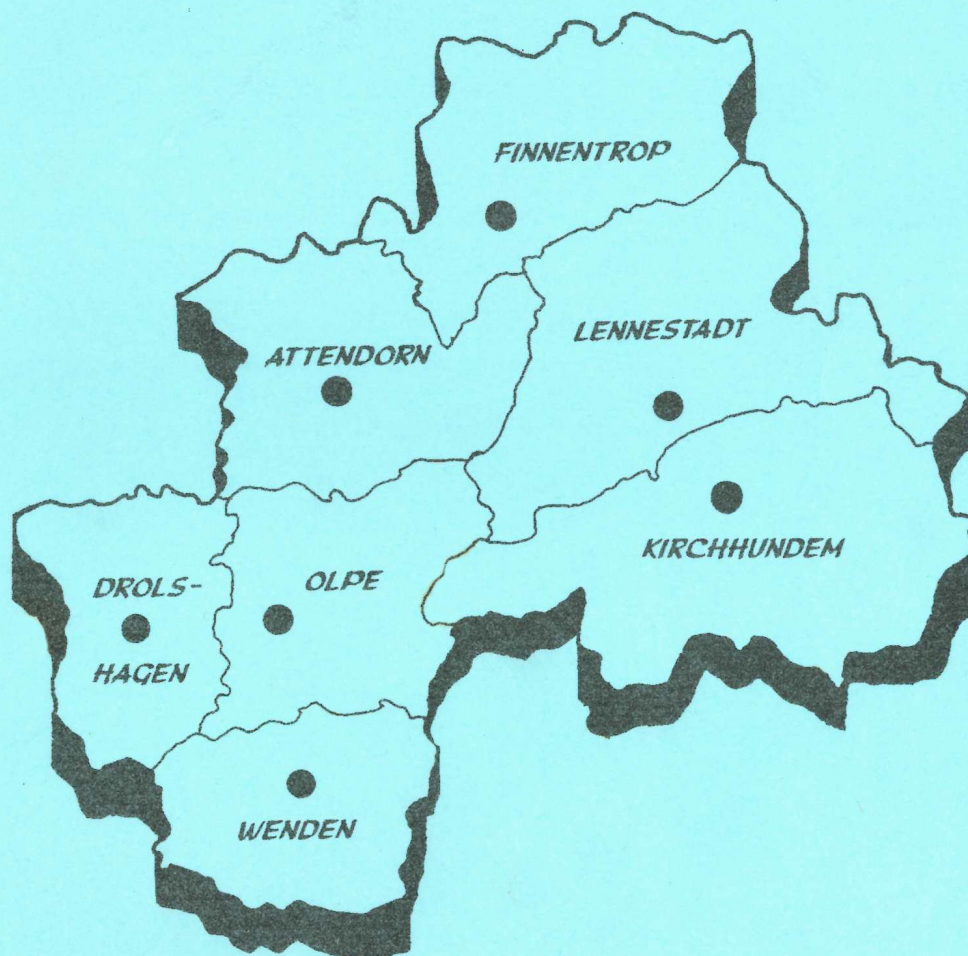


Bericht über den Grundstücksmarkt



2000

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

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

Auskünfte: Bender, Klaus
Zimmer 3.018, Durchwahl 81-389

Kordes, Otto
Zimmer 3.018, Durchwahl 81-536
e-mail: O_Kordes@KDZ-WS.net

Brück, Karin
Zimmer 3.021, Durchwahl 81-395
e-mail: K_Brueck@KDZ-WS.net

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 120 Exemplare

Druck: Kreis Olpe

Die Bodenrichtwerte und dieser Marktbericht können im Internet unter der Adresse
www.gutachterausschuss.nrw.de/OE/home.htm
abgerufen werden.

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2 0 0 0

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	37
4.7 Marktanpassung	37
5. Bodenrichtwerte	
5.1 Begriff	40
5.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	40
5.3 Bodenrichtwertkarten	42
5.4 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	45
5.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
6. Erstattung von Verkehrswertgutachten	
6.1 Verkehrswertbegriff	50
6.2 Antragsberechtigung	52
6.3 Gebühren	53

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -**

1. Vorbemerkungen

1.1 Vorwort

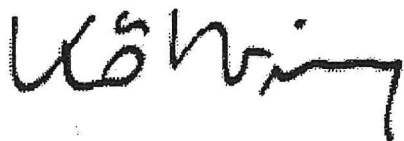
"Der Gutachterausschuß hat die öffentliche Aufgabe, für eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu ist es notwendig, daß der Gutachterausschuß nicht nur in den Fällen oder Gebieten, wo Enteignungen oder städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, sondern in seinem gesamten räumlichen 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 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 Mai 2001



(Kötting)
Vorsitzender

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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 30.06.2000)*	Fläche in km ² (am 30.06.2000)*	Einwohner je km ² *	Kaufverträge je 1000 Einwohner 2000:	Kaufverträge je 1000 Einwohner 1999:
Attendorn	24.368	97,86	249	11,6	13,6
Drolshagen	12.316	67,12	184	9,2	13,7
Finnentrop	18.580	104,34	178	7,3	9,0
Kirchhundem	13.055	147,90	88	9,3	10,9
Lennestadt	28.080	135,05	208	8,6	9,2
Olpe	25.138	85,88	293	10,7	13,2
Wenden	19.609	72,55	270	13,0	13,0
gesamt:	141.146	710,70	199	10,1	11,7

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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 und wenn sichergestellt ist, daß diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen. Außerdem muß die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheinen.

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 2000 -**

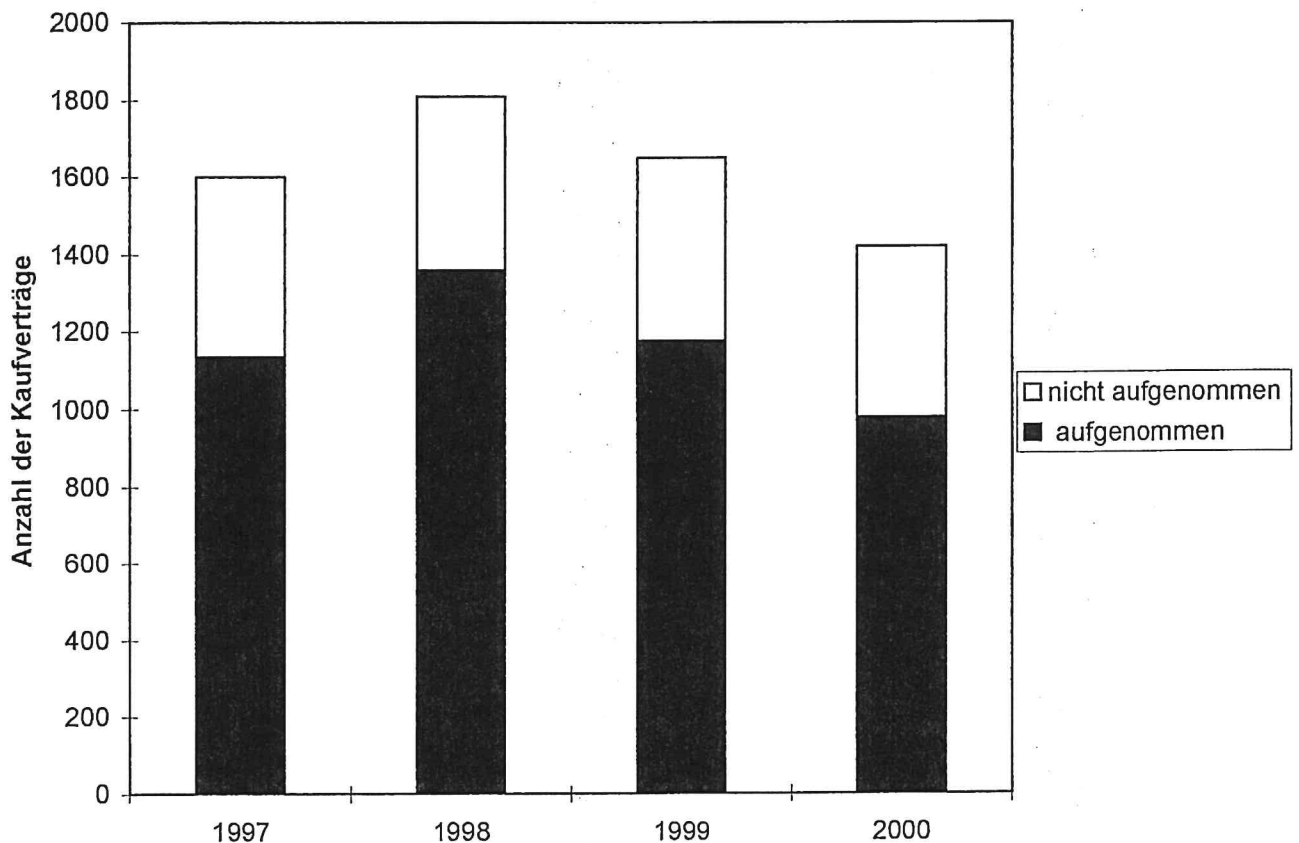
Anzahl der eingegangenen Kaufverträge (gesamtes Kreisgebiet)

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommen
1997	1.601	1.136	465	71%
1998	1.809	1.360	449	75%
1999	1.648	1.175	473	71%
2000	1.419	978	441	69%

Die Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Grundstückskaufverträge ist - wie bereits im vergangenen Jahr - gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich zurückgegangen und liegt damit wieder auf dem Niveau des Jahres 1995.

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)

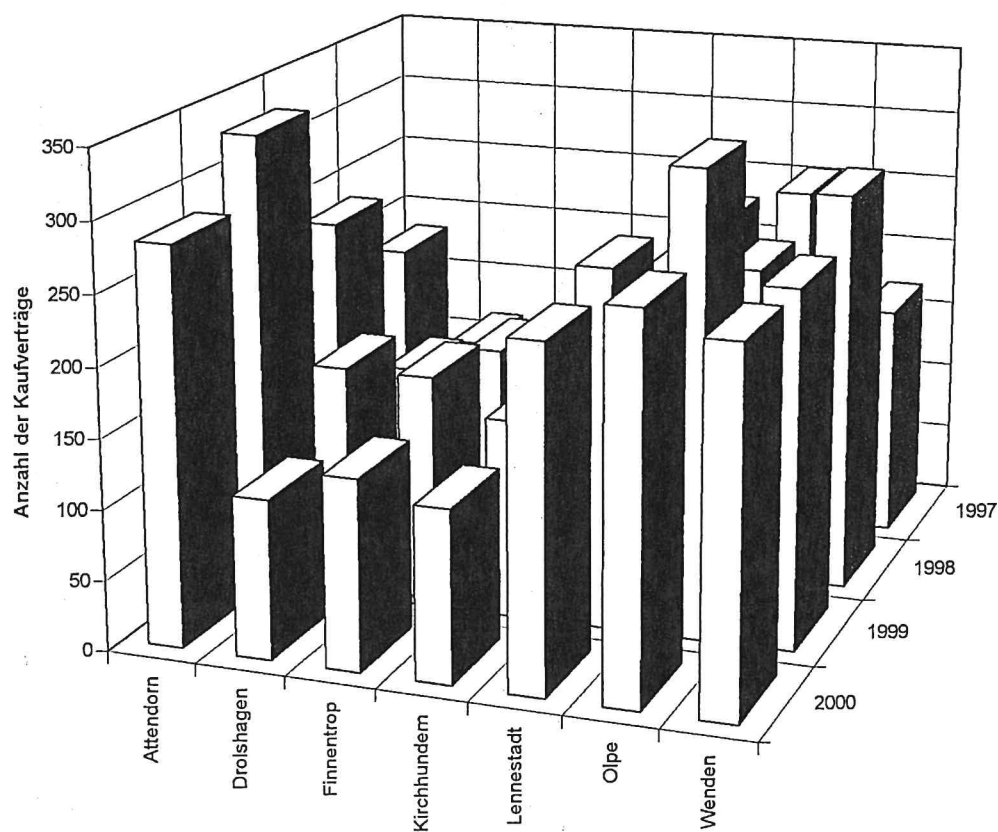


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden

	1997	1998	1999	2000
Attendorn	182	235	330	283
Drolshagen	114	129	167	113
Finnentrop	91	150	167	135
Kirchhundem	100	113	142	122
Lennestadt	227	218	257	242
Olpe	254	228	331	270
Wenden	168	287	254	254

Eingegangene Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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), geändert durch Bekanntmachung vom 01. August 1996 (Bundesanzeiger Nr. 150) - WertR 96.

- 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 231).

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 2000 -**

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 2000 -**

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 31.12.2000 in seiner gemeinsamen Sitzung am 18.04.2001 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 2000 -

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

Figge, Werner Kreisverwaltung Olpe	Dipl.-Ing. Kreisvermessungsrat
---------------------------------------	-----------------------------------

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	Sparkassenabteilungsdirektor i.R. 57439 Attendorn
-----------------------------------	--

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

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

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

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

Bach, Oliver Grubenstraße 20	Bankkaufmann, Immobilienvermittler 57462 Olpe
---------------------------------	--

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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

Schönauer, Thomas Hochstraße 16a	Dipl.-Ing., Architekt 57482 Wenden-Hünsborn
-------------------------------------	--

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

D Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Lumberg, Joachim Finanzamt Olpe	Steuerratsrat
------------------------------------	---------------

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 2000 -

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.

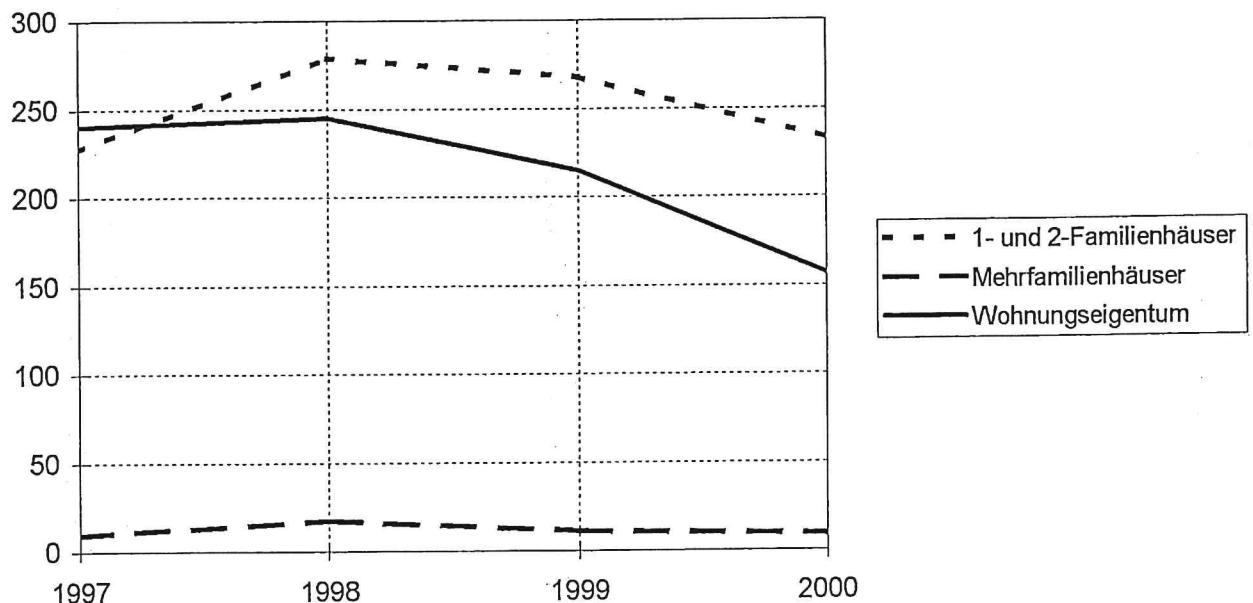
Im Jahr 2000 sind beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe 736 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Baugrundstücke mit einem Umsatzvolumen von rd. 178 Mio. DM ausgewertet worden. Auch in diesem Marktbericht erfolgt eine gemeindeweise Auswertung des Grundstücksverkehrs, woraus die Zahl der Verträge sowie der Geldumsatz 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
1997	227	9	240
1998	279	17	245
1999	268	11	215
2000	233	9	157

Anzahl der Verträge bei bebauten Grundstücken

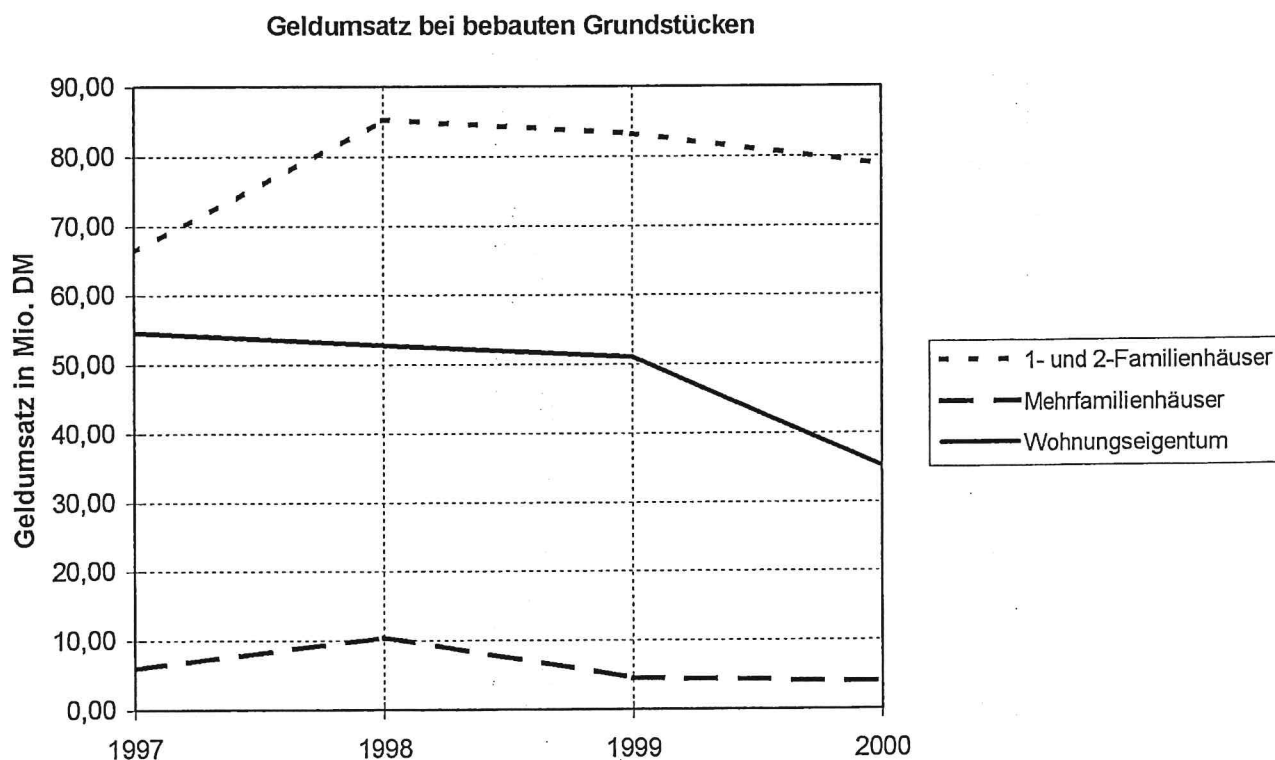


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

(4.2, bebaute Grundstücke)

Geldumsatz (Mio. DM), gesamtes Kreisgebiet

	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
1997	66,24	5,95	54,66
1998	85,31	10,45	52,83
1999	83,27	4,54	51,02
2000	78,73	4,00	35,20



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

Anzahl der Verträge (Aufteilung nach Städten und Gemeinden)

2000	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
Attendorn	51	2	30
Drolshagen	15	0	11
Finnentrop	22	0	11
Kirchhundem	23	1	5
LenneStadt	37	5	16
Olpe	49	1	58
Wenden	36	0	26
gesamt	233	9	157

Geldumsatz in Mio. DM (Aufteilung nach Städten und Gemeinden)

2000	1- und 2-Familienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum
Attendorn	18,66	1,26	8,10
Drolshagen	6,64	0	2,55
Finnentrop	6,75	0	2,10
Kirchhundem	5,65	0,20	0,92
LenneStadt	11,17	1,56	2,97
Olpe	18,22	0,98	13,59
Wenden	11,64	0	4,97
gesamt	78,73	4	35,2

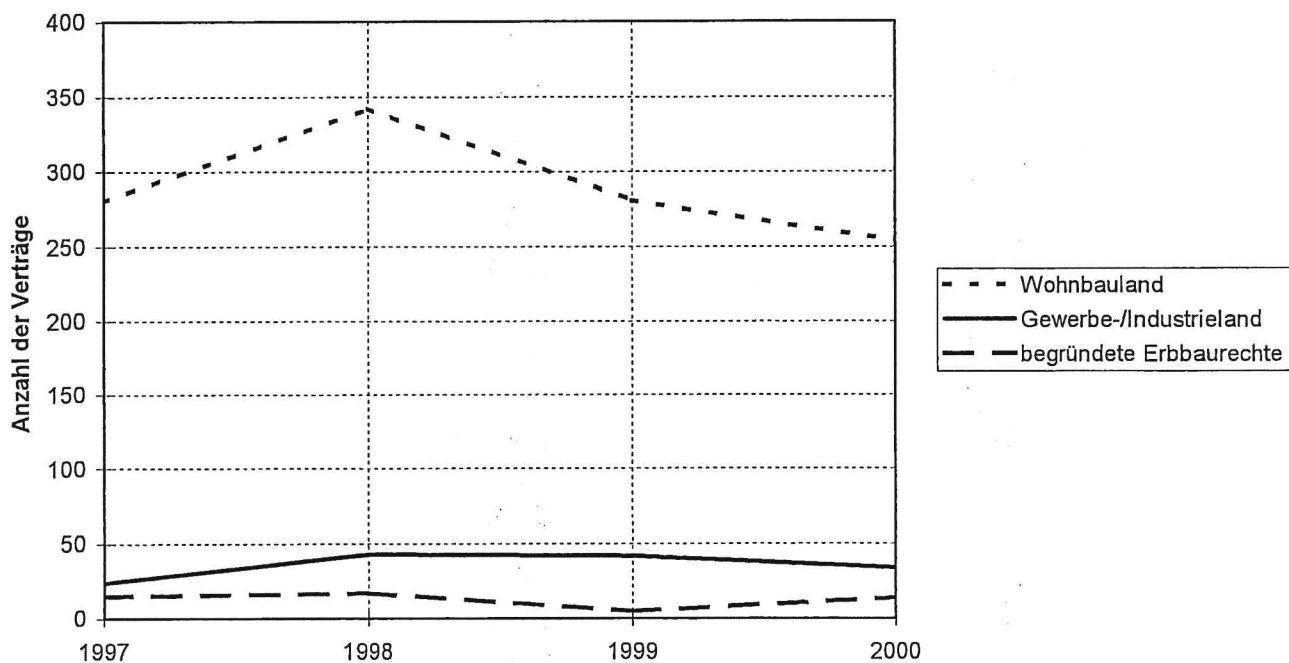
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

4.3 unbebaute Grundstücke

Anzahl der Verträge (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland	begründete Erbbaurechte
1997	280	24	15
1998	342	43	17
1999	281	42	5
2000	254	34	14

Anzahl der Verträge bei unbebauten Grundstücken

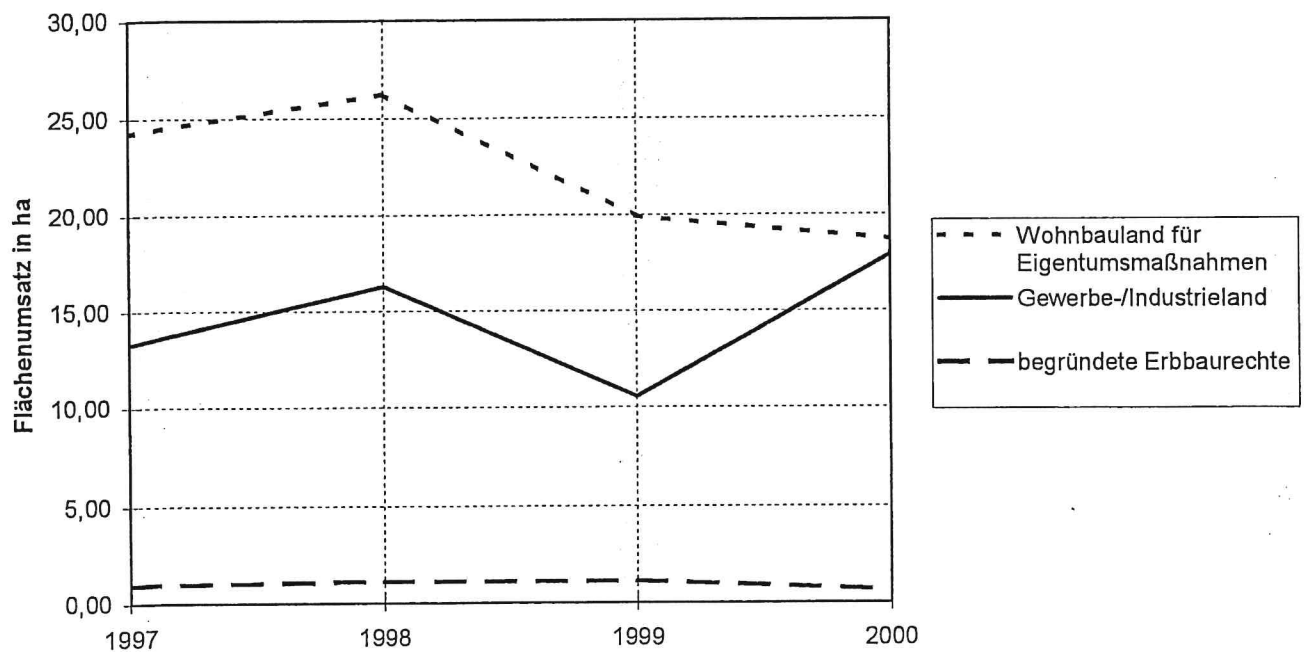


**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -**

Flächenumsatz in ha (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbe-/Industrieland	begründete Erbbaurechte
1997	24,20	13,26	0,95
1998	26,23	16,26	1,13
1999	19,90	10,52	1,13
2000	18,65	17,86	0,64

Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken



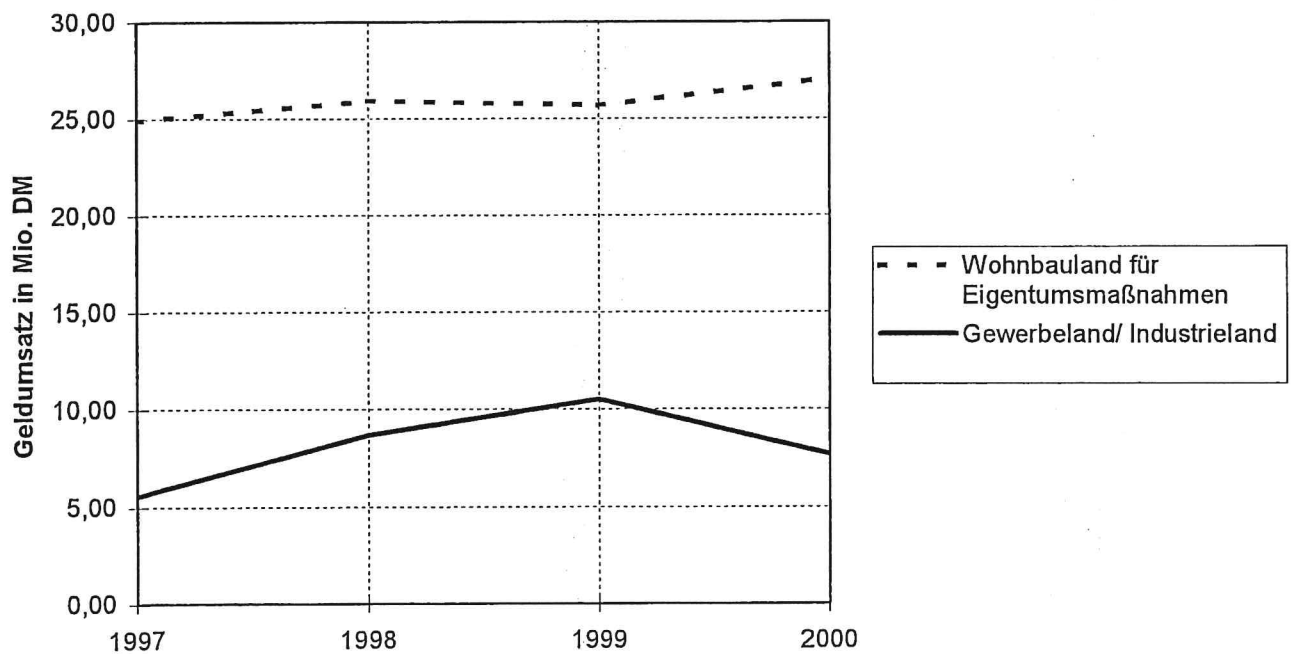
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

(4.3, unbebaute Grundstücke)

Geldumsatz in Mio. DM (gesamtes Kreisgebiet)

	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland
1997	24,90	5,58
1998	25,91	8,69
1999	25,65	10,52
2000	27,04	7,71

Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken



**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -**

Anzahl der Verträge (Aufteilung nach Städten und Gemeinden)

2000	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland	begründete Erbbaurechte
Attendorn	43	8	3
Drolshagen	24	3	0
Finnentrop	32	1	0
Kirchhundem	15	8	0
Lennestadt	42	11	1
Olpe	54	2	10
Wenden	44	1	0

Geldumsatz in Mio. DM (Aufteilung nach Städten und Gemeinden)

2000	Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen	Gewerbeland/ Industrieland
Attendorn	7,61	2,60
Drolshagen	2,39	0,58
Finnentrop	2,08	0,26
Kirchhundem	1,22	0,74
Lennestadt	3,82	1,73
Olpe	5,71	1,73
Wenden	4,21	0,07

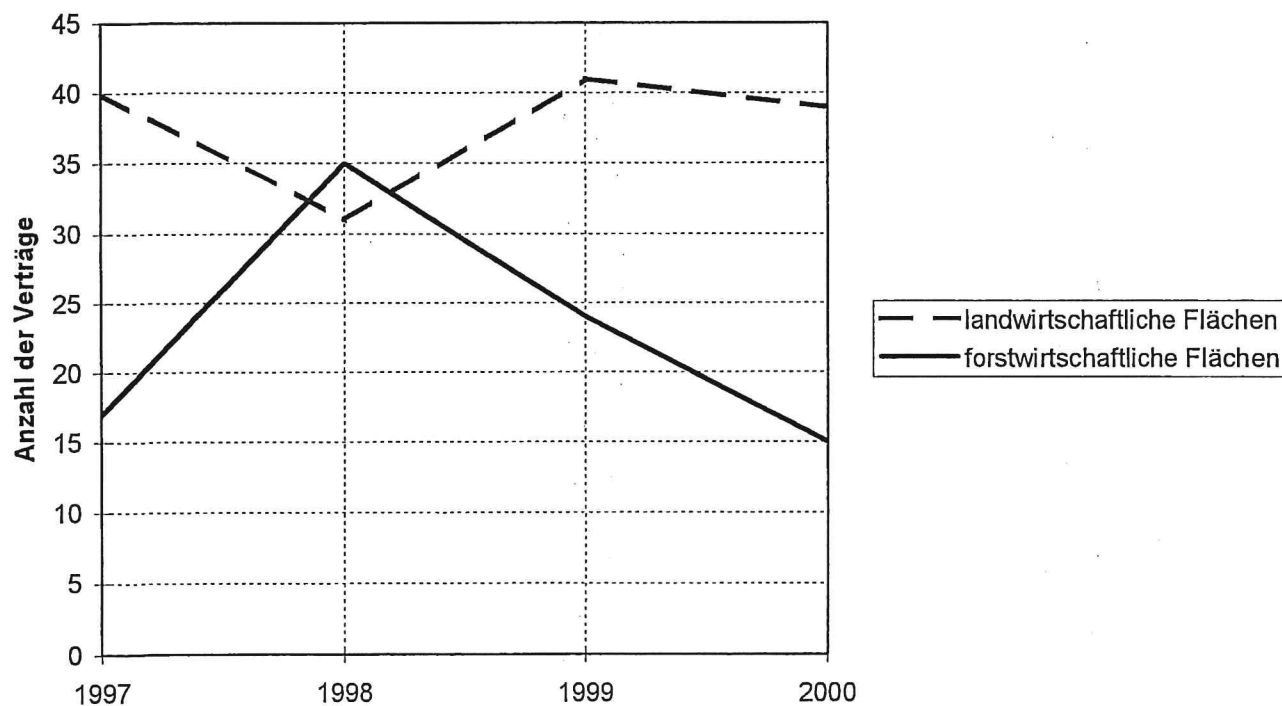
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

4.4 land- und forstwirtschaftliche Flächen

Anzahl der Verträge

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1997	40	17
1998	31	35
1999	41	24
2000	39	15

Anzahl der Verträge bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

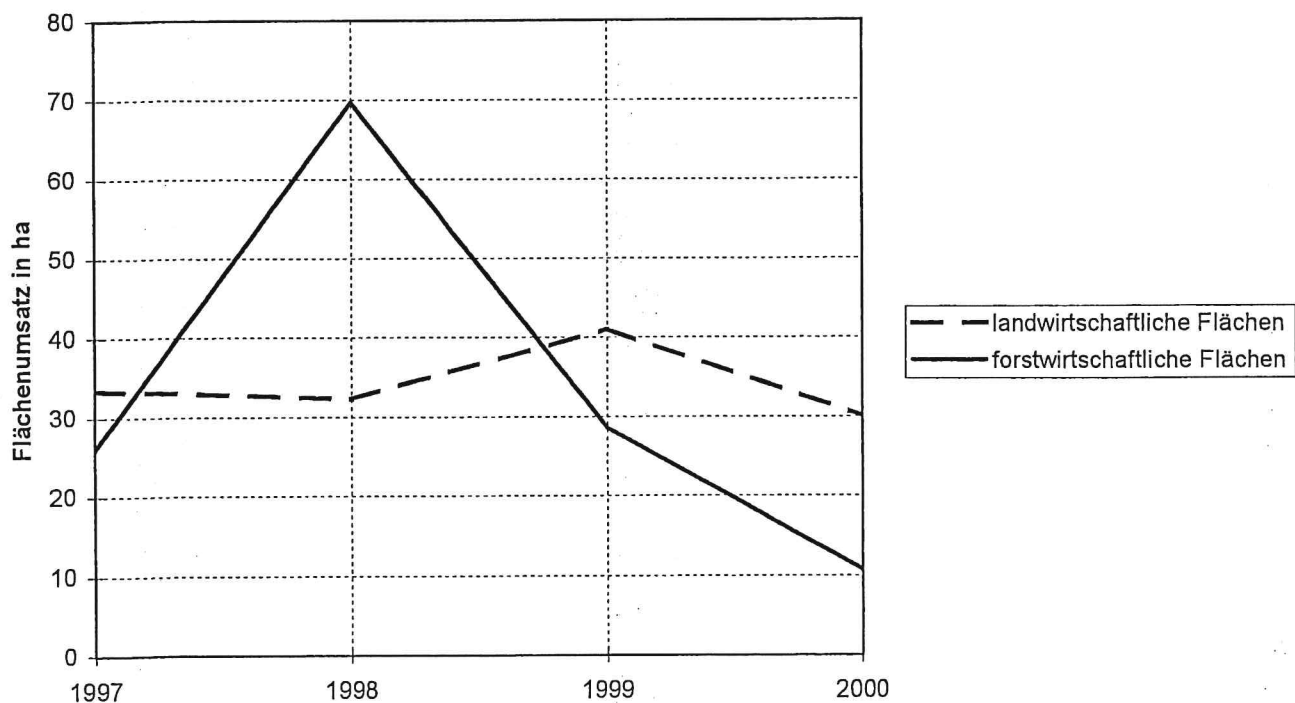


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

Flächenumsatz (ha)

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1997	33,37	26,05
1998	32,27	69,64
1999	41,04	28,56
2000	30,00	10,71

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen



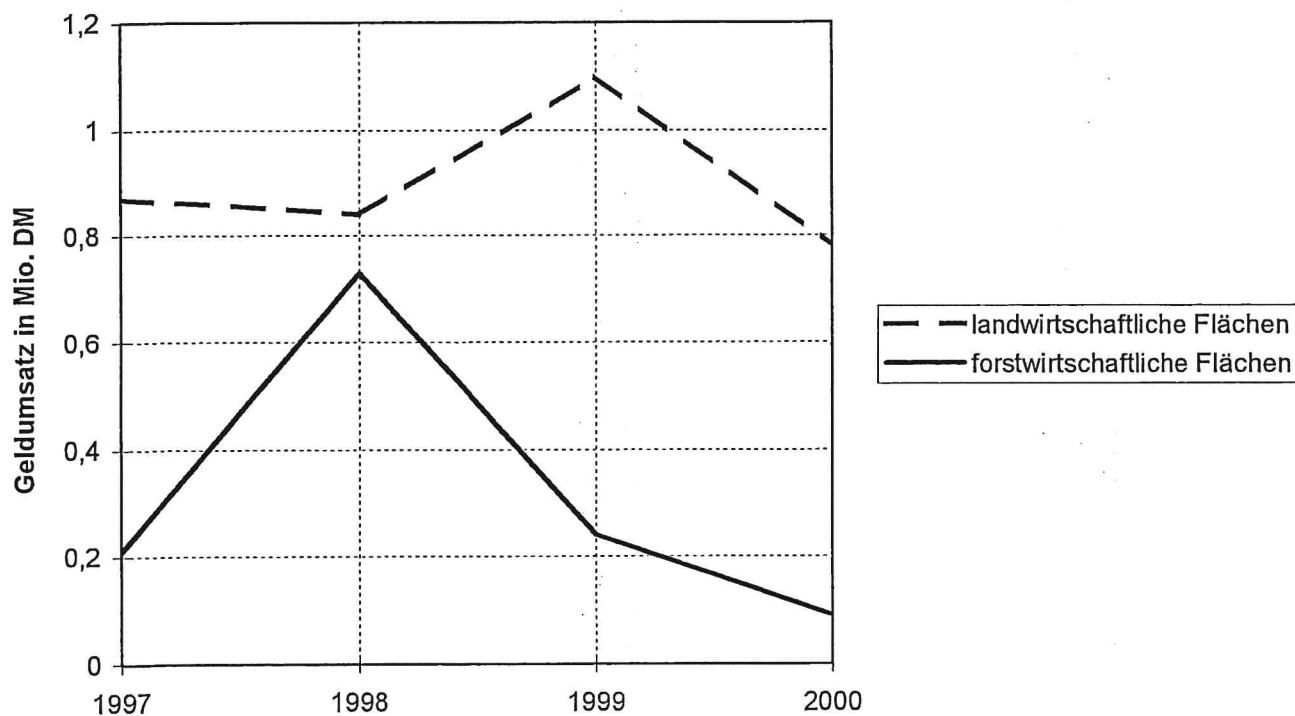
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

(4.4, land- und forstwirtschaftliche Flächen)

Geldumsatz (Mio. DM)

	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
1997	0,87	0,21
1998	0,84	0,73
1999	1,10	0,24
2000	0,78	0,09

Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

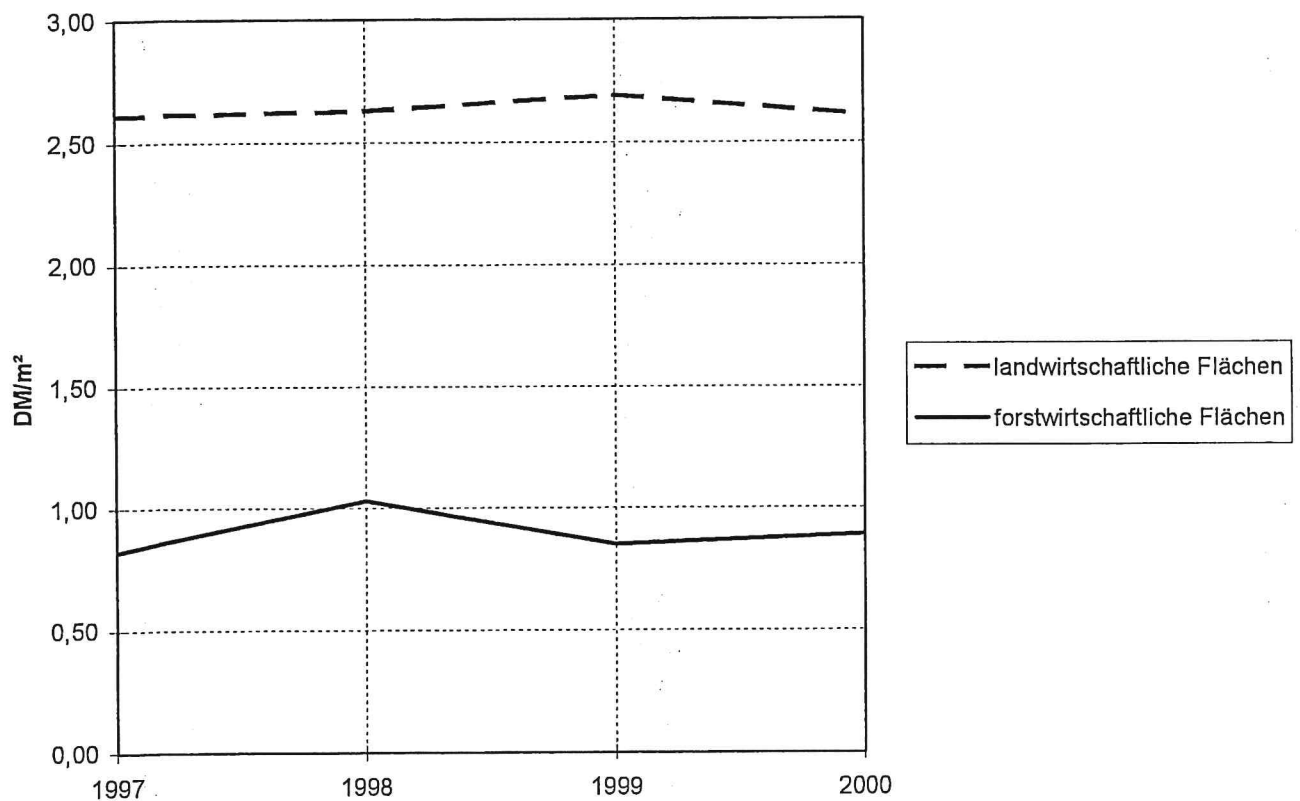


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

Preisentwicklung

	1997	1998	1999	2000
	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
landwirtschaftliche Flächen	2,61	2,63	2,69	2,61
forstwirtschaftliche Flächen	0,82	1,03	0,85	0,89

Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

(4.4, land- und forstwirtschaftliche Flächen)

Anzahl der Verträge (Übersicht nach Städten und Gemeinden)

2000	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	0	1
Drolshagen	6	3
Finnentrop	1	0
Kirchhundem	3	3
Lennestadt	4	4
Olpe	10	3
Wenden	15	1

Flächenumsatz in ha (Übersicht nach Städten und Gemeinden)

2000	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	0	0,82
Drolshagen	4,93	1,26
Finnentrop	2,42	0
Kirchhundem	3,00	1,43
Lennestadt	2,81	4,62
Olpe	7,79	2,34
Wenden	9,05	0,24

Geldumsatz in TDM (Übersicht nach Städten und Gemeinden)

2000	landwirtschaftliche Flächen	forstwirtschaftliche Flächen
Attendorn	0	5
Drolshagen	115	11
Finnentrop	60	0
Kirchhundem	53	16
Lennestadt	74	34
Olpe	231	25
Wenden	250	5

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

4.5 Marktentwicklung und Preisniveau

Die wichtigsten Segmente des Grundstücksmarktes im Kreis Olpe zeigten in den vergangenen zehn Jahren folgende Entwicklung:

Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen:

Umsatzvolumen bis 1993 steigend, danach tendenziell gleich, seit 1999 fallend.
Preise bis 1999 um rd. 7 % pro Jahr steigend, 2000 jedoch etwa gleichbleibend.

Gewerbe/Industrieland:

Umsatzvolumen jährlich stark schwankend.
Preise bis 1998 tendenziell steigend um rd. 6 % pro Jahr, seitdem leicht fallend.
Auf die besonderen Verhältnisse wegen des gemeindlichen Angebotsmonopols wird hingewiesen.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Umsatzvolumen bis 1998 tendenziell steigend, seitdem fallend.
Preise bis 1993 deutlich ansteigend, ab 1994 etwa gleichbleibend, seit 1997 leicht steigend.

Eigentumswohnungen:

Umsatzvolumen bis 1994 stark ansteigend, dann nahezu konstant, seit 1999 stark fallend.
Preise bis 1994 ansteigend, seitdem gleichbleibend.

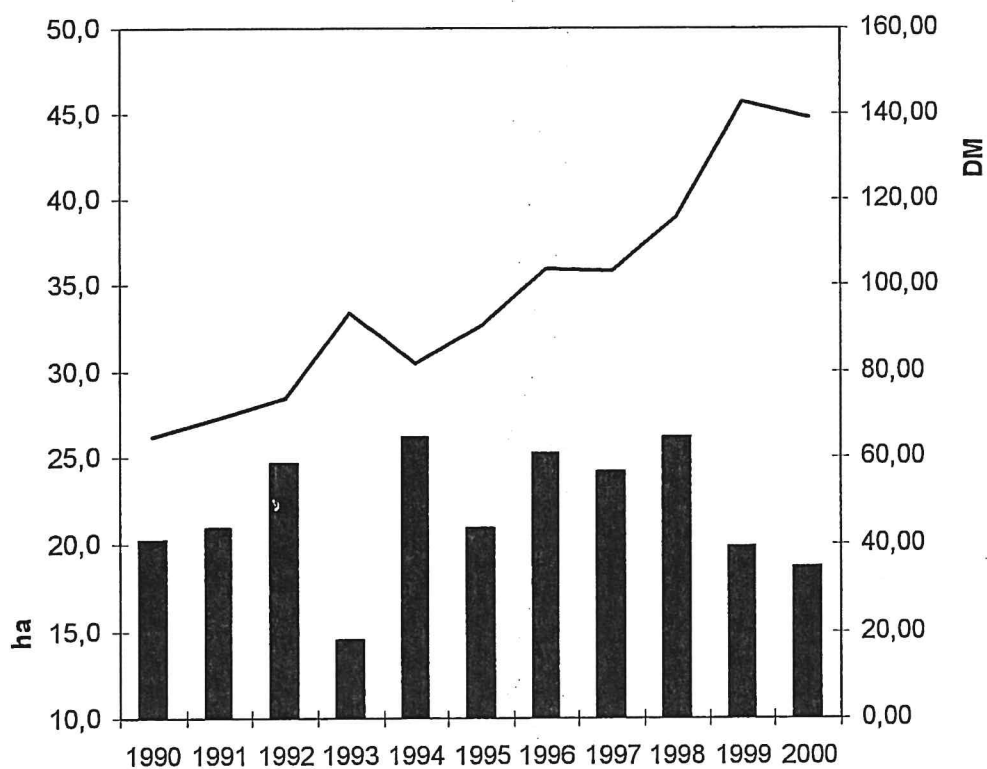
Die Parallelität der Entwicklungen im Kreis Olpe und in ganz Nordrhein-Westfalen ist aus den Indexdiagrammen auf Seite 28 ersichtlich.

Preisniveau (gesamtes Kreisgebiet)

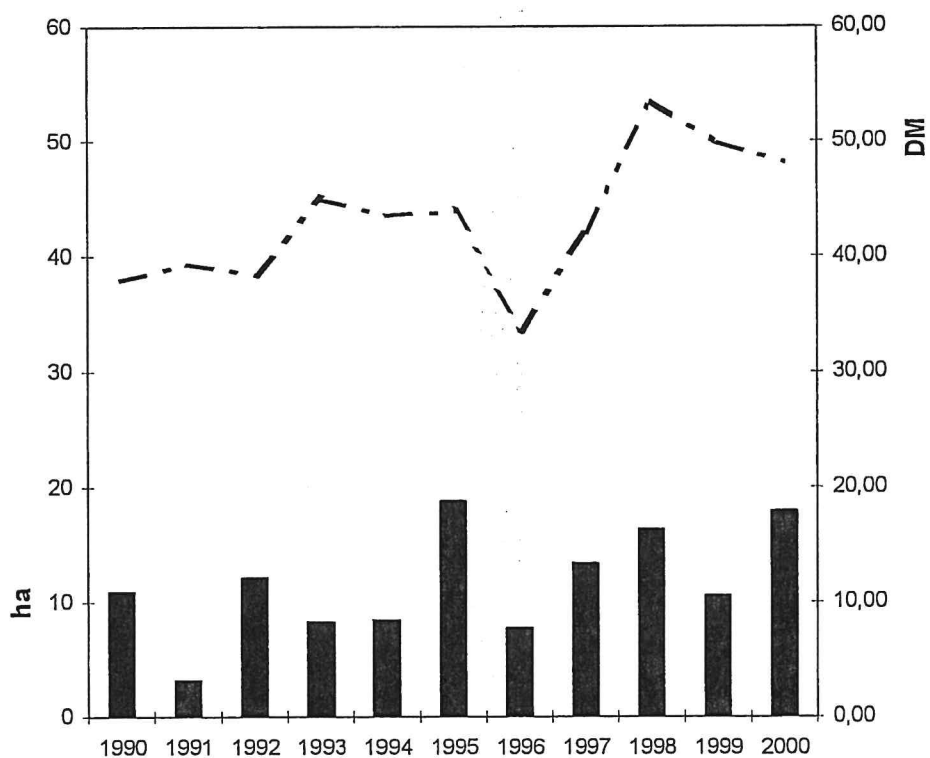
	DM pro m ²		Durchschnittlicher Kaufpreis	
	Wohnbauland	Gewerbeland	Ein-/Zweifamilienhaus	Eigentumswohnung
1990	65	38	239.000	158.000
1991	69	39	243.000	192.000
1992	74	38	265.000	192.000
1993	93	45	306.000	212.000
1994	82	44	301.000	220.000
1995	90	44	302.000	229.000
1996	104	34	290.000	212.000
1997	103	42	292.000	228.000
1998	116	53	306.000	216.000
1999	143	50	311.000	237.000
2000	139	48	338.000	224.000

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -**

Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen

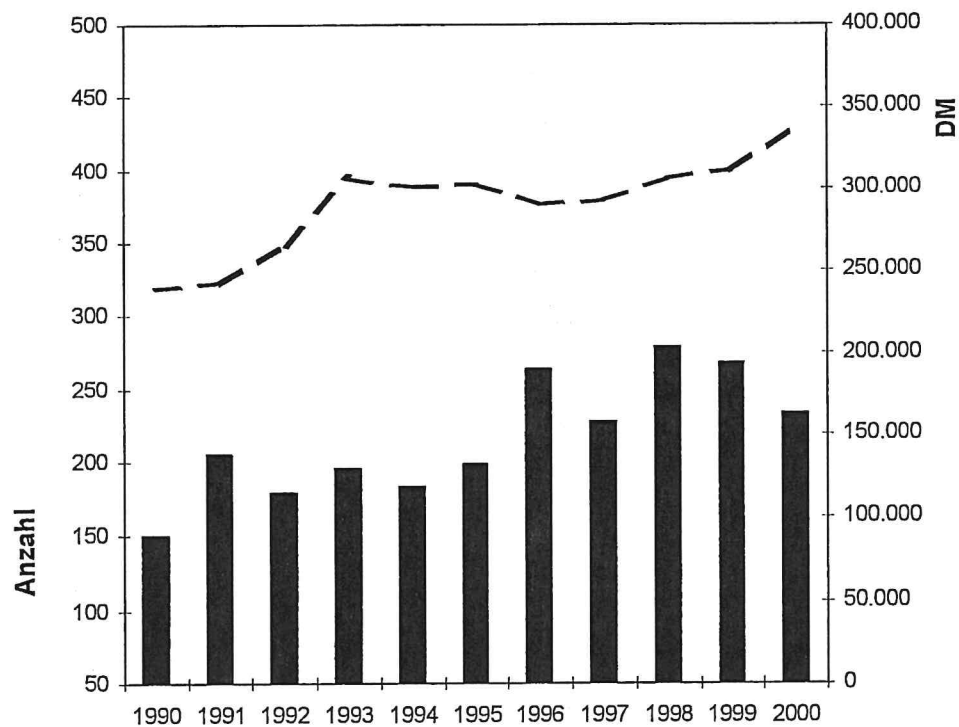


Gewerbe/Industrieland

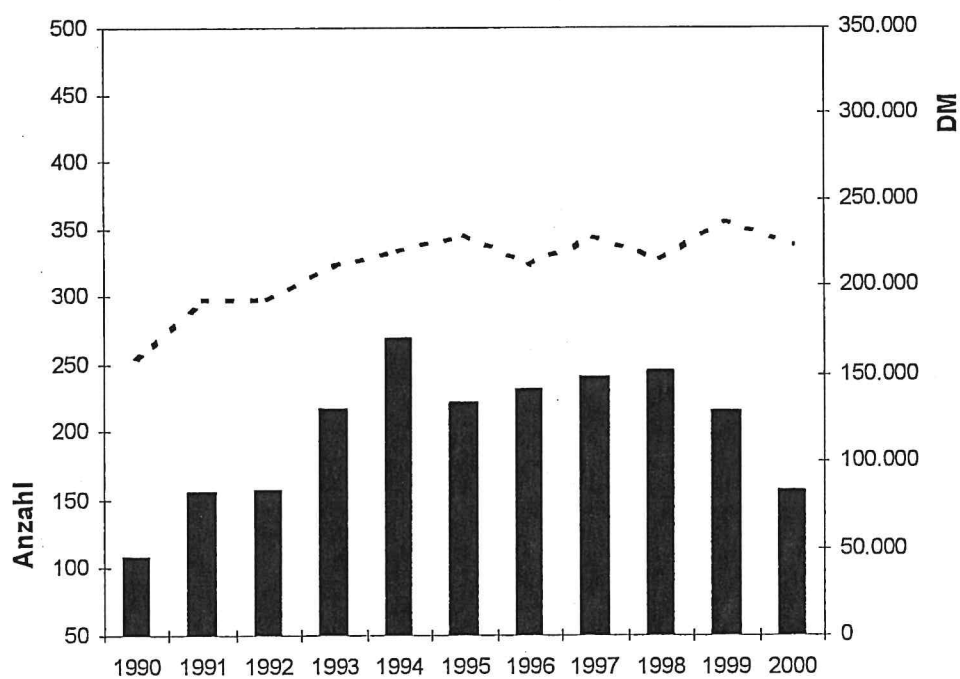


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

1- u. 2-Familienhäuser

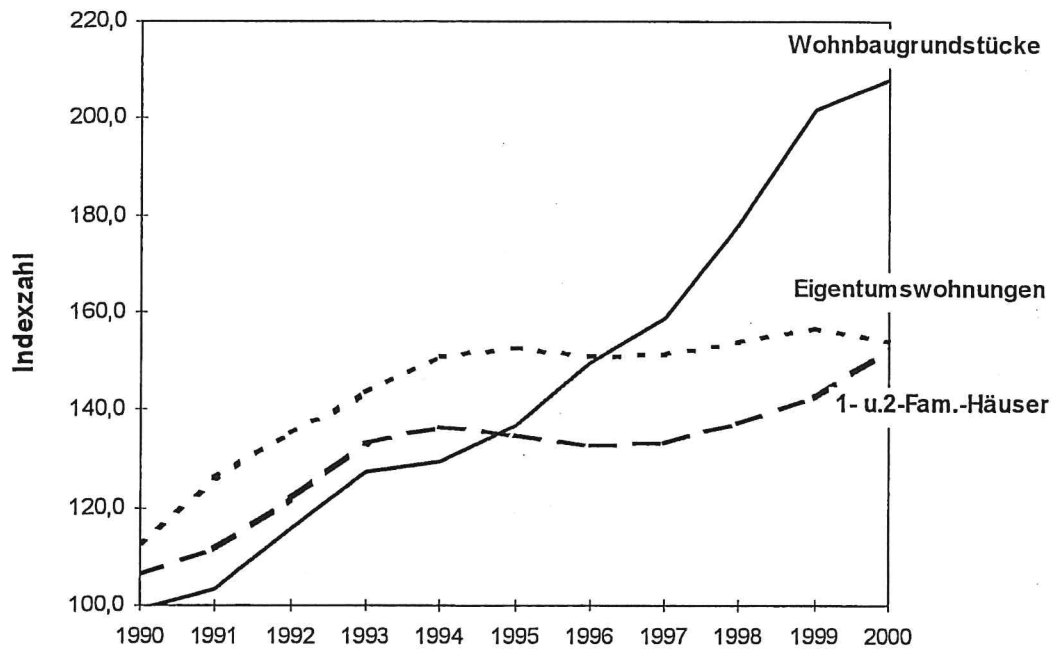


Eigentumswohnungen

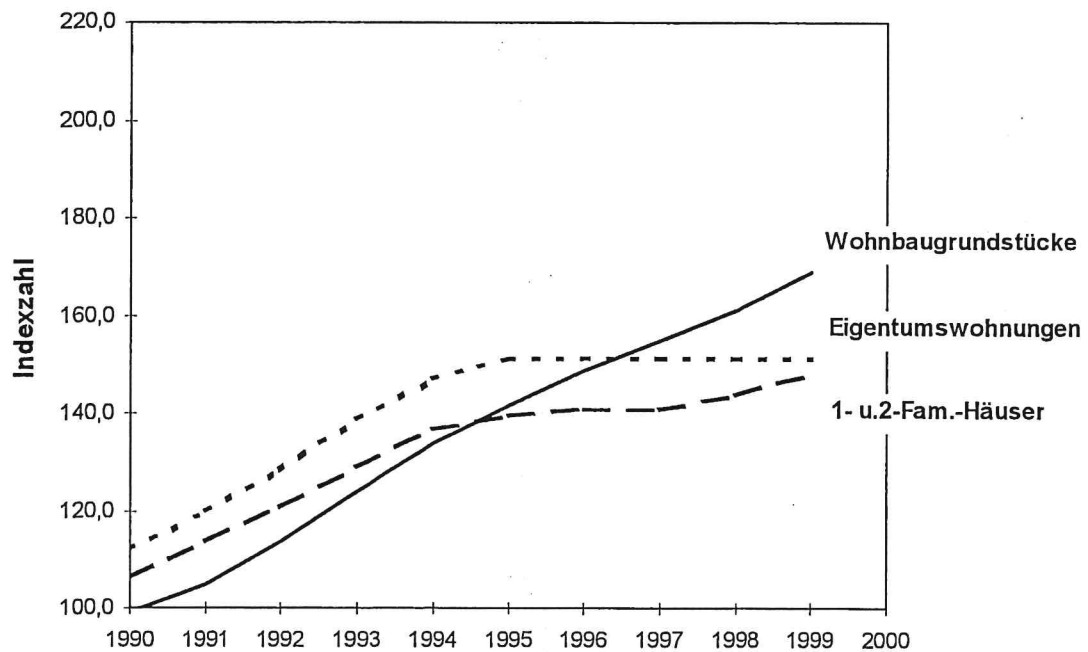


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

Wohnimmobilien-Indices Kreis Olpe



Wohnimmobilien-Indices NRW



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

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.

Die Indexreihen werden aus dem gleitenden Mittelwert der durchschnittlichen jährlichen Boden- bzw. Kaufpreise abgeleitet. Der gleitende Mittelwert egalisiert kurzperiodische Schwankungen und verdeutlicht die mittelfristigen Tendenzen besser. Allerdings können auch scheinbare Unplausibilitäten auftreten, indem z.B. dem fallenden Durchschnittspreis (eines einzelnen Jahres) ein gleichwohl steigender Index (aus mehreren Jahren) gegenübersteht.

Die Berechnung der aus gleitenden Mittelwerten abgeleiteten Indexzahlen erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{Preisindexzahl des Jahres } x = \frac{P(x-1) + 2 P(x) + P(x+1)}{4} \times \frac{100}{P(0)}$$

P (x) = durchschnittlicher Preis im Jahre (x)

P (0) = durchschnittlicher Preis im Basisjahr

a) Wohnbau land

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

Jahr	Bodenpreis (durchschnittlich) DM/m²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index	Veränderung in Prozent
1989	66,94		100	
1990	64,66	66,38	99,2	-0,8
1991	69,27	69,19	103,4	4,2
1992	73,54	77,37	115,6	11,8
1993	93,13	85,35	127,5	10,3
1994	81,61	86,69	129,5	1,6
1995	90,41	91,55	136,8	5,6
1996	103,76	100,21	149,7	9,5
1997	102,89	106,31	158,8	6,1
1998	115,70	119,30	178,2	12,2
1999	142,90	135,14	201,9	13,3
2000	139,07		207,8	2,9

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

b) Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Kaufpreis (durchschnittlich)	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index	Veränderung in Prozent
1989	221.438		100	
1990	238.533	235.294	106,3	6,3
1991	242.670	247.218	111,6	5,1
1992	265.000	269.609	121,8	9,1
1993	305.765	294.336	132,9	9,2
1994	300.815	302.326	136,5	2,7
1995	301.910	298.630	134,9	-1,2
1996	289.886	293.372	132,5	-1,8
1997	291.806	294.817	133,1	0,5
1998	305.771	303.512	137,1	2,9
1999	310.699	316.267	142,8	4,2
2000	337.900		152,6	6,8

c) Eigentumswohnungen

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

Jahr	Kaufpreis (durchschnittlich)	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index	Veränderung in Prozent
1989	145.806		100	
1990	158.056	163.508	112,1	12,1
1991	192.115	183.673	126,0	12,3
1992	192.405	197.261	135,3	7,4
1993	212.120	209.068	143,4	6,0
1994	219.628	220.164	151,0	5,3
1995	229.279	222.564	152,6	1,1
1996	212.069	220.292	151,1	-1,0
1997	227.750	220.801	151,4	0,2
1998	215.633	224.078	153,7	1,5
1999	237.296	228.617	156,8	2,0
2000	224.243		153,8	-1,9

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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	Bodenpreis (durchschnittlich) DM/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index	Veränderung in Prozent
1989	33,64		100	
1990	37,97	37,23	110,7	10,7
1991	39,32	38,76	115,2	4,1
1992	38,43	40,27	119,7	3,9
1993	44,90	42,95	127,7	6,7
1994	43,58	43,98	130,7	2,4
1995	43,84	41,19	122,5	-6,3
1996	33,51	38,24	113,7	-7,2
1997	42,08	42,78	127,2	11,9
1998	53,44	49,68	147,7	16,1
1999	49,74	50,24	149,3	1,1
2000	48,03		142,8	-4,4

Preisniveau (Aufteilung nach Städten und Gemeinden)

2000	Durchschnittlicher Kaufpreis		DM pro m ²	
	1-/2-Familienhaus	ETW	Wohnbauland	Gewerbeland
Attendorn	366.000	270.000	210	59
Drolshagen	442.000	232.000	136	48
Finnentrop	307.000	191.000	113	41
Kirchhundem	246.000	184.000	114	48
LenneStadt	302.000	185.000	118	53
Olpe	372.000	234.000	184	40
Wenden	323.000	191.000	120	62

**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -**

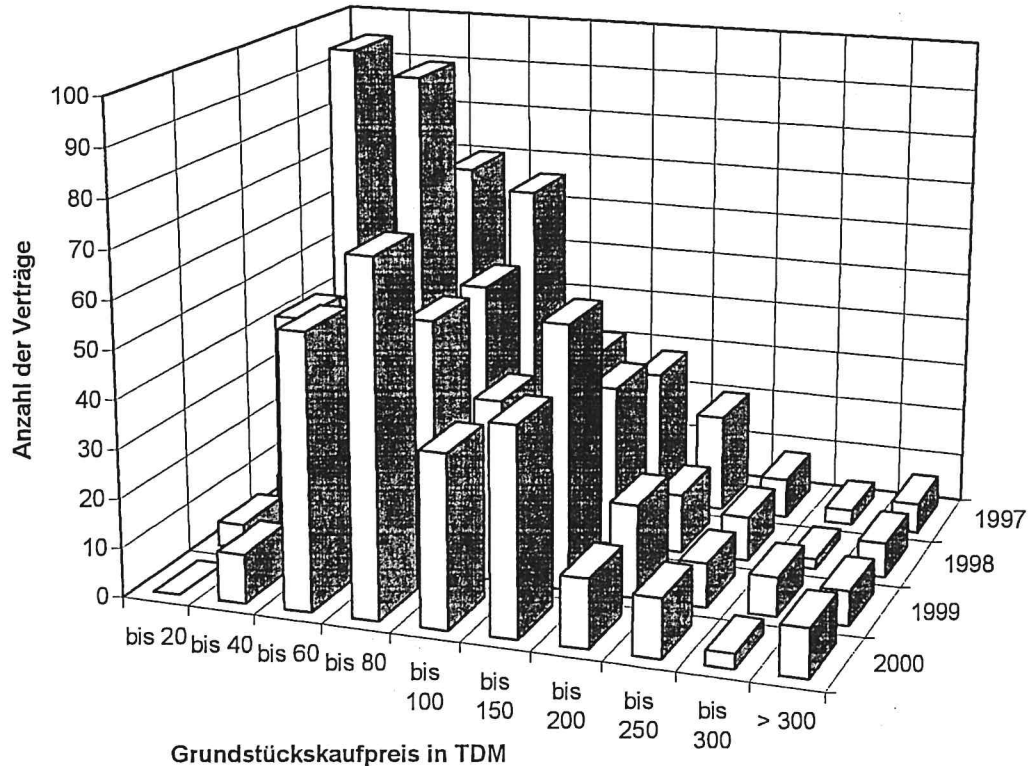
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in TDM

Baureife Wohngrundstücke für individuellen Wohnungsbau

	bis 20	bis 40	bis 60	bis 80	bis 100	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	> 300
1997	3	45	70	66	31	28	20	8	3	6
1998	6	100	95	52	26	33	12	9	2	7
1999	5	50	55	52	37	54	19	9	8	7
2000	0	10	56	72	35	42	14	12	3	10

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.

Preislage baureifer Wohngrundstücke für individuellen Wohnungsbau



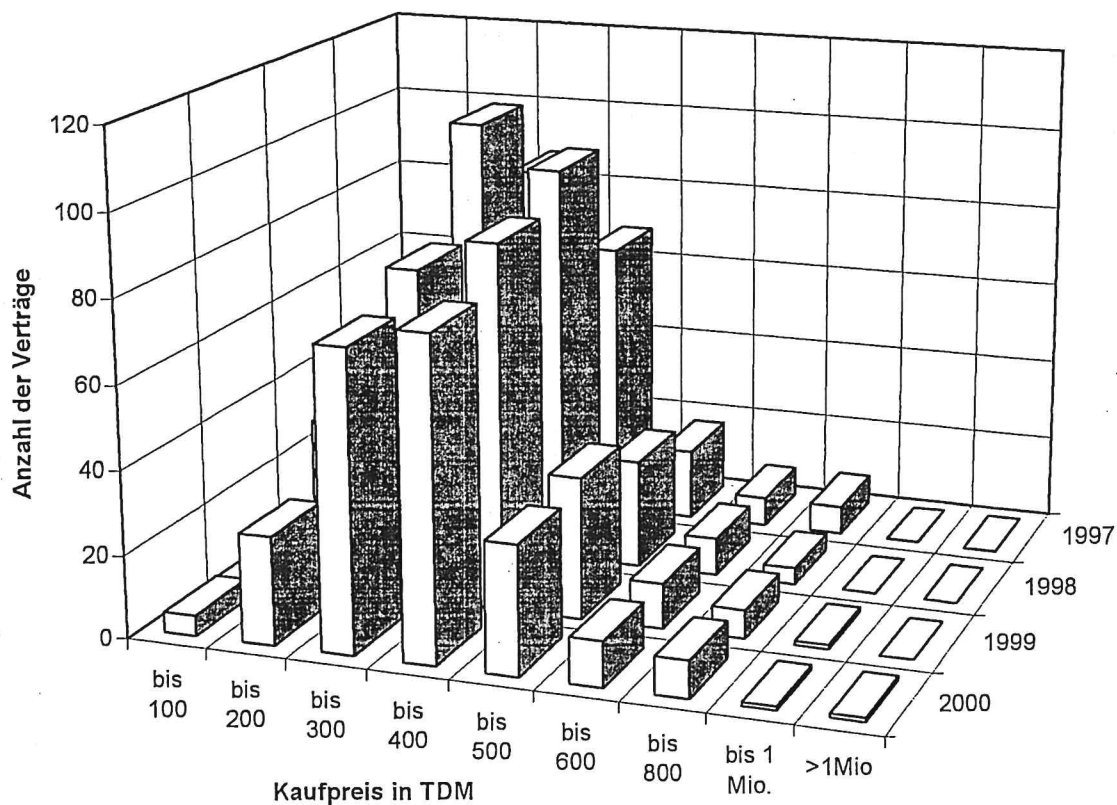
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

1- und 2-Familienhäuser

	bis 100	bis 200	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 800	bis 1 Mio.	>1Mio
1997	4	37	87	68	17	7	7	0	0
1998	1	35	107	97	26	9	4	0	0
1999	7	41	80	88	34	11	7	1	0
2000	5	26	72	77	31	11	9	1	1

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.

Preislage der Ein- und Zweifamilienhäuser

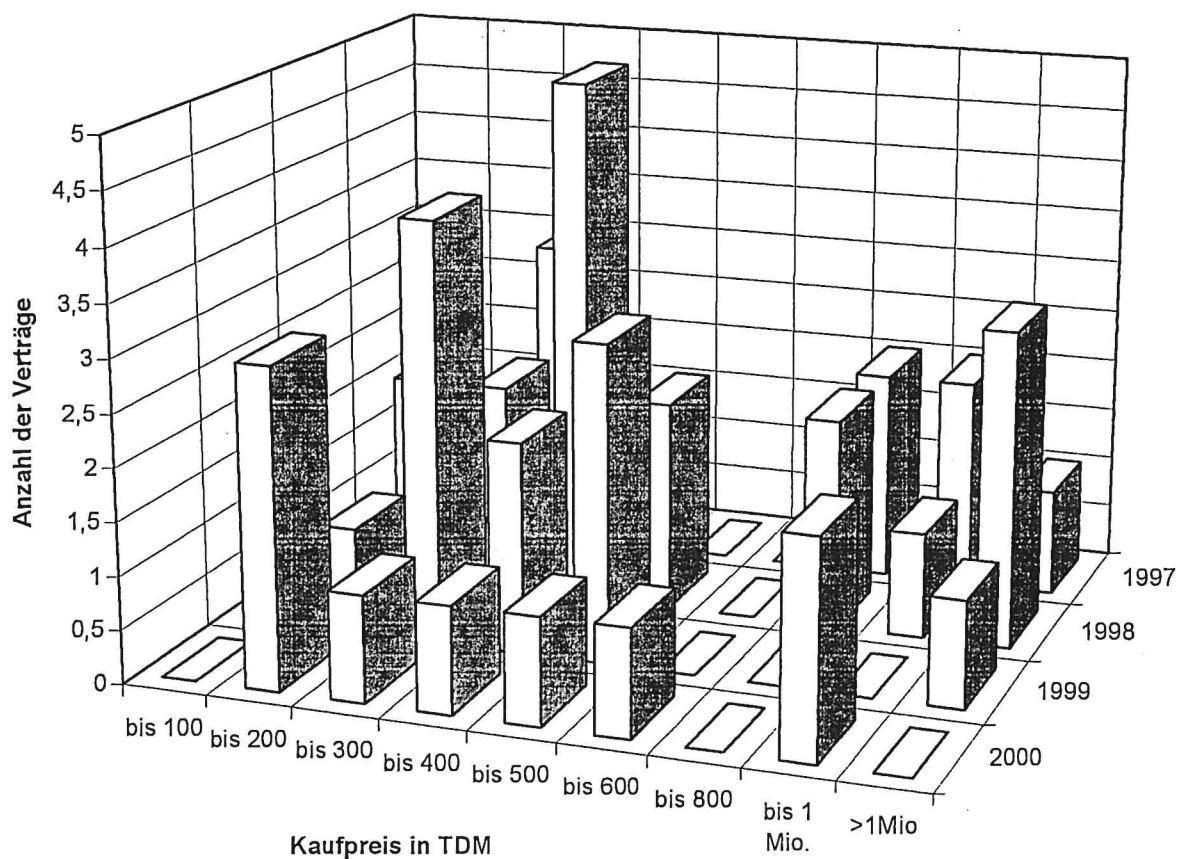


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

Mehrfamilienhäuser

	bis 100	bis 200	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 800	bis 1 Mio.	>1Mio
1997	0	0	3	1	0	0	2	2	1
1998	0	2	2	5	2	0	2	1	3
1999	0	1	4	2	3	0	0	0	1
2000	0	3	1	1	1	1	0	2	0

Preislage der Mehrfamilienhäuser

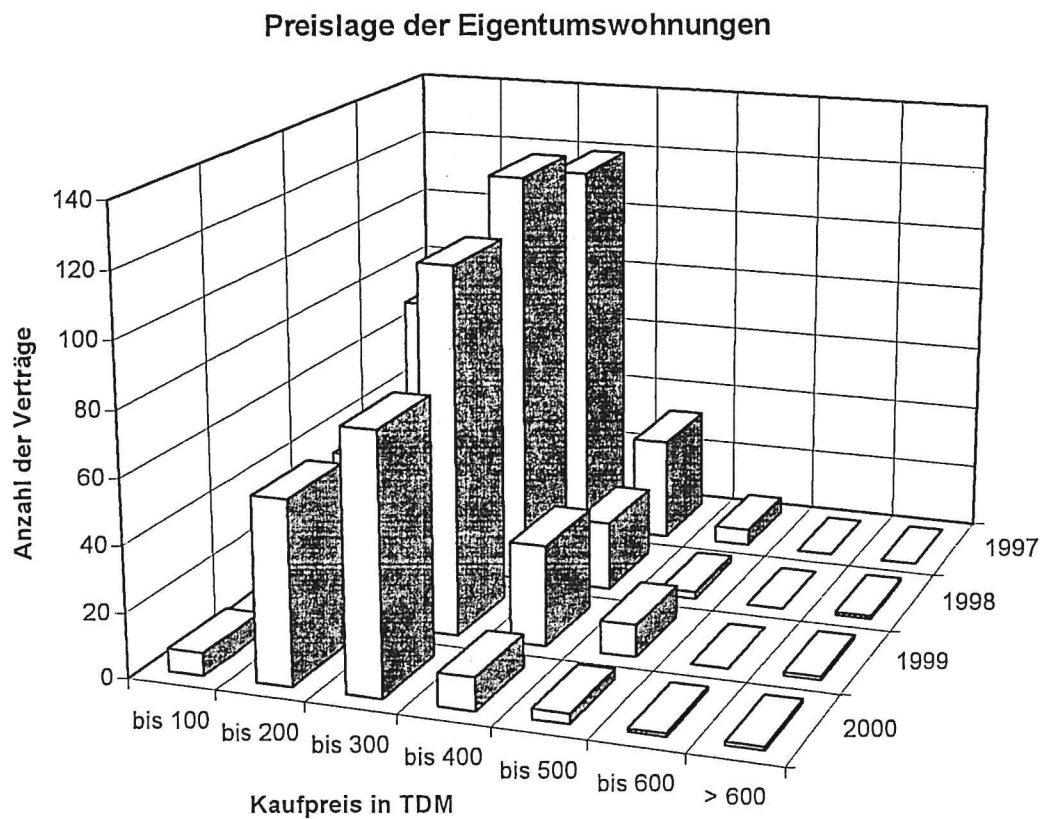


Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

Wohnungseigentum

	bis 100	bis 200	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	> 600
1997	12	72	119	32	5	0	0
1998	7	86	128	21	2	0	1
1999	7	53	113	31	10	0	1
2000	7	56	79	10	3	1	1

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist fettgedruckt.



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum 1998 bis 2000
(Angaben in DM/m²)

	bis 65 m² Neu	66 - 84 m² Neu	85 - 104 m² Neu	> 104 m² Neu
Attendorn				
Zahl der Kauffälle	10	23	11	3
Minimum	2.958	2.531	2.476	2.094
Maximum	5.483	4.622	5.733	3.410
Mittelwert	3.488	3.450	3.630	2.824
Standardabweichung	788	454	1.026	670
Drolshagen				
Zahl der Kauffälle	12	4	1	0
Minimum	2.540	2.893		
Maximum	3.674	3.701		
Mittelwert	3.167	3.299		
Standardabweichung	319	331		
Finnentrop				
Zahl der Kauffälle	2	2	0	0
Minimum				
Maximum				
Mittelwert	3.429	3.179		
Standardabweichung	0	0		
Kirchhundem				
Zahl der Kauffälle	1	0	0	2
Minimum				
Maximum				
Mittelwert				2.591
Standardabweichung				243
LenneStadt				
Zahl der Kauffälle	19	30	6	2
Minimum	2.000	2.000	2.248	
Maximum	3.400	4.071	2.988	
Mittelwert	3.054	3.051	2.670	2.752
Standardabweichung	397	431	292	548
Olpe				
Zahl der Kauffälle	16	35	18	4
Minimum	2.809	2.774	2.579	2.582
Maximum	3.490	3.933	3.529	3.367
Mittelwert	3.281	3.271	3.151	3.102
Standardabweichung	172	260	252	355
Wenden				
Zahl der Kauffälle	2	16	13	0
Minimum		2.102	2.091	
Maximum		3.509	3.427	
Mittelwert	2.791	2.738	2.666	
Standardabweichung	150	321	346	

4.6 Preisbeobachtungen bei Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr konnten nur noch 45 Kauffälle über Wohnungseigentum ausgewertet werden. Die Tabelle auf Seite 36 enthält die beobachteten Niedrigst- und Höchstpreise in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreisgebietes Olpe, wobei nach Wohnungsgröße unterschieden wurde. Angaben über "alte" Wohnungen wurden nicht 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 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 - vereinfacht dargestellt - den materiellen Zeitwert 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. Bis Mitte der 90er Jahre 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.

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

ermittelt (NHK 95). Diese im Sommer 1997 veröffentlichten Werte 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.

Die neuen Marktanpassungsfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 1995 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse errechnet. Für das Jahr 2000 ergab sich folgende Formel:

$$KP = 0,69 * \text{Sachwert} + 89.220$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

ermittelter Sachwert

+/- Marktanpassung (Tabellenwert)

= Verkehrswert

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 125.000 und 1.000.000 DM.

Bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren ist zu beachten, daß es sich bei ihnen um Durchschnittswerte für das gesamte Kreisgebiet handelt. Es entspricht jedoch der täglichen Erfahrung, daß der Verkehrswert eines Gebäudes - neben allen anderen Einflußfaktoren - auch von der Lage des Objektes innerhalb des Kreisgebietes abhängig ist. Ein Gebäude, das in Olpe zum Verkauf ansteht, wird einen höheren Verkehrswert erzielen als ein vergleichbares Objekt in Finnentrop oder Kirchhundem. Um diese Erfahrungen, die bei der bisherigen Anwendung der pauschalen Marktanpassungsfaktoren immer wieder zu Problemen und Mißverständnissen führten, statistisch abzusichern, hat der Gutachterausschuß in diesem Jahr erstmalig den regionalen Einfluß auf die Höhe der Marktanpassung untersucht. Durch das Ergebnis dieser Untersuchungen wurden die Erfahrungen der Gutachter bestätigt:

Die sieben Städte und Gemeinden des Kreises Olpe können in drei Gruppen untergliedert werden. Für Drolshagen, Lennestadt und Wenden ergibt sich kein wesentlicher Einfluß der Region auf die Marktanpassung. Die in der nebenstehenden Tabelle ermittelten Faktoren können für diese Gemeinden unverändert angewendet werden.

Für Olpe und Attendorn ergibt sich dagegen ein tendenziell nach oben, für Finnentrop und Kirchhundem ein nach unten verschobener Marktanpassungsfaktor. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks vom jeweiligen Zentrum von Einfluß.

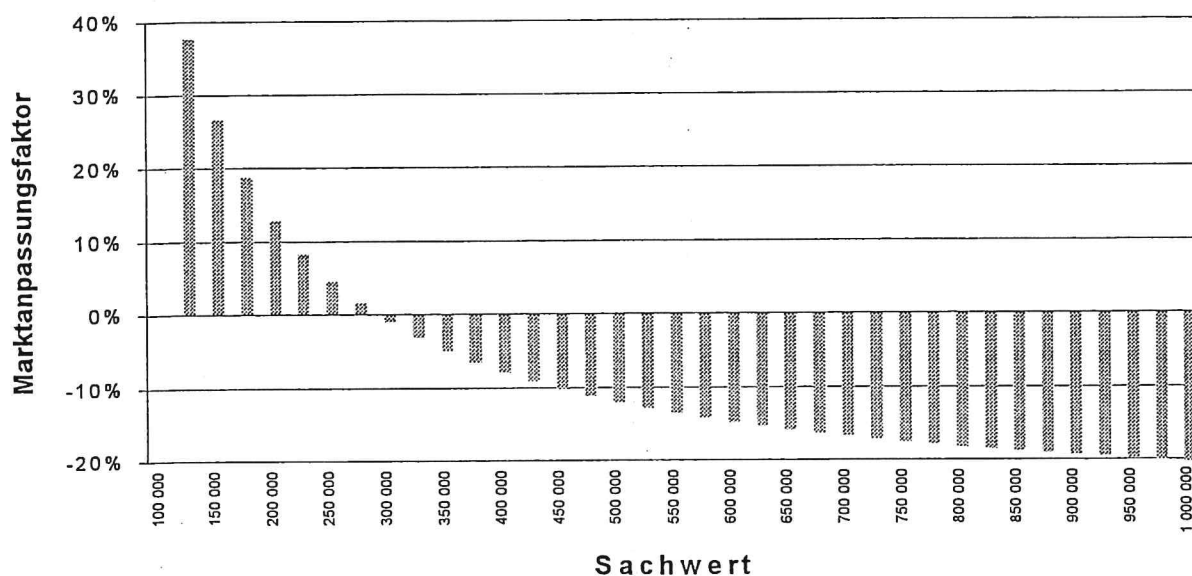
Insgesamt können bei Berücksichtigung dieser Einflüsse im Einzelfall Zu- oder Abschläge von bis zu 15 Prozentpunkten geboten sein. Der erfahrene Gutachter wird also den veröffentlichten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor des Kreises nur als Basiswert für seine weiteren Überlegungen wählen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

Tabellenwerte

Sachwert (DM)	Marktanpassung
125 000	38%
150 000	27%
175 000	19%
200 000	13%
225 000	8%
250 000	5%
275 000	2%
300 000	-1%
325 000	-3%
350 000	-5%
375 000	-6%
400 000	-8%
425 000	-9%
450 000	-10%
475 000	-11%
500 000	-12%
525 000	-13%
550 000	-14%
575 000	-14%
600 000	-15%
625 000	-15%
650 000	-16%
675 000	-16%
700 000	-17%
725 000	-17%
750 000	-18%
775 000	-18%
800 000	-18%
825 000	-19%
850 000	-19%
875 000	-19%
900 000	-19%
925 000	-20%
950 000	-20%
975 000	-20%
1000 000	-20%

ca. 290000 = 0%



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

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 2000 -**

§ 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 2000 -**

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

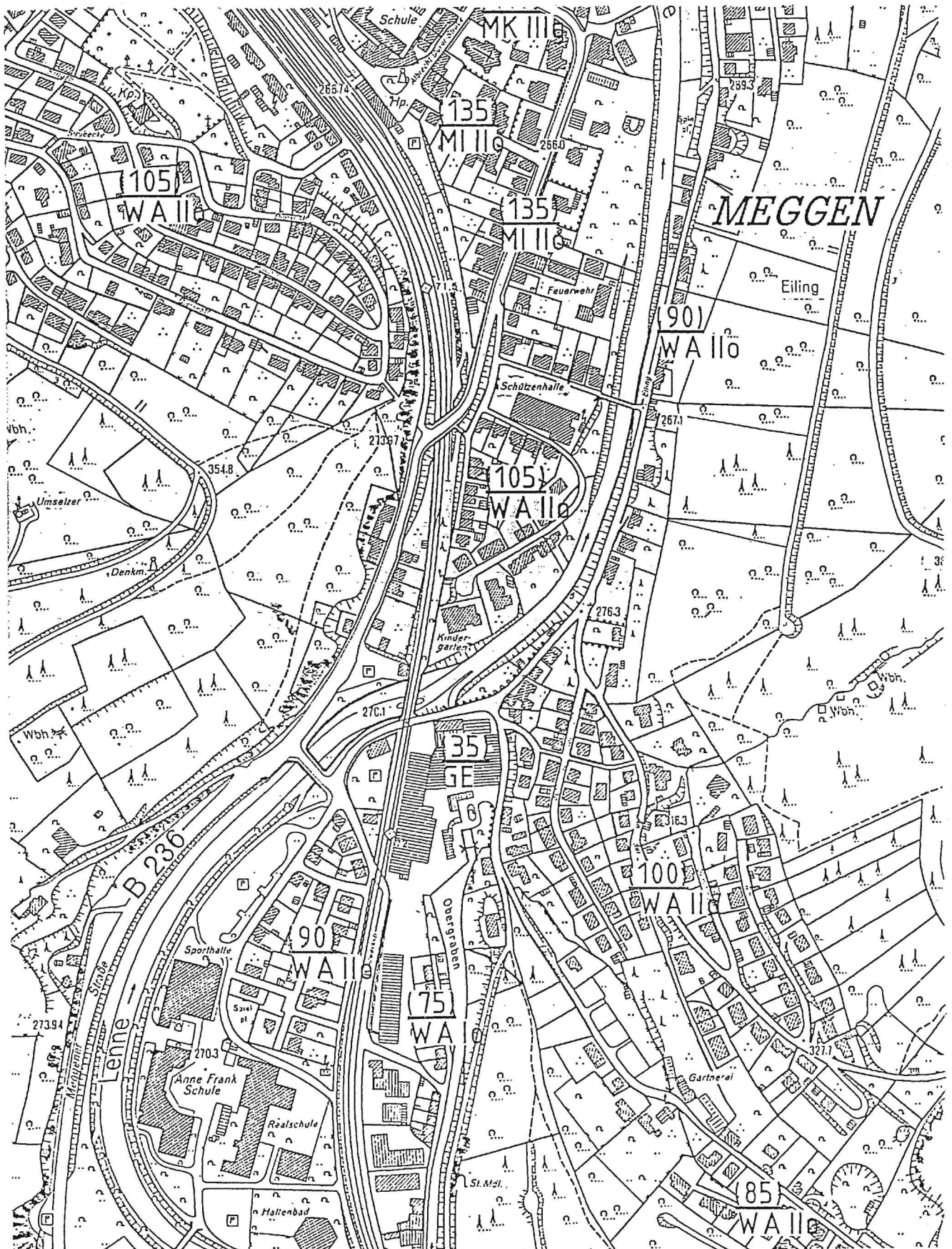
Die zulässige Geschößzahl wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

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 2000 -

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 2000 -

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

35 (40) ö	Bodenrichtwert in DM/m ²
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 70,00 DM/m² (einschließlich Erschließungskosten).

Ermittlungstichtag

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach dem Stand vom 31.12.2000.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe **- Marktbericht 2000 -**

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 18.04.2001 über die Richtwerte zum Stichtag 31.12.2000 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 31.12.2000 haben in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden vom 21.05.2001 bis 20.06.2001 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.

Die Richtwerte können außerdem im Internet unter der Adresse

www.gutachterausschuss.nrw.de/OE/home.htm

abgerufen werden. Dieser Service ist derzeit noch kostenlos verfügbar.

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.

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

Übersicht über die Bodenrichtwerte

	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	325	240	180				70	50	---
Biekhofen	---	160	---						
Dünschede	105	95	---						
Ennest	(195)	160	105				---	50	---
Helden	---	115	---						
Lichtringhausen	---	100	---						
Neu-Listernohl	175	---	---						
Windhausen	---	100	---						

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Drolshagen									
Bleche	---	85	---						
Drolshagen	170	145	115				70	45	---
Frenkhausen	---	115	---						
Hützemert	105	100	95				---	45	---
Iseringhausen	---	85	---						
Schreibershof	---	85 (50)	---						
Wegeringhausen	---	80	---						

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschosßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Finnentrop									
Barnenohl	115	90	---				---	45	
Finnentrop	150	105	70				---	50	---
Fretter	105	90	70				---	30	---
Heggen	125 (70)	90 ---	70				---	40	---
Lenhausen	105	90	70				45	35	30
Rönkhausen	135	100	---				35	30	---
Schönhofthausen	---	95	---						
Serkenrode	---	90	---						
Weringhausen	---	95	---						
Ostentrop	---	95	---						
Hülschotten	---	95	---						

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschosßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Kirchhundem									
Albaum	125	85	---						
Benolpe	(90)	90	---						
Brachthausen	---	85	---						
Heinsberg	105	95	---				---	30	---
Hofolpe	95	90	75				---	35	---
Kirchhundem	140	115	95				50	35	---
Oberhundem	120	105	---						
Rahrbach	---	110	---						
Silberg	---	85	---						
Welschen Ennest	125	105	95				---	40	---
Wüdinghausen	165	125	105				---	40	---

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschößwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Lennestadt									
Altenhundem	190	140	100				55	50	40
Bilstein	200	125	90						
Elspe	135	115	75				---	45	---
Grevenbrück	160	130	105				---	40	---
Halberbracht	100 (70)	80 ---	---						
Kirchveischede	95 (60)	90 ---	---				55	45	---
Kickenbach	135	110	95				---	---	30
Langenei	---	95	80				---	35	---
Maumke	115	90	---				---	30	---
Meggen	125	105	70				---	45	30
Oberelspe	125	90	---						
Oedingen	105	80	---				---	35	---
Saalhausen	180	145	100				---	35	---

	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	---	110	---						
Dahl-Friedrichsthal	170	(125)	---				55	50	---
Eichhagen	150	---	---						
Neuenkleusheim	---	110	---						
Oberveischede	---	110	---				---	35	---
Olpe	350	260	180				110	85	45
Rhode	185	150	115				---	45	---
Sondern	170	---	---						

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

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2000 -

	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschosßwohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
Gemeinden - Gemeindeteile	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Wenden									
Altenhof	---	105	---				45	---	---
Gerlingen	190	150	90				55	55	35
Hillmicke	---	100	---				---	55	---
	---	(75)	---						
Hünsborn	---	125	---				50	45	---
Möllmicke	---	120	(70)						
Ottfingen	---	115					---	35	---
Rothemühle	---	110	---				---	45	---
Schönau	---	105	---						
Wenden	165	150	(85)				45	---	---

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

6. Erstattung von Verkehrswertgutachten

6.1 Verkehrswertbegriff

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

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das 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 2000 -

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. 39).

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Olpe - Marktbericht 2000 -

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
- Pflichtteilsberechtigte, 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; Pflichtteilsberechtigte 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 2000 -**

6.3 Gebühren

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

Bitte beachten:

Ab 30.5.2001 neue Gebühren;
 Informationen in der Geschäftsstelle
 oder im Internet.

Auszug aus der Allg. gemeindefreien 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 2000 -

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 <u>Rechte Dritter</u> 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 <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.	