

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

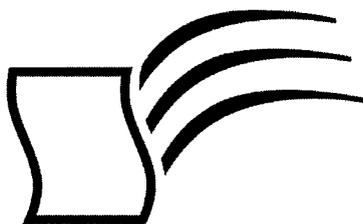
Matthias Aberle

**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.

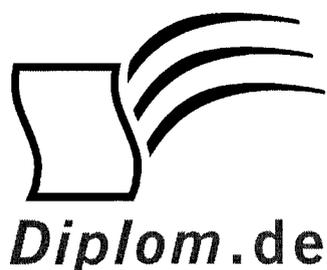
Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

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

Aufgabenstellung	2
Erklärung	4
Inhaltsverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	8
1. Einleitung	11
2. Grundsätzliches zur Kaufpreissammlung	13
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

3. Entwicklung des Auskunftsrechts aus der KPS	19
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
4. Datenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	24
4.1 Konsequenzen für die Gutachterausschüsse	26
4.2 Konsequenzen für die Nutzer mit berechtigtem Interesse	27
5. Unterschiede in der Informationsabgabe aus der KPS	28
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
6. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	34
6.1 Definition der Wertermittlungsobjekte und Schranken	34
6.2 Rücklauf der Anfragen	37
7. Analyse der Stichproben	39
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
8. Beurteilung der Ergebnisse und Informationen	52
8.1 Qualität der Auskünfte in der Praxis	52
8.2 Transparenz auf dem Grundstücksmarkt	57
9. Ausblick	60
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

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