



Grundstücksmarktbericht 2012

Kreis Olpe

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Olpe

Geschäftsstelle: Westfälische Straße 75
57462 Olpe – Kreishaus –
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Auskünfte: Stuff, Sebastian
Zimmer 2.015, Durchwahl 81-389
E-Mail: s.stuff@kreis-olpe.de

Ohm, Klaus Martin
Zimmer 2.017, Durchwahl 81-395
E-Mail: km.ohm@kreis-olpe.de

Schneider, Horst
Zimmer 2.015, Durchwahl 81-536
E-Mail: h.schneider@kreis-olpe.de



Kontaktinformationen

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Auflage: 75 Exemplare
Druck: Kreis Olpe

Die Bodenrichtwerte und der Marktbericht können im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

abgerufen werden. Weitere Informationen zum Gutachterausschuss im
Kreis Olpe befinden sich unter www.gars.nrw.de/kreis-olpe.



www.gars.nrw.de/ga-kreis-olpe

**Bericht über den
Grundstücksmarkt
im Kreis Olpe**

2012

(Auswertung der Daten des Jahres 2011)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	11
5. Unbebaute Grundstücke.....	13
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Gewerbliche Bauflächen	13
5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
6. bebaute Grundstücke.....	16
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	17
7. Wohnungseigentum.....	18
8. Bodenrichtwerte	23
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	23
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	24
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	25
9. Erforderliche Daten	26
9.1 Indexreihen	26
9.1.1 Einfamilienhäuser.....	26
9.1.2 Eigentumswohnungen.....	26
9.1.3 Wohnbauland.....	27
9.2 Marktanpassungsfaktoren	27
9.3 Liegenschaftszinsen.....	31
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	35
11. Mieten	38
12. Sonstige Angaben	46
12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	46
12.2 Gebühren für Wertgutachten.....	47

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2010 auf einen Blick:

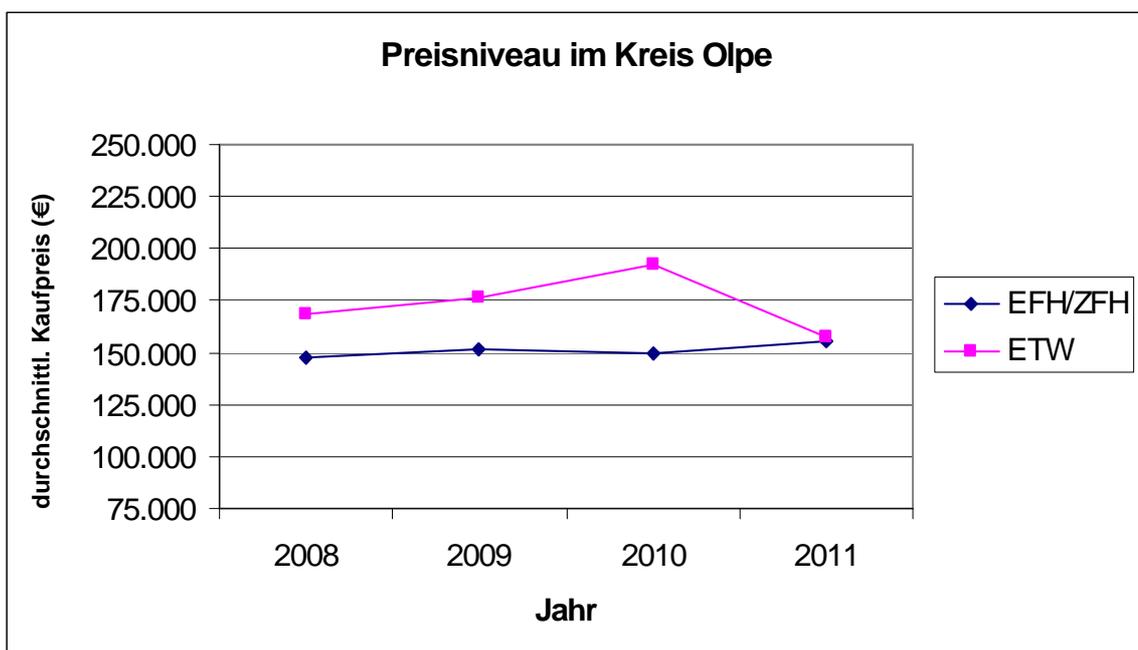
Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

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 ²)
	Ein- bis Zweifamilienhaus	Neue Eigentumswohnungen	Wohnbauland
2008	148.000	168.000	93
2009	152.000	176.000	90
2010	150.000	192.000	94
2011	156.000	158.000	89



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

(durchschnittlicher Kaufpreis von neuen Eigentumswohnungen im jeweiligen Jahr [€/m²])

	2011	2010	2009	2008
Attendorn	2.145	2.131	2.069	1.831
Drolshagen	1.883	1.661	1.898	1.778
Finnentrop		-	-	1.815
Kirchhundem	-	-	-	-
Lennestadt	-	-	-	-
Olpe	2.126	2.108	1.931	2.050
Wenden	1.911	-	-	-

Wohnbauland

(durchschnittlicher Kaufpreis von Wohnbaugrundstücken im jeweiligen Jahr [€/m²])

	2011	2010	2009	2008
Attendorn	125	128	114	117
Drolshagen	77	84	76	73
Finnentrop	51	69	68	68
Kirchhundem	47	64	49	59
Lennestadt	65	66	68	66
Olpe	133	137	141	116
Wenden	81	74	76	72

Anmerkung:

Die vorstehenden Tabellen spiegeln das Preisniveau von Häusern und Eigentumswohnungen im jeweiligen Kalenderjahr wider (die aktuellen Zahlen sind fett gedruckt). Sie stellen von daher eine „Momentaufnahme“ dar, die vielerlei Einflüssen unterworfen und keinesfalls als allgemeingültig zu betrachten ist. Der Verkauf vieler Grundstücke eines Baugebietes oder mehrerer Eigentumswohnungen innerhalb eines Objektes können die Zahlen eines Jahres erheblich verzerren. Eine zutreffende Einschätzung der Wertverhältnisse ergibt sich deshalb erst im Vergleich der Zahlen mehrerer Jahre.

Die durchschnittliche Größe aller verkauften Wohngrundstücke im Jahr 2011 betrug **733 m²** (2010: 678 m², 2009: 666 m², 2008: 676 m², 2007: 668 m²).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit Hilfe des jährlichen Grundstücksmarktberichts gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe einen aktuellen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung innerhalb des Kreisgebiets und trägt somit zur Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes bei.

Nachdem der Marktbericht in den vergangenen Jahren inhaltlich den Vorgaben den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) sowie optisch dem Design des Landes NRW angepasst worden ist, hat er nun weiter an inhaltlicher Aussagekraft gewonnen.

Als Beitrag hierzu sind aus den Daten der Kaufpreissammlung des Jahres 2011 erstmals auf der Grundlage der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung Markt Anpassungsfaktoren ermittelt worden, die zusätzlich in Abhängigkeit von Bodenrichtwerten dargestellt werden konnten. Hierdurch wurde ein weiterer Schritt in eine für die Immobilienbewertung wichtige kleingliedrigere Datenaufbereitung geleistet.

Grundlage hierfür war vor allem die Möglichkeit, auf eine größere Datenmenge an auswertbaren Kauffällen zurückgreifen zu können. Voraussetzung hierfür war auch die verbesserte Informationsbeschaffung bei den Immobilienkäufern. Neu strukturierte Serienbriefe und Fragebögen haben hierzu beigetragen.

Des Weiteren sind erstmals Liegenschaftszinsen für verschiedene Gebäudearten ermittelt und dem oberen Gutachterausschuss zur weiteren überregionalen Aufbereitung gemeldet worden. Aufgrund der geringen Datenmenge an verfügbaren Kauffällen im Kreis Olpe sind diese Werte jedoch statistisch unsicher, so dass eine allgemeine Veröffentlichung unterbleibt. Für den nächsten Marktbericht hofft der Gutachterausschuss auch diese Lücke schließen zu können.

Zudem gab es in der Geschäftsstelle einen umfangreichen Personalwechsel, indem zwei von drei Stellen neu zu besetzen waren. So wurden die Stelle in der Geschäftsführung sowie eine weitere Mitarbeiterstelle gleichzeitig neu besetzt. Die hierdurch erforderlichen Einarbeitungszeiten hatten nicht unerhebliche Auswirkungen auf das lfd. Geschäft sowie die termingerechte Erstellung der Jahresstatistiken und des Marktberichtes. Nach Abschluss der Einarbeitungsphase steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nun wieder in vollem Umfang für die sach- und termingerechte Ausführung aller anstehenden Aufgaben zur Verfügung.

Wie bisher wird auch weiterhin um eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, sofern Änderungswünsche hinsichtlich neu aufzunehmender Auswertungen bestehen oder Inhalte der vorhergehenden Jahrgänge vermisst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Dabei ist jedoch zu beachten, dass gelegentlich - bezogen auf einzelne Regionen und Teilmärkte - eine geringe Anzahl von Verkaufsfällen festzustellen ist, wodurch einige wünschenswerte Auswertungen gar nicht möglich oder wenig sinnvoll sind bzw. zur Verzerrung von Aussagen führen würden.

Olpe, im März 2012


(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 bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist.

Nach § 16 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NRW) 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.

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.5),

- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (§ 193 Abs.5).

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Punkt 3.2 nachzulesen.

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 01.01.2012 in mehreren Sitzungen im Februar dieses Jahres vorgenommen, 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).

Außer den örtlichen Gutachterausschüssen wurde im Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen zusätzlich 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 einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren oder auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist. 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 NRW 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 Fachdienst Liegenschaftskataster und Geoinformation der Kreisverwaltung Olpe eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
5. die Vorbereitung der Wertermittlung,
6. die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
8. die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte und
9. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

(§ 15 Abs. 4 GAVO NRW)

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

4.1 Anzahl der Kauffälle

Kreisgebiet

Jahr	Anzahl	davon in die Kaufpreissammlung aufgenommen	nicht aufgenommen	aufgenommene Verträge in Prozent
2008	1.258	1.024	234	81%
2009	1.191	978	213	82%
2010	1.172	987	185	84%
2011	1.335	1.071	264	80 %

Aufnahme in die Kaufpreissammlung finden nur aussagekräftige Verträge, die das normale Marktgeschehen widerspiegeln und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dies ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beurteilen.

Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	2011	2010	2009	2008
Attendorn	257	189	199	230
Drolshagen	132	128	118	162
Finnentrop	134	113	115	122
Kirchhundem	124	123	104	83
Lennestadt	196	200	223	191
Olpe	258	233	261	267
Wenden	234	186	171	203

4.2 Flächenumsatz

Im vergangenen Jahr wurden im Kreis Olpe insgesamt 356 ha Grundstücksfläche umgesetzt (Steigerung um 24 % gegenüber dem Vorjahr). Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wurde dabei nicht berücksichtigt. Etwa 78% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) entfiel ein Anteil von 9%, der Flächenanteil der bebauten Grundstücke betrug 13%.

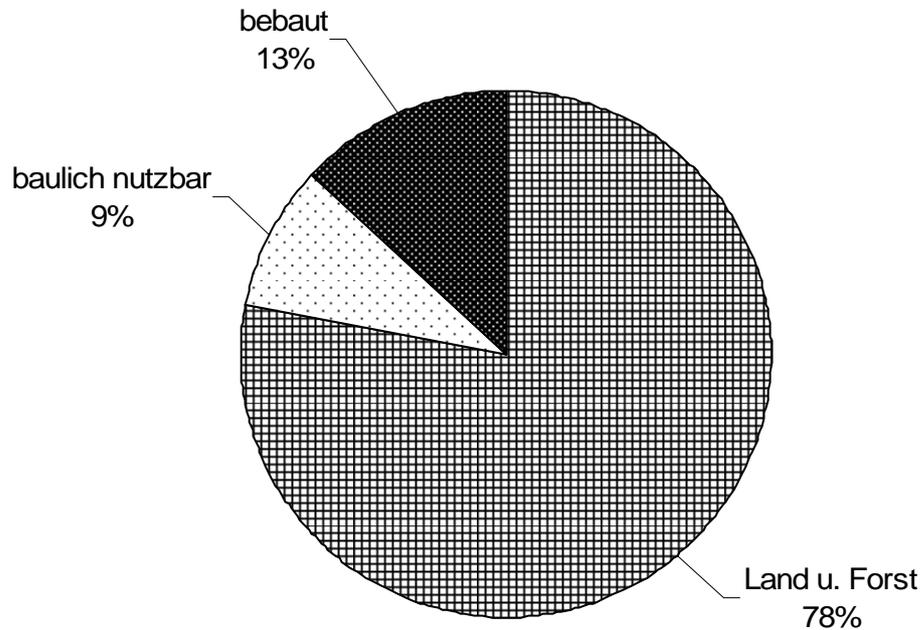
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Olpe ein Volumen von 118 Mio. € (Steigerung um 26 % gegenüber dem Vorjahr). Hiervon ent-

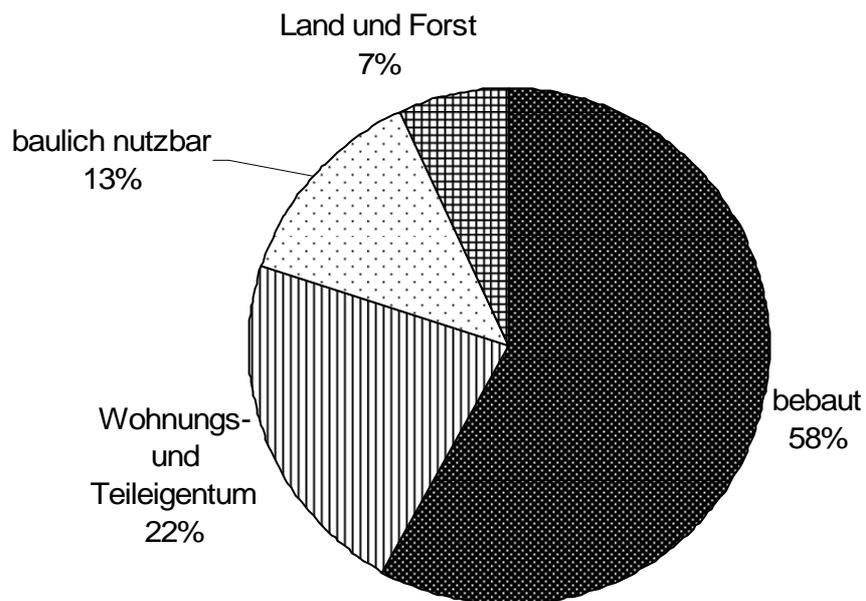
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

fielen etwa 58% auf bebaute Grundstücke, 22% auf Wohnungs- und Teileigentum, 13% auf baulich nutzbare Flächen (individueller Wohnungsbau und Gewerbeland) und 7% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Flächenumsatz



Geldumsatz



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	149	10,80	9,20
2009	130	10,88	8,62
2010	141	10,18	9,36
2011	173	12,67	10,89

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2011)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	28	3,11
Drolshagen	22	1,15
Finnentrop	20	0,77
Kirchhudem	8	0,26
LenneStadt	22	0,72
Olpe	26	2,41
Wenden	47	2,46

5.2 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	22	13,32	5,21
2009	14	4,24	1,25
2010	17	6,14	1,90
2011	28	18,30	6,02

Der Markt für gewerbliche Bauflächen im Kreis Olpe wird sehr stark von den öffentlich-rechtlichen Körperschaften dominiert. Im Durchschnitt werden rund 64 % der Gewerbeflächen von den Städten und Gemeinden veräußert.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 28 gewerbliche Grundstücke verkauft. In sieben Fällen war der Verkäufer eine Privatperson bzw. eine Firma. Ohne Berücksichtigung der kleineren Grundstücke mit Flächen von weniger als 1.000 m² hatten die verkauften Gewerbegrundstücke eine Durchschnittsgröße von rd. 7.500 m². Der Durchschnittspreis aller gewerblichen Verkäufe lag bei rd. 35 €/m² einschließlich Erschließungskosten; der Durchschnittspreis der Verkäufe von Privat lag bei rd. 43 €/m².

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	62	67,96	1,06
2009	46	60,69	0,88
2010	33	46,76	0,69
2011	60	70,98	1,14

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mind. 2.500 m² zugrunde.

Forstwirtschaftliche Flächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	87	182,41	1,69
2009	80	334,64	3,26
2010	79	181,84	2,05
2011	68	179,79	2,11

Der Auswertung liegen Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von mind. 2.500 m² zugrunde.

Preisentwicklung

	2011	2010	2009	2008
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
landwirtschaftliche Flächen	1,53	1,48	1,45	1,44
forstwirtschaftliche Flächen	0,49	0,52	0,52	0,50

Der o.g. Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen versteht sich **ohne Aufwuchs**. Der Durchschnittspreis derjenigen forstwirtschaftlichen Flächen, die ausdrücklich einschließlich Aufwuchs verkauft wurden, errechnet sich mit 1,11 €/m².

Im letzten Marktbericht sind erstmals Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen worden. Auf der Basis der beobachteten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
 - Marktbericht 2012 -

Kaufverträge der letzten Jahre haben wir zunächst unterschiedliche Werte für die sieben Stadt- und Gemeindegebiete ausgewiesen; der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für das gesamte Kreisgebiet.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
 (Stichtag 01.01.2012)

	landwirtschaftlich	forstwirtschaftlich
	€/m ²	€/m ²
Attendorn	1,60	0,50 (Bodenwert ohne Aufwuchs)
Drolshagen	1,40	
Finnentrop	1,40	
Kirchhudem	1,40	
Lennestadt	1,60	
Olpe	1,50	
Wenden	1,50	

6. bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	264	20,30	38,95
2009	312	23,21	47,46
2010	302	23,82	45,37
2011	346	30,99	53,88

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2011)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	79	15,08
Drolshagen	32	5,03
Finnentrop	39	5,78
Kirchhundem	32	3,97
Lennestadt	64	7,46
Olpe	48	8,81
Wenden	52	7,74

nach Preis sortiert

	bis 50 T€	bis 100 T€	bis 150 T€	bis 200 T€	bis 250 T€	bis 300 T€	bis 400 T€	> 400 T€
2008	15	52	83	72	27	6	7	2
2009	14	61	93	85	38	11	6	4
2010	11	60	98	76	36	12	7	2
2011	16	66	102	95	37	12	12	4

Die Kategorie mit der höchsten Zahl von Kaufverträgen ist **fett** gedruckt.

Freistehende EFH / ZFH, 350 – 800 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1919	6	117.000
1920 - 1949	13	124.000
1950 - 1974	38	162.000
1975 - 2009	32	218.000
ab 2010	4	197.000

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, 250 – 500 m² Grundstück

Baujahrsgruppe	Anzahl der Verträge	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis (€)
bis 1949	5	81.000
1950 - 1974	4	179.000
1975 - 2009	7	184.000
ab 2010	1	192.000

6.2 Mehrfamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	26	2,78	6,38
2009	11	1,24	3,30
2010	21	2,72	4,68
2011	28	2,30	8,67

Aufteilung nach Gemeinden (Verträge des Jahres 2011)

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
Attendorn	6	1,44
Drolshagen	0	-
Finnentrop	6	2,33
Kirchhundem	2	0,35
Lennestadt	4	1,07
Olpe	11	3,72
Wenden	1	0,11

7. Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz (Mio. €)
2008	161	17,66
2009	166	20,03
2010	176	21,30
2011	173	19,08

Von den im Jahr 2011 abgeschlossenen 173 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten 82 Verträge ausgewertet werden. Bei 15 dieser Verträge handelte es sich um Erstverkäufe aus Neubau. Die vergleichsweise geringe Anzahl auswertbarer Verträge beruht auf dem Umstand, dass in den Kaufverträgen die zur Auswertung notwendigen Angaben häufig nicht enthalten sind und auch Rückfragen nicht immer zum Erfolg führen.

Einige der nachfolgenden Tabellen beziehen sich ausschließlich auf die Verträge des Jahres 2011; zusätzlich werden auch Auswertungen mit den zusammengefassten Kauffällen der Jahre 2009 – 2011 aufgeführt, um eine genügend große Anzahl von auswertbaren Verträgen zu erhalten. Bitte beachten Sie die jeweiligen Tabellenüberschrift!

neue Wohnungen (zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2009 - 2011)

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	24	89	2.102
Drolshagen	7	81	1.794
Finnentrop	0	-	-
Kirchhudem	0	-	-
Lennestadt	0	-	-
Olpe	51	91	2.051
Wenden	5	76	1.877

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

**neue Wohnungen
(nur Verträge des Jahres 2011)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
Attendorn	4	2.145
Drolshagen	1	1.883
Finnentrop	0	-
Kirchhundem	0	-
Lennestadt	0	-
Olpe	6	2.127
Wenden	4	1.911

**Preise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße
(zusammengefasste Erstverkäufe der Jahre 2009 - 2011)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Preis (€/m²)
bis 65 m ²	18	2.179
bis 90 m ²	37	2.079
über 90 m ²	32	1.901

**gesamter Eigentumswohnungsmarkt in den Gemeinden
(nur Verträge des Jahres 2011)**

	Anzahl <u>aller</u> verkauften Wohnungen (neue und gebrauchte ETW)	gesamter Geldumsatz (Mio. €) – alle Verkäufe von ETW
Attendorn	44	6,20
Drolshagen	11	1,31
Finnentrop	6	0,42
Kirchhundem	5	0,48
Lennestadt	17	1,07
Olpe	61	7,12
Wenden	29	2,48

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

**gebrauchte Wohnungen
(zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2009 - 2011)**

	Anzahl der Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
Attendorn	30	90	1.330
Drolshagen	15	89	1.137
Finnentrop	5	92	1.013
Kirchhundem	11	84	920
Lenneadt	17	82	873
Olpe	58	97	1.227
Wenden	18	91	1.012

Gemeindeübersichten (zusammengefasste Weiterverkäufe der Jahre 2009 - 2011)

Attendorn

	Attendorn			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	5	83	1.795	0	-	-
1990 - 1999	11	85	1.399	3	71	1.272
1980 - 1989	2	105	1.088	0	-	-
1970 - 1979	8	96	1.159	1	108	856
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	1	162	494

Drolshagen

	Drolshagen			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	1	70	1.881	0	-	-
1990 - 1999	10	92	1.185	0	-	-
1980 - 1989	0	-	-	0	-	-
1970 - 1979	1	89	640	0	-	-
1960 - 1969	2	70	902	0	-	-
vor 1960	1	123	877	0	-	-

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Finnentrop

	Finnentrop / Bamenohl			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	2	82	1.251
1990 - 1999	0	-	-	0	-	-
1980 - 1989	1	72	810	0	-	-
1970 - 1979	1	83	823	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	1	140	929
vor 1960	0	-	-	0	-	-

Kirchhundem

	Kirchhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	0	-	-	0	-	-
1990 - 1999	1	100	1.001	1	103	776
1980 - 1989	0	-	-	3	105	1.193
1970 - 1979	0	-	-	0	-	-
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	0	-	-	6	68	795

Lennestadt

	Altenhundem			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	1	55	1.336	0	-	-
1990 - 1999	2	73	951	3	73	924
1980 - 1989	2	96	787	1	138	942
1970 - 1979	2	77	797	2	105	944
1960 - 1969	0	-	-	0	-	-
vor 1960	2	70	731	1	65	608

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Olpe

	Olpe			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	4	84	1.597	0	-	-
1990 - 1999	19	81	1.476	5	96	874
1980 - 1989	7	104	1.336	6	74	1.019
1970 - 1979	9	120	1.086	1	156	814
1960 - 1969	0	-	-	3	112	950
vor 1960	3	167	850	0	-	-

Wenden

	Wenden			Umgebung		
Baujahr	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)	Anzahl Verträge	durchschnittl. Größe (m ²)	durchschnittl. Preis (€/m ²)
ab 2000	2	95	1.189	0	-	-
1990 - 1999	4	76	1.100	4	112	1.198
1980 - 1989	3	69	896	1	83	910
1970 - 1979	1	75	707	1	100	625
1960 - 1969	0	-	-	2	114	861
vor 1960	0	-	-	0	-	-

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse sind nach § 193 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 wert beeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Bis einschließlich zum Jahr 2009 wurden die Bodenrichtwerte im Kreis Olpe als lagetypische Werte dargestellt. Infolge der Reform des Erbschaftssteuerrechtes verpflichtete der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse bundesweit, die Bodenrichtwerte als zonale Werte auszuweisen. Bei dieser Darstellungsform wird der Geltungsbereich eines Richtwertes klar abgegrenzt und in Form einer sog. Bodenrichtwertzone angegeben. Trotz der vermeintlichen Klarheit dieser Darstellung stellen die Richtwerte weiterhin lediglich Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke dar. Sie berücksichtigen mithin nicht die besonderen Wert beeinflussenden Eigenschaften einzelner Grundstücke der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese müssen deshalb ggf. bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Bodenrichtwertzonen für das Gebiet des Kreises Olpe erfolgte erstmalig zum 01.01.2010. Zum 01.01.2011 wurden zusätzlich erstmals Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (siehe Seite 14).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe weist den einzelnen Bodenrichtwertgrundstücken derzeit noch keine konkrete Größe zu. Die Bodenrichtwerte für baulich nutzbare Flächen gelten im Allgemeinen für Grundstücke mit einer Größe von 600 – 800 m²; dies entspricht der durchschnittlichen Größe von Wohngrundstücken im Kreis Olpe (siehe Seite 5). In kleineren Ortschaften sind auch Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m² durchaus üblich. Erst die Flächen, die über diese Größe hinausgehen, sind als Hinterland abweichend vom Bodenrichtwert zu bewerten. Als Faustformel gilt hier ein Betrag von 3 – 8 €/m² (max. 25% des Bodenrichtwertes), vorausgesetzt, die Fläche ist nicht als separates Grundstück abtrennbar. Im Einzelfall wird es auf die konkrete Lage ankommen. Grundstücke im Bereich der Ortslagen von Olpe, Attendorn und Altenhundem sind im Durchschnitt deutlich kleiner als in den gemeindezugehörigen übrigen Ortschaften.

Der durchschnittliche Beitrag für Erschließungskosten (Kreisdurchschnitt) liegt aktuell bei 25 €/m².

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

Ebenso wenig wird durch die Zuordnung eines Grundstückes zu einer entsprechenden Bodenrichtwertzone Baurecht begründet.

Neben dem primären Ziel, durch Richtwerte das Bodenmarktgeschehen transparent zu machen, haben sie sich auch zu einem Hilfsmittel der Bodenwertermittlung entwickelt. Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt ausdrücklich zu, dass zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Kaufpreissammlung mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte sind als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen. Die Bodenrichtwertkarten sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen. Die Wert beeinflussenden Merkmale des Richtwertgrundstückes sind anzugeben. Aus diesem Grund wird beispielsweise stets angegeben, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Darüber hinaus wird auch die Art der baulichen Nutzung angegeben; hierzu werden Abkürzungen gemäß der Baunutzungsverordnung – BauNVO – benutzt (z.B. W = Wohnbaufläche, WA = Allgemeines Wohngebiet, M = gemischte Baufläche, MI = Mischgebiet, GE = Gewerbegebiet). Die Geschosshöhe wird durch römische Zahlen bezeichnet (z.B. II = zweigeschossige Bebauung).

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sind im Internet kostenlos abrufbar. Neben der Adresse, unter der die landesweite Homepage der Gutachterausschüsse zu erreichen ist (www.gutachterausschuss.nrw.de), sind die aktuellen Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht unter der Adresse www.boris.nrw.de zu finden. Hinter der Abkürzung verbirgt sich das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW, in dem alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ihre Produkte einheitlich darstellen. Nach dem großen Erfolg von BORIS gibt es inzwischen das verbesserte und erweiterte Angebot von BORISplus, zu dem man beim Aufruf der Boris-Homepage automatisch weitergeleitet wird.

Die Seiten des Gutachterausschusses sind ebenfalls über den Internetauftritt der Kreisverwaltung Olpe (www.kreis-olpe.de) erreichbar.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Wohnbauland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	240	130	55
Stadt Drolshagen	100	65	50
Gemeinde Finnentrop	75	65	38
Gemeinde Kirchhundem	70	65	40
Stadt Lennestadt	110	60	48
Stadt Olpe	240	130	55
Gemeinde Wenden	85	75	55

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Gewerbeland) (Angaben in €/m²)

Stadt / Gemeinde	Preisspanne von - bis
Stadt Attendorn	20 - 50
Stadt Drolshagen	20 - 44
Gemeinde Finnentrop	20 - 26
Gemeinde Kirchhundem	17 - 26
Stadt Lennestadt	20 - 28
Stadt Olpe	25 - 60
Gemeinde Wenden	20 - 38

9. Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Einfamilienhäuser

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
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	170.344	150,5
2003	156.962	164.046	144,9
2004	160.932	160.112	141,4
2005	161.622	161.625	142,8
2006	162.323	161.077	142,3
2007	158.038	156.480	138,2
2008	147.521	151.300	133,6
2009	152.119	150.499	132,9
2010	150.235	152.077	134,3
2011	155.717		137,5

9.1.2 Eigentumswohnungen

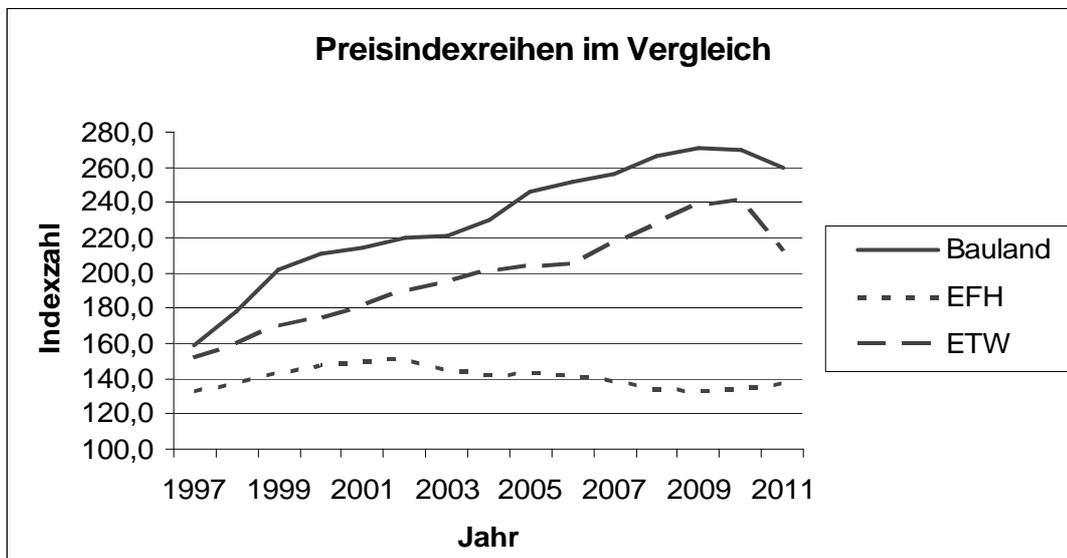
Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von neuen Eigentumswohnungen im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Kaufpreis (gleitendes Mittel)	Index
1997	116.447	113.490	152,2
1998	112.638	119.329	160,1
1999	135.595	126.660	169,9
2000	122.812	130.034	174,4
2001	138.918	135.637	181,9
2002	141.900	141.827	190,2
2003	144.590	145.571	195,3
2004	151.203	150.822	202,3
2005	156.290	151.871	203,7
2006	143.701	153.223	205,5
2007	169.200	162.473	217,9
2008	167.789	170.163	228,3
2009	175.874	177.971	238,7
2010	192.347	179.644	241,0
2011	158.007		211,9

9.1.3 Wohnbauland

Diese Indexreihe beruht auf Verkäufen von baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Kreisgebiet von Olpe. 1989 = 100

Jahr	durchschnittlicher Bodenpreis in €/m ²	Bodenpreis (gleitendes Mittel)	Index
1997	53	54,36	158,8
1998	59	61,00	178,2
1999	73	69,10	201,9
2000	71	72,19	210,9
2001	73	73,53	214,8
2002	76	75,37	220,2
2003	76	75,75	221,3
2004	75	78,75	230,1
2005	89	84,25	246,2
2006	84	86,00	251,3
2007	87	87,75	256,4
2008	93	91,25	266,6
2009	92	92,75	271,0
2010	94	92,25	269,5
2011	89		260,0



9.2 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird im Allgemeinen zunächst der Sachwert des Gebäudes ermittelt. Dieser Wert stellt - vereinfacht ausgedrückt - 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, seltener auch über ihrem Sachwert verkauft werden. Ausschlaggebend hierfür sind Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Methode:

Um zu überprüfen, ob und in welchem Maß der Kaufpreis vom Sachwert eines Hauses abweicht, ist in geeigneten Fällen eine Nachkalkulation des Gebäudes erforderlich. Hierzu erfolgt die Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten gemäß der Fachliteratur zuzüglich Baunebenkosten. Die ermittelten Zahlen spiegeln die Wertverhältnisse im Bundesgebiet wider.

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtet sich der Gutachterausschuss Olpe nach dem „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW“, das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse – AGVGA – erarbeitet wurde und landesweit zur Anwendung kommt. Das Modell ist im Einzelnen nachzulesen im Internet auf der Seite www.gutachterausschuss.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW. In Anlehnung an dieses Modell ist erstmals die Alterswertminderung gemäß Anlage 8b (**mit linearer Altersabschreibung**) der WertR 2006 ermittelt und auf die Berücksichtigung des Regionalisierungsfaktors (0,93) verzichtet worden.

Marktanpassungsfaktoren als Einflussgrößen auf den Sachwert einer Immobilie werden daher auch als Sachwertfaktoren bezeichnet. Hingegen stellen sich die unter 9.3 behandelten Liegenschaftszinsen als Einflussgrößen (Marktanpassungsfaktoren) auf den Ertragswert einer Immobilie dar. Im Folgenden werden daher die sachwertbezogenen Marktanpassungsfaktoren als Sachwertfaktoren bezeichnet.

Die Sachwertfaktoren für den Kreis Olpe wurden auf der Basis der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert wurde mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse auf Basis der Daten von 2010 errechnet. Dabei ergab sich folgende Formel:

$$\text{Kaufpreis} = 0,60 * \text{Sachwert} + 35.267$$

P1 = 0,60 (Steigungsfaktor)
P2 = 35.267 (Achsenabschnitt)

Für die praktische Anwendung wurde daraus die Sachwertformel

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

ermittelt. Sie gilt für Sachwerte zwischen 75.000 und 600.000 €.

Dabei kann erstmals in diesem Marktbericht ein kreisweit auf Bodenrichtwerte abgebildeter Sachwertfaktor präsentiert werden. Diese Auswertung und Darstellung folgt dem vielfach zu beobachtenden Umstand, dass sich Sachwertfaktoren nicht nur mit dem nominellen Kaufpreis sondern auch mit Bodenrichtwerten verändern. Voraussetzung hierfür war eine ausreichend große

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Datenmenge, die eine statistisch gesicherte Analyse erst möglich macht. Auf eine solche Datenmenge konnte nun zurückgegriffen werden.

Eine regionale Einteilung für die Bestimmung eines im Einzelfall anzuwendenden Bodenrichtwerts in kommunale Gruppen ist daher weniger aussagekräftig. Dennoch kann man die sieben Städte und Gemeinden des Kreises Olpe insoweit in drei Gruppen untergliedern. Für Drolshagen und Wenden ergibt sich kein wesentlicher Einfluss der Region auf den Sachwert. Die in der nachfolgenden Tabelle genannten Faktoren können für diese Gemeinden grundsätzlich unverändert angewendet werden. Für Olpe und Attendorn ergibt sich dagegen ein tendenziell nach oben, für Lennestadt, Kirchhundem und Finnentrop ein tendenziell nach unten verschobener Sachwertfaktor. Zusätzlich ist außer der regionalen Lage innerhalb des Kreises noch die Entfernung des Grundstücks zum jeweiligen Zentrum von Einfluss.

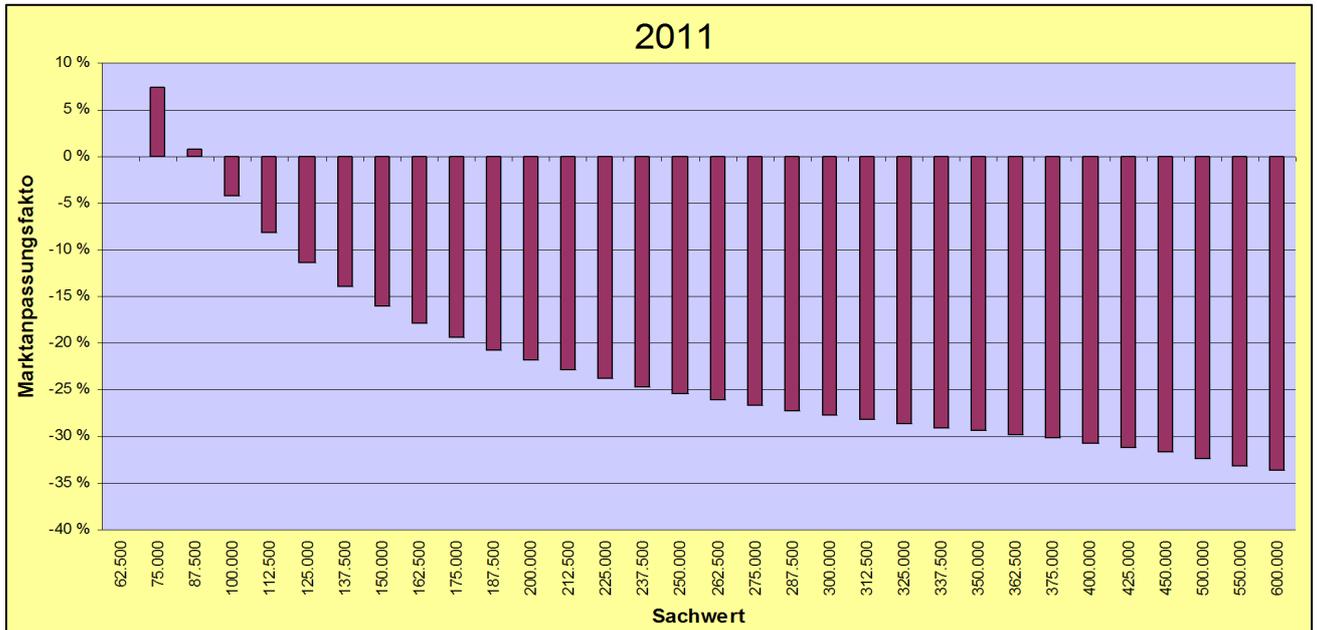
Neben den auf Bodenrichtwerte abgestimmten Sachwertfaktoren werden nach wie vor auch die kreisweit ermittelten Werte veröffentlicht. Angesichts der hierbei neu angewandten Berechnungsmethode sind diese aber nicht mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar. Zusätzlich zu den berechneten Faktoren werden die statistischen Parameter der Auswertung aufgeführt.

Die Tabellen sind nachfolgend dargestellt:

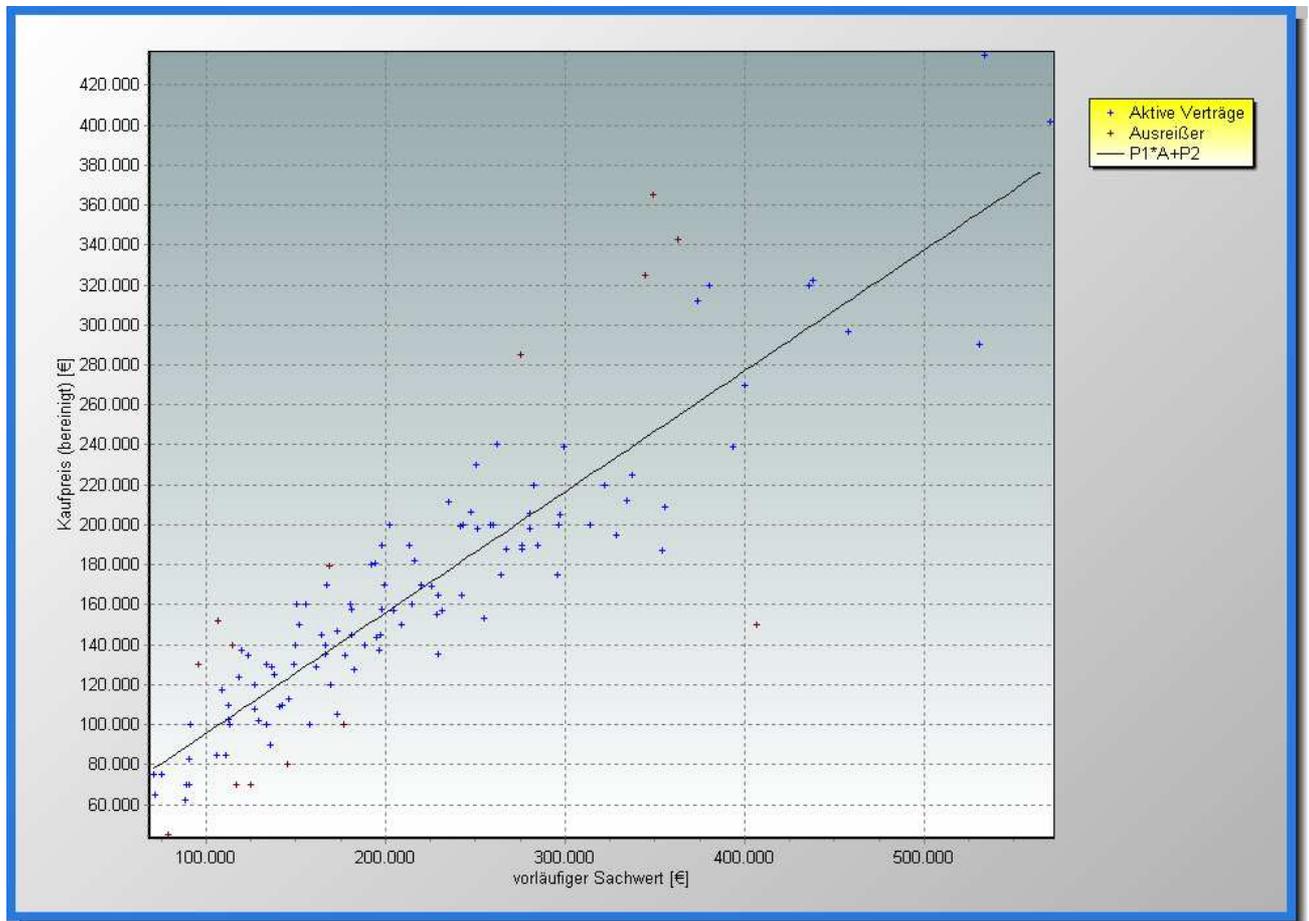
**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**

Sachwert (€)	Marktanpassung
P1	0,604774139
P2	35266,78023
62.500	
75.000	7
87.500	1
100.000	-4
112.500	-8
125.000	-11
137.500	-14
150.000	-16
162.500	-18
175.000	-19
187.500	-21
200.000	-22
212.500	-23
225.000	-24
237.500	-25
250.000	-25
262.500	-26
275.000	-27
287.500	-27
300.000	-28
312.500	-28
325.000	-29
337.500	-29
350.000	-29
362.500	-30
375.000	-30
400.000	-31
425.000	-31
450.000	-32
500.000	-32
550.000	-33
600.000	-34
Anz. Verträge	122 (14 Ausreißer)
Bestimmtheitsmaß	0,87

**Sachwertfaktoren (Kreisdurchschnitt)
 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser**



Punktwolke der o. a. Auswertung

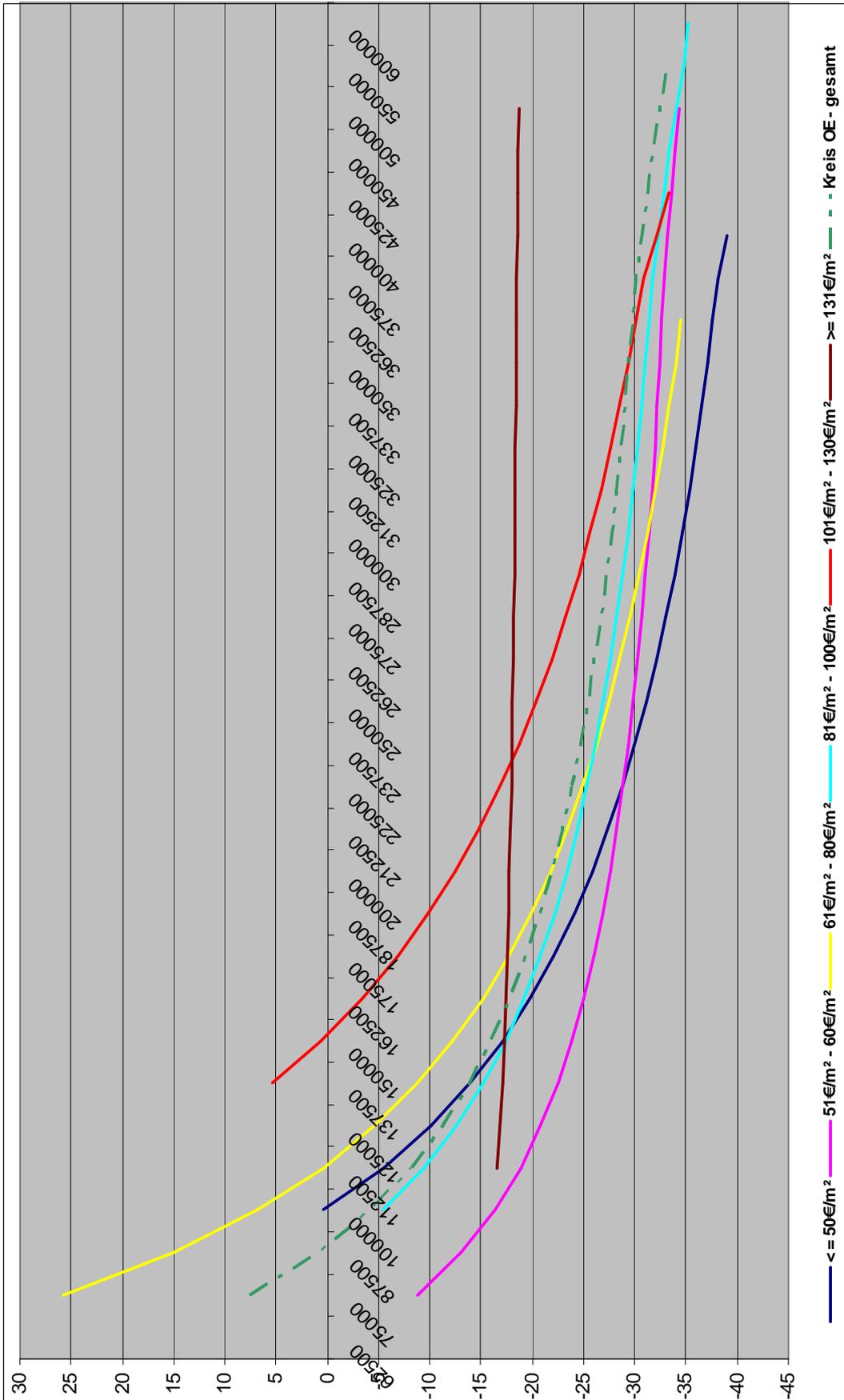


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

**Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe**

Sachwert	Bodenrichtwertbereich					
	< = 50 €/m²	51 - 60 €/m²	61 - 80 €/m²	81 - 100 €/m²	101 - 130 €/m²	> = 130 €/m²
P1	0,479	0,6111	0,497	0,5874	0,4811	0,8072
P2	52.460	22.555	57.090	35.773	78.734	2.991
62.500						
75.000		-9	26			
87.500		-13	15			
100.000	0	-16	7	-5		
112.500	-5	-19	0	-9		-17
125.000	-10	-21	-5	-13		-17
137.500	-14	-22	-9	-15	5	-17
150.000	-17	-24	-12	-17	1	-17
162.500	-20	-25	-15	-19	-3	-17
175.000	-22	-26	-18	-21	-7	-18
187.500	-24	-27	-20	-22	-10	-18
200.000	-26	-28	-22	-23	-13	-18
212.500	-27	-28	-23	-24	-15	-18
225.000	-29	-29	-25	-25	-17	-18
237.500	-30	-29	-26	-26	-19	-18
250.000	-31	-30	-27	-27	-20	-18
262.500	-32	-30	-29	-28	-22	-18
275.000	-33	-31	-30	-28	-23	-18
287.500	-34	-31	-30	-29	-25	-18
300.000	-35	-31	-31	-29	-26	-18
312.500	-35	-32	-32	-30	-27	-18
325.000	-36	-32	-33	-30	-28	-18
337.500	-37	-32	-33	-31	-29	-18
350.000	-37	-32	-34	-31	-29	-18
362.500	-38	-33	-35	-31	-30	-18
375.000	-38	-33		-32	-31	-18
400.000	-39	-33		-32	-32	-19
425.000		-34		-33	-33	-19
450.000		-34		-33		-19
500.000		-34		-34		-19
550.000				-35		
600.000				-35		
Anz. Vertr.	19 (2 Ausreißer)	24 (1)	28 (1)	22 (1)	16 (2)	13 (1)
Best.Maß	0,86	0,92	0,65	0,86	0,75	0,77

Sachwertfaktoren für frei stehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Bodenrichtwertbereichen des Kreises Olpe



9.3 Liegenschaftszinsen

Der Immobilienmarkt des Kreises Olpe ist geprägt von überwiegenden Verkäufen privat genutzter Immobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland). Der Verkauf gewerblich genutzter Objekte sowie der Verkauf von Mehrfamilienhäusern wird deutlich seltener beobachtet. Umso schwieriger ist es, Datenmaterial für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Kreis Olpe zu beschaffen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sehr daran interessiert, in Zukunft entsprechende Informationen bereitzustellen. Leider war dies bisher mangels geeigneter Kauffälle nicht möglich (Betrachten Sie hierzu auch das Vorwort auf S. 6).

Im Rahmen von Ertragswertermittlungen wendet der Gutachterausschuss daher Liegenschaftszinssätze aus der Wertermittlungsliteratur an, wie sie beispielsweise von Kleiber veröffentlicht wurden (Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 11 WertV, Rz. 22). Auch die Zahlenangaben des Landesmarktberichtes werden vergleichend herangezogen. In Anlehnung an diese Veröffentlichungen beträgt der Liegenschaftszinssatz

- für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 3,0 – 4,0%
- für Mietwohngrundstücke 4,5 – 6,0%
- für Eigentumswohnungen 3,5 – 4,0%
- für gemischt genutzte Grundstücke 5,0 – 6,0%
- für Büro- und Geschäftshäuser 6,0 – 7,0%
- für Lagerhallen 6,0 – 8,0%
- für Fabrikationshallen 6,5 – 8,0%.

In Abhängigkeit von Lage, Nutzung, Größe, Zuschnitt, Höhe des gewerblichen Anteils bei gemischt genutzten Grundstücken, Vermietungssituation, Marktsituation, Höhe der Nettokaltmiete sowie mieterbezogenen Kriterien sind die o.g. Zinssätze anzupassen. Angesichts der zahlreichen Einflussfaktoren können die vorgenannten Zinssätze nur einen Anhaltspunkt geben und sind vor der Anwendung im Einzelfall sachverständig zu überprüfen.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick über die Verteilung der Einwohner und die Flächen im Kreis Olpe:

Stadt/ Gemeinde	Wohn- bevölkerung (am 31.06.2011)*	Fläche in km²	Einwohner je km²
Attendorn	24.649	97,85	253,3
Drolshagen	12.058	67,12	180,6
Finnentrop	17.523	104,34	169,3
Kirchhundem	12.245	147,91	83,3
Lennestadt	27.027	135,14	201,1
Olpe	25.411	85,88	296,1
Wenden	19.883	72,55	274,3
gesamt:	138.796	710,80	196,1

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, Amtliche Bevölkerungszahlen (Internet)

Stadt/ Gemeinde	Gebäude- und Freifläche		Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
	km ²	%	km ²	%
Attendorn	7,97	8,15	75,61	77,27
Drolshagen	4,52	6,73	55,04	82,00
Finnentrop	6,13	5,88	87,4	83,76
Kirchhundem	4,59	3,10	133,78	90,45
Lennestadt	8,33	6,16	115,88	85,75
Olpe	7,07	8,23	65,63	76,42
Wenden	6,61	9,11	57,58	79,37
gesamt:	45,22	6,36	590,91	83,13

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

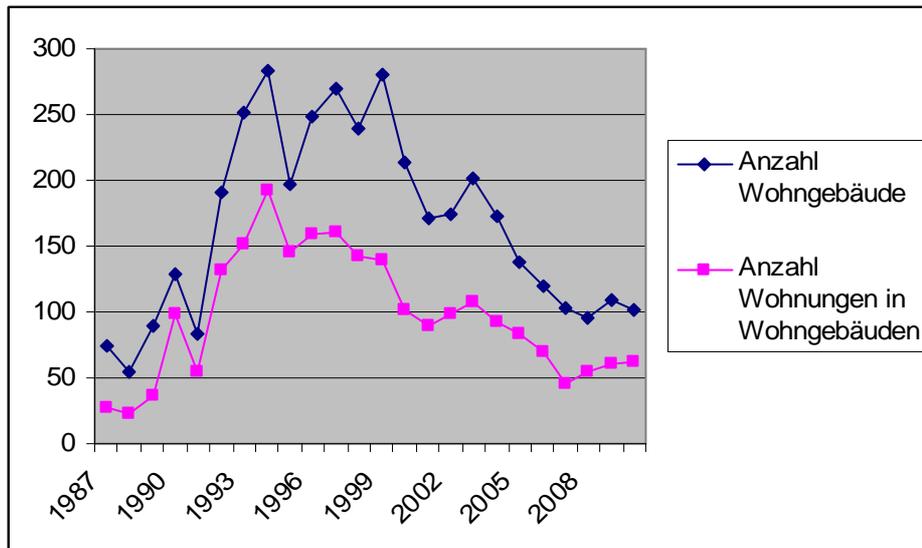
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme bieten einen Überblick über die in der Zeit von 1987 bis 2010 erteilten Baugenehmigungen im Kreis Olpe

Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen		
Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden
1987	75	28
1988	54	23
1989	89	36
1990	129	98
1991	84	54
1992	191	132
1993	251	151
1994	283	193
1995	197	145
1996	249	159
1997	270	160
1998	240	142
1999	281	139
2000	213	102
2001	171	90
2002	175	99
2003	201	107
2004	173	92
2005	138	83
2006	120	70
2007	103	46
2008	95	55
2009	109	60
2010	102	62

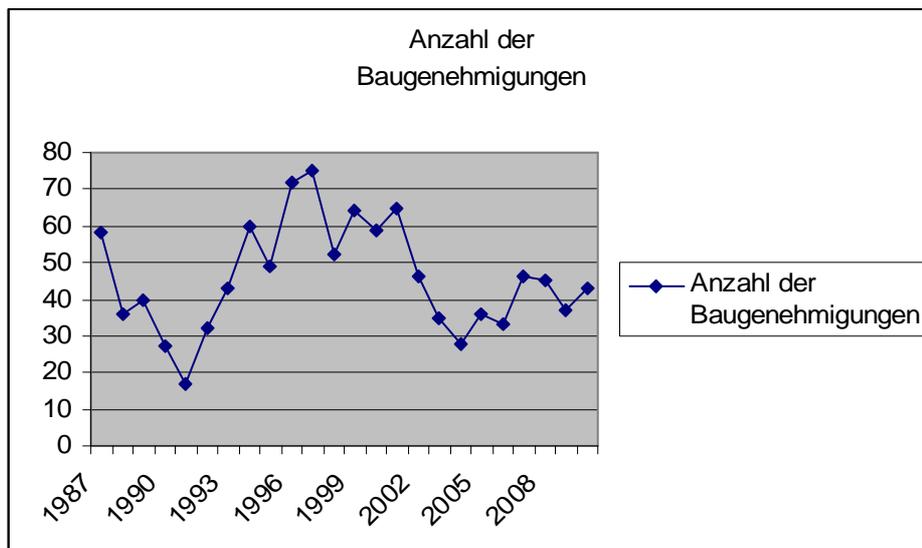
Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude	
Jahr	Anzahl der Baugenehmigungen
1987	58
1988	36
1989	40
1990	27
1991	17
1992	32
1993	43
1994	60
1995	49
1996	72
1997	75
1998	52
1999	64
2000	59
2001	65
2002	46
2003	35
2004	28
2005	36
2006	33
2007	46
2008	45
2009	37
2010	43

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW –, Düsseldorf, (Internet)

Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen 1987 - 2010



Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude



11. Mieten

Im Jahr 2002 wurde erstmalig für den Bereich der IHK Siegen ein gewerblicher Mietpreisspiegel erarbeitet und von der IHK Siegen herausgegeben. In den Jahren 2004, 2006, 2008 und 2010 erfolgte jeweils eine Neuauflage. Erarbeitet wurde diese Mietenübersicht für Einzelhandels- und Büroobjekte in den Kommunen des IHK-Bezirktes Siegen durch zwei eigens zu diesem Zweck eingerichtete Arbeitskreise (für Siegen-Wittgenstein und für Olpe) aus den Daten von Mietpreisumfragen, den Mietpreisinformationen der Gutachterausschüsse der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe und der beteiligten Immobilienmakler sowie den Mietpreissammlungen der Bausachverständigen der Finanzämter Siegen und Olpe.

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 Wert steigernder oder Wert mindern-der 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. Die letzte Überarbeitung fand im Herbst 2010 statt.

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 nachgelesen werden.

Erläuterung der Tendenzen:

Mit den Angaben der Tendenzen wird der Vergleich zu den Mietspannen der früheren Ausgabe des Mietpreisspiegels hergestellt. Bei geänderten Werten zeigt die Tendenz an, ob die entsprechende Mietspanne im Vergleich zur vorherigen nach oben oder nach unten angepasst wurde. Ein Hinweis, wie z. B. „fallende Tendenz“, bedeutet aber nicht notwendigerweise, dass die entsprechende Mietspanne niedriger ausfällt als zuvor. Er kann auch den Umstand erklären, dass bei neu zu vermietenden gewerblichen Objekten aufgrund der aktuellen Situation die Mieten eher im unteren Bereich der angegebenen Spanne anzusiedeln sind. Die Spanne muss dadurch nicht insgesamt nach unten angepasst werden, da bestehende Mieten durchaus noch in der vollen Breite anzufinden sein können.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Attendorn	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			10 – 15	○		
gute Lage			7 – 12	○		
mittlere Lage			6 – 9	○		
einfache Lage			4 – 7	○		

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

* Die sehr guten Lagen befinden sich nur im Stadtkern von Attendorn.

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

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

Ort: Drolshagen	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

Ort: Finnentrop	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

Ort: Kirchhundem	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Büro- und Praxisflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	Nutzungswert (z.B. Ausstattung, Größe, Geschoßlage)					
	einfach		mittel		gut	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
gute Lage						
mittlere Lage	3,5 – 4,5	○	4,5 – 5,5	○	5,5 – 6,5	○
einfache Lage						

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.

Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Lennestadt	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage*			8 – 16	○		
gute Lage			7 – 10	○		
mittlere Lage			5 – 7,5	○		
einfache Lage			3,5 – 6	○		

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

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

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

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

Ort: Olpe	Kaltmiete (Netto) in €/ m ² von....bis.... für folgende Einzelhandelsflächen (mit Tendenz:↑↓○)					
	bis 100 m ²		101 bis 200 m ²		über 200 m ²	
	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz	Mietspanne	Tendenz
sehr gute Lage			13 – 20	↑		
gute Lage			7 – 13	○		
mittlere Lage			6,5 – 10	○		
einfache Lage			5 – 7,5	○		

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

*Die obere Mietspanne bezieht sich hier auf komplett bezugsfertige Einzelhandelsflächen.

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

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage bei der Miethöhe aber schon noch eine Rolle.



Ergebnisse des Arbeitskreises "Gewerblicher Mietpreisspiegel" im Kreis Olpe

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

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

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

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

Bei gestrichelter Linie bzw. durchgezogenen Tabellenkästen gelten die angegebenen Spannen auch für die benachbarten Flächenkategorien oder Lagen, da eine Differenzierung nicht notwendig ist. Tendenziell spielen die Größe der Einzelhandelsfläche bzw. die Lage 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., Vermessungsassessor
Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreterin

Brück, Karin
Kreisverwaltung Olpe

Dipl.-Verwaltungswirtin
Kreisamtfrau

Ehrenamtliche Gutachter (in alphabetischer Reihenfolge)

Arns, Gerhard
Großmickestraße 6

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Ottfingen

Feldmann, Thomas
Rochusstraße 21

selbst. Immobilienkaufmann
57462 Olpe

Fleper, Manfred
Zum Schloßberg 8a

Dipl.-Ing., Architekt
57368 Lennestadt-Oedingen

Hengstebeck, Reinhold
Auf den Peulen 30

Dipl.-Ing., Bauingenieur
57439 Attendorn

Henke, Heinz-Jürgen
Relekes Weg 10

Dipl.-Ing., Architekt
57439 Attendorn

Henne, Andreas
Arnoldstraße 31

Immobilienvermittler
57482 Wenden

Hilchenbach, Ulrich
Talstraße 1

Dipl.-Ing., Architekt
57489 Drolshagen-Hützemert

Koch, Georg
Im Hof 14

Dipl.-Ing., Architekt
57399 Kirchhudem-Marmecke

Ohm, Michael
Röntgenstraße 24

Dipl.-Ing., Architekt
57462 Olpe

Schablowski, Bernd
Plettenberger Str. 62

Sparkassenbetriebswirt
57439 Attendorn

Schönauer, Thomas
Hochstraße 16a

Dipl.-Ing., Architekt
57482 Wenden-Hünsborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe
- Marktbericht 2012 -

Stupperich, Winfried
Beethovenstraße 34

selbst. Immobilienberater
57368 Lennestadt-Grevenbrück

Wiethoff-Schüsseler, Maria
Schönholthausener Weg 12

Dipl.-Ing., Architektin
57413 Finnentrop

Weber, Walter
Zur Grube 3

Landwirt
57399 Kirchhudem - Kruberg

Vertreter der Finanzverwaltung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grümbel, Thomas
Finanzamt Olpe

Finanzbeamter

12.2 Gebühren für Wertgutachten

Die Gebühr für ein Wertgutachten des Gutachterausschusses richtet sich seit dem 01.01.2011 nach den Vorschriften der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen.

Gemäß Ziffer 7 des Gebührentarifs beträgt die Grundgebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes von bis zu 1 Mio. Euro 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €. Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer abgegolten.

Es können Zuschläge für erhöhten Aufwand (z.B. bei zusätzlicher Bewertung von Rechten oder umfangreich zu ermittelnden Baumängeln oder –schäden) erhoben werden. Ggfls. kommen auch Abschläge wegen verminderten Aufwands in Frage.

Wertgutachten sind umsatzsteuerpflichtig. Aus diesem Grund ist der zuvor errechneten Gebühr noch die Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19% hinzuzurechnen.