

**Bericht über den  
Grundstücksmarkt  
im Kreis Olpe**

**2 0 0 2**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>4</b>
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>7</b>
3.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	7
3.2. Aufgaben der Geschäftsstellen .....	8
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002.....</b>	<b>9</b>
4.1. Anzahl der Kauffälle .....	9
4.2. Flächenumsatz.....	10
4.3. Geldumsatz.....	10
<b>5. Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>10</b>
5.1. Individueller Wohnungsbau .....	10
5.2. Gewerbliche Bauflächen .....	11
5.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	11
<b>6. bebaute Grundstücke.....</b>	<b>12</b>
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser .....	12
6.2. Mehrfamilienhäuser.....	12
<b>7. Wohnungseigentum .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>14</b>
8.1. Gesetzlicher Auftrag.....	14
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland .....	15
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	17
<b>9. Erforderliche Daten .....</b>	<b>18</b>
9.1. Indexreihen .....	18
9.1.1. Einfamilienhäuser.....	18
9.1.2. Eigentumswohnungen.....	18
9.1.3. Wohnbauland.....	19
9.2. Marktanpassungsfaktoren .....	20
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>23</b>
<b>11. Mieten .....</b>	<b>24</b>
<b>12. Sonstige Angaben .....</b>	<b>32</b>
12.1. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	32
12.2. Gebühren für Wertgutachten.....	33

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Olper Immobilienmarkt im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2001 auf einen Blick:

### Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

stagnierend →, leicht steigend ↗, steigend ↑, leicht fallend ↘, fallend ↓

Wohnbauland

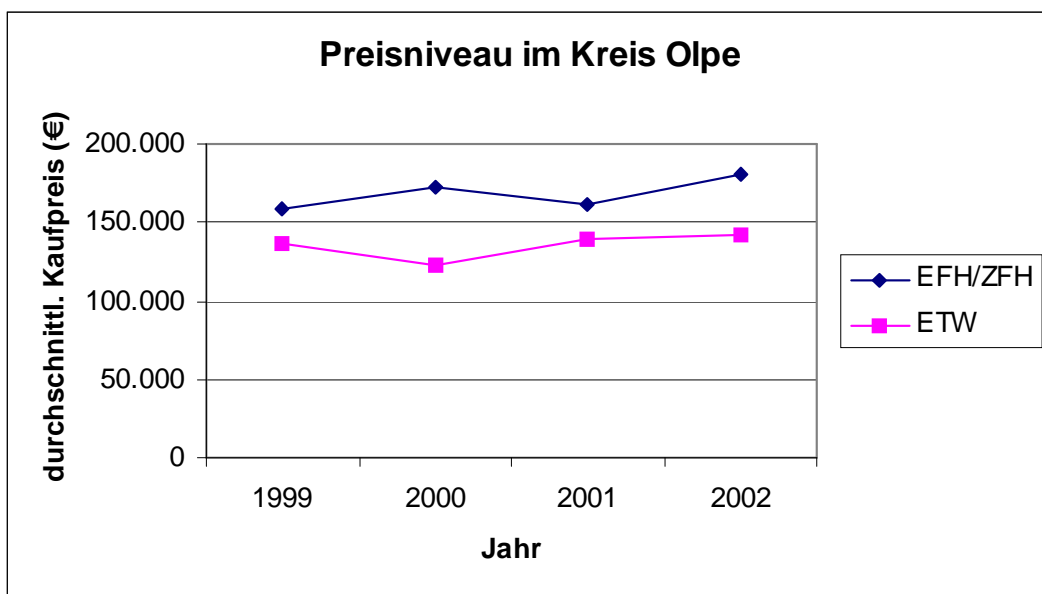
Ein- u. Zweifamilienhäuser

Wohnungseigentum



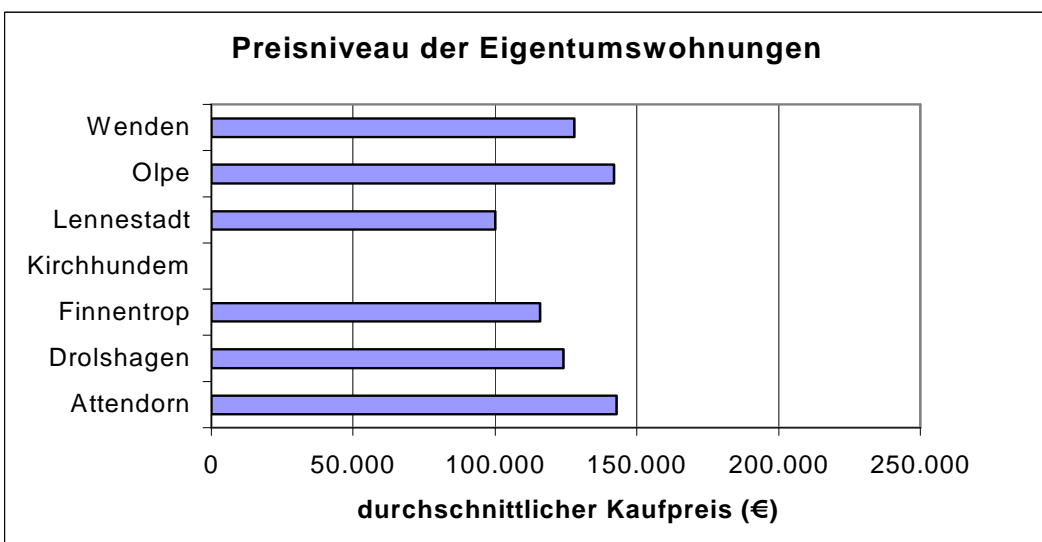
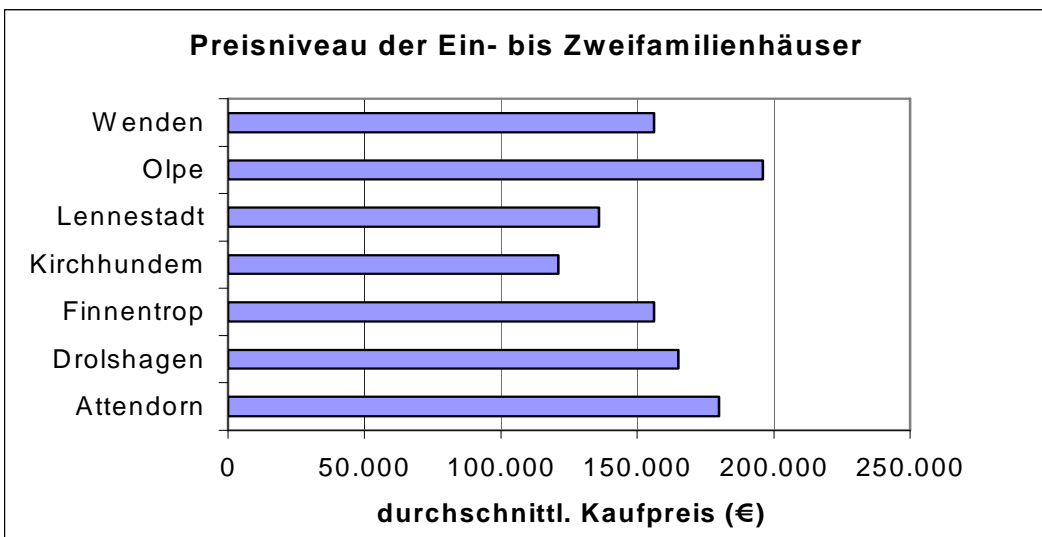
Aus der folgenden Tabelle ergibt sich ein Überblick über das Preisniveau im Kreis Olpe:

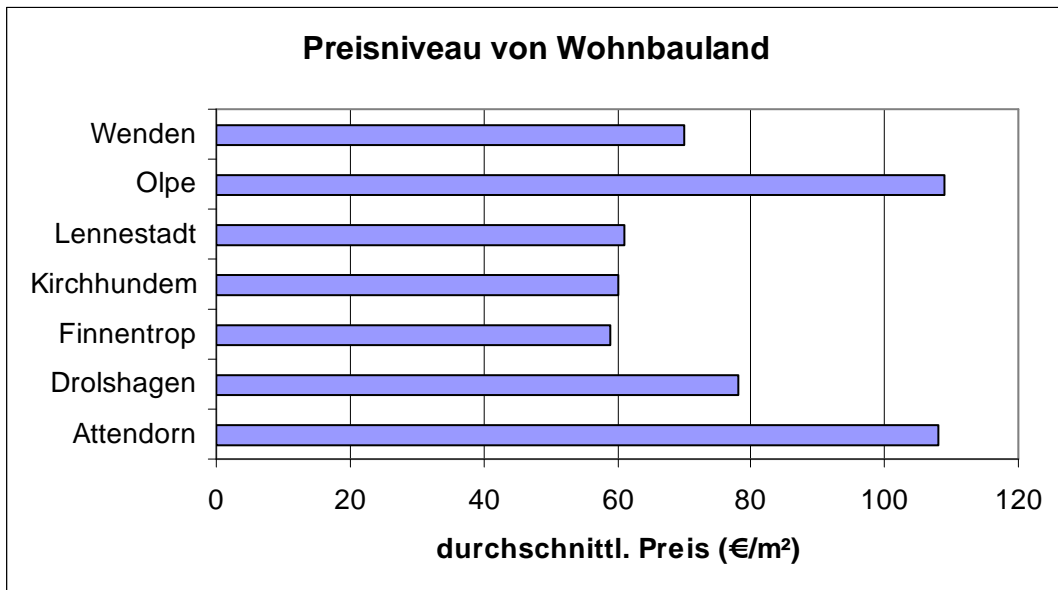
	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)		Durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
	Ein- bis Zweifamilienhaus	Eigentumswohnungen	Wohnbauland
1999	159.000	136.000	73
2000	173.000	123.000	71
2001	162.000	139.000	73
2002	181.000	142.000	76



**Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Olpe:**

	Durchschnittlicher Kaufpreis (€)		Durchschnittlicher Preis (€/m <sup>2</sup> )
	<b>Ein- bis Zweifamilienhaus</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>Wohnbauland</b>
Attendorn	180.000	143.000	108
Drolshagen	165.000	124.000	78
Finnentrop	156.000	116.000	59
Kirchhundem	121.000	-	60
Lennestadt	136.000	100.000	61
Olpe	196.000	142.000	109
Wenden	156.000	128.000	70





### **Gewerbliche Bauflächen**

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Rd. 70 – 80% der Gewerbeflächen werden von den Städten und Gemeinden veräußert. Der durchschnittliche Preis von Gewerbeland lag im vergangenen Jahr bei 45 €/m². Die Preise streuten jedoch sehr stark: Das Minimum lag bei 17 €/m² (Industriefläche, Verkauf durch die Gemeinde), das Maximum lag bei 152 €/m² (Gewerbefläche, Verkauf von Privat).

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Wie bereits in den vergangenen Jahren gibt der vorliegende Grundstücksmarktbericht einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des Jahres 2002 innerhalb des Kreises Olpe und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Existierte der Grundstücksmarktbericht früher nur in gedruckter Form, so wird er seit 1999 über die Homepage des Gutachterausschusses Olpe auch in digitaler und inhaltlich geringfügig reduzierter Form verbreitet. Die Zugriffszahlen über das Medium Internet auf den Marktbericht erreichen mittlerweile ein Vielfaches der analogen Druckausgabe, wodurch die Transparenz des Marktes weiter erhöht werden kann.

Das Internet ermöglicht den vereinfachten Vergleich der Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse. In den letzten Jahren wurde deutlich, dass die Marktberichte in ihrer Struktur große Unterschiede besitzen und daher nur ein eingeschränkter überregionaler Vergleich möglich ist. Zur Erlangung der notwendigen Einheitlichkeit der Marktberichte ist inzwischen eine Richtlinie erarbeitet worden, die u.a. Vorgaben zur inhaltlichen Gliederung gibt. Der nun vorliegende Marktbericht 2002 orientiert sich an den neuen Bestimmungen, wodurch sich zahlreiche inhaltliche Veränderungen zu den vorhergehenden Marktberichten des Gutachterausschusses Olpe ergeben.

Es bleibt zu hoffen, dass diese Ausarbeitung auch in geänderter Form die Zustimmung seiner Nutzer finden wird. Sofern Änderungswünsche bestehen

oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden, wird um eine entsprechende Rückmeldung an die Geschäftsstelle des GAA gebeten.

Olpe, im Mai 2003



(Figge)  
Vorsitzender

### **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

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 Punkt 12.1). 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 unterzeich-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

nen. Der Erstattung von Gutachten hat eine Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss voranzugehen.

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 3.2 zu entnehmen.

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ausschusses ist die Neuermittlung der Bodenrichtwerte (siehe hierzu auch Punkt 8). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe hat diese Ermittlung zum Stand vom 31.12.2002 in seiner gemeinsamen Sitzung am 06.03.2003 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. Hierzu siehe auch Punkt 12.2 (Gebühren für Wertgutachten).

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen wurde im Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen außerdem ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Er ist ansässig bei der Bezirksregierung in Düsseldorf. Seine Aufgaben bestehen in der Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie in der Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten oder Behörden, wenn das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

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.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

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.

#### **4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002**

##### **4.1 Anzahl der Kauffälle**

###### **Kreisgebiet**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen</b>	<b>nicht aufgenommen</b>	<b>aufgenommene Verträge in Prozent</b>
1999	1.648	1.175	473	71 %
2000	1.419	978	441	69 %
2001	1.471	1.013	458	69 %
2002	1.323	872	458	66 %

Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

###### **Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden**

	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
<b>Attendorn</b>	330	283	260	261
<b>Drolshagen</b>	167	113	153	127
<b>Finnentrop</b>	167	135	143	132
<b>Kirchhundem</b>	142	122	122	119

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

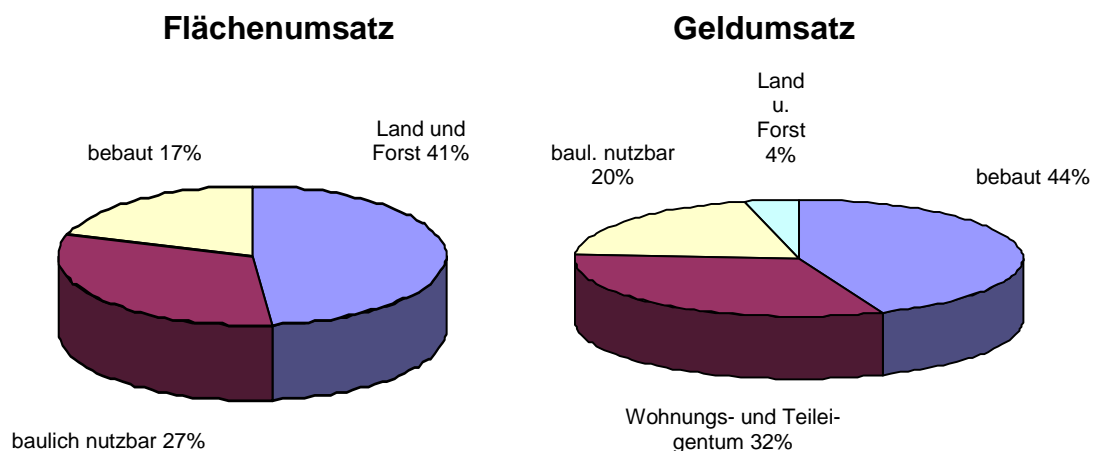
<b>Lennestadt</b>	257	242	237	195
<b>Olpe</b>	331	270	300	255
<b>Wenden</b>	254	254	256	234

#### 4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 125,15 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 41% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 27%, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 17%.

#### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 104,12 Mio. €. Etwa 44% des Geldumsatzes entfiel auf bebaute Grundstücke, 32% auf Wohnungs- und Teileigentum, 20% auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 4% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	281	19,90	13,11
2000	254	18,65	13,83
2001	247	19,79	13,05
2002	255	16,40	12,21

**Aufteilung nach Gemeinden (Angaben für das Jahr 2002)**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
Attendorn	15	1,04
Drolshagen	31	2,00
Finnentrop	25	0,98
Kirchhundem	29	0,90
LenneStadt	28	0,98
Olpe	48	2,95
Wenden	79	3,36

**5.2 Gewerbliche Bauflächen**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	42	10,52	5,38
2000	34	17,86	3,94
2001	24	8,61	2,53
2002	22	17,28	8,55

**5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

**Landwirtschaftliche Flächen**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	41	41,04	0,56
2000	39	30,00	0,40
2001	51	51,65	0,69
2002	35	33,07	0,47

**Forstwirtschaftliche Flächen**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	24	28,56	0,12
2000	15	10,71	0,05
2001	38	121,35	0,54
2002	16	18,2	0,89

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

**Preisentwicklung**

	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Flächen	1,38	1,33	1,33	1,43
forstwirtschaftliche Flächen	0,43	0,46	0,46	0,49

**6. bebaute Grundstücke**

**6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	268	25,33	42,93
2000	233	16,02	40,25
2001	256	17,98	41,34
2002	209	15,62	37,90

**Aufteilung nach Gemeinden (Angaben für das Jahr 2002)**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
Attendorn	35	6,29
Drolshagen	16	2,63
Finnentrop	24	5,23
Kirchhudem	19	4,57
LenneStadt	38	5,18
Olpe	50	9,79
Wenden	27	4,21

**6.2 Mehrfamilienhäuser**

	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>	<b>Geldumsatz (Mio. €)</b>
1999	11	0,70	2,32
2000	9	0,98	2,05
2001	6	0,40	1,01
2002	5	0,48	1,20

## 7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
1999	224	27,60
2000	157	18,00
2001	178	21,34
2002	134	16,54

Im vergangenen Jahr konnten 46 Kauffälle über Wohnungseigentum ausgewertet werden. Diese vergleichsweise geringe Anzahl beruht auf dem Umstand, dass dem Gutachterausschuss die zur Auswertung eines Vertrages notwendigen Angaben über Baujahr und Wohnungsgröße häufig nicht vorliegen und die Wohnungseigentümer nicht zur Auskunft verpflichtet sind. Zeitaufwändige Erhebungen durch die Geschäftsstelle sind personalbedingt nicht möglich. Um eine genügend große Anzahl von auswertbaren Verträgen zu erhalten, wurden daher für die nachfolgenden Auswertungen die Kauffälle der Jahre 2000 – 2002 zusammengefasst.

### neue Wohnungen (Erstverkauf)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	37	84	1.681
Drolshagen	15	75	1.618
Finnentrop	7	70	1.629
Kirchhundem	0	-	-
Lennestadt	10	74	1.356
Olpe	68	82	1.695
Wenden	23	83	1.510

### Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
bis 65 m <sup>2</sup>	27	1.594
bis 90 m <sup>2</sup>	93	1.667
über 90 m <sup>2</sup>	40	1.584

### gebrauchte Wohnungen (Umwandlung und Weiterverkauf)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis (€/m <sup>2</sup> )
Attendorn	20	91	1.328
Drolshagen	4	67	1.363
Finnentrop	6	80	991
Kirchhundem	3	89	1.133
Lennestadt	11	98	1.008
Olpe	21	83	1.362
Wenden	15	79	1.084

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 €/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).

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.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus 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 Bau-nutzungsverordnung - 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

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 Punkt 5.3).

Im Jahr 2001 wurde erstmals eine Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte herausgegeben. In dem Bestreben, die Übersicht über den Grundstücksmarkt weiter zu erhöhen, wurden auf diese Weise bundesweit Mindeststandards eingeführt, die einen überregionalen Vergleich von Bodenrichtwerten erleichtern sollen. Dies ist insbesondere im Zeitalter des Internet ein sinnvolles Unterfangen, erfordert jedoch zum jetzigen Zeitpunkt eine Anpassung an die geänderte Situation.

**Wichtige Änderung:**

Im Zuge der Umstellung der Richtwerte auf den Euro hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe auch die Darstellung der einzelnen Richtwerte der o.g. Musterrichtlinie entsprechend geändert. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

Die frühere Klammerung der Bodenrichtwerte als Kennzeichnung der Erschließungsbeitragsfreiheit ist seit dem vergangenen Jahr entfallen. Die Richtwerte in den Richtwertkarten beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Sollten für einzelne Gebiete nur erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen, so werden diese mit einem hochgestellten Sternchen (\*) gekennzeichnet.

Per Definition enthalten die Bodenrichtwerte nunmehr sowohl die Erschließungskosten nach BauGB als auch nach KAG. Dies war in der Vergangenheit nicht der Fall. In der Richtwertsitzung des vergangenen Jahres hat der Gutachterausschuss das Problem eingehend beraten, insbesondere hinsichtlich der Frage, ob und in welchem Umfang die Bodenrichtwerte aufgrund der jetzt enthaltenen KAG-Beiträge zu erhöhen seien.

Das Datenmaterial, das dem Gutachterausschuss für die Ermittlung der Richtwerte zur Verfügung steht, ist oftmals nicht eindeutig hinsichtlich der enthaltenen Erschließungskosten. Auch Anfragen an die Betroffenen (Käufer) führen häufig zu keinem brauchbaren Ergebnis. Kaufverträge geben überwiegend nur die allgemeinen gesetzlichen Regelungen wider, ohne im Speziellen auf die Erschließung des einzelnen Grundstückes einzugehen. Aus diesem Grund geht der Gutachterausschuss davon aus, dass auch früher teilweise bereits KAG-Beiträge in den beobachteten Kaufpreisen enthal-



ten waren und somit auch Eingang in die Bodenrichtwerte gefunden hatten. Bei einigen Richtwerten wurde diese Annahme überprüft und bestätigt. Aus anderen Rückmeldungen zu den neuen Bodenrichtwerten geht jedoch hervor, dass es ebenso viele Ortschaften gibt, in denen bisher noch kein Kanal vorhanden war, so dass die beobachteten Kaufpreise noch keinerlei KAG-Beiträge enthalten konnten. Diese Werte wurden bei den aktuellen Richtwertsitzungen erneut überprüft und nötigenfalls angepasst.

Wie bereits zuvor erläutert, soll an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte nur eine Richtgröße für die Bewertung eines Grundstückes darstellen können. Die Bodenwertermittlung im Einzelnen setzt eine intensive Überprüfung der wertbeeinflussenden Merkmale des einzelnen Grundstückes voraus.

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.

Die Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 31.12.2002 haben vom 07.04. bis 06.05.2003 bei den Städten und Gemeinden zur allgemeinen Einsichtnahme vorgelegen. Unabhängig davon hat jedermann das Recht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskünfte über Bodenrichtwerte zu verlangen. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Kopie der aktuellen Bodenrichtwertkarten.

Seit einiger Zeit sind die Bodenrichtwertkarten auch im Internet verfügbar. Neben der bisherigen Adresse, unter der die Homepage der Gutachterausschüsse zu erreichen war ([www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)) sind die Bodenrichtwerte und der Marktbericht zukünftig ausschließlich unter folgender Adresse abrufbar:

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Hinter der neuen Adresse verbirgt sich das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW, welches vom Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen des Landes realisiert wird. Ziel ist die landesweit einheitliche Darstellung der Bodenrichtwerte und ein größerer Bedienungskomfort.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

**Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland)**  
(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

Stadt / Gemeinde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	166	112	51
Stadt Drolshagen	92	56	41

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

Gemeinde Finnentrop	77	59	38
Gemeinde Kirchhundem	71	64	41
Stadt Lennestadt	102	59	38
Stadt Olpe	163	99	56
Gemeinde Wenden	84	66	41

Der Rahmenwert für kleinere Orte im Außenbereich (ohne Richtwertangabe) beträgt 36,00 €/m<sup>2</sup>.

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Indexreihen

#### 9.1.1 Einfamilienhäuser

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet von Olpe mit einer Grundstücksfläche bis max. 1.000 m<sup>2</sup>.

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1989	113.219		100
1990	121.960	120.304	106,3
1991	124.075	126.401	111,6
1992	135.492	137.849	121,8
1993	156.335	150.492	132,9
1994	153.804	154.577	136,5
1995	154.364	152.687	134,9
1996	148.216	149.999	132,5
1997	149.198	150.738	133,1
1998	156.338	155.183	137,1
1999	158.858	161.705	142,8
2000	172.766	166.536	147,1
2001	161.756	169.402	149,6
2002	181.328		160,2

#### 9.1.2 Eigentumswohnungen

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

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1989	74.549		100
1990	80.813	83.600	112,1
1991	98.227	93.910	126,0
1992	98.375	100.858	135,3
1993	108.455	106.895	143,4

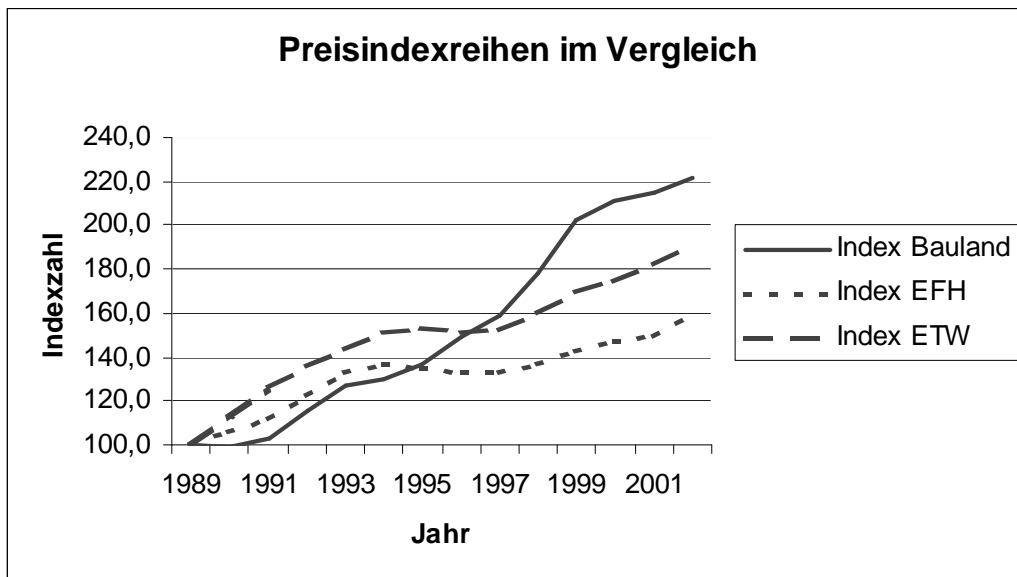
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

<b>1994</b>	112.294	112.568	151,0
<b>1995</b>	117.228	113.795	152,6
<b>1996</b>	108.429	112.633	151,1
<b>1997</b>	116.447	113.490	152,2
<b>1998</b>	112.638	119.329	160,1
<b>1999</b>	135.595	126.660	169,9
<b>2000</b>	122.812	130.034	174,4
<b>2001</b>	138.918	135.637	181,9
<b>2002</b>	141.900		190,3

### 9.1.3 Wohnbauland

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

<b>Jahr</b>	<b>durchschnittlicher Bodenpreis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenpreis (gleitendes Mittel)</b>	<b>Index</b>
<b>1989</b>	34		100
<b>1990</b>	33	33,94	99,2
<b>1991</b>	35	35,37	103,4
<b>1992</b>	38	39,56	115,6
<b>1993</b>	48	43,64	127,5
<b>1994</b>	42	44,32	129,5
<b>1995</b>	46	46,81	136,8
<b>1996</b>	53	51,23	149,7
<b>1997</b>	53	54,36	158,8
<b>1998</b>	59	61,00	178,2
<b>1999</b>	73	69,10	201,9
<b>2000</b>	71	72,19	210,9
<b>2001</b>	73	73,53	214,8
<b>2002</b>	76		222,1



## 9.2 Marktanpassungsfaktoren

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht dargestellt - den materiellen Zeitwert des Hauses dar. 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 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 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 auf Basis der Daten von 1997 - 2002 errechnet. Für das Jahr 2002 ergab sich folgende Formel:

$$KP = 0,69 * \text{Sachwert} + 47.216$$

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Marktanpassungsformel

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 62.500 und 500.000 €.

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 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 nachfolgenden Tabelle ermittelten Faktoren können für diese Gemeinden unverändert angewendet werden.

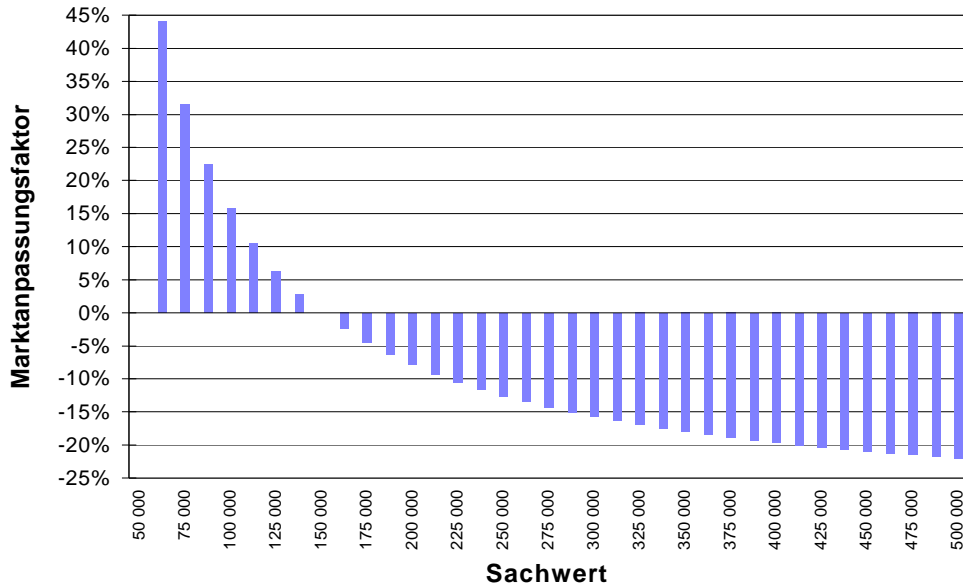
Für Olpe und Attendorn ergibt sich dagegen ein tendenziell nach oben, für Finnentrop und Kirchhundem ein nach unten verschobener Marktanpassungsfaktor. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks vom jeweiligen Zentrum von Einfluss.

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.

### Marktanpassungsfaktoren

Sachwert (€)	Marktanpassung
62 500	44%
75 000	31%
87 500	22%
100 000	16%
112 500	10%
125 000	6%
137 500	3%
150 000	0%
162 500	-2%
175 000	-5%
187 500	-6%
200 000	-8%
212 500	-9%
225 000	-10%
237 500	-12%
250 000	-13%
262 500	-13%
275 000	-14%
287 500	-15%
300 000	-16%
312 500	-16%
325 000	-17%
337 500	-17%
350 000	-18%
362 500	-18%
375 000	-19%
387 500	-19%
400 000	-20%
412 500	-20%
425 000	-20%
437 500	-21%
450 000	-21%
462 500	-21%
475 000	-22%
487 500	-22%
500 000	-22%

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

Stadt/ Gemeinde	Wohnbevölkerung (am 30.06.2002)*	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Attendorn	24.782	97,86	253,2
Drolshagen	12.322	67,12	183,6
Finnentrop	18.561	104,34	177,9
Kirchhundem	13.089	147,90	88,5
LenneStadt	27.996	135,05	207,3
Olpe	25.511	85,88	297,1
Wenden	19.626	72,55	270,5
gesamt:	141.887	710,70	199,6

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

## 11. Mieten

Im Jahr 2002 wurde erstmalig für den Bereich der IHK Siegen ein gewerblicher Mietpreisspiegel erarbeitet und von der IHK Siegen herausgegeben. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch einen eigens zu diesem Zweck eingerichteten Arbeitskreis aus den Daten einer Mietpreisumfrage, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe. In den Mietpreisspiegel sind die Informationen über Mieten aus den Jahren 2000 und 2001 eingeflossen.

Die ermittelten Mietpreisspannen sind Orientierungswerte und als solche auch zu verwenden. Die Spannen sind so angesetzt, dass die Mehrzahl der auf dem regionalen Immobilienmarkt zu beobachtenden Mieten durch diese Mietspannen abgedeckt sind. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietpreise einzelner Projekte außerhalb dieser Spanne liegen, wenn z.B. eine außergewöhnlich große Zahl wertsteigernder oder wertmindernder Faktoren zusammentreffen. Diese Abweichungen von Mietpreisen nach oben oder nach unten stellen aber grundsätzlich nicht die Gültigkeit der Mietpreisspannen in Frage.

Die Daten des Mietpreisspiegels stellen keine Mietpreisempfehlungen der Industrie- und Handelskammer oder des Arbeitskreises „Gewerblicher Mietpreisspiegel“ für bestimmte Objekte dar. Ziel des Mietpreisspiegels ist vielmehr die Verbesserung der Markttransparenz. Der „Gewerbliche Mietpreisspiegel“ wird in regelmäßigen Zeitabständen überarbeitet, um die Aktualität der Daten zu gewährleisten.

Im Folgenden wird der Teil des Mietpreisspiegels abgedruckt, der für die Kommunen des Kreises Olpe gilt. Weitere Informationen und die Angaben für die Kommunen im Bereich des Kreises Siegen-Wittgenstein können telefonisch bei der IHK Siegen erfragt (Tel. 0271/3302 – 315, Herr Jäger) oder im Internet auf der Seite [www.ihk-siegen.de](http://www.ihk-siegen.de) nachgelesen werden.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>sehr gute Lage</b>	12,5 – 17,5		10 – 15		7,5 – 12,5	
<b>gute Lage</b>	10 – 12,5		9 – 12,5		7,5 – 11,5	
<b>mittlere Lage</b>	7,5 – 10		7,5 – 9		7 – 9	
<b>einfache Lage</b>	5 – 7,5		5 – 7,5		4 – 7	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschößlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	5,5 – 6,5		6,5 – 7,5		7,5 – 8,5	
<b>mittlere Lage</b>	5 – 6		6 – 7		7 – 8	
<b>einfache Lage</b>	4 – 5		5 – 6		6 – 7	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	6,5 – 8,5		6 – 8		5 – 6,5	
<b>mittlere Lage</b>	5,5 – 7		5 – 6,5			
<b>einfache Lage</b>	4,5 – 6,5		4 – 6		3,5 – 5,5	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>						
<b>mittlere Lage</b>	4 – 6		6 – 7		6,5 – 7,5	
<b>einfache Lage</b>						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	6 – 9		5 – 8		4,5 – 7	
<b>mittlere Lage</b>	5 – 6		4 – 5,5		3,5 – 5	
<b>einfache Lage</b>	4,5 – 5,5		4 – 5		3 – 4	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>						
<b>mittlere Lage</b>	4 – 5,5		5 – 6		6 – 7,5	
<b>einfache Lage</b>						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	6 – 7,5		5,5 – 7		5 – 6	
<b>mittlere Lage</b>	5 – 6,5		4,5 – 6		4 – 5,5	
<b>einfache Lage</b>	4 – 5		4 – 4,5		3,5 – 4,5	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>						
<b>mittlere Lage</b>	4 – 5,5		5 – 6		6 – 7	
<b>einfache Lage</b>						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>sehr gute Lage*</b>	10 – 15		10 – 13		7,5 – 10	
<b>gute Lage</b>	7,5 – 10		7,5 – 9		6 – 7,5	
<b>mittlere Lage</b>	6 – 7,5		5,5 – 7		5 – 6,5	
<b>einfache Lage</b>	5 – 6		4,5 – 5,5		3,5 – 5	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

\* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Altenhundem

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	5,5 – 6,5		6,5 – 7,5		7,5 – 8,5	
<b>mittlere Lage</b>	5 – 6		6 – 7		7 – 8	
<b>einfache Lage</b>	4 – 5		5 – 6		6 – 7	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>sehr gute Lage</b>	12,5 – 17,5		10 – 15		7,5 – 12,5	
<b>gute Lage</b>	10 – 12,5		9 – 12,5		7,5 – 11,5	
<b>mittlere Lage</b>	7,5 – 10		7,5 – 9		7 – 9	
<b>einfache Lage</b>	5 – 7,5		5 – 7,5		4 – 7	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	6 – 7		7 – 8		8 – 9	
<b>mittlere Lage</b>	5 – 6		6 – 7		7 – 8	
<b>einfache Lage</b>	4 – 5		5 – 6		6 – 7	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)



**Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe**

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m <sup>2</sup>		101 bis 200 m <sup>2</sup>		über 200 m <sup>2</sup>	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>	7,5 – 10		7 – 9		5,5 – 7,5	
<b>mittlere Lage</b>	6 – 7,5		5,5 – 7		5 – 6,5	
<b>einfache Lage</b>	5 – 6		4,5 – 5,5		3,5 – 5	

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Ort: Wenden	Kaltmiete (Netto) in €/ m <sup>2</sup> von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
<b>gute Lage</b>						
<b>mittlere Lage</b>	4 – 6		6 – 7		6,5 – 7,5	
<b>einfache Lage</b>						

Tendenz der Miete: ↑ (steigend); ↓ (fallend); ○ (konstant)

Bei gestrichelter Linie gelten die angegebenden Spannen auch für die benachbarten Kategorien, da eine Differenzierung nicht notwendig bzw. nicht möglich ist.

Tendenziell spielen die unterschiedlichen Kategorien bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

#### Vorsitzender

Figge, Werner  
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Ing.  
Kreisvermessungsrat

#### Stellvertreterin

Brück, Karin  
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirtin  
Kreisamtfrau

#### Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard  
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt  
57482 Wenden-Ottfingen

Bach, Oliver  
Auguste-Liese-Straße 12

Bankkaufmann, Immobilienvermittler  
57462 Olpe

Feldmann, Thomas  
Goethestraße 16

selbst. Immobilienkaufmann  
57462 Olpe

Fleper, Manfred  
Zum Schloßberg 8 a

Dipl.-Ing., Architekt  
57368 Lennestadt-Oedingen

Hengstebeck, Reinhold  
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur  
57439 Attendorn

Hilchenbach, Ulrich  
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt  
57489 Drolshagen-Hützemert

Kemmerich, Bruno  
Bergstraße 21

Sparkassenabteilungsdirektor i.R.  
57439 Attendorn

Koch, Georg  
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt  
57399 Kirchhudem-Marmecke

Ohm, Michael  
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt  
57462 Olpe

Schönauer, Thomas  
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt  
57482 Wenden-Hünsborn

Stupperich, Winfried  
Beethovenstraße 34

Bankkaufmann, Immobilienberater  
57368 Lennestadt-Grevenbrück



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe  
- Marktbericht 2002 -

Wiethoff-Schüsseler, Maria  
Schönholthäuser Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin  
57413 Finnentrop

Wurm, Josef  
Auf der Burg 16

Landwirt  
57482 Wenden-Schönau

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Lumberg, Joachim  
Finanzamt Olpe

Steueramtsrat

## 12.2 Gebühren für Wertgutachten

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  
(in der ab 01.01.2002 gültigen Fassung)

### Tarifstelle 13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und 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 Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

Gebühr: € 700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis 770.000 € 2,0 v.T. des Wertes
- b) über 770.000 € 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

### **Tarifstelle 13.1.2**

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands werden erhoben, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind  
Zuschlag: bis 200 Euro
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind  
Zuschlag: bis 400 Euro
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind  
Zuschlag: bis 600 Euro
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind  
Zuschlag: bis 300 Euro

### **Tarifstelle 13.1.3**

Abschläge von der Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 werden berücksichtigt wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen. Der Abschlag kann sich max. auf die Höhe des Grundbetrages nach Tarifstelle 13.1.1 belaufen.

Wertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Aus diesem Grund ist der zuvor errechneten Gebühr noch die Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16% hinzuzurechnen.