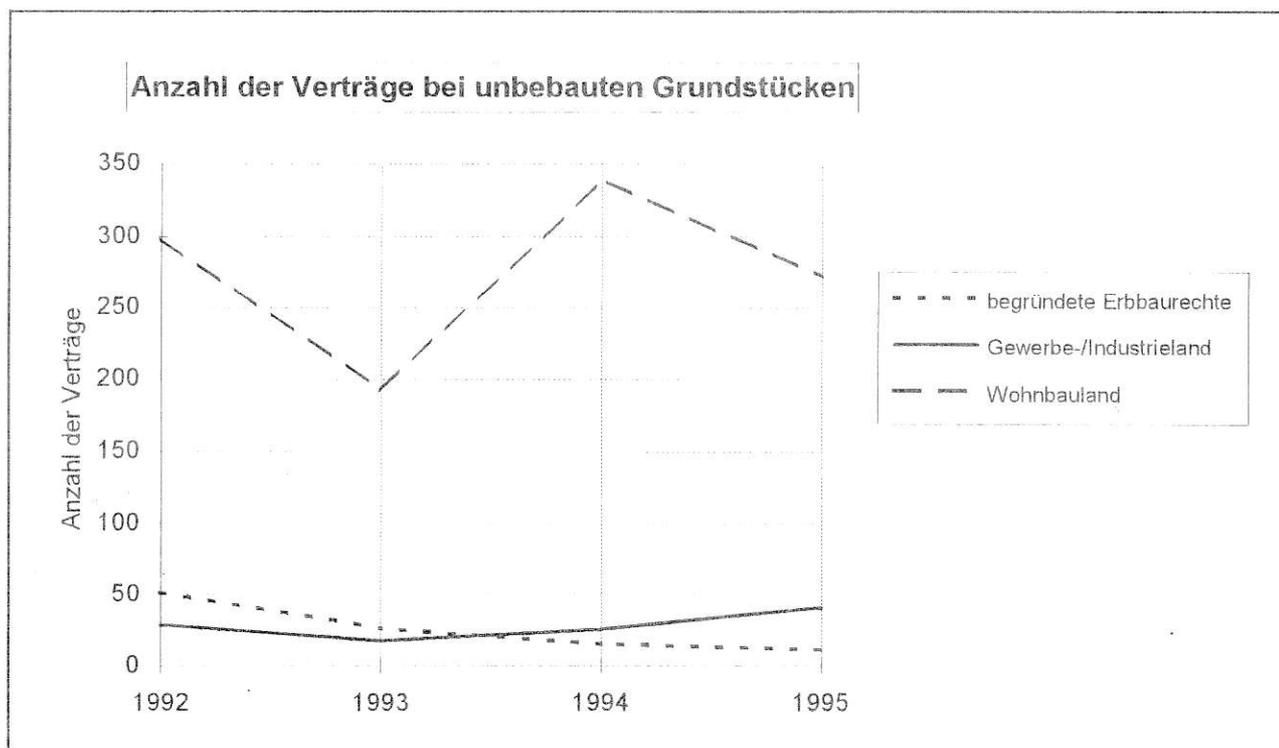
<b>1995</b>	<b>1- und 2 Familien- häuser</b>	<b>Mehrfamilien- häuser</b>	<b>Wohnungs- eigentum</b>
Attendorn	12,35	1,09	15,17
Drolshagen	3,69	0,32	3,58
Finnentrop	6,97	0	1,03
Kirchhundem	7,29	2,57	3,68
Lennestadt	10,35	2,16	2,96
Olpe	12,10	0,32	14,93
Wenden	7,33	0,52	9,55
<b>gesamt:</b>	60,08	6,98	50,9

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**4.3 unbebaute Grundstücke**

Anzahl der Verträge (gesamtes Kreisgebiet)

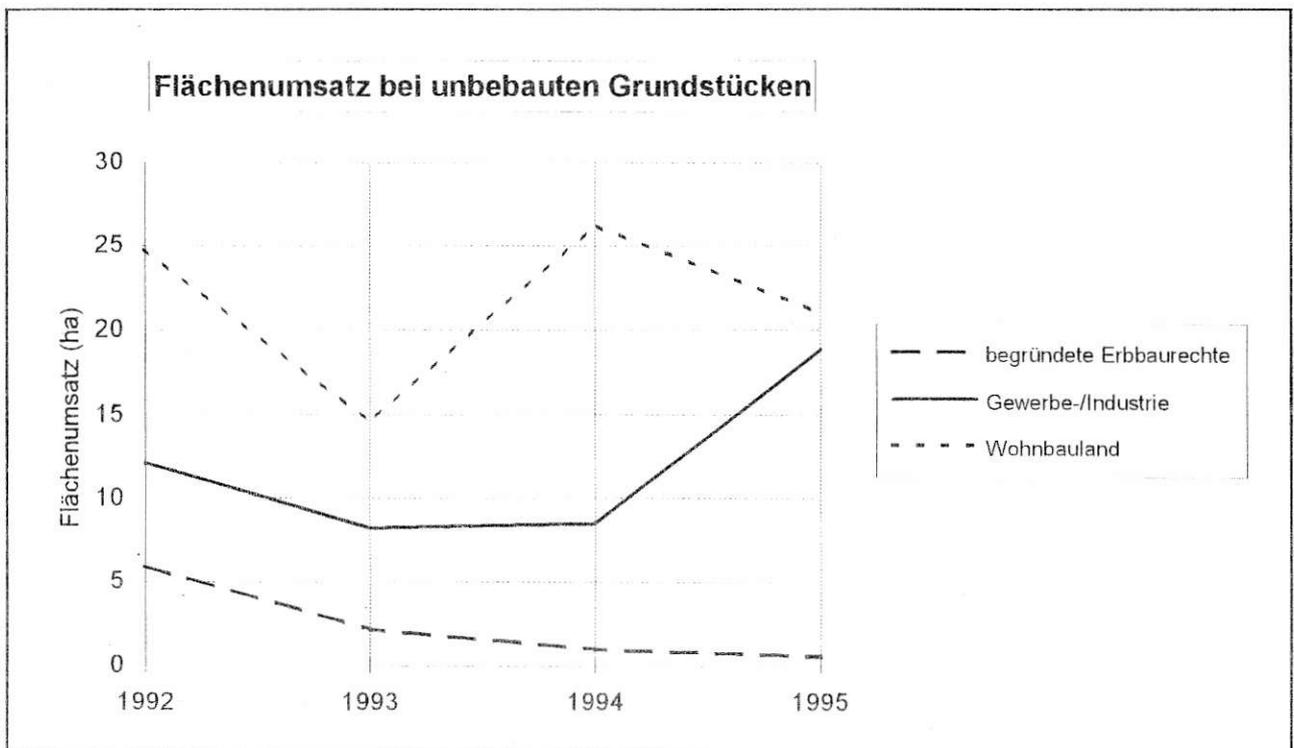
	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland	begründete Erbbaurechte
1992	298	28	51
1993	192	17	26
1994	339	25	15
1995	272	40	11



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Flächenumsatz in ha (gesamtes Kreisgebiet)

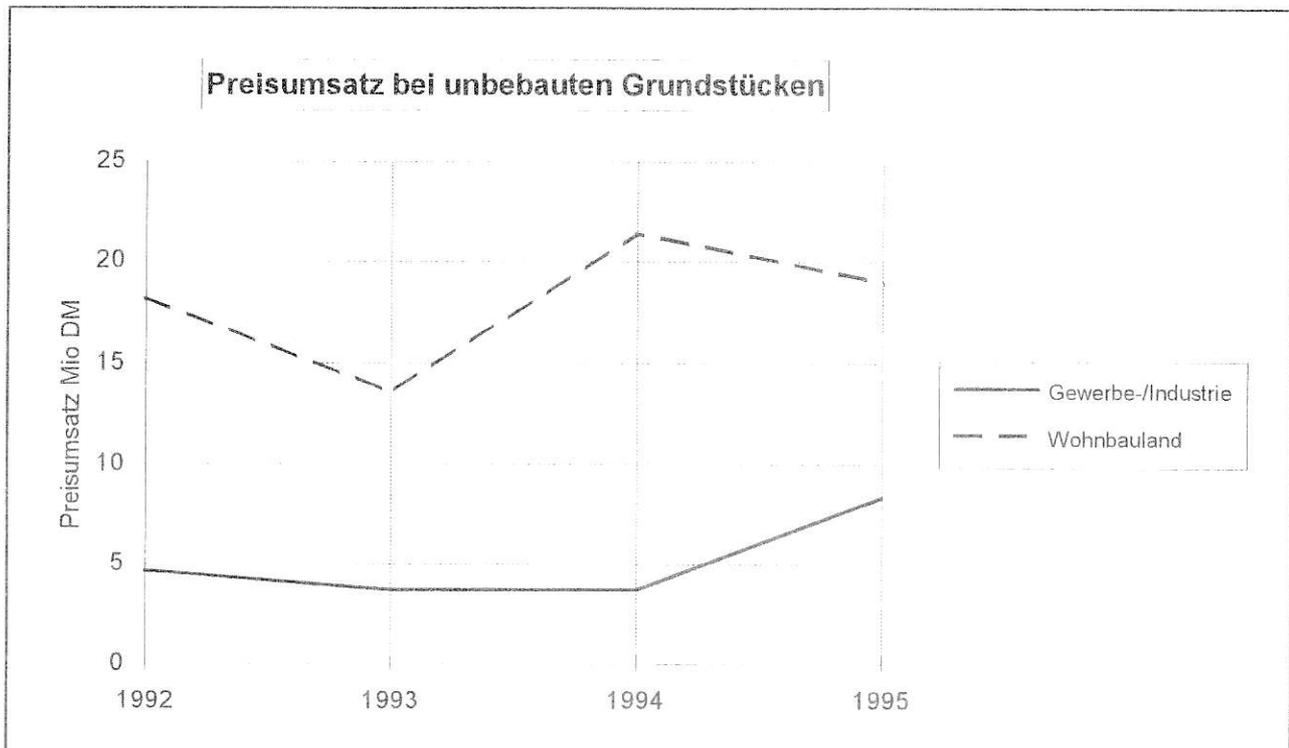
	<b>Wohnbauland für Eigentums- maßnahmen</b>	<b>Gewerbeland/ Industrieland</b>	<b>begründete Erbbaurechte</b>
<b>1992</b>	24,75	12,10	5,90
<b>1993</b>	14,55	8,24	2,15
<b>1994</b>	26,21	8,49	0,98
<b>1995</b>	20,97	18,84	0,54



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Preisumsatz in Mio. DM (gesamtes Kreisgebiet)

	<b>Wohnbauland für Eigentums- maßnahmen</b>	<b>Gewerbeland/ Industrieland</b>
<b>1992</b>	18,20	4,65
<b>1993</b>	13,55	3,70
<b>1994</b>	21,39	3,70
<b>1995</b>	18,96	8,26



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

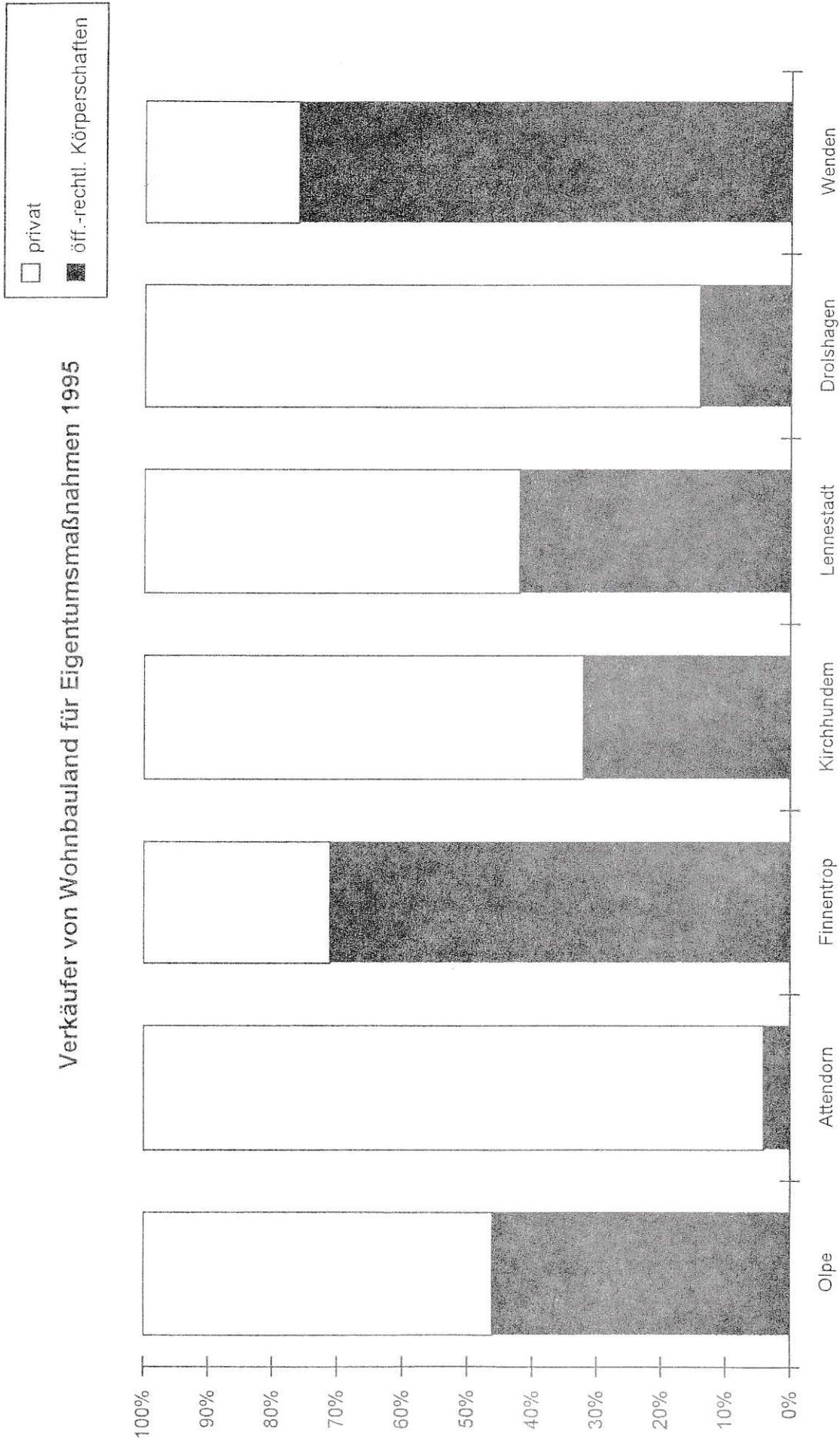
Anzahl der Verträge (gemeindeweise Aufteilung)

<b>1995</b>	<b>Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen</b>	<b>Gewerbeland/ Industrieland</b>	<b>begündete Erbbaurechte</b>
Attendorn	46	2	0
Drolshagen	21	4	1
Finnentrop	28	0	0
Kirchhundem	18	3	0
Lennestadt	38	12	6
Olpe	31	8	4
Wenden	90	11	0

Preisumsatz (gemeindeweise Aufteilung) - Mio. DM

<b>1995</b>	<b>Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen</b>	<b>Gewerbeland/ Industrieland</b>
Attendorn	6,62	1,50
Drolshagen	1,04	0,54
Finnentrop	1,08	0
Kirchhundem	1,21	0,14
Lennestadt	2,75	1,82
Olpe	2,79	1,35
Wenden	3,47	2,91

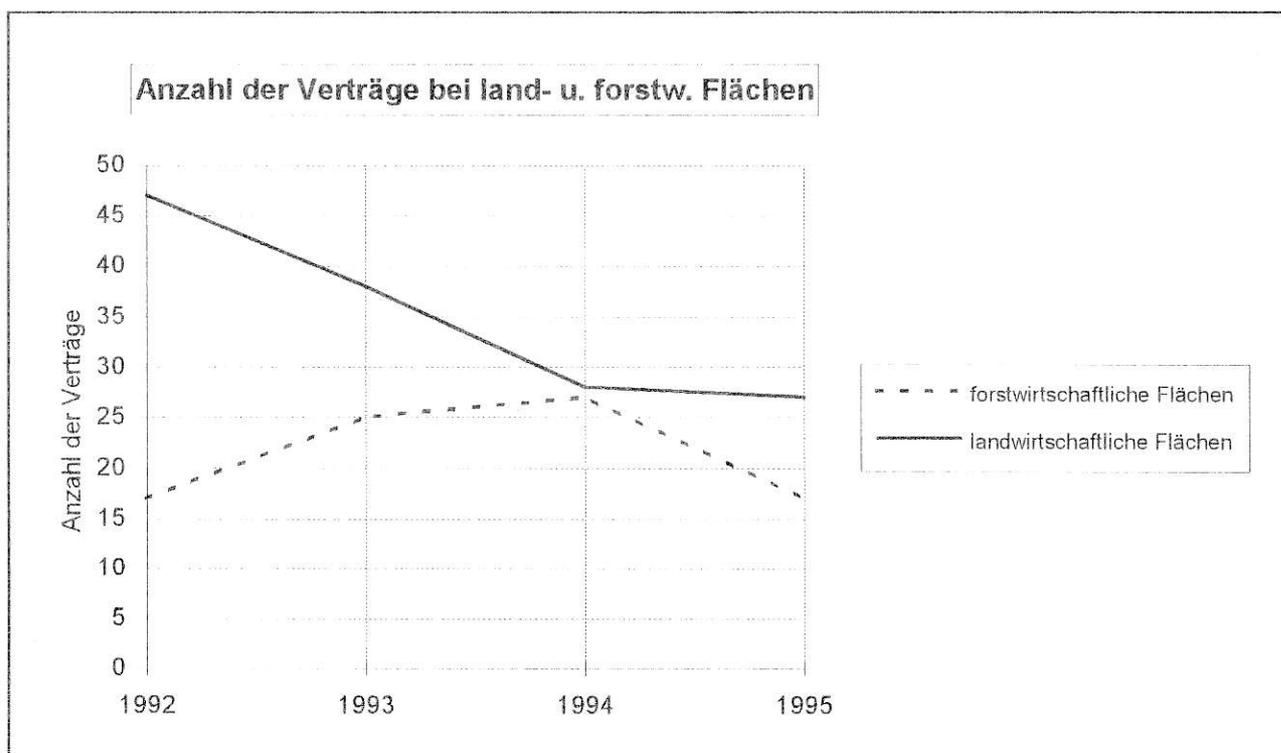
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
 - Marktbericht 1995 -



#### 4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Verträge

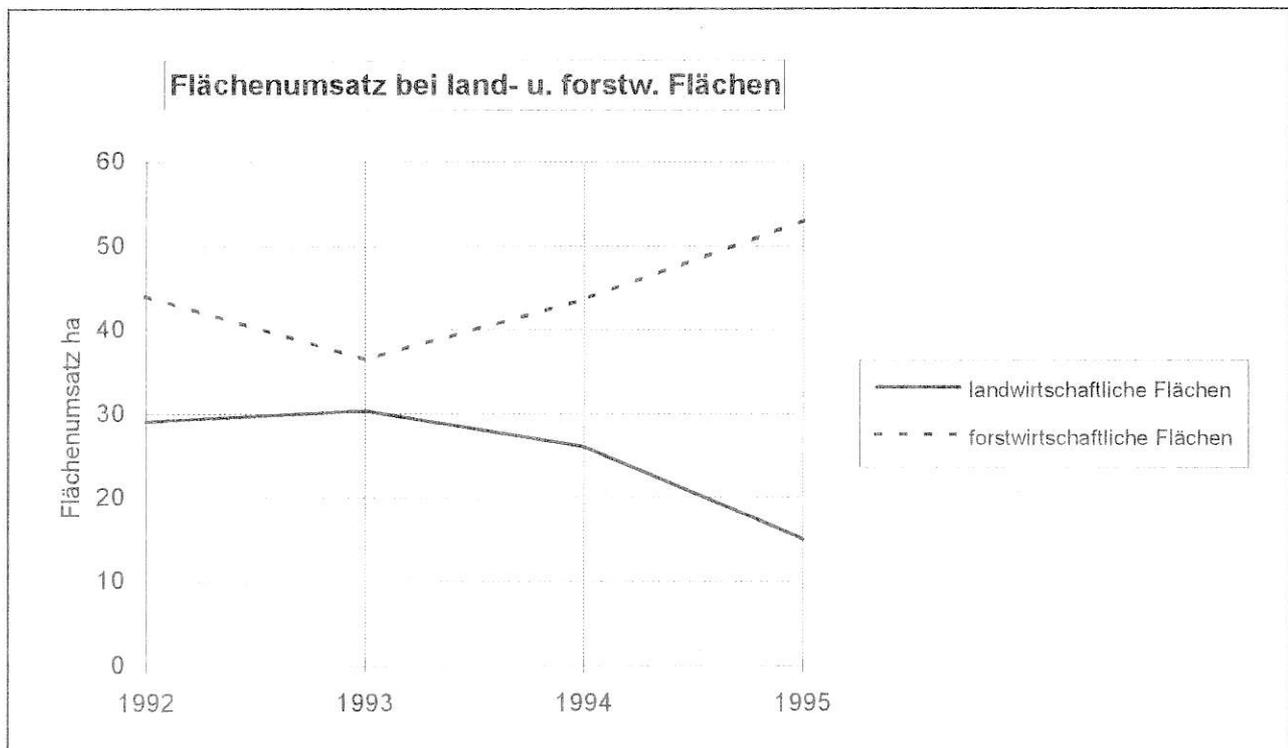
	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1992	47	17
1993	38	25
1994	28	27
1995	27	17



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Flächenumsatz (ha)

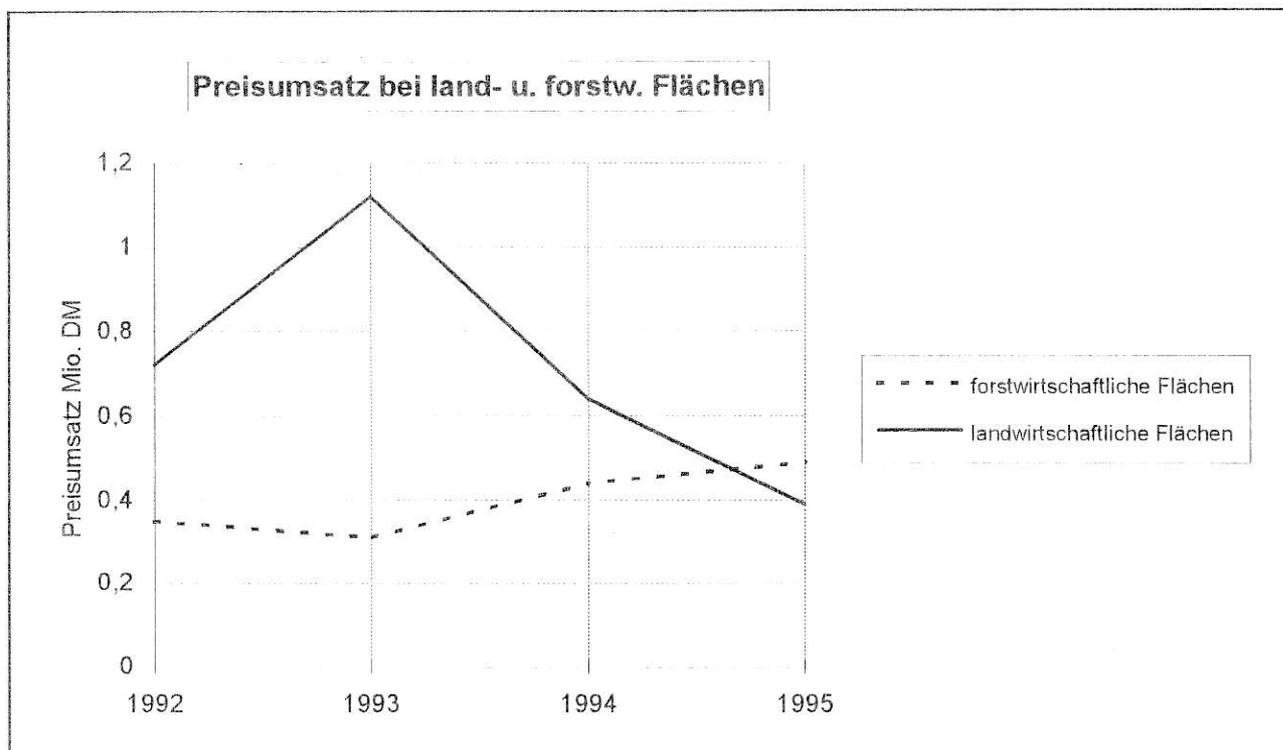
	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1992	29,00	44,00
1993	30,30	36,44
1994	26,09	43,57
1995	15,01	52,94



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Preisumsatz (Mio. DM)

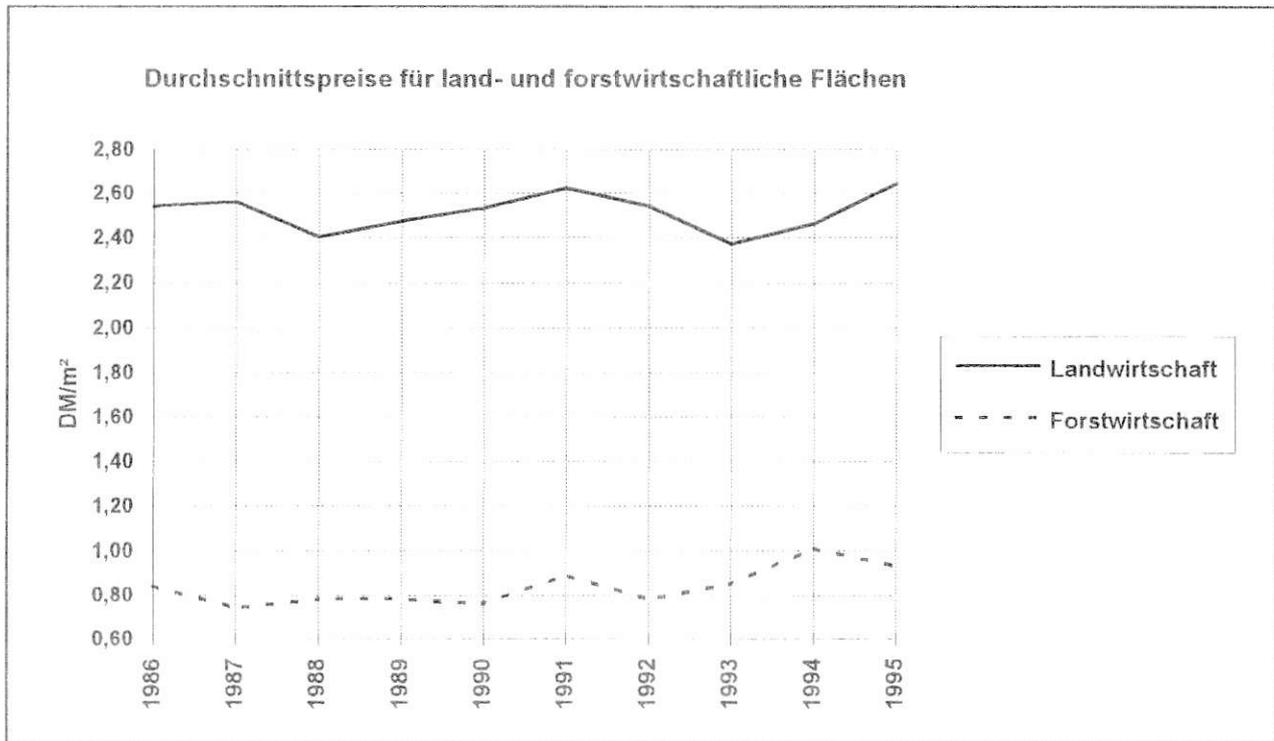
	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
<b>1992</b>	0,72	0,35
<b>1993</b>	1,12	0,31
<b>1994</b>	0,64	0,44
<b>1995</b>	0,39	0,49



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

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

	1992		1993		1994		1995	
	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%	DM/m <sup>2</sup>	%
<b>landwirtschaftliche Flächen</b>	2,54	- 4,6	2,37	- 6,7	2,46	+ 3,8	2,64	+ 7,3
<b>forstwirtschaftliche Flächen</b>	0,78	- 12,4	0,85	+ 9,0	1,01	+ 18,9	0,93	- 7,9



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

Anzahl der Verträge (gemeindeweise Übersicht)

<b>1995</b>	<b>landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>forstwirtschaftliche Flächen</b>
Attendorn	4	1
Drolshagen	2	4
Finnentrop	0	4
Kirchhundem	3	6
Lennestadt	1	2
Olpe	4	0
Wenden	13	0

Flächenumsatz in ha (gemeindeweise Übersicht)

<b>1995</b>	<b>landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>forstwirtschaftliche Flächen</b>
Attendorn	2,90	2,59
Drolshagen	0,65	3,54
Finnentrop	0	3,53
Kirchhundem	2,98	39,64
Lennestadt	1,20	3,64
Olpe	1,66	0
Wenden	5,62	0

Preisumsatz in TDM (gemeindeweise Übersicht)

<b>1995</b>	<b>landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>forstwirtschaftliche Flächen</b>
Attendorn	69,26	30,0
Drolshagen	13,57	33,4
Finnentrop	0	40,0
Kirchhundem	66,38	343,8
Lennestadt	33,04	43,93
Olpe	54,94	0
Wenden	158,47	0

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**4.5 Marktentwicklung und Preisniveau**

Die schon 1994 beobachtete Beruhigung des Gesamtmarktes hat sich fortgesetzt. Nach beständigem Anstieg in den vergangenen zehn Jahren ist im Kreis Olpe erstmals ein Rückgang der beim Gutachterausschuß eingegangenen Kaufverträge um 17 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Diese Gesamttendenz schlägt auf die meisten Teilmärkte durch:

- erstmals seit 1989 wird ein Rückgang in der Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen festgestellt,
- die Zahl der neu begründeten Erbbaurechte, seit 1989 stetig gestiegen bis zum Höhepunkt im Jahre 1992, geht weiter zurück, und zwar unter das Niveau von 1989,
- die Verkäufe von Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen, tendenziell angestiegen seit 1989, verzeichnen 1995 einen merklichen Rückgang.

Nur der Umsatz an Gewerbe- und Industrieland ist deutlich angestiegen. Dabei muß aber bedacht werden, daß der zeitliche Verlauf in diesem Segment ganz davon abhängt, wann die Gemeinden jeweils die Grundstücke aus ihren großen Neuerschließungsmaßnahmen an den Markt bringen können.

Das Preisniveau zeigt in allen Teilmärkten nur leicht ansteigende Tendenz. Erstmals wird auf den folgenden Seiten der Versuch unternommen, dies durch Indexreihen darzustellen. Sie basieren auf 1989, dem Beginn der Marktuntersuchungen im Kreis Olpe.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß Indexzahlen immer nur eine Geamt tendenz aufzeigen können und zur Preisermittlung im Einzelfall in der Regel untauglich sind.

Preisniveau (gesamtes Kreisgebiet)

	Durchschnittlicher Kaufpreis		DM pro m <sup>2</sup>	
	Eigentumswohnung	Ein/Zweifamilienhaus	Wohnbauland	Gewerbeland
1989	145.806	221.438	66,94	33,64
1990	158.056	238.533	64,66	37,97
1991	192.115	242.670	69,27	39,32
1992	192.405	265.000	73,54	38,43
1993	212.120	305.765	93,13	44,90
1994	219.628	300.815	81,61	43,58
1995	229.279	301.909	90,41	43,84

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Preisindexreihen

a) Wohnbauland

<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
1989	100	
1990	96,6	- 3,4 %
1991	103,5	+ 7,1 %
1992	109,9	+ 6,2 %
1993	139,1	+ 26,6 %
1994	121,9	- 12,4 %
1995	135,1	+ 10,8 %

b) Ein- / Zweifamilienhäuser

<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
1989	100	
1990	107,7	+ 7,7 %
1991	109,6	+ 1,7 %
1992	119,7	+ 9,2 %
1993	138,1	+ 15,4 %
1994	135,8	- 1,6 %
1995	136,3	+ 0,4 %

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

c) Eigentumswohnungen

Jahr	Index	Veränderung zum Vorjahr
1989	100	
1990	108,4	+ 8,4
1991	131,8	+ 21,6 %
1992	132	+ 0,2 %
1993	145,5	+ 10,2 %
1994	150,6	+ 3,5 %
1995	157,2	+ 4,4 %

d) Gewerbeland

Jahr	Index	Veränderung zum Vorjahr
1989	100	
1990	112,9	+ 12,9 %
1991	116,9	+ 3,6 %
1992	114,2	- 2,3 %
1993	133,5	+ 16,8 %
1994	129,5	- 2,9 %
1995	130,3	+ 0,6 %

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

Preisniveau (gemeindeweise Aufteilung)

1995	Durchschnittlicher Kaufpreis		DM pro m <sup>2</sup>	
	ETW	1-/2-Fam.haus	Wohnbauland	Gewerbeland
Attendorn	241.000	343.000	167	109
Drolshagen	224.000	284.000	66	70
Finnentrop	172.000	268.000	51	---
Kirchhundem	216.000	270.000	72	30
Lennestadt	211.000	296.000	102	42
Olpe	241.000	327.000	140	23
Wenden	217.000	293.000	58	49

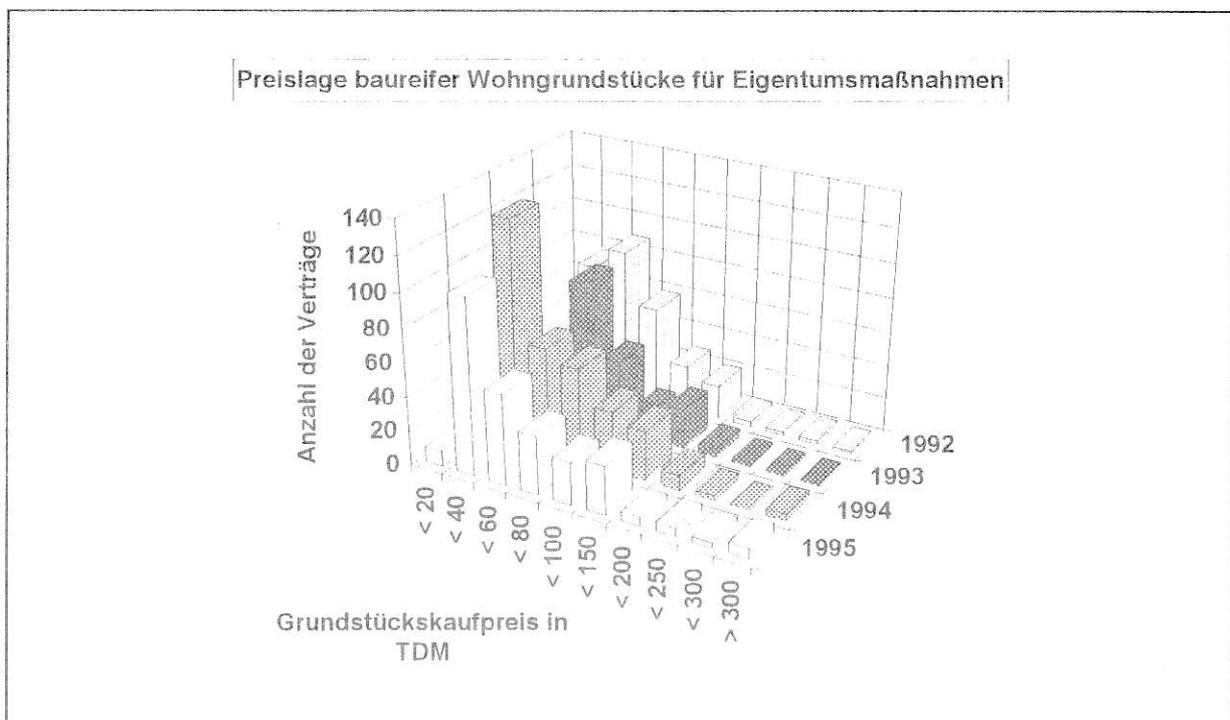
Die Gewerbelandpreise von Attendorn und Drolshagen basieren vorrangig auf Verkäufen von Privatleuten, während in den übrigen Gemeinden die öffentlich-rechtlichen Körperschaften als Verkäufer von Gewerbeland eine marktbeherrschende Rolle spielten.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in TDM

Baureife Wohngrundstücke für Eigentumsmaßnahmen

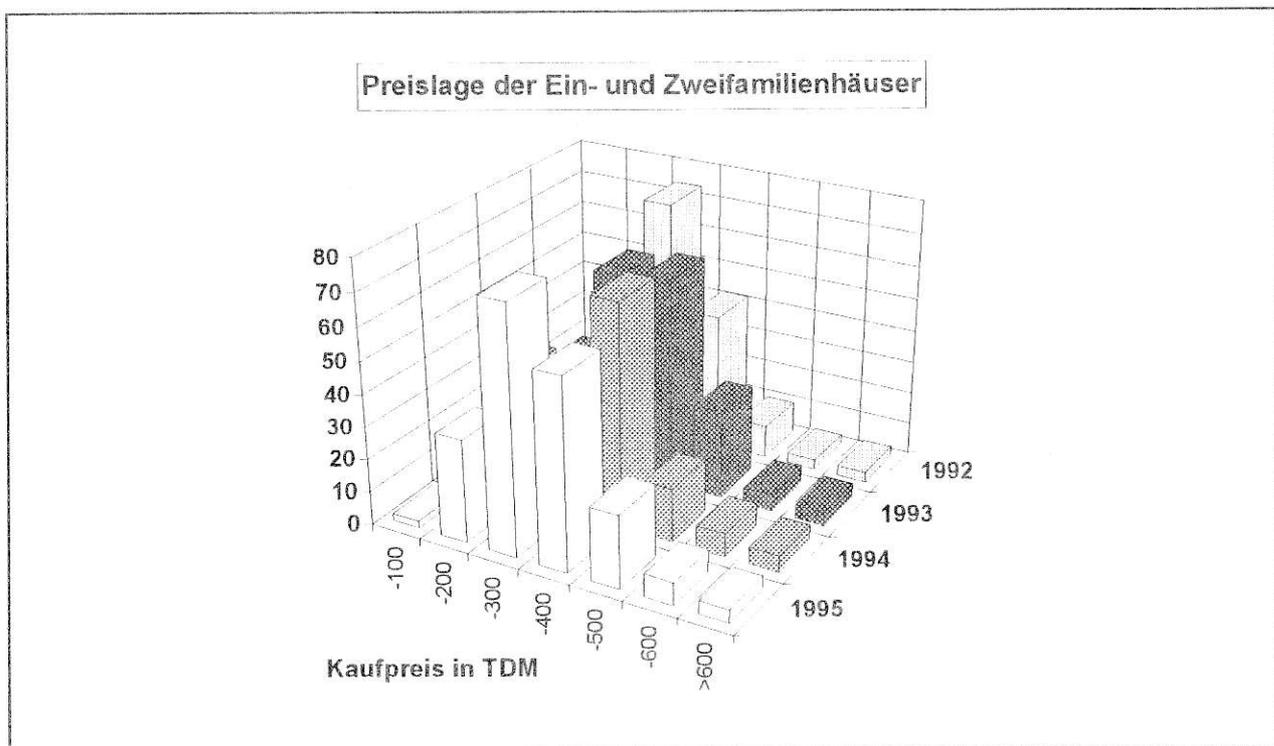
	-20	-40	-60	-80	-100	-150	-200	-250	-300	>300
1992	22	75	88	58	27	20	3	2	2	1
1993	--	17	84	42	17	23	5	2	1	1
1994	10	131	62	55	35	29	9	3	1	4
1995	9	103	53	34	25	29	5	5	3	6



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

1- und 2- Familienhäuser

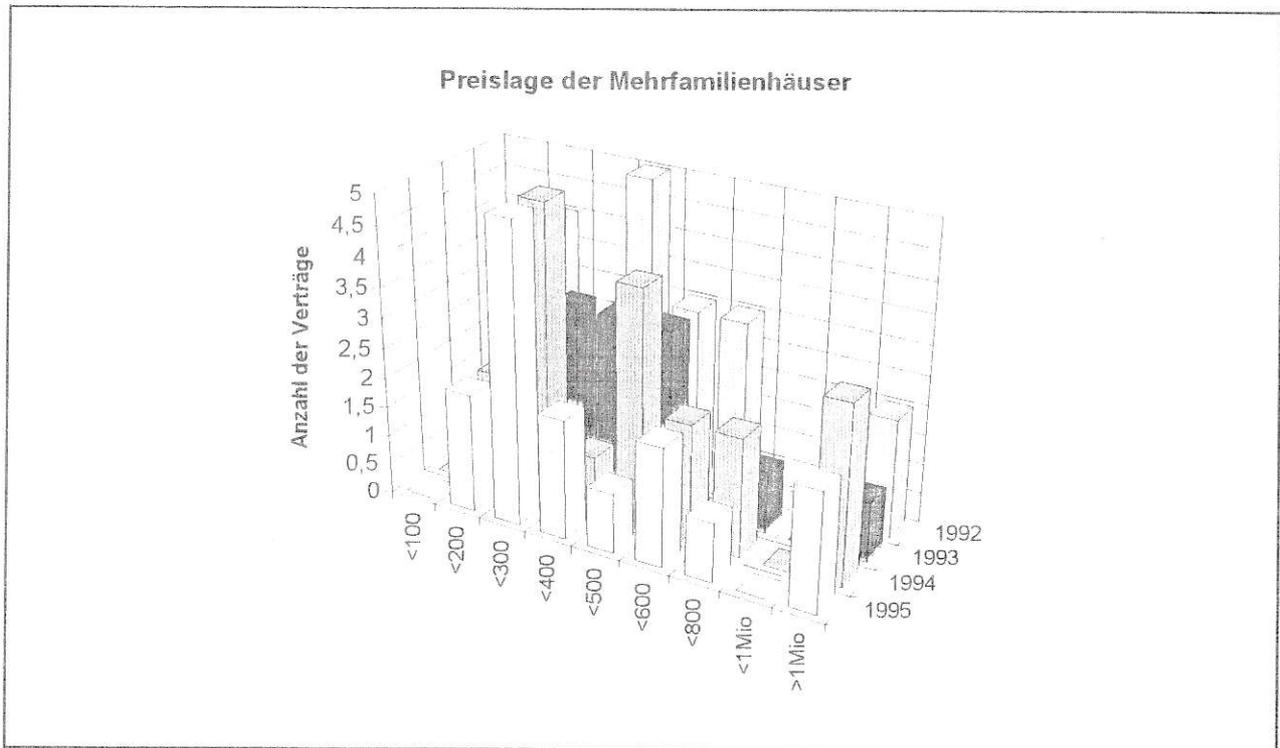
	-100	-200	-300	-400	-500	-600	>600
<b>1992</b>	11	37	74	42	10	3	3
<b>1993</b>	3	31	62	64	27	5	4
<b>1994</b>	5	40	43	68	16	7	5
<b>1995</b>	2	31	75	58	22	7	4



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Mehrfamilienhäuser

	-100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1Mio	>1Mio
<b>1992</b>	1	4	1	5	3	3	0	0	2
<b>1993</b>	0	0	3	3	3	0	1	0	1
<b>1994</b>	0	2	5	1	4	2	2	0	3
<b>1995</b>	0	2	5	2	1	2	1	0	2



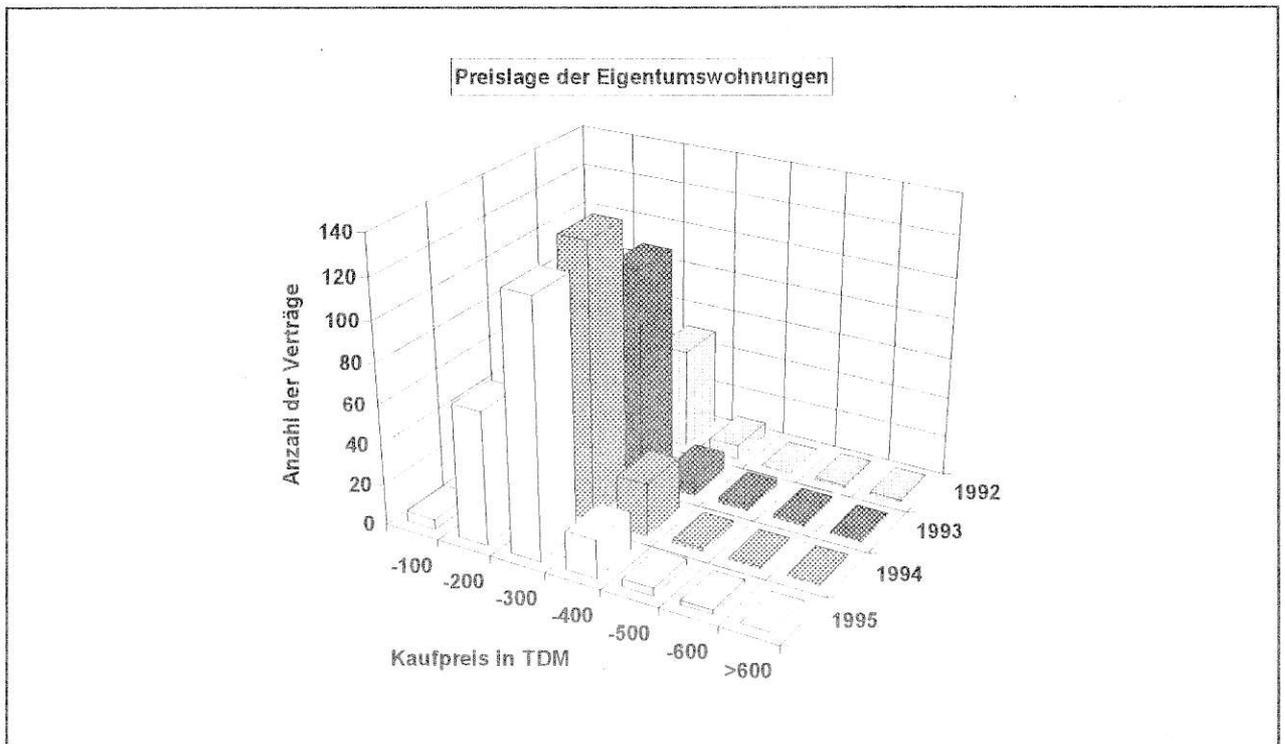
**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Wohnungseigentum

	-100	-200	-300	-400	-500	-600	>600
<b>1992</b>	19	77	50	7	0	1	1
<b>1993</b>	12	82	107	10	3	2	1
<b>1994</b>	14	90	135	26	2	1	1
<b>1995</b>	5	66	126	19	4	2	0

= 277

1996 16 81 113 19 3 / / = 232



**4.6 Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum**

Im vergangenen Jahr wurden 154 Kauffälle über Wohnungseigentum ausgewertet. Die folgende Tabelle enthält die beobachteten Niedrigst- und Höchstpreise in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreisgebietes Olpe, wobei einerseits nach Wohnungsgröße unterschieden und andererseits das Alter des Objektes berücksichtigt wurde ("neu": ab 1994).

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

**Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum 1995 (Angaben in DM/m<sup>2</sup>)**

	0 - 65 m <sup>2</sup>		66 - 84 m <sup>2</sup>		85 - 104 m <sup>2</sup>		>104 m <sup>2</sup>	
	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt
<b>Attendorn</b>								
<i>52 Fälle</i> Zahl der Kauffälle	11	3	22	1	11	2	1	1
Minimum	3.019	2.798	2.292	2.562	2.546	2.912	2.844	2.097
Maximum	5.000	2.821	3.970	2.562	4.038	3.516	2.844	2.097
Mittelwert	<b>3.552</b>	<b>2.810</b>	<b>3.235</b>	<b>2.562</b>	<b>3.234</b>	<b>3.214</b>	<b>2.844</b>	<b>2.097</b>
Standardabweichung	566	9	317	0	450	302	0	0
<b>Drolshagen</b>								
<i>12</i> Zahl der Kauffälle	3	2	4	0	3	0	0	0
Minimum	2.759	2.609	2.323	-	2.618	-	-	-
Maximum	3.462	3.045	3.493	-	2.947	-	-	-
Mittelwert	<b>3.215</b>	<b>2.827</b>	<b>3.065</b>	-	<b>2.780</b>	-	-	-
Standardabweichung	323	218	445	-	134	-	-	-
<b>Finnentrop</b>								
<i>2</i> Zahl der Kauffälle	0	1	0	1	0	0	0	0
Minimum	-	2.000	-	2.386	-	-	-	-
Maximum	-	2.000	-	2.386	-	-	-	-
Mittelwert	-	<b>2.000</b>	-	<b>2.386</b>	-	-	-	-
Standardabweichung	-	0	-	0	-	-	-	-
<b>Kirchhundem</b>								
<i>14</i> Zahl der Kauffälle	4	0	7	0	1	1	1	0
Minimum	2.125	-	2.759	-	1.935	2.118	2.257	-
Maximum	3.969	-	3.817	-	1.935	2.118	2.257	-
Mittelwert	<b>2.874</b>	-	<b>3.161</b>	-	<b>1.935</b>	<b>2.118</b>	<b>2.257</b>	-
Standardabweichung	763	-	433	-	0	0	0	-
<b>LenneStadt</b>								
<i>10</i> Zahl der Kauffälle	0	2	1	1	2	0	0	4
Minimum	-	1.927	1.914	3.462	3.118	-	-	1.563
Maximum	-	2.544	1.914	3.462	3.149	-	-	2.793
Mittelwert	-	<b>2.236</b>	<b>1.914</b>	<b>3.462</b>	<b>3.134</b>	-	-	<b>2.072</b>
Standardabweichung	-	309	0	0	16	-	-	455
<b>Olpe</b>								
<i>35</i> Zahl der Kauffälle	5	4	15	4	6	2	1	3
Minimum	2.747	2.154	3.093	1.494	2.692	2.019	3.605	2.156
Maximum	3.332	3.308	3.944	2.600	3.448	2.349	3.605	2.436
Mittelwert	<b>3.078</b>	<b>2.783</b>	<b>3.347</b>	<b>2.073</b>	<b>3.134</b>	<b>2.184</b>	<b>3.605</b>	<b>2.322</b>
Standardabweichung	222	440	202	406	279	165	0	120
<b>Wenden</b>								
<i>24</i> Zahl der Kauffälle	9	0	4	1	7	1	1	1
Minimum	2.601	-	2.438	3.043	1.915	1.739	3.965	2.248
Maximum	3.195	-	3.049	3.043	2.788	1.739	3.965	2.248
Mittelwert	<b>2.882</b>	-	<b>2.735</b>	<b>3.043</b>	<b>2.431</b>	<b>1.739</b>	<b>3.965</b>	<b>2.248</b>
Standardabweichung	238	-	285	0	284	0	0	0

*149*

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

Rechtsgrundlagen:

§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch

§ 12 Abs. 1 Gutachterausschußverordnung NW

Allgemeines:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert repräsentiert - grob gesprochen - den Materialwert des Hauses. Der Sachwert eines Hauses stimmt jedoch nur ganz selten mit dessen Verkehrswert überein. In den meisten Fällen ist festzustellen, daß Häuser unter, manchmal aber auch über ihrem Wert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür ist Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen (Zustimmung des Hauseigentümers vorausgesetzt) eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich: hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (Bezugszeitpunkt 1913, Umrechnung auf die heutigen Wertverhältnisse mittels der Baupreisindexreihe des Landes Nordrhein-Westfalen, umbauter Raum nach DIN 277/Nov. 1950) zuzüglich der Baunebenkosten wie sie üblicherweise vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe angesetzt werden. Die Alterswertminderung wird gemäß Anlage 6 der WertR 91 ermittelt.

Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse errechnet. Für das Jahr 1995 ergab sich folgende Formel:

$$KP = 0,63 * \text{Sachwert} + 90.655$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

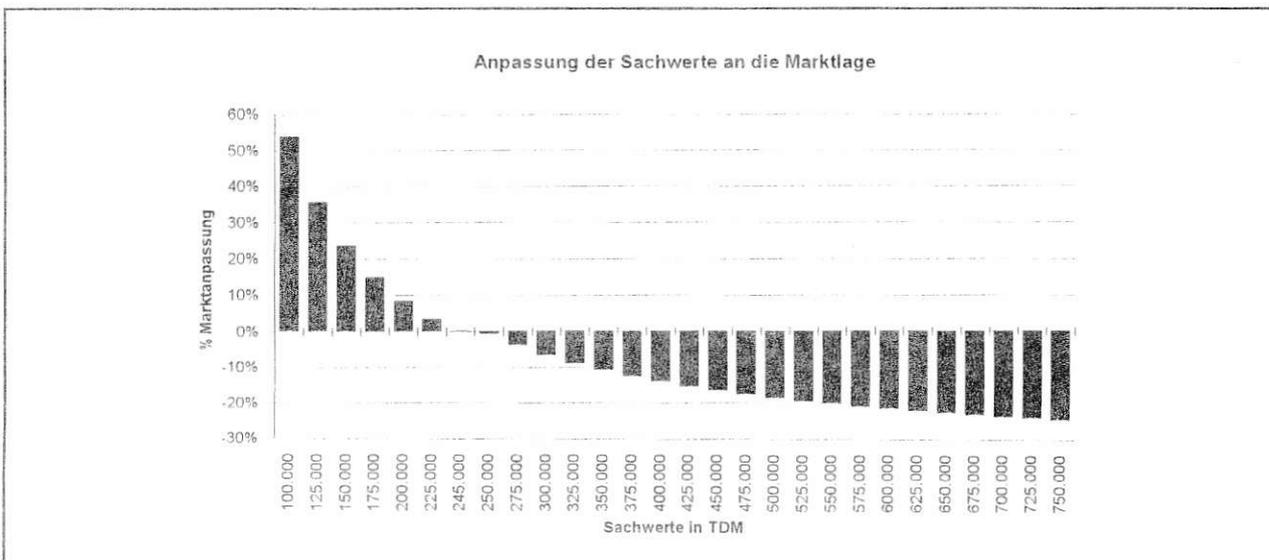
$$\begin{array}{l} \text{ermittelter Sachwert} \\ \text{+/- Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ \hline = \text{Verkehrswert} \end{array}$$

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 100.000 und 750.000 DM.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -**

Tabellenwerte

Sachwert (DM)	Verkehrswert	
100.000	+	54%
125.000	+	36%
150.000	+	24%
175.000	+	15%
200.000	+	8%
225.000	+	3%
245.000	+/-	0%
250.000	-	1%
275.000	-	4%
300.000	-	7%
325.000	-	9%
350.000	-	11%
375.000	-	13%
400.000	-	14%
425.000	-	16%
450.000	-	17%
475.000	-	18%
500.000	-	19%
525.000	-	20%
550.000	-	20%
575.000	-	21%
600.000	-	22%
625.000	-	22%
650.000	-	23%
675.000	-	23%
700.000	-	24%
725.000	-	24%
750.000	-	25%



## 5. Bodenrichtwerte

### 5.1 Begriff

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

Der Bodenwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. 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 stellen Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke dar. 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  
Zustandsmerkmale

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 Lage- und Bodenrichtwerte 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. Die von daher notwendige Trennung zwischen geeigneten und ungeeigneten Kauffällen ist jedoch z. T. recht schwierig, da die auszuscheidenden Verträge nicht leicht zu erkennen sind.

§ 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,
- 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 Grundstückes liegt bei Notverkäufen vor. Das typische 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 verfälschte Durchschnittswerte. Das gilt besonders dann, wenn die Zahl der herangezogenen Fälle insgesamt 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.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

Eine besondere Problematik der Bodenrichtwertermittlung tritt häufig dann auf, wenn 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 (nähere Ausführungen hierzu ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung - BauNVO).

- 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

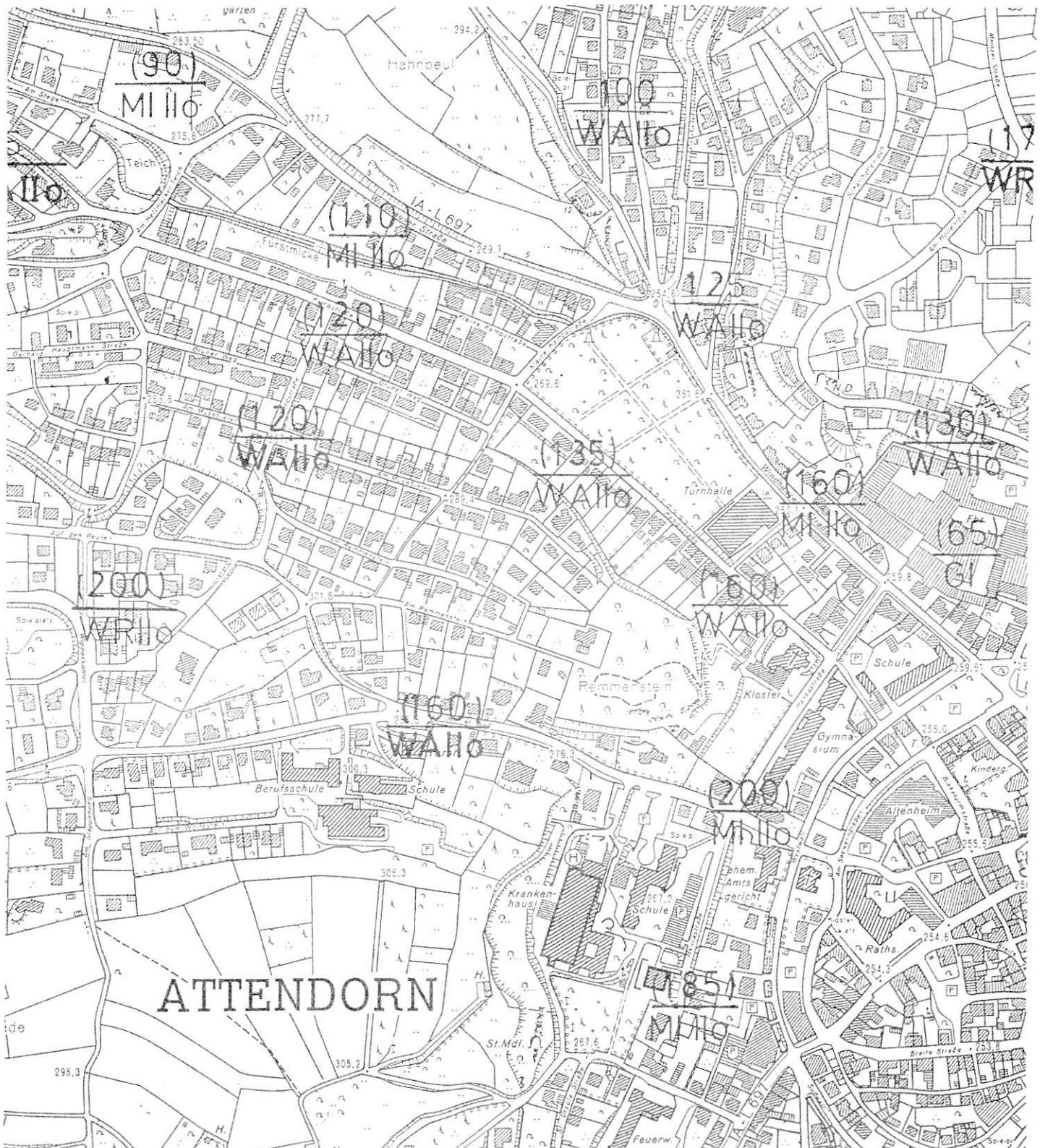
Die zulässige Geschößzahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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.

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 24).

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

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



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. Bodenrichtwertgrundstück).

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

<u>35 (40) ö</u>	<u>Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup></u>
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 50,00 DM/m<sup>2</sup>.

Ermittlungstichtag

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach dem Stand vom 31.12.1995.

#### **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 16.04.1996 über die Richtwerte zum Stichtag 31.12.1995 beraten und diese neu ermittelt. Die Werte wurden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Gemäß § 11 Abs. 4 GAVO NW sind diese neuen Richtwertkarten in den Gemeinden bis zum 30. Juni jedes 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 31.12.1995 haben in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom 29.05.96 bis 28.06.96 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Tagespresse.

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

#### **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 Gemeindegebiete 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.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
Blatt 1  
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinden - Gemeindeteile									
Gemeinde Finnentrop									
Bamenohl	100	80	---				---	40	---
Finnentrop	110 (60)	80	60				---	40	---
Fretter	90	75	60				---	25	---
Heggen	110 (60)	80	60				---	30	---
Lenhausen	90	75	65				40	30	25
Rönkhausen	120	85	---				30	25	---
Schönholthausen	---	80	---						
Serkenrode	---	70	---						
Weringhausen	---	75	---						
Ostentrop	---	75	---						
Hülschotten	---	75	---						

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
Blatt 2

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinden - Gemeindeteile									
Gemeinde Kirchhundem									
Albaum	115	70	---						
Benolpe	---	75	---						
Brachthausen	(75)	---	---						
Brachthausen	---	70	---						
Heinsberg	90	75	---				---	25	---
Hofolpe	---	80	60				---	30	---
Kirchhundem	100	90	75				---	30	---
Oberhundem	105	90	---						
Rahrbach	90	80	---						
Silberg	---	60	---						
Weischen Ennest	110	80	70				40	---	---
Wüdinghausen	145	100	75				---	30	---

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

Blatt 3

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschloßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinden - Gemeindeteile									
Gemeinde Wenden									
Altenhof	---	90	---				40	---	---
Gerlingen	130	100	75				50	50	30
Hillmicke	---	85 (65)	---				---	50	---
Hünsborn	---	100	---				40	---	---
Möllmicke	---	(75)	(60)						
Ottfingen	---	100	---				---	30	---
Rothemühle	75	60	---				---	40	---
Schönau	---	85	---						
Wenden	135 ---	115 ---	(60)				40	---	---

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
Blatt 4

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Attendorn									
Attendorn	255	200	100				65	45	---
Biekhofen	---	125	---						
Dünschede	---	70	---						
Ennest	---	135	80				---	40	---
	(150)	---	---						
Heiden	---	100	---						
Lichtringhausen	---	80	---						
Neu-Listernohl	150	---	---						
Windhausen	---	80	---						

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

Blatt 5

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen			
	Lage			Lage			Lage			
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	
Gemeinden - Gemeindeteile										
Stadt Lennestadt										
Altenhundem	165 ---	120 (110)	80 ---				50	40	35	
Bilstein	185	100	70							
Elspe	120	100	80				---	40	---	
Grevenbrück	130	110	80				40	30	25	
Halberbracht	85 (60)	70 ---	---							
Kirchweisdede	80 (50)	70 ---	60 ---				50	40	---	
Kickenbach	120	95	80				---	---	25	
Langenei	---	80	70				---	30	---	
Maumke	90	75	---				---	25	---	
Meggen	110	90	60				---	30	25	
Oberelspe	85	75	---							
Oedingen	---	75	---				---	30	---	
Saalhausen	155	120	85				---	35	30	

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

Blatt 6

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschloßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Stadt Olpe</b>									
Altenkleusheim	---	90	---						
Dahl-Friedrichsthal	135	---	---				50	40	---
	---	(100)	---						
Eichhagen	130	---	---						
Neuenkleusheim	---	90	---						
Oberveischede	---	90	---				---	30	---
Olpe	245	165	95				100	60	40
Rhode	145	120	90				---	40	---
Sondern	145	---	---						

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte  
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
Blatt 7

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschloßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Drolshagen									
Bleche	---	65	---						
Drolshagen	145	130	90				65	40	---
Frenkhausen	---	100	---						
Hützemert	90	80	70				---	40	---
Iseringhausen	---	70	---						
Schreibershof	---	70	---						
Wegeringhausen	---	60	---						

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 Vergleichswertverfahren, 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 1995 -**

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 Vergleichsverfahren 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 Marktkenntnisse 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>

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beobachten ständig den Immobilienmarkt im Kreis Olpe. Durch die Auswertung einer Vielzahl von Kaufverträgen wird jährlich die Relation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem nach 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.

---

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

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

**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 1995 -**

### **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 (neue Fassung):

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr DM
13.1.1	Erstattung von Gutachten durch den 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 150.000 DM	3,5 v.T. des Wertes zuzüglich 450
	b) über 150.000 DM bis 500.000 DM	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 525
	c) über 500.000 DM bis 1.000.000 DM	1,5 v.T. des Wertes zuzüglich 1.275
	d) über 1.000.000 DM	0,75 v.T. des Wertes zuzüglich 2.025

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 1995 -**

Tarif- 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 250.000 DM	4,0 v.T. des Wertes zuzüglich 550
	b) über 250.000 DM bis 1.500.000 DM	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.050
	c) über 1.500.000 DM	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 2.550
	<p>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.</p>	
13.1.3.5	<p>Sind in einem Gutachten auch <u>Rechte Dritter</u> zu bewerten, die den zu ermittelnden Wert des Grundstücks 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.</p>	
13.1.3.6	<p>Werden in einem Gutachten für ein und dasselbe Bewertungsobjekt <u>mehrere Werte</u> 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.</p>	

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe**  
**- Marktbericht 1995 -**

**7. Umfrage**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1995 hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe zum fünften Mal eine Übersicht über das Preisgeschehen am hiesigen Markt erarbeitet. Das - trotz der Einführung der Gebührenpflicht im vergangenen Jahr - ungebrochene Interesse am Marktbericht weist auf die Notwendigkeit einer solchen Marktübersicht hin.

Mit der Kaufpreissammlung steht dem Gutachterausschuß eine große Menge an auswertbarem Datenmaterial zur Verfügung. Es wäre von daher interessant zu erfahren,

- wozu Sie den Marktbericht benötigen,
- welche Informationen Sie am meisten interessieren,
- welche Auswertungen Sie sich zusätzlich wünschen.

Konstruktive Kritik wird gerne entgegengenommen.

Sofern technisch und zeitlich möglich, werden wir Ihre Anregungen bei der Erstellung des kommenden Grundstücksmarktberichtes berücksichtigen. Bitte benutzen Sie für Ihre Antwort das nächste Batt. Ihre Beteiligung ist natürlich freiwillig.

Mit freundlichen Grüßen

Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte im Kreis Olpe

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 1995 -

**Absender:**

---

---

---

An die  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
Postfach 15 60

**57445 Olpe**

**Umfrage**

Ich/Wir benötige(n) den Marktbericht, um

---

---

---

---

---

---

Die für mich/uns interessanteste Information ist

---

---

---

---

---

---

Für mich/uns wären folgende zusätzliche Auswertungen besonders interessant:

---

---

---

---

---

---

