

**Matthias Aberle**

**Zur Öffnung der Kaufpreissammlung für  
Nutzer mit berechtigtem Interesse**

**Studienarbeit**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2001 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783832444204

**Matthias Aberle**

**Zur Öffnung der Kaufpreissammlung für Nutzer mit  
berechtigtem Interesse**

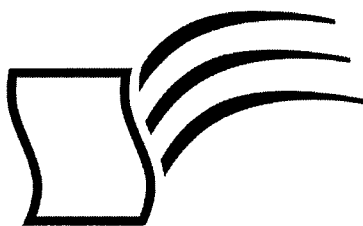


---

Matthias Aberle

# Zur Öffnung der Kaufpreissammlung für Nutzer mit berechtigtem Interesse

Hausarbeit  
an der Oberprüfungsamt für die höheren technischen  
Verwaltungsbeamten  
Februar 2001 Abgabe



***Diplom.de***

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_  
Hermannstal 119k \_\_\_\_\_  
22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_  
Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_  
www.diplom.de \_\_\_\_\_

ID 4420

Aberle, Matthias: Zur Öffnung der Kaufpreissammlung für Nutzer mit berechtigtem Interesse / Matthias Aberle - Hamburg: Diplomica GmbH, 2001  
Zugl.: Frankfurt am Main, Hausarbeit, 2001

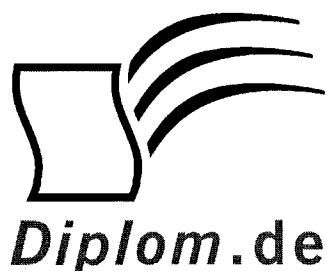
---

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH  
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2001  
Printed in Germany



## Wissensquellen gewinnbringend nutzen

**Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität** zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

**Wettbewerbsvorteile verschaffen** – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

**<http://www.diplom.de>** bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

**Individueller Service** – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

### Ihr Team der Diplomarbeiten Agentur

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_

Hermannstal 119k \_\_\_\_\_

22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_

Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_

www.diplom.de \_\_\_\_\_

## **Zusammenfassung und Inhaltsverzeichnis**

Jedes Vergleichswertverfahren steht und fällt mit einer Kaufpreissammlung. Durch das einst im Baugesetzbuch in § 195 geschaffene Auskunftsrecht aus der Kaufpreissammlung sind von den Gutachterausschüssen bei berechtigtem Interesse und nach landesrechtlichen Vorschriften Auskünfte zu erteilen. Dies wird praktiziert, allerdings von Bundesland zu Bundesland sowie Gutachterausschuss zu Gutachterausschuss mit unterschiedlicher Intensität, was die Nutzungshäufigkeit betrifft, und auch unterschiedlicher Qualität, was den Informationsgehalt und die Art der Datenübermittlung angeht.

Nach einer Einleitung in die Materie wurde in der Prüfungsarbeit zuerst kurz, anschaulich und vergleichend die Weitergabe von Informationen aus der Kaufpreissammlung, wie sie zunächst durch das Bundesbaugesetz (1960) gesehen wurde und wie sie nach der Gesetzesnovellierung im Jahre 1986 heute geregelt ist, beschrieben. Es werden dabei die Gründe, die zu einer weitergehenden Öffnung der Kaufpreissammlung geführt haben, genannt. In einem weiteren Kapitel werden die datenschutzrechtlichen Zwänge, die in Deutschland einer Öffnung der Kaufpreissammlung „Fesseln anlegen“, dargelegt. In diesem Zusammenhang sind die Konsequenzen für die Daten abgebenden Gutachterausschüsse und die Daten nutzenden Interessenten betrachtet worden. Ein eigenes Kapitel widmet sich den unterschiedlichen Instrumenten „Auskunft aus der Kaufpreissammlung“, „Auszüge aus der Kaufpreissammlung“ und „Einsicht in die Kaufpreissammlung“. Unter welchen persönlichen und sachlichen Voraussetzungen regionale und überregionale Kaufpreissammlungen wie weit geöffnet werden dürfen, ist hierin aufgeführt.

Nach dem mehr theoretischen Teil der häuslichen Prüfungsarbeit folgen zwei an den praktischen Gegebenheiten orientierte Kapitel. Es wurden bei drei verschiedenen Gutachterausschüssen der freien Wahl (Berlin, Hannover, Lübeck) für zwei selbst definierte Wertermittlungsobjekte (Bauplatz und Reihenmittelhaus) schriftlich Auskünfte für ein Verkehrswertgutachten angefordert. Die Schranken für die als einflussreich zu vermutenden Kenngrößen für beide Wertermittlungsobjekte wurden ebenfalls selbst bestimmt. Die Stichproben sind anschließend nach den in der Wertermittlung gängigen Vergleichswertverfahren analysiert worden. Die ermittelten Ergebnisse sind dann dem vom jeweiligen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert in der betreffenden Bewertungszone



gegenüber gestellt worden bzw. es wurde ein Abgleich mit dem ggf. im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Vergleichsfaktor für Reihen(mittel)häuser vorgenommen (Hannover).

Zum Abschluss wurde kritische beurteilt, ob die erteilten Auskünfte praxisgerecht übergeben und ausgewertet werden konnten sowie, ob die im Baugesetzbuch als Ziel beschriebene Transparenz auf dem jeweils untersuchten regionalen Grundstücksteilmarkt erreicht wurde. In einem Ausblick ist darüber hinaus dargelegt worden, ob vom Gutachterausschuss abgeleitete aussagekräftige Bodenrichtwerte und Vergleichsfaktoren das Instrument „Auskunft aus der Kaufpreissammlung“ möglicherweise überflüssig machen könnten. Außerdem werden Verbesserungsvorschläge und Empfehlungen an die Adresse des Gesetzgebers, der Gutachterausschüsse und der diese Auskünfte nutzenden Interessenten gegeben, damit in Zukunft noch wirksamer mit dem Instrument „Auskunft aus der Kaufpreissammlung“ verfahren werden kann.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>Erklärung</b> .....	<b>4</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Grundsätzliches zur Kaufpreissammlung</b> .....	<b>13</b>
2.1 Einordnung der Kaufpreissammlung in das Rechtssystem .....	13
2.2 Die Kaufpreissammlung als Bestandteil des Baugesetzbuchs .....	14
2.2.1 Entwicklung des BBauG und des BauGB (allgemein).....	14
2.2.2 Entstehungsgeschichte und Fortentwicklung der Kaufpreissammlung .....	15
2.2.3 Die Kaufpreissammlung im dritten Kapitel des BauGB .....	16
2.2.4 Inhaltsschwerpunkte der Regelung in § 195.....	17
2.3 Erläuterungen zur Kaufpreissammlung .....	17
2.3.1 Der Begriff Kaufpreissammlung .....	17
2.3.2 Zweck und Ziel einer Kaufpreissammlung.....	18

---

<b>3. Entwicklung des Auskunftsrechts aus der KPS .....</b>	<b>19</b>
3.1 Informationsweitergabe aus der Kaufpreissammlung 1960 .....	19
3.2 Veränderungen in den Novellen von 1976 und 1986 .....	20
3.3 Begriffserläuterungen zu dem neuen Auskunftsrecht .....	21
<b>4. Datenschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>24</b>
4.1 Konsequenzen für die Gutachterausschüsse .....	26
4.2 Konsequenzen für die Nutzer mit berechtigtem Interesse .....	27
<b>5. Unterschiede in der Informationsabgabe aus der KPS .....</b>	<b>28</b>
5.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	28
5.2 Auszüge aus der Kaufpreissammlung .....	30
5.3 Einsicht in die Kaufpreissammlung .....	31
5.4 Persönliche und sachliche Voraussetzungen als Bedingungen .....	32
<b>6. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....</b>	<b>34</b>
6.1 Definition der Wertermittlungsobjekte und Schranken .....	34
6.2 Rücklauf der Anfragen .....	37
<b>7. Analyse der Stichproben .....</b>	<b>39</b>
7.1 Bauplatz in Berlin .....	39
7.2 Bauplatz in Hannover .....	41
7.3 Bauplatz in Lübeck .....	43
7.4 Reihenmittelhaus in Berlin .....	45
7.5 Reihenmittelhaus in Hannover .....	47
7.6 Reihenmittelhaus in Lübeck .....	50
<b>8. Beurteilung der Ergebnisse und Informationen .....</b>	<b>52</b>
8.1 Qualität der Auskünfte in der Praxis .....	52
8.2 Transparenz auf dem Grundstücksmarkt .....	57
<b>9. Ausblick .....</b>	<b>60</b>
9.1 Zukunft für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	60
9.2 Empfehlungen .....	62
9.2.1 Gesetzgeber .....	63
9.2.2 Gutachterausschüsse .....	64
9.2.3 Nutzer .....	66

<b>10. Fazit .....</b>	<b>68</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>70</b>
Anlage 1: Der Gesetzestext (Auszüge).....	71
Anlage 2: Diagramme.....	72
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>91</b>
<b>Autorenprofil.....</b>	<b>95</b>