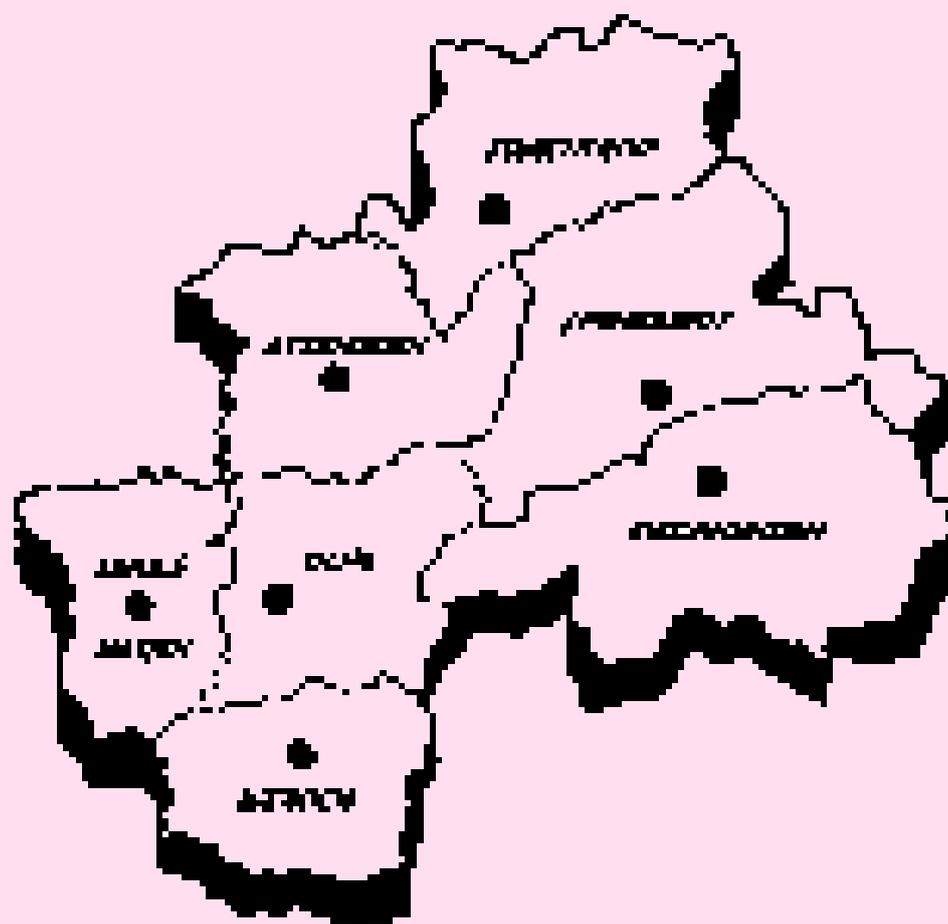


Bericht

über den

Grundstücksmarkt



1997

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

1 9 9 7

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	
1.1 Vorwort	3
1.2 Statistische Grunddaten	4
2. Grundlagen	
2.1 Kaufpreissammlung	5
2.2 gesetzliche Grundlagen	8
3. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe	
3.1 Allgemeines	9
3.2 Aufgaben	10
3.3 Mitglieder	11
3.4 Geschäftsstelle	12
4. Übersicht über den Grundstücksmarkt	
4.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	13
4.2 bebaute Grundstücke	13
4.3 unbebaute Grundstücke	16
4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen	20
4.5 Marktentwicklung und Preisniveau	25
4.6 Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum	34
4.7 Marktanpassung	34
5. Bodenrichtwerte	
5.1 Begriff	37
5.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	37
5.3 Bodenrichtwertkarten	39
5.4 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	42
5.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
6. Erstattung von Verkehrswertgutachten	
6.1 Verkehrswertbegriff	50
6.2 Antragsberechtigung	52
6.3 Gebühren	53

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

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, Bodenpreisindizes, 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 01.09.1998 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.

Olpe, im August 1998

(Kötting)
Vorsitzender

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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 30.06.1997)*	Fläche in km ² (am 30.06.1997)*	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1000 Einwohner	Kaufverträge je 1000 Einwohner
				1997:	1996:
Attendorn	23.906	97,86	244	7,6	8,9
Drolshagen	12.077	67,11	180	9,4	10,2
Finnentrop	18.521	104,81	177	4,9	6,4
Kirchhundem	13.027	147,89	88	7,7	10,1
Lennestadt	27.627	135,04	205	8,2	8,6
Olpe	24.773	85,88	289	10,3	11
Wenden	19.009	72,55	262	8,8	10,7
gesamt:	138.940	711,14	195	8,2	9,3

* Quelle: Statistische Berichte des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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 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 Erbbaurecht 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 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 1997 -**

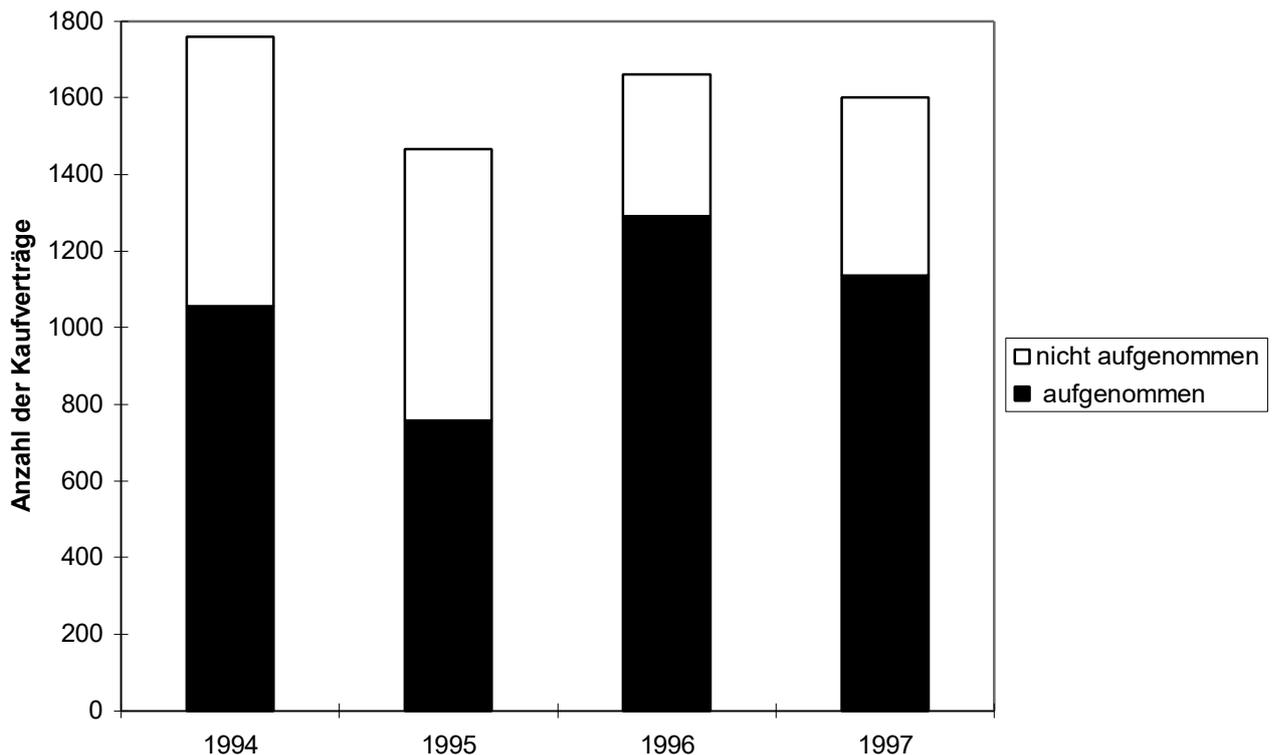
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge im Kreis Olpe

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommen
1994	1.759	1.056	703	60%
1995	1.466	759	707	51%
1996	1.660	1.292	368	77%
1997	1.601	1.136	465	71%

Die Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Grundstückskaufverträge hat sich - nachdem sie bis 1994 kontinuierlich angestiegen war - in den vergangenen drei Jahren stabilisiert.

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 in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Anzahl der Kaufverträge (Gesamtübersicht für das Kreisgebiet)

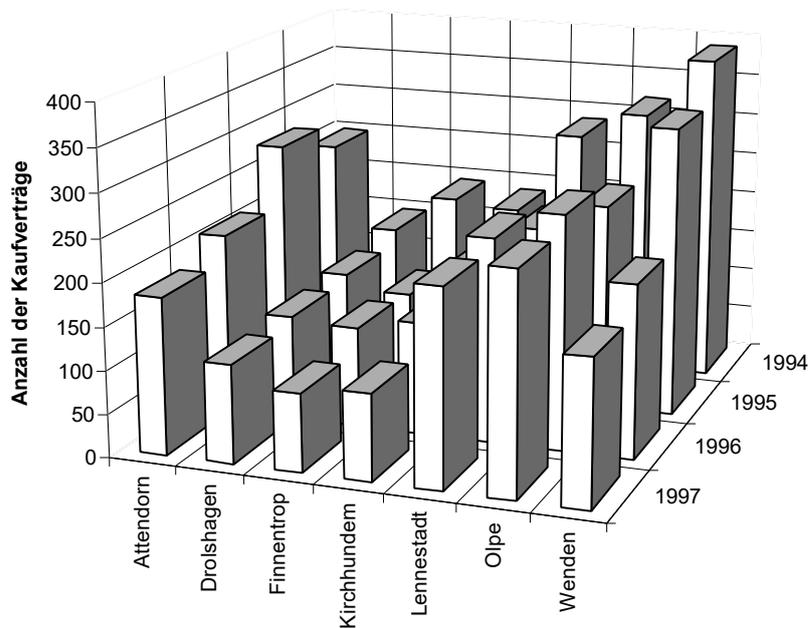


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Eingegangene Kaufverträge aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden

	1994	1995	1996	1997
Attendorf	247	281	211	182
Drolshagen	145	129	122	114
Finnentrop	192	112	117	91
Kirchhundem	185	155	131	100
Lennestadt	285	208	238	227
Olpe	317	242	272	254
Wenden	388	339	201	168

Eingegangene Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

2.2 Gesetzliche Grundlagen

- Gesetze der Bundesrepublik Deutschland:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

- Rechtsverordnungen der Bundesrepublik Deutschland:

Wertermittlungsverordnung (WertV) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I 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 23. Juli 1996 durch die 5. Verordnung zur Änderung wohnungswirtschaftlicher Vorschriften (BGBl. I Seite 1167).

- Verwaltungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland

Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR 91) - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte 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 1997 -

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 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 1997 -

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 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 12) zu entnehmen.

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ausschusses ist die Neuermittlung der Bodenrichtwerte (siehe hierzu auch Abschnitt 5 des Grundstücksmarktberichtes). Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand vom 31.12.1997 in seiner gemeinsamen Sitzung am 25.03.1998 vorgenommen. Dieser Sitzung gingen drei weitere Sitzungen voraus, in denen mit den jeweils örtlich "zuständigen" Gutachtern die Richtwerte der einzelnen Städte und Gemeinden im Einzelfall überprüft und wenn nötig angepaßt wurden.

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 1997 -**

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

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

C Weitere ehrenamtliche Gutachter (nach Gemeinden)

Hengstebeck, Reinhold Auf den Peulen 30	Dipl.-Ing., Bauingenieur 57439 Attendorn
--	---

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

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

Koch, Georg Im Hof 14	Dipl.-Ing., Architekt 57399 Kirchhudem-Marmecke
--------------------------	--

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

Stupperich, Winfried Beethovenstraße 34	Bankkaufmann, Immobilienberater 57368 Lennestadt-Grevenbrück
--	---

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

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

Wurm, Josef Auf der Burg 16	Landwirt 57482 Wenden-Schönau
--------------------------------	----------------------------------

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

D Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Kauschke, Werner
Finanzamt Olpe

Steueroberamtsrat

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 Vorsitzendem. 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 1997 -

4. Übersicht über den 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.

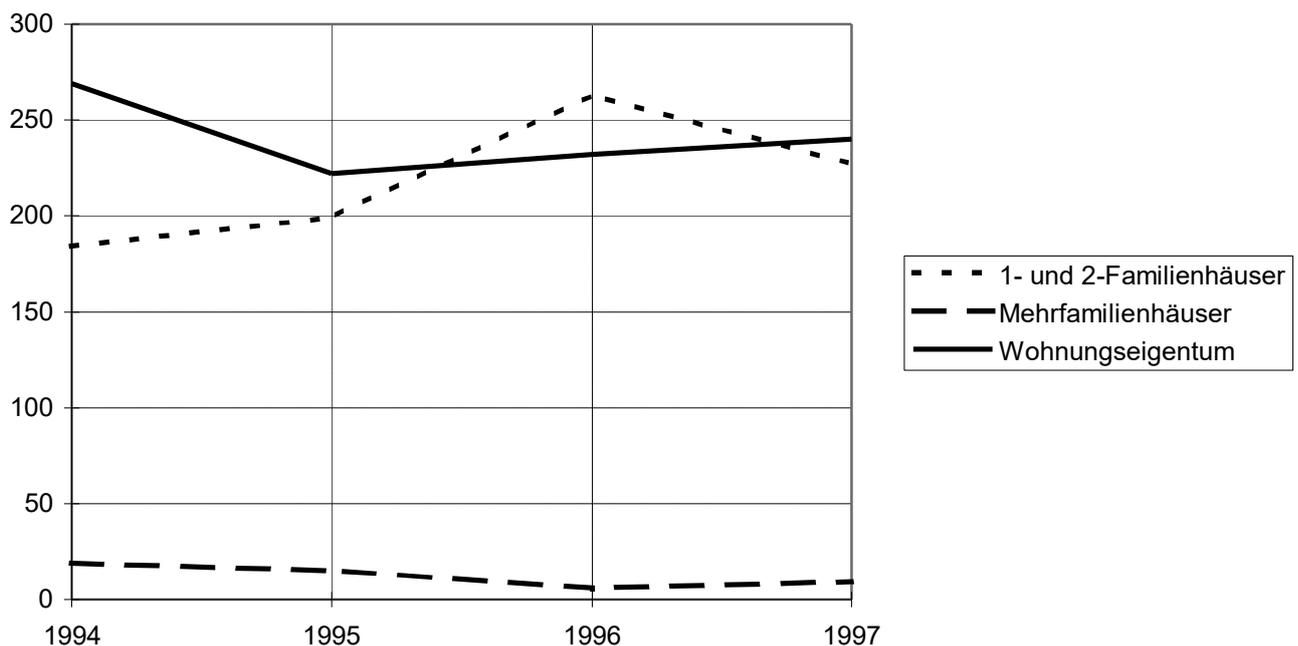
Im Jahr 1997 sind beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe 844 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von rd. 198 Mio. DM ausgewertet worden. Wie bereits im vergangenen Jahr erfolgt auch in diesem Marktbericht eine gemeindeweise Auswertung des 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

	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
1994	184	19	269
1995	199	15	222
1996	263	6	232
1997	227	9	240

Anzahl der Verträge bei bebauten Grundstücken

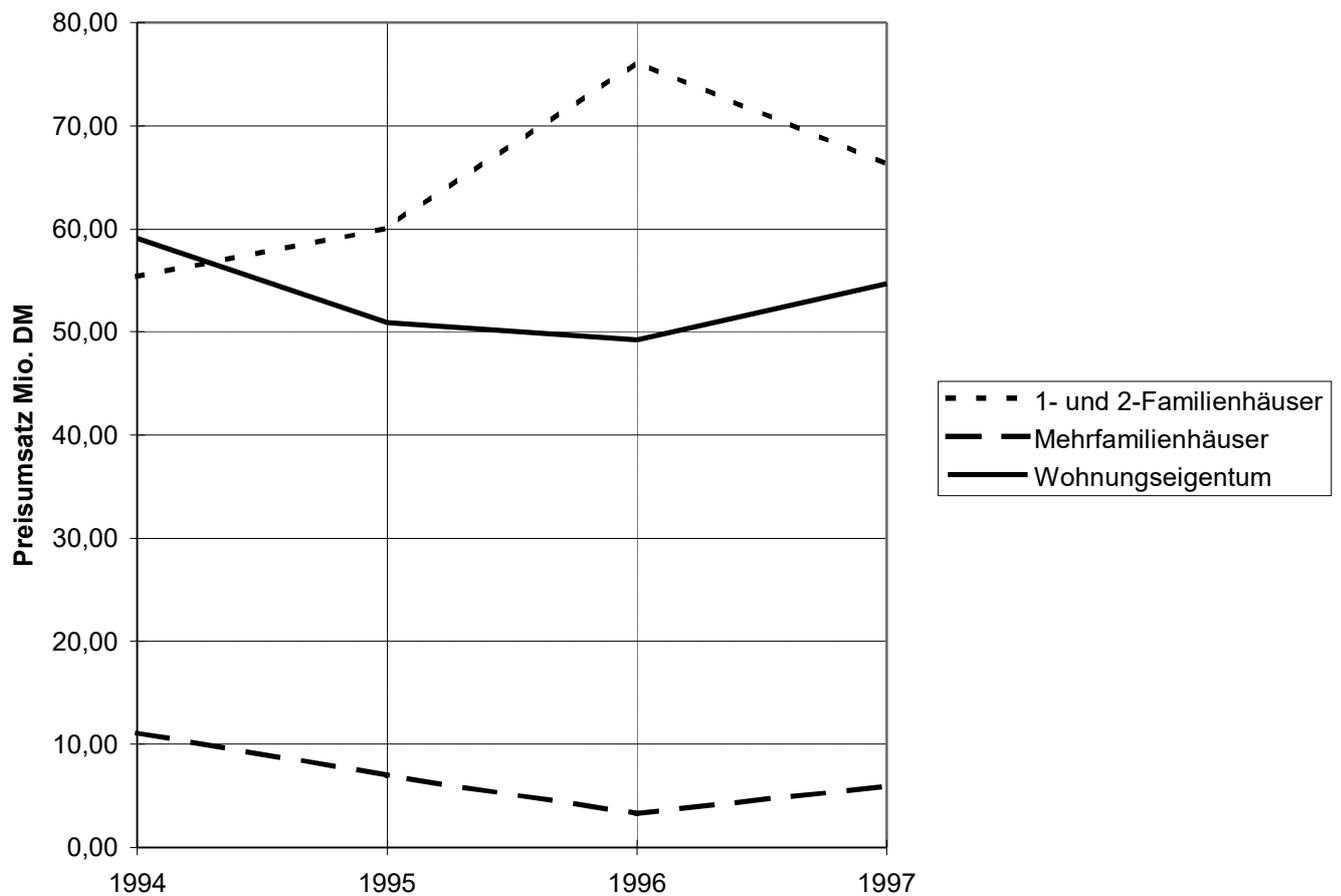


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Preisumsatz (Mio. DM) (gesamtes Kreisgebiet)

	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
1994	55,35	11,09	59,08
1995	60,08	6,98	50,90
1996	76,24	3,27	49,20
1997	66,24	5,95	54,66

Preisumsatz bei bebauten Grundstücken



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Anzahl der Verträge (gemeindeweise Aufteilung)

1997	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
Attendorn	46	1	56
Drolshagen	15	3	17
Finnentrop	31	0	9
Kirchhundem	25	0	7
Lennestadt	43	5	43
Olpe	40	0	76
Wenden	27	0	32
gesamt:	227	9	240

Preisumsatz in Mio. DM (gemeindeweise Aufteilung)

1997	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
Attendorn	14,34	0,78	14,13
Drolshagen	3,88	2,62	3,60
Finnentrop	8,99	0	1,54
Kirchhundem	6,87	0	1,39
Lennestadt	10,89	2,55	8,80
Olpe	12,95	0	18,74
Wenden	8,32	0	6,46
gesamt:	66,24	5,95	54,66

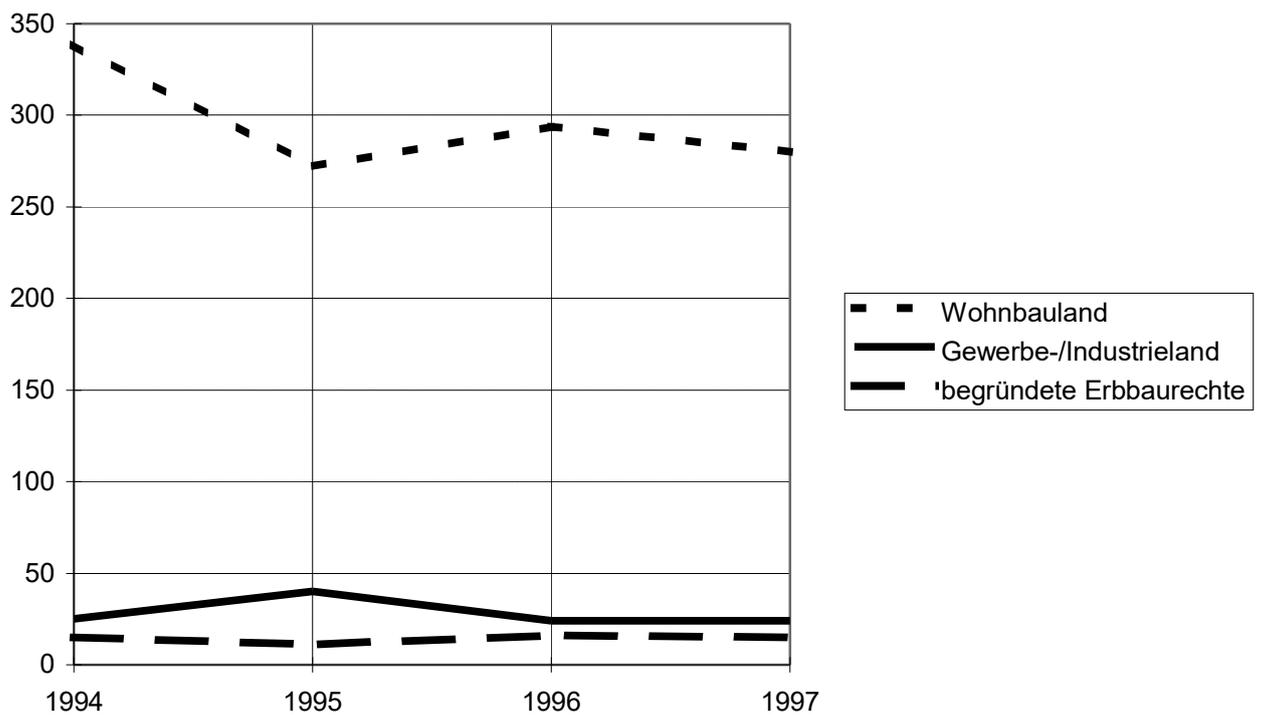
**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

4.3 unbebaute Grundstücke

Anzahl der Verträge (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland	begründete Erbbaurechte
1994	339	25	15
1995	272	40	11
1996	294	24	16
1997	280	24	15

Anzahl der Verträge bei unbebauten Grundstücken

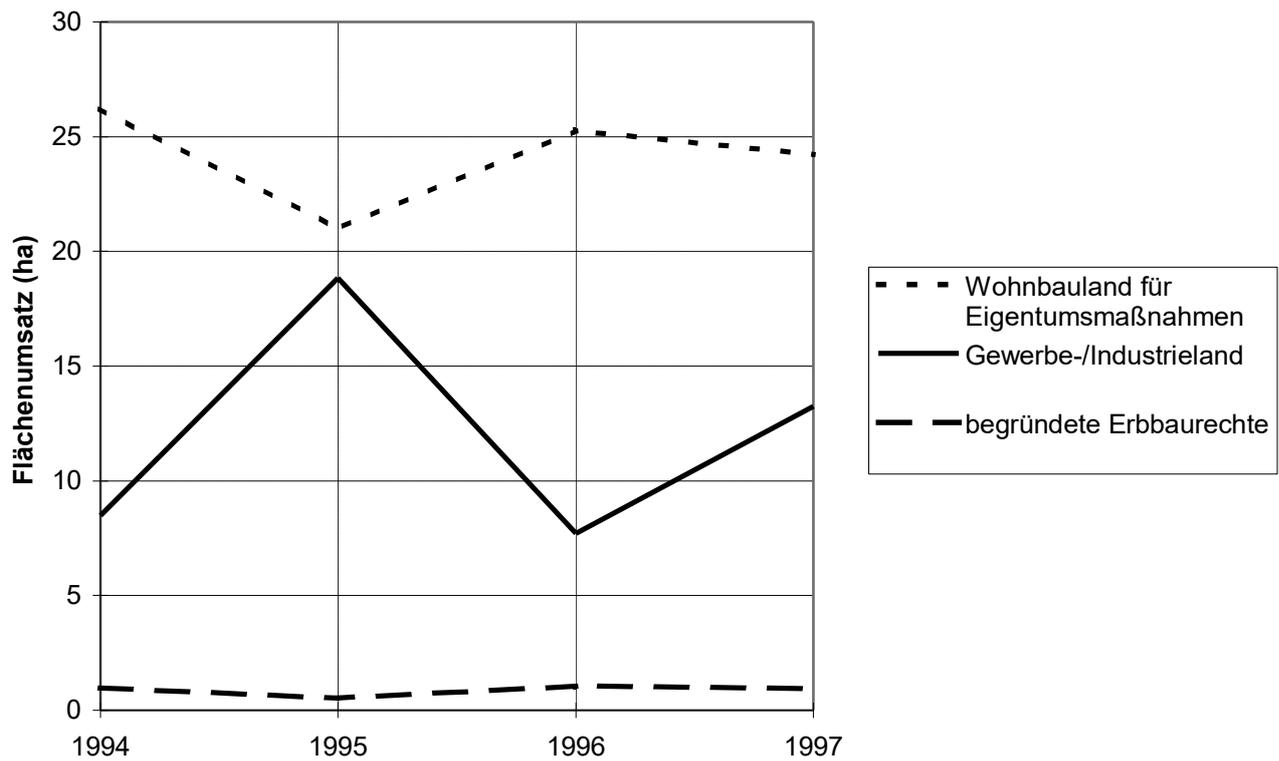


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Flächenumsatz in ha (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbe- /Industrieland	begründete Erbbaurechte
1994	26,21	8,49	0,98
1995	20,97	18,84	0,54
1996	25,28	7,70	1,05
1997	24,20	13,26	0,95

Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken

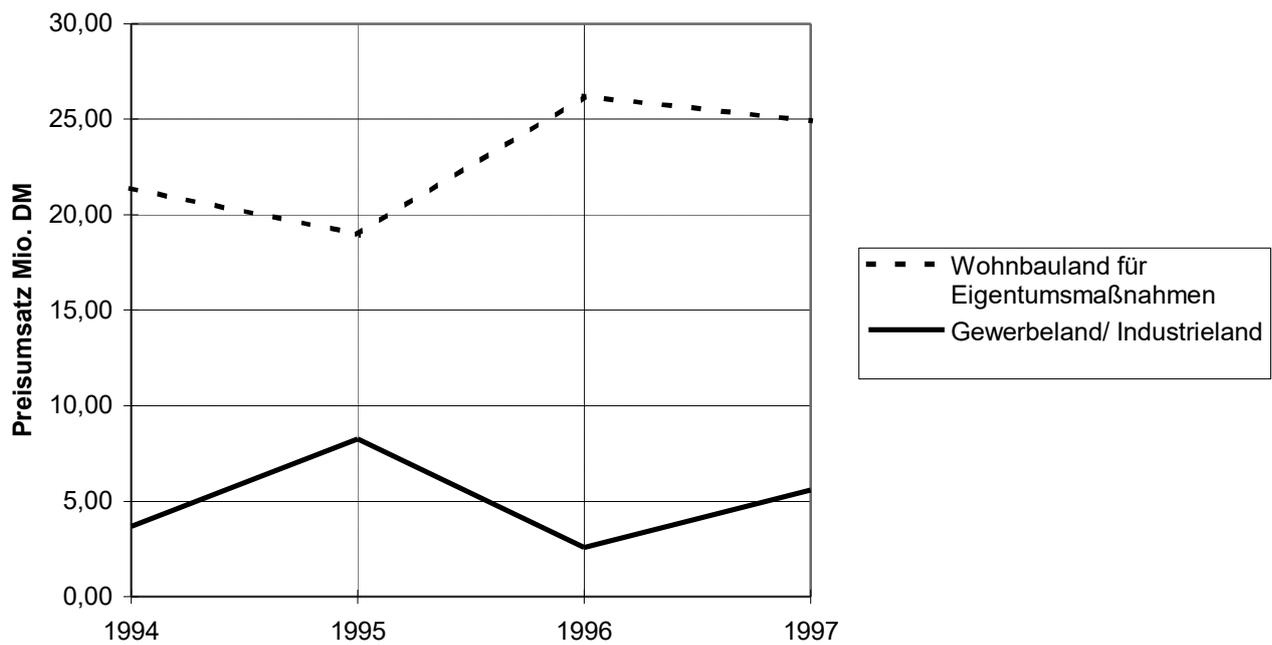


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Preisumsatz in Mio. DM (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland
1994	21,39	3,70
1995	18,96	8,26
1996	26,23	2,58
1997	24,90	5,58

Preisumsatz bei unbebauten Grundstücken



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Anzahl der Verträge (gemeindeweise Aufteilung)

1997	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland	begründete Erbbaurechte
Attendorn	40	3	2
Drolshagen	22	0	0
Finnentrop	21	2	0
Kirchhundem	28	5	0
Lennestadt	68	5	7
Olpe	51	5	6
Wenden	50	4	0

Preisumsatz in Mio. DM (gemeindeweise Aufteilung)

1997	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland
Attendorn	4,91	1,30
Drolshagen	0,96	0,00
Finnentrop	1,67	0,11
Kirchhundem	3,15	0,38
Lennestadt	5,62	0,56
Olpe	4,81	0,89
Wenden	3,78	2,34

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

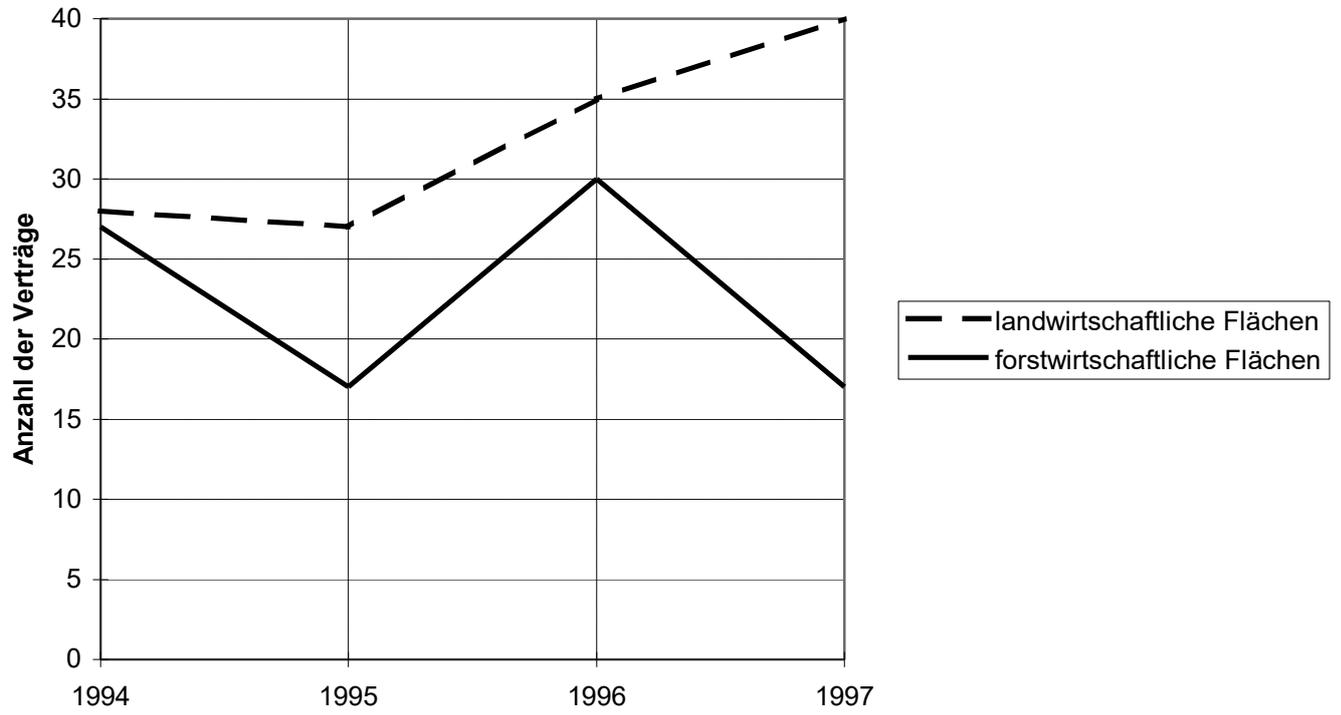
4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Verträge

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1994	28	27
1995	27	17
1996	35	30
1997	40	17

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -

Anzahl der Verträge bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Flächenumsatz (ha)

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1994	26,09	43,57
1995	15,01	52,94
1996	42,78	75,65
1997	33,37	26,05

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

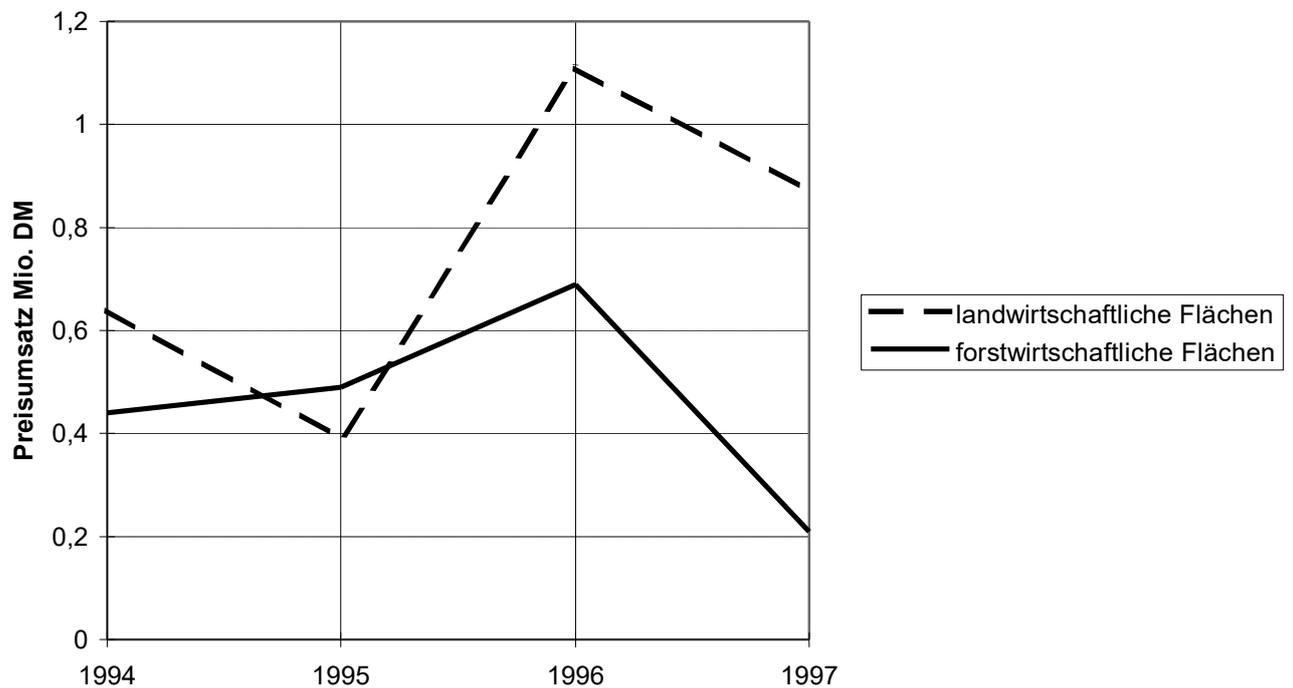


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Preisumsatz (Mio. DM)

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1994	0,64	0,44
1995	0,39	0,49
1996	1,11	0,69
1997	0,87	0,21

Preisumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

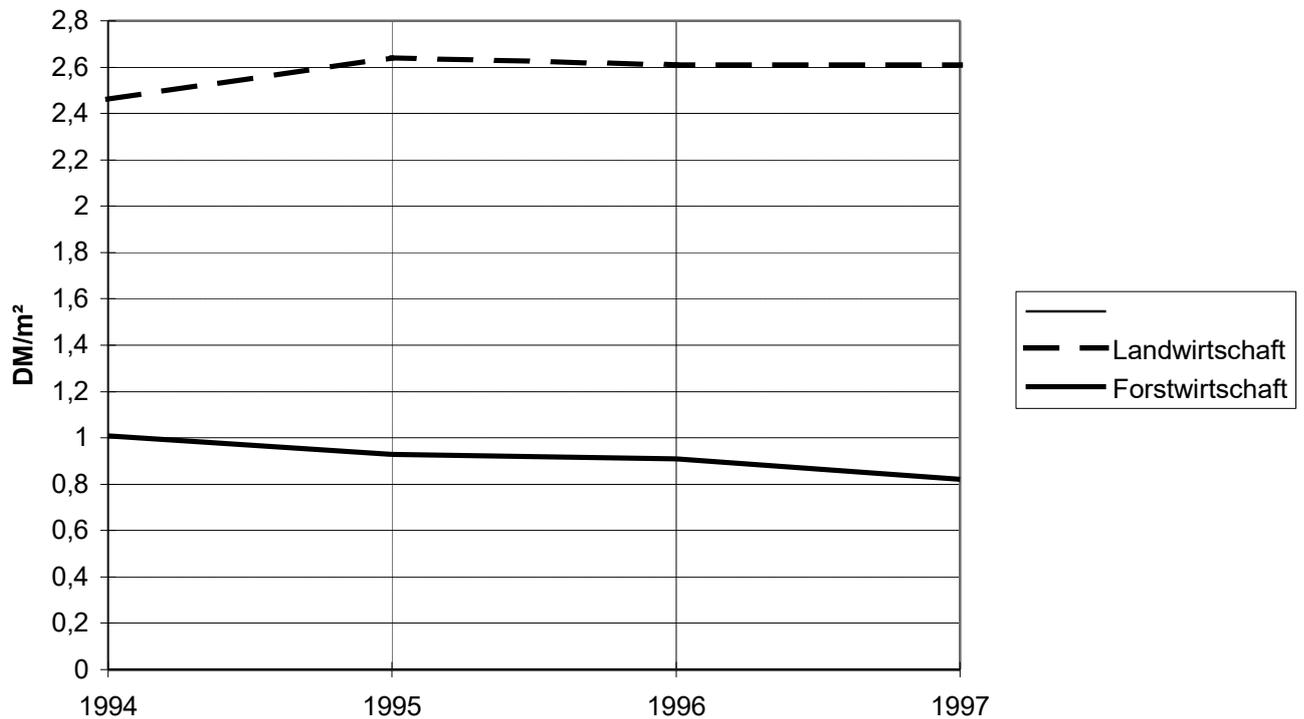


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Preisentwicklung (DM/m² - %)

	1994		1995		1996		1997	
	DM/m ²	%	DM/m ²	%	DM/m ²	%	DM/m ²	%
landwirtschaftliche Flächen	2,46	+ 3,8	2,64	+ 7,3	2,61	-1,1	2,61	0%
forstwirtschaftliche Flächen	1,01	+ 18,9	0,93	- 7,9	0,91	-2,2	0,82	-9,9

Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Anzahl der Verträge (gemeindeweise Übersicht)

1997	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	4	2
Drolshagen	11	1
Finnentrop	3	1
Kirchhundem	4	10
LenneStadt	2	2
Olpe	3	0
Wenden	13	1

Flächenumsatz in ha (gemeindeweise Übersicht)

1997	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	4,60	2,18
Drolshagen	9,33	0,44
Finnentrop	5,82	9,65
Kirchhundem	2,21	11,53
LenneStadt	2,21	1,87
Olpe	1,57	0
Wenden	7,63	0,38

Preisumsatz in TDM (gemeindeweise Übersicht)

1997	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	161,27	19,78
Drolshagen	229,96	4,65
Finnentrop	134,76	74,00
Kirchhundem	39,11	95,53
LenneStadt	84,74	16,00
Olpe	35,88	0
Wenden	186,60	3,40

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

4.5 Marktentwicklung und Preisniveau

Der Markt im Jahr 1997 wies keine besonders hervorzuhebenden Entwicklungen, Abweichungen oder Tendenzen gegenüber den vergangenen Jahren auf. Die Zahlen über Kaufverträge, Flächen- und Preisumsatz bei bebauten und unbebauten Grundstücken lagen innerhalb der Standardabweichungen der jeweiligen Werte der letzten fünf Jahre. Der Immobilienmarkt im Kreis Olpe kann im Berichtsjahr daher als ruhig und ausgeglichen bezeichnet werden.

Der Preisindex für Wohnbauland ist rechnerisch um 0,8 % gefallen, praktisch also gleich geblieben. Eine nähere Untersuchung ergibt, daß dies hauptsächlich über die Bereitstellung von Bauland durch die Gemeinden erreicht wurde. Von insgesamt 280 Baulandverkäufen mit einem Durchschnittspreis von 103 DM/m² wurden 113 (40%) zu durchschnittlich 85 DM/m² durch die Gemeinden getätigt, und 167 (60%) zu durchschnittlich 115 DM/m², also um 35 % teurer, durch private Verkäufer. Diese Zahlen verdeutlichen eindringlich die insgesamt preisdämpfende Wirkung der umfangreichen gemeindlichen Baulandbevorratungen.

Von Interesse sind angesichts der Debatten um das 400 m²-Grundstück auch die Größen der Bauplätze 1997: Immerhin hatten stattliche 74% eine Fläche zwischen 500 m² und 900 m², der Durchschnitt lag bei 665 m². Ob die Begrenzung im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauförderung diese Dimensionen wesentlich zurückführen wird bleibt abzuwarten.

Preisniveau (gesamtes Kreisgebiet)

	Durchschnittlicher Kaufpreis		DM pro m ²	
	Ein-/Zweifamilienhaus	Eigentumswohnung	Wohnbauland	Gewerbeland
1990	239.000	158.000	64,66	37,97
1991	243.000	192.000	69,27	39,32
1992	265.000	192.000	73,54	38,43
1993	306.000	212.000	93,13	44,90
1994	301.000	220.000	81,61	43,58
1995	302.000	229.000	90,41	43,84
1996	290.000	212.000	103,76	33,51
1997	292.000	228.000	102,89	42,08

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

Preisindexreihen

Indexreihen spiegeln die zeitbedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider. Die Indexzahlen errechnen sich aus dem Verhältnis der Preise des Erhebungsjahres zu den Preisen des Basisjahres mit der Indexzahl 100. Basisjahr ist hier das Jahr 1989, da in diesem Jahr mit den Marktuntersuchungen im Kreis Olpe begonnen wurde.

a) Wohnbauland

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Kreisgebiet von Olpe.

Jahr	Index	Veränderung zum Vorjahr
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 %
1996	155,0	+ 14,7 %
1997	153,7	- 0,8 %

b) Ein-/Zweifamilienhäuser

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet von Olpe mit Grundstücksflächen von durchschnittlich 800 m².

Jahr	Index	Veränderung zum Vorjahr
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 %
1996	130,9	- 4,0 %
1997	131,9	+ 0,8 %

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

c) Eigentumswohnungen

Diese Indexreihe beruht auf den Verkäufen von Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe.

Jahr	Index	Veränderung zum Vorjahr
1989	100	
1990	108,4	+ 8,4 %
1991	131,8	+ 21,6 %
1992	132,0	+ 0,2 %
1993	145,5	+ 10,2 %
1994	150,6	+ 3,5 %
1995	157,2	+ 4,4 %
1996	145,4	- 7,5 %
1997	156,4	+ 7,6 %

d) Gewerbeland

Diese Indexreihe beruht auf den Verkäufen von Gewerbeland im Kreisgebiet von Olpe. Verkäufer waren in mehr als 80 % aller Kauffälle öffentlich-rechtliche Körperschaften.

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 %
1996	99,6	-23,6 %
1997	125,1	+ 25,6 %

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Preisniveau (gemeindeweise Aufteilung)

1997	Durchschnittlicher Kaufpreis		DM pro m ²	
	1-/2-Familienhaus	ETW	Wohnbauland	Gewerbeland
Attendorn	308.000	252.000	116	38
Drolshagen	259.000	212.000	61	0
Finnentrop	290.000	171.000	74	40
Kirchhundem	265.000	198.000	107	30
Lennestadt	247.000	205.000	115	39
Olpe	319.000	247.000	118	35
Wenden	299.000	202.000	89	54

Die Gewerbelandpreise basieren im vorliegenden Fall überwiegend auf Verkäufen von Privatleuten und nicht - wie bisher üblich - auf überwiegenden Verkäufen von öffentlich-rechtlichen Körperschaften.

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

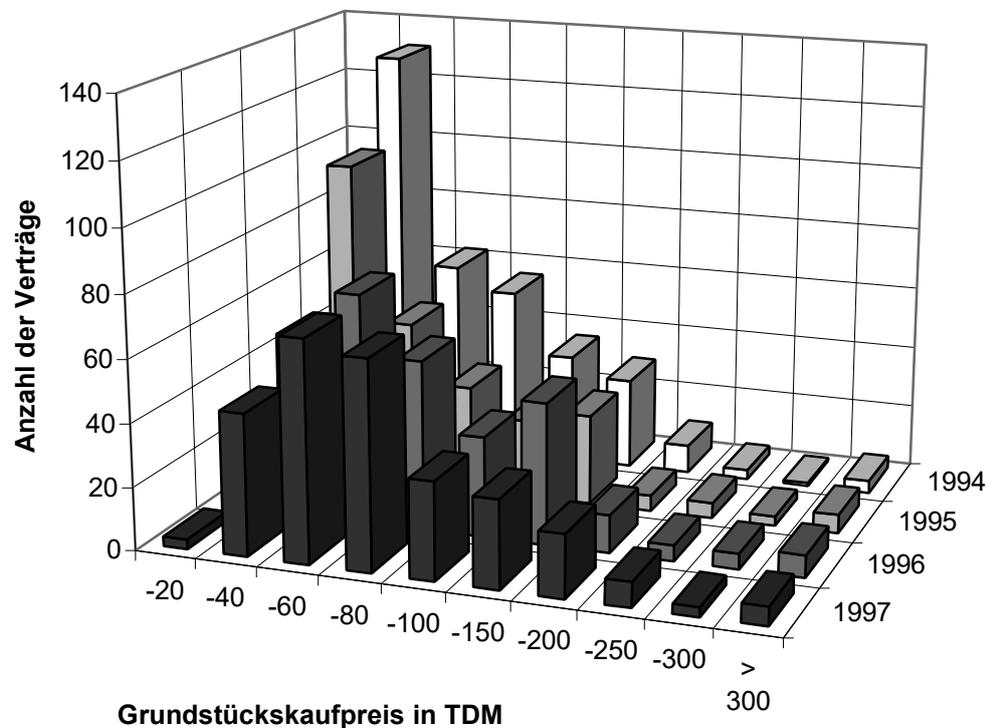
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in TDM

Baureife Wohngrundstücke für Eigentumsmaßnahmen

1994	10	131	62	55	35	29	9	3	1	4
1995	9	103	53	34	25	29	5	5	3	6
1996	4	58	73	54	32	45	12	5	5	7
1997	3	45	70	66	31	28	20	8	3	6

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.

Preislage baureifer Wohngrundstücke für Eigentumsmaßnahmen



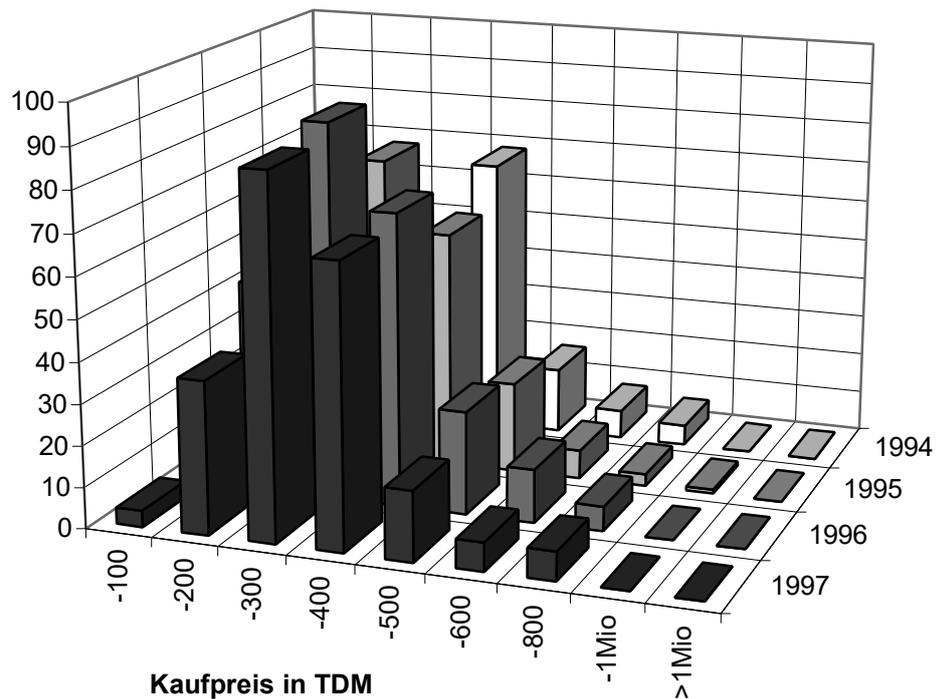
**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

1- und 2-Familienhäuser

	-100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1Mio	>1Mio
1994	5	40	43	68	16	7	5	0	0
1995	2	31	75	58	22	7	3	1	0
1996	6	51	91	71	25	13	6	0	0
1997	4	37	87	68	17	7	7	0	0

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.

Preislage der Ein- und Zweifamilienhäuser

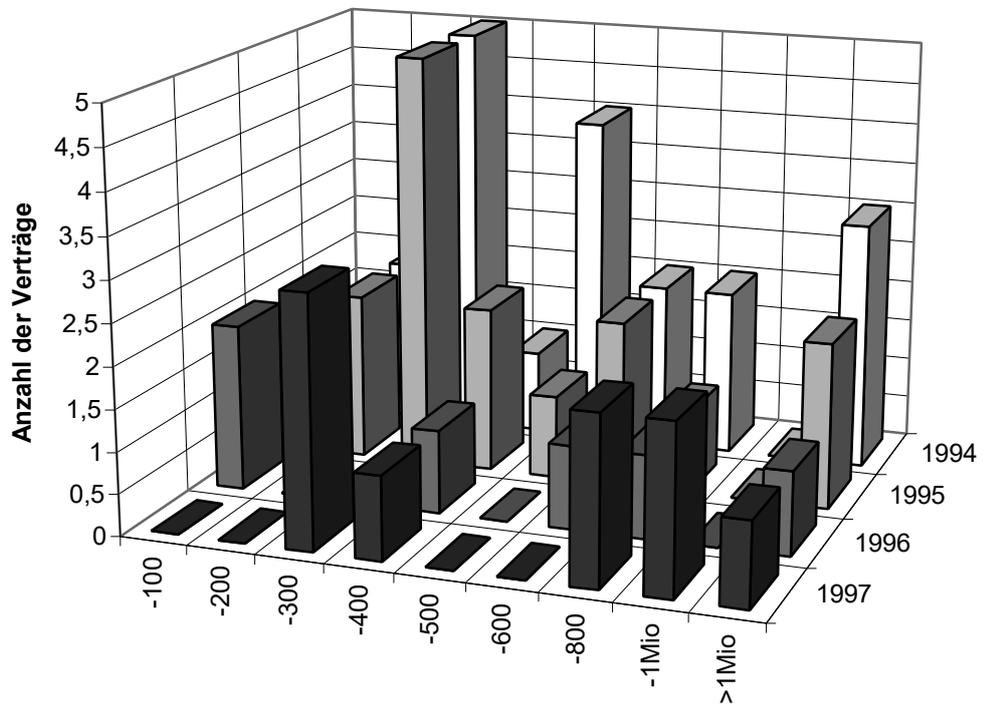


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Mehrfamilienhäuser

	-100	-200	-300	-400	-500	-600	-800	-1Mio	>1Mio
1994	0	2	5	1	4	2	2	0	3
1995	0	2	5	2	1	2	1	0	2
1996	2	0	0	1	0	1	1	0	1
1997	0	0	3	1	0	0	2	2	1

Preislage der Mehrfamilienhäuser



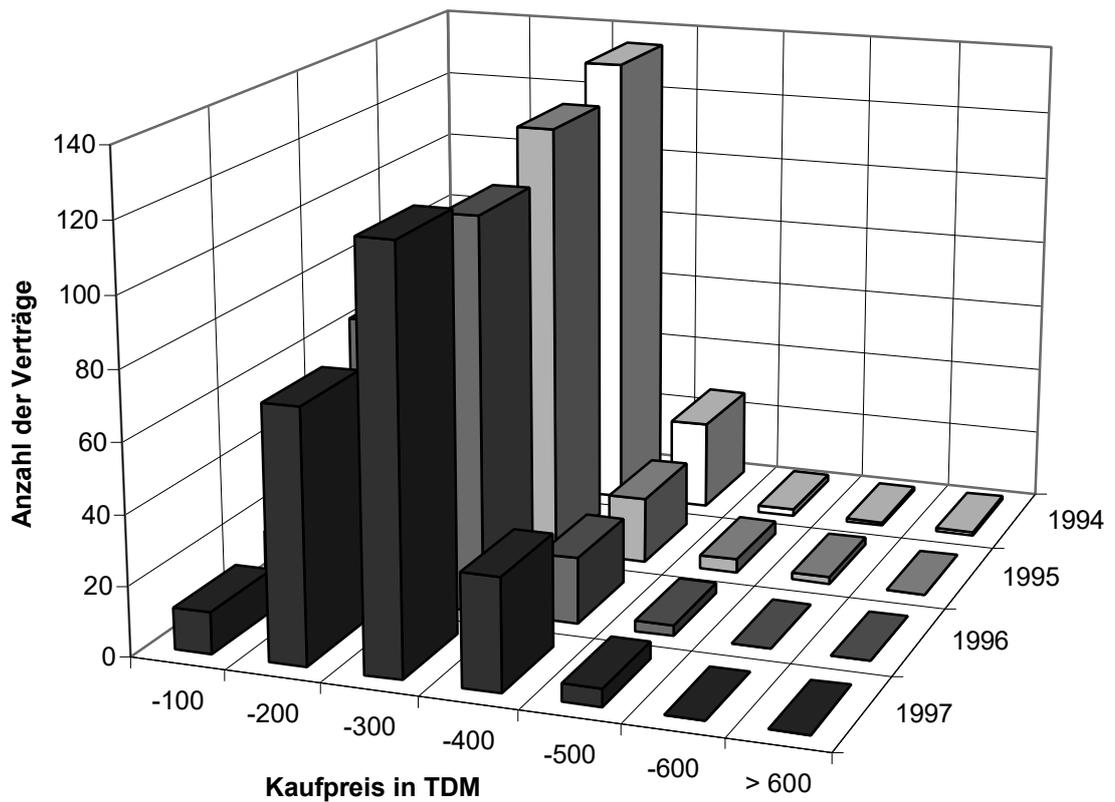
**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

Wohnungseigentum

	-100	-200	-300	-400	-500	-600	> 600
1994	14	90	135	26	2	1	1
1995	5	66	126	19	4	2	0
1996	16	81	113	19	3	0	0
1997	12	72	119	32	5	0	0

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.

Preislage der Eigentumswohnungen



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

**Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum 1995 bis 1997
(Angaben in DM/m²)**

	0 - 65 m ² Neu	66 - 84 m ² Neu	85 - 104 m ² Neu	>104 m ² Neu
Attendorn				
Zahl der Kauffälle	22	49	19	3
Minimum	2.550	2.292	2.420	2.844
Maximum	5.000	3.970	4.038	3.213
Mittelwert	3.450	3.227	3.073	3.008
Standardabweichung	531	372	493	188
Drolshagen				
Zahl der Kauffälle	3	4	3	0
Minimum	2.759	2.323	2.618	
Maximum	3.462	3.493	2.947	
Mittelwert	3.215	3.065	2.780	
Standardabweichung	395	514	165	
Finntrop				
Zahl der Kauffälle	0	0	0	0
Minimum				
Maximum				
Mittelwert				
Standardabweichung				
Kirchhudem				
Zahl der Kauffälle	8	11	2	1
Minimum	1.984	2.216		
Maximum	3.969	3.817		
Mittelwert	2.872	3.047	2.324	
Standardabweichung	699	461	550	
LenneStadt				
Zahl der Kauffälle	1	14	5	1
Minimum		2.093	2.473	
Maximum		3.507	3.309	
Mittelwert		3.197	3.072	
Standardabweichung		331	346	
Olpe				
Zahl der Kauffälle	41	48	19	3
Minimum	2.517	2.704	2.692	3.520
Maximum	4.677	4.577	4.400	4.111
Mittelwert	3.447	3.436	3.326	3.745
Standardabweichung	469	426	373	319
Wenden				
Zahl der Kauffälle	18	15	16	2
Minimum	2.508	2.110	1.915	
Maximum	3.409	3.230	3.225	
Mittelwert	2.949	2.811	2.623	3.127
Standardabweichung	293	353	296	1186

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

4.6 Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr wurden 116 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. Angaben über "alte" Wohnungen wurden nicht wieder aufgenommen, da das zugrundeliegende Datenmaterial zu heterogen ist. Die Angaben über "neue" Eigentumswohnungen wurden für die vergangenen drei Jahre zusammengefaßt, um mehr Datenmaterial zu gewinnen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Spalten, in denen nur ein Kaufvertrag anfällt, nicht mehr ausgefüllt werden. Aus demselben Grund fallen bei nur zwei Kaufverträgen (pro Spalte) die Angaben über Minimum und Maximum weg.

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 nicht immer mit dessen Verkehrswert überein. In vielen Fällen ist festzustellen, daß Häuser unter, manchmal aber auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind 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 gemäß der Fachliteratur zuzüglich Baunebenkosten. Die Alterswertminderung wird gemäß Anlage 6 der WertR 91 ermittelt. Bisher waren die Normalherstellungskosten auf der Basis des Jahres 1913 in der Wertermittlung geltender Standard. Da diese Werte jedoch mittels des Baupreisindex über mehrere Jahrzehnte und damit sozusagen über mehrere geschichtliche Epochen hinweg auf die heutigen Wertverhältnisse umgerechnet werden mußten, entstanden im Laufe der letzten Jahre erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit dieses Verfahrens und der auf diese Weise ermittelten Verkehrswerte.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

Im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat das Sächsische Bauinstitut GmbH (GESBIG) von daher für die Belange der Verkehrswertermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 1995 ermittelt (NHK 95). Diese Werte, die im Sommer des vergangenen Jahres veröffentlicht wurden, sind von der Fachwelt mit großem Interesse aufgenommen worden. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider und sind anhand von Korrekturfaktoren an die Verhältnisse im jeweiligen Bundesland und an die jeweilige Ortsgröße anzupassen. Durch die aktuelleren Ausgangswerte soll eine größere Nähe zu den heutigen Wertverhältnissen erreicht werden, so daß sich auch die Marktanpassungsfaktoren nicht mehr in den gleichen Größenordnungen bewegen wie bisher.

Die neuen Marktanpassungsfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der neuen Normalherstellungskosten 1995 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse errechnet. Für das Jahr 1997 ergab sich folgende Formel:

$$KP = 0,80 * Sachwert + 56.399$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

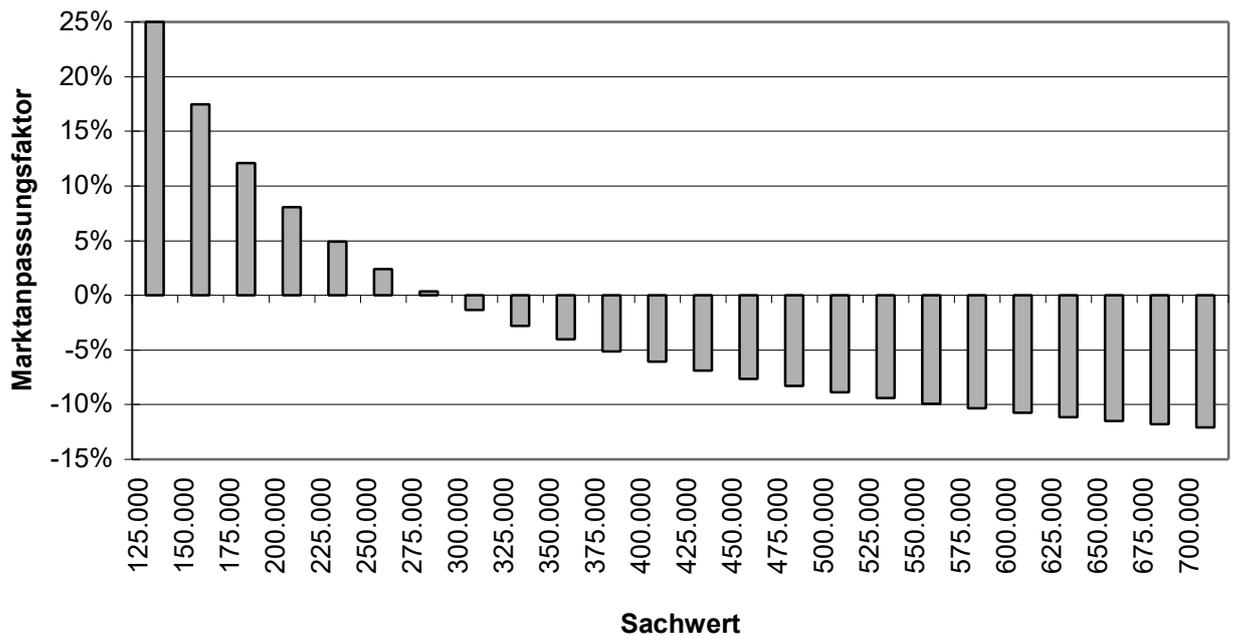
$$\begin{aligned} & \text{ermittelter Sachwert} \\ & \text{+/- Marktanpassung (Tabellenwert)} \\ & = \text{Verkehrswert} \end{aligned}$$

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 125.000 und 700.000 DM.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

Tabellenwerte

Sachwert (DM)	Verkehrswert (DM)
125.000	+ 25 %
150.000	+ 17 %
175.000	+ 12 %
200.000	+ 8 %
225.000	+ 5 %
250.000	+ 2 %
275.000	+/- 0 %
300.000	- 1 %
325.000	- 3 %
350.000	- 4 %
375.000	- 5 %
400.000	- 6 %
425.000	- 7 %
450.000	- 8 %
475.000	- 8 %
500.000	- 9 %
525.000	- 9 %
550.000	- 10 %
575.000	- 10 %
600.000	- 11 %
625.000	- 11 %
650.000	- 11 %
675.000	- 12 %
700.000	- 12 %



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

5. Bodenrichtwerte

5.1 Begriff

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

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 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 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. 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.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

§ 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.

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.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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 23).

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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/m²</u>
WR II o	Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes
50 W	Bodenrichtwert in DM/m ² , 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 55,00 DM/m².

Ermittlungstichtag

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach dem Stand vom 31.12.1997.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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 25.03.1998 über die Richtwerte zum Stichtag 31.12.1997 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 31.12.1997 haben in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom 04.05.1998 bis 03.06.1998 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 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 der Bezirksregierung bis zum 15. Mai jeden Jahres vorzulegen.

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Finnentrop									
Bameno hl	110	85	---				---	45	
Finnentrop	120	100	65				---	50	---
Fretter	100	85	65				---	30	---
Heggen	120 (65)	90 --	65				---	35	---
Lenhausen	100	85	65				45	35	30
Rönkhausen	130	95	---				35	30	---
Schönholthausen	---	85	---						
Serkenrode	---	80	---						
Weringhausen	---	85	---						
Ostentrop	---	85	---						
Hülschotten	---	85	---						

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Blatt 2

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Kirchhundem									
Albaum	125	75	---						
Benolpe	(85)	85	---						
Brachthausen	---	75	---						
Heinsberg	100	90	---				---	30	---
Hofolpe	---	85	70				---	35	---
Kirchhundem	130	110	90				---	35	---
Oberhundem	115	100	---						
Rahrbach	100	100	---						
Silberg	---	75	---						
Welschen Ennest	120	90	80				---	40	---
Würdinghausen	160	100	100				---	35	---

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

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Wenden									
Altenhof	---	95	---				45	---	---
Gerlingen	145	115	85				55	55	35
Hillmicke	---	95 (70)	---				---	55	---
Hünsborn	---	110	---				45	---	---
Möllmicke	---	(85)	(65)						
Ottfingen	---	110	---				---	35	---
Rothemühle	90	65	---				---	45	---
Schönau	---	95	---						
Wenden	150	130	(65)				45	---	---

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Zusätzliche Wertangaben () gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	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	280	200	150				70	50	---
Biekhofen	---	140	---						
Dünschede	---	75	---						
Ennest	(165)	150	90				---	50	---
Helden	---	110	---						
Lichtringhausen	---	90	---						
Neu-Listernohl	165	---	---						
Windhausen	---	90	---						

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Lennestadt									
Altenhündem	180	130	90				55	45	40
Bilstein	190	120	75						
Elspe	130	110	85				---	45	---
Grevenbrück	150	130	100				---	35	---
Halberbracht	95 (65)	75 ---	---						
Kirchveischede	90 (55)	75 ---	65 ---				55	45	---
Kickenbach	130	105	90				---	---	30
Langenei	---	90	75				---	35	---
Maumke	100	85	---				---	30	---
Meggen	120	100	65				---	35	30
Oberelspe	95	85	---						
Oedingen	---	85	---				---	35	---
Saalhausen	170	130	95				---	35	---

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Olpe									
Altenkleusheim	---	100	---						
Dahl-Friedrichsthal	150	(110)	---				55	45	---
Eichhagen	145	---	---						
Neuenkleusheim	---	100	---						
Oberveischede	---	100	---				---	35	---
Olpe	280	180	110				110	75	45
Rhode	160	130	100				---	45	---
Sondern	160	---	---						

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe

	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	---	75	---						
Drolshagen	160	140	110				70	45	---
Frenkhausen	---	110	---						
Hützemert	100	90	80				---	45	---
Iseringhausen	---	75	---						
Schreibershof	---	75 (50)	---						
Wegeringhausen	---	65	---						

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

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 1997 -**

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 1997 -

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 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" (Rössler/Langner/Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag 1990, 6. Auflage, S. 375 ff.).

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. Hiernach bestimmen sich die Marktanpassungsfaktoren (siehe S. 36).

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 1997 -

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 oder
- 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 an sich 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 1997 -**

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- 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 1997 -**

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

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.