Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

50 Jahre

1961 - 2011

Grußwort von Oberbürgermeister Jörg Dehm zum 50 jährigen Jubiläum des Gutachterausschusses in Hagen

Es ist die vorrangige Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Bürger, Banken, Wirtschaft und Verwaltung über die Grundstücksmärkte zu informieren und damit zur Transparenz am Immobilienmarkt beizutragen. Die auf dieser Basis und nach den Grundsätzen der amtlichen Wertermittlung erstellten Wertgutachten haben entscheidend dazu beigetragen, dass Deutschland nicht wie die USA, Irland und Spanien von einer Überbewertung der Immobilien, der sogenannten Immobilienblase, heimgesucht wurde. Die in der Welt einzigartige Einrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hat mit der Veröffentlichung von Umsatzzahlen und Durchschnittspreisen sowie durch Wertangaben in Gutachten wesentlichen Anteil daran, dass spekulative Preisentwicklungen schonungslos offengelegt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte leistet in Hagen in dieser Hinsicht einen wichtigen Beitrag für unsere Stadt. Stadtentwicklung und Wirtschaftsentwicklung sind ohne genaue Kenntnisse des Grundstücksmarktes nicht möglich. Der Gutachterausschuss in Hagen ist durch Herausgabe von Grundstücksmarktberichten, der Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Vergleichspreisen und anderen Kenngrößen der Wertermittlung seit nunmehr 50 Jahren seinem gesetzlichen Auftrag in hervorragender Weise gerecht geworden.

Davon hat insbesondere die städtische Wertermittlungsstelle, die wie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses organisatorisch beim Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster angesiedelt ist, profitiert. Die organisatorische Nähe hilft, qualifizierte Wertermittlungen für liegenschafts- und finanzpolitische Fragestellungen der Stadt zu erarbeiten.

Aber auch die der Bewertung unkundigen und gelegentlichen Marktteilnehmer, Mitbürger, die einmal in ihrem Leben eine Immobilie erwerben, erhalten durch die Dienstleistungen und Produkte des Gutachterausschusses eine wichtige Hilfestellung bei ihrer Kaufentscheidung.

Schließlich sind die vom Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für die amtlichen Wertermittlungsverfahren notwendige Informationen für die freien Sachverständigen der Grundstückswertermittlung, um sachgerechte Gutachten erstellen zu können.

Diese zur 50-Jahr-Feier verfasste Broschüre soll über die Aufgaben und die Arbeit des Gutachterausschusses informieren. Ich danke den ehrenamtlichen Sachverständigen des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für ihr Engagement und wünsche dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen weiterhin viel Erfolg.

Jörg Dehm
Oberbürgermeister

Abb. A: Hauptbahnhof Hagen

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Die nachfolgenden Berichte und authentischen Materialien sollen daran erinnern, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen vor 50 Jahren von der damaligen Landesbaubehörde Ruhr eingerichtet worden ist.

Der Gutachterausschuss nimmt im Verwaltungsaufbau eine Sonderstellung ein. Er arbeitet nach einem Bundesgesetz, ist eine Landesbehörde und bedient sich einer Geschäftsstelle, die organisatorisch zur Stadt Hagen gehört.
Der Gesetzgeber hat ihm Selbstständigkeit und Unabhängigkeit verliehen. Selbstständig ist er, weil er als eigene Behörde Verwaltungsakte erlassen kann. Unabhängig ist er, weil er nicht den Weisungen des Oberbürgermeisters oder der Bezirksregierung unterliegt. Selbst die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle arbeiten fachlich auf Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit soll sicherstellen, dass die Wertermittlungen des Gutachterausschusses nicht durch politische oder finanzielle Interessen beeinflusst werden. Wie es sich in einer Demokratie bewährt hat, prüft die Bezirksregierung die Einhaltung der Rechtsvorschriften bei seiner Aufgabenerledigung.

In seiner 50-jährigen Tätigkeit ist es dem Gutachterausschuss gelungen, den Hagener Immobilienmarkt transparent darzustellen. Seine Produkte liefern Bürgern, Wirtschaft und Verwaltung Informationen über das aktuelle Marktgeschehen. Die professionellen Gutachten werden von den Auftraggebern geschätzt.
Der Stadt Hagen liefert der Gutachterausschuss wichtige Informationen für die Stadtentwicklung und bearbeitet qualifiziert Gutachten für Enteignungen, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

All das geht nur durch die Kompetenz und Sachkunde sowie das persönliche Engagement der ehrenamtlichen Sachverständigen und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Daran soll an dieser Stelle auch erinnert werden.
Als Vorsitzender des Ausschusses bedanke ich mich bei allen, die in den 50 Jahren zur erfolgreichen Arbeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen beigetragen haben.

Rainer Höhn
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen
www.gutachterausschuss.hagen.de

Bildnachweise:
Kapitel 1, Abb. 1 – 16: S. 34
Abbildungen 17-98: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Abbildungen A-G: Karsten-Thilo Raab
Abbildungen auf der Vorder- und Rückseite: Karsten-Thilo Raab

Literaturnachweise:
Für alle Kapitel:
S. 33 u. 34
Kapitel 2-11 zusätzlich:
Archiv des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Stand: Oktober 2011

Auflage: 50

Text:
Kapitel 1:
Rainer Höhn,
Wolfgang Schaar

Kapitel 2-9:
Rainer Höhn

Kapitel 10:
Hartmut Nitsche

Kapitel 11:
Rainer Höhn

Bildredaktion:
Christiane Schäfer
Martin Tschöke

Layout:
Jennifer Baumgärtel

Abb. B: Emil Schumacher Museum Hagen

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1.	50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Deutschland und speziell in Nordrhein-Westfalen	7
1.1.	Einleitung	7
1.2.	Eine neue Behörde wird eingerichtet – die Organisation	7
1.3.	Arbeitsmethodik in der Aufbauphase	13
1.4.	Wie haben sich die Aufgaben der Gutachterausschüsse in 50 Jahren verändert!	17
1.5.	Neue Techniken verändern die Arbeitsmethodik	24
1.6.	Was ist erreicht und was bringt die Zukunft?	29
1.7.	Beispiele für die Preisentwicklung von Immobilien in 50 Jahren	31
2.	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen	35
2.1.	Die Einrichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	
2.2.	Die Geschäftsführer des Gutachterausschusses	40
3.	Die Vorsitzenden	44
4.	Die stellvertretenden Vorsitzenden	45
5.	Die ehrenamtlichen Sachverständigen	46
6.	Die ehrenamtlichen Sachverständigen der Finanzverwaltung	48
7.	Die Geschäftstelle des Gutachterausschusses	50
7.1.	Die Geschäftsführer des Gutachterausschusses	52
7.2.	Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle	53
7.3.	Die Bürostandorte der Geschäftstelle	55

8. Meilensteine in Technik, Arbeitsweise und Preisentwicklung 57
8.1. Kaufpreise 58
8.2. Bodenrichtwerte 63
8.3. Wesentliche Daten und Grundstücksmarktberichte 65
8.3.1. Liegenschaftszinssätze 65
8.3.2. Rohertragsvervielfältiger 67
8.3.3. Sachwertfaktoren
8.3.4. Grundstücksmarktbericht 68
8.4. Gutachtenerstellung 69
8.5. Immobilienpreisentwicklungen in Hagen 71
8.6. Mietspiegel 78

9. Fortbildungsveranstaltungen des Gutachterausschusses 81

10. Kurioses aus 50 Jahren Gutachterausschuss-Sitzungen 83

11. Was bringt die Zukunft 85

Abb. C: Hüttenplatz, Haspe

1. 50 Jahre Gutachterausschüsse in Deutschland und speziell in NRW

Rainer Höhn, Hans-Wolfgang Schaar
Nachdruck des in „Immobilien & bewerten“ 2011, Heft 3 erschienenen Beitrags,
mit freundlicher Genehmigung der Sprengnetter GmbH.

1.1. Einleitung

Als am 30.10.1960 das Bundesbaugesetz (BBauG) in Kraft trat und zum ersten Mal die wichtigsten Regelungen des Bauplanungsrechtes in einem Gesetz zusammengefasst wurden, schuf der Gesetzgeber etwas ganz Neues: Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Da es sich um eine vollständig neue Einrichtung handelte und wichtige Organisationsfragen den Ländern übertragen waren, die in Durchführungsverordnungen der Länder zum Bundesbaugesetz geregelt wurden, kam es zur Bildung der meisten Gutachterausschüsse erst im Laufe des Jahres 1961, also vor 50 Jahren. In Hagen führte der Gutachterausschuss seine erste Sitzung am 21.10.1961 durch, in Essen wurde die erste Sitzung bereits zum 18.04.1961 einberufen. Die Institution der Gutachterausschüsse ist demnach 50 Jahre alt.

Anlässlich dieses Jubiläums finden in Deutschland Erinnerungsveranstaltungen und Feierstunden statt. In Nordrhein-Westfalen wurde das Jubiläum der Gutachterausschüsse am 13.09.2011 mit einer Veranstaltung in der Historischen Stadthalle Wuppertal feierlich begangen.

So soll auch dieser Beitrag an die vielfältigen Aufgaben und die Leistung der Gutachterausschüsse zur Schaffung von Markttransparenz für alle Bevölkerungskreise in ganz Deutschland erinnern. Gleichwohl werden bestimmte Entwicklungen nur für die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse dargestellt, weil zum Einen länderspezifische Besonderheiten existieren und zum Anderen die Autoren aus Nordrhein-Westfalen stammen und sich in den Regelungen dieses Landes vorrangig auskennen.

1.2. Eine neue Behörde wird eingerichtet – die Organisation

1.2.1 Wie alles begann

„Wertermittlungsgrundsätze und Wertschätzungen finden schon in der Bibel Erwähnung (3. Buch Mose [Leviticus] Kap. 25, Vers 14 ff.; Lukas Kap. 2, Vers 1 bis 7; Jesaja Kap. 5.8). Es dürfte sich hierbei aber nicht um die Ursprünge handeln, denn Fragen der Bodenschätzung und der Bodennutzung gehören zu den ältesten Wissenschaften in allen Kulturen... Die Immobilienschätzung war eine priesterliche Aufgabe, und so mancher Sachverständige wünscht sich heute deren biblischen Status herbei ([3. Buch, Anm. d. Verf.] Mose Kap. 27, Vers 14)“ (Kleiber, Kleiber-digital, Teil II, 6, Rn. 105, 106, Stand 26.07.2011).

Die Vorschriften im 19. Jahrhundert zu steuerlichen Bewertungen, insbesondere die „Leitlinien für die Sammlung von Pacht- und Kaufpreisen bei den Katasterbeamten“ (1833), das Preußische Grundsteuergesetz vom 21.05.1861, das Preußische Ergänzungssteuergesetz vom 14.07.1893 und der Runderlass des preußischen Finanzministers v. Miquel betreffend

die Sammlung von Grundstückskaufpreisen legten die Grundsteine für die moderne Wertermittlung. Erste systematische Kaufpreissammlungen sind bereits im 18. Jahrhundert in den westlichen preußischen Provinzen nachweisbar[1]. Nachdem Kaufpreise zunächst bei den Grundbuchämtern gesammelt wurden, ging diese Aufgabe der steuerlichen Kaufpreissammlungen 1929 auf die staatlichen Katasterämter, in den großen Städten häufig auch auf kommunale Bewertungsdienststellen über. Hierin liegt der Grund für die in vielen Bundesländern heute noch übliche, äußerst bewährte Zuordnung der amtlichen Wertermittlung zu den Vermessungs- und Katasterbehörden.

Am 26.11.1936 trat die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstoppverordnung) in Kraft. Sie hatte neben der ideologischen (Kriegsvorbereitung) auch eine ökonomische Komponente: Nach dem Ersten Weltkrieg war in Deutschland ein kräftiges Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, das mit einem deutlichen Anstieg der Lohnkosten einher ging. Die weltwirtschaftlichen Ereignisse (Weltwirtschaftkrise, Schwarzer Freitag 1929) führten u.a. zu Notverordnungen, die einen weiteren Lohn- und Preisanstieg verhindern sollten. Nach Errichtung der nationalsozialistischen Diktatur wurde der Staatshaushalt weitgehend über die Notenpresse finanziert. Mit dem Preisbildungsgesetz – Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplans – Bestellung eines Reichskommissars für die Preisbildung – vom 29. Oktober 1936 wurde erneut ein Reichskommissar eingesetzt, dessen Aufgabe die Überwachung der Preisbildung von Gütern jeglicher Art war – Immobilienpreise eingeschlossen. Die Preisstoppverordnung vom 26.11.1936 schließlich sollte jedwede Preissteigerung ausschließen. Damit wurden indes nicht generell alle Preissteigerungen gestoppt, denn schon in der Verordnung waren Ausnahmen vorgesehen, soweit dies aus volkswirtschaftlichen Gründen oder zur Vermeidung besonderer Härten dringend erforderlich erschien. In diesem Kontext wurde der Begriff der „volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preise“ eingeführt, der jedoch niemals definiert wurde.

1.2.2 Auf dem Weg zum BBauG

Die Preisstoppverordnung galt bis weit nach Ende des Zweiten Weltkriegs und der Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Selbst heute gilt ein kleiner Teil der Vorschrift weiter, s. u. Mit der Währungsreform wurde 1948 der Preisstopp für Trümmergrundstücke aufgehoben. In den durch die Liberalisierung der Wirtschaft geprägten Folgejahren mehrten sich Stimmen insbesondere auch aus den Gebietskörperschaften nach einer vollständigen Aufhebung des Preisstopps auf dem Immobilienmarkt. Insbesondere in den Ballungsräumen wurde dieser für einen Anstieg der Immobilienpreise verantwortlich gemacht, denn das Instrument wurde offenbar nicht konsequent gehandhabt. Diese Praxis führte zu einer massiven Angebotsverknappung, denn mit keiner anderen Anlageform konnten seinerzeit derart hohe Renditen erzielt werden. Zudem stieg der Anteil nicht beurkundeter Kaufpreisanteile rasant. Auch die Rechtsprechung hob zunehmend darauf ab, dass die seit 1936 eingetretene Entwicklung und Qualitätsverbesserung der Grundstücke bei der Anwendung der Preisstoppvorschriften zu berücksichtigen sei.

[1] a.a.O. Rn. 118, 132, 134

1952 wurden die Preise für bebaute Grundstücke frei gegeben. Auch bei Enteignungen nach dem Baulandbeschaffungsgesetz von 1953 waren seit 1936 eingetretene Wertveränderungen zu berücksichtigen, soweit sie auf einer veränderten Kaufkraft der Mark beruhten. Auf Initiative des Bauausschusses des Deutschen Städtetags 1954 wurden unter Beteiligung der Städte Pforzheim, Köln und Essen sowie des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk (heute Regionalverband Ruhr) umfangreiche Preisuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben eine echte Preissteigerung seit 1936 von im Mittel 149% (Extremwerte: Freiburg 280%, Kiel 111%)! Resultat dieser Erkenntnisse war die Schöpfung des Begriffs „reflektierter Stopppreis“, ein Stopppreis, der die seit 1936 eingetretenen Veränderungen berücksichtigte.

Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes entfielen schließlich 1960 alle Preisstoppvorschriften – mit einer Ausnahme: Das Grundstücksverkehrsgesetz von 1961 schreibt bis heute eine Genehmigungspflicht für den Verkauf land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke vor. Die Durchführung ist landesrechtlich geregelt. In Nordrhein-Westfalen unterliegen bis heute die Verkäufe entsprechender Grundstücke mit mehr als 1 ha Fläche dem Genehmigungsvorbehalt.

1.2.3 Rechtsgrundlage Bundesbaugesetz

Bereits im Vorfeld der Einführung des Bundesbaugesetzes und der damit geplanten Aufhebung der Preisstoppverordnung hatte der Bundesgesetzgeber die Notwendigkeit erkannt, unerfahrene, mit den Wertverhältnissen nicht vertraute Marktteilnehmer vor Übervorteilung zu schützen und damit eine Chancengleichheit herzustellen. Der Begriff der „Transparenz auf dem Immobilienmarkt“ war geboren. Konsequent umgesetzt wurde dieser Gedanke der Markttransparenz durch die Aufnahme von Vorschriften zu einer amtlichen Wertermittlung in das im Entstehen begriffene Bundesbaugesetz. Institutionen sollten geschaffen werden, die einerseits den Immobilienmarkt beobachten und Grundlagendaten wie Bodenrichtwerte ermitteln, andererseits auch in bestimmten Fällen selbst Wertgutachten erstatten sollten. Gleichzeitig wurde diesen die Schaffung von Kaufpreissammlungen übertragen, die sich bald als wesentlichstes Informationsmedium herausstellen sollten. Ein von Bundesrat, Bundestag und Bundesregierung beim Bundesverfassungsgericht in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten hatte bereits 1954 die Gesetzgebungskompetenz des Bundes auf diesem Rechtsgebiet eindeutig bejaht. Allerdings beschränkt sich der Bundesgesetzgeber bis heute auf einen groben Rahmen, den die Länder in eigener Zuständigkeit ausfüllen können.

Die Grundlage für die Einrichtung von „Gutachterausschüssen für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen“ findet sich im Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960. Nach seinem Inkrafttreten zum 30.10.1960 waren diese Behörden als selbstständige und unabhängige Gremien zu gründen. Ihre Mitglieder sind mit Ausnahme der vorsitzenden Mitglieder ehrenamtlich tätig und sollen in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist auch jeweils ein Bediensteter der örtlichen Finanzbehörde als Gutachter heranzuziehen.

Mit dem Beitritt der neuen Bundesländer am 03.10.1990 waren auch hier

Gutachterausschüsse einzurichten; diese konnten 2010 auf ihr zwanzigjähriges Bestehen zurückblicken. So wurde der erste Gutachterausschuss in Mecklenburg-Vorpommern bereits am 13.09.1990 in der Hansestadt Wismar eingerichtet. Als Geburtsurkunde des Gutachterausschusswesens in diesem Bundesland ist ein Schreiben des Ministers des Innern der DDR, Herrn Dr. Diestel, an den Landessprecher des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Herrn Brick, vom 27.09.1990 anzusehen. Hierin wird angewiesen, in jedem Liegenschaftsamt des Bundeslandes eine Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzurichten.
In der Organisation spiegeln sich die Partnerschaften zwischen alten und neuen Bundesländern beim Aufbau der Verwaltung wieder. So ist eine ähnliche Vielfalt der organisatorischen Zuordnung wie in den alten Bundesländern anzutreffen; der in Baden-Württemberg vor historischem Hintergrund begangene Fehler der Zuordnung zu jeder Gemeinde wurde glücklicherweise nicht wiederholt. Mittlerweile wurden durch Organisations- und Gebietsreformen die Zuständigkeitsbereiche der Ausschüsse zum Teil mehrfach verändert.

1.2.4 Umsetzung in den Bundesländern (Organisation)

Von Beginn an waren die Bundesländer ermächtigt, für die Gutachterausschüsse landesrechtliche Vorschriften zu erlassen. Je nach Bundesland heißen diese Gutachterausschussverordnung oder, weniger verbreitet, Durchführungsverordnung. Im Folgenden werden diese landesrechtlichen Vorschriften einheitlich Gutachterausschussverordnung genannt. Die Ermächtigung bezog sich im Wesentlichen auf die organisatorische Zuordnung der Gutachterausschüsse und ihrer gleichzeitig einzurichtenden Geschäftsstellen, die Möglichkeit, weitere Aufgaben zuzuweisen sowie die Regelung von Arbeitsabläufen.
In der Konsequenz dieser landesrechtlichen Gesetzgebungskompetenz wurden 11 bzw. heute 16 Organisationsformen geschaffen, die leider auch zu einem höchst unterschiedlichen Grad der Aufgabenwahrnehmung geführt haben. Gerade in Bezug auf die in den vergangenen Jahren erfolgte Übertragung neuer Aufgabe (vgl. Kap. 1.3 und 1.6) wären eine straffe, bundesweit einheitliche Verordnungsgebung, Organisation und Fachaufsicht in jeder Hinsicht weitaus effektiver gewesen.
Für die Stadtstaaten Berlin und Hamburg ist je ein Gutachterausschuss zuständig, in Bremen sind es 2 (Bremen und Bremerhaven). Die übrigen Bundesländer haben zwischen 4 (Sachen-Anhalt) und 1008 (Baden-Württemberg) Gutachterausschüsse eingerichtet, vgl. Abb. 1. Bundesweit bestehen derzeit 1373 Gutachterausschüsse. Zuständig sind die Ausschüsse in der Regel für das Gebiet eines oder mehrerer (Land-)Kreise und kreisfreier Städte. Einige Länder haben Ausschüsse auch für kreisangehörige Gemeinden eingerichtet, die zumeist eine bestimmte Einwohnerzahl überschreiten müssen. Nordrhein-Westfalen weist seit 1981 auch den großen kreisangehörigen Gemeinden eigene Gutachterausschüsse zu, räumt aber gleichzeitig die Möglichkeit des Zusammenschlusses räumlich benachbarter Ausschüsse und deren Geschäftsstellen ein. In Baden-Württemberg sind Gutachterausschüsse grundsätzlich für jede Gemeinde einzurichten – Ursache für die große Anzahl und für vielfältige Probleme.

Abb. 1: Gutachterausschüsse in den Ländern

Je nach Landesrecht sind die Gutachterausschüsse Behörden des Landes (z.B. in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen) oder auch Behörde der Gebietskörperschaft (z.B. in Baden-Württemberg und in Teilen Schleswig-Holsteins). Ohne Ansehen der Zuordnung sind sie in jedem Fall gem. § 192 Abs. 1 BauGB unabhängig und selbständig. Damit sind sie Behörden außerhalb einer Behördenhierarchie. Sie unterliegen keiner fachlichen Weisung, sondern haben ihre Aufgaben in eigener Verantwortung und nach bestem Wissen wahrzunehmen. Die Aufsicht über die Einhaltung von Recht und Gesetz (Rechtsaufsicht) obliegt in der Regel der Behörde, die auch die Mitglieder der Ausschüsse bestellt.
Mitglieder der Gutachterausschüsse sollen in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein. Diese Voraussetzungen sind häufig bei Vermessungsingenieuren, Architekten, Immobilienmaklern und sonstigen Personen aus Tätigkeitsfeldern rund um Vermarktung, Entwicklung und Management von Immobilien anzutreffen. Je nach Landesrecht werden die Ausschussmitglieder von den Bezirksregierungen (so in Nordrhein-Westfalen), Ministerien, Senatsverwaltungen oder der Gemeinde auf 4 oder 5 Jahre bestellt; eine Wiederbestellung ist möglich. In Analogie zu den Höchstaltersgrenzen der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen endet die Amtszeit der ehrenamtlichen Gutachter häufig mit dem Erreichen des 70. Lebensjahres.

1.2.5 Aufgaben des Gutachterausschusses

§ 193 BauGB beschreibt die Aufgaben der Gutachterausschüsse, die sich natürlich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte erweitert haben und in Zukunft noch weiter wachsen werden. Im Wesentlichen können die zentralen Pflichtaufgaben heute mit der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, der Ableitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert beschrieben werden. Manche Gutachterausschussverordnungen weisen darüber hinaus noch weitere Aufgaben zu, wie z.B. in Nordrhein-Westfalen die Herausgabe von Grundstücksmarktberichten, die Mitwirkung oder die Herausgabe von Mietpreisübersichten oder Mietspiegeln. Kap. 1.4 stellt die Entwicklung der Aufgaben chronologisch dar.

1.2.6 Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Diese unterstützt den aus ehrenamtlichen Mitgliedern bestehenden und damit nicht permanent präsenten Gutachterausschuss bei der Durchführung seiner Aufgaben. Hierzu gehören insbesondere die Füh-

rung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Vorbereitung der Beschlüsse über Bodenrichtwerte, weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten und den Grundstücksmarktbericht, die Vorbereitung der Verkehrswertgutachten, die Erteilung von Auskünften sowie die Abwicklung der Geschäftsvorfälle.
Da auch hier die landesrechtlichen Gutachterausschussverordnungen greifen, sind die Geschäftsstellen bundesweit unterschiedlich organisiert. In Nordrhein-Westfalen sind sie zumeist dem Aufgabenbereich Vermessung, Kataster und Geoinformation der Gebietskörperschaften zugeordnet, in Ausnahmefällen auch anderen städtischen Dienstsstellen. Andere Bundesländer weisen sie der staatlichen Vermessungsverwaltung oder Dienststellen der Gebietskörperschaften zu. In Ausnahmefällen sind sie Stabsstellen oder eigene Ämter.
Obwohl die Geschäftsstellen organisatorisch den Dienststellen der öffentlichen Verwaltung angegliedert sind, unterstehen sie fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen vorsitzenden Mitglieds. Dies ist Folge und Manifest der Unabhängigkeit und Neutralität der Gutachterausschüsse.

1.2.7 Obere Gutachterausschüsse

Bereits bei den parlamentarischen Beratungen zum BBauG hatte der Bundesgesetzgeber die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse erwogen, jedoch nicht im Gesetz verankert. Es zeigte sich indes, dass der Gutachterausschuss im gerichtlichen Verfahren zumeist nur in erster Instanz mit der Gutachtenerstattung beauftragt wurde. Höhere Instanzen sahen ihn sodann als „verbraucht“ an und beauftragten private Sachverständige. Im Rahmen der BBauG-Novelle von 1976 konnte dieser missliche Umstand abgestellt werden. Die Rechtsgrundlage findet sich heute in § 198 BauGB.
Niedersachsen richtete als erstes Bundesland 1980 Obere Gutachterausschüsse in den 4 Regierungsbezirken ein. Später wurden diese dann zu einem Oberen Gutachterausschuss zusammen gefasst. Nach Änderung der Gutachterausschussverordnung folgte Nordrhein-Westfalen 1981. Erst nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten erfolgten Neugründungen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt. 2004 wurde der Obere Gutachterausschuss in Thüringen berufen. In Rheinland-Pfalz gibt es einen Oberen Gutachterausschuss seit 2005.
2008 änderte das Erbschaftsteuerreformgesetz – gegen den teilweise erbitterten Widerstand süddeutscher Länder – u.a. § 198 BauGB. Danach sind nunmehr Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zwingend einzurichten, wenn in dem Bereich einer oder mehrer höherer Verwaltungsbehörden (i.d.R. Regierungsbezirk) mehr als 2 örtliche Gutachterausschüsse vorhanden sind. Diese Voraussetzung ist in allen Flächenländern erfüllt. Im Vorfeld dieser Gesetzesänderung hat Hessen bereits 2007 eine Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet. Das Saarland folgte vor Kurzem. Mecklenburg-Vorpommern wird voraussichtlich im Herbst 2011 einen Oberen Gutachterausschuss bestellen, seine Geschäftsstelle ist bereits eingerichtet. In den übrigen Bundesländern wird die Umsetzung der mittlerweile fast 3 Jahre alten gesetzlichen Verpflichtung mehr oder weniger konkret angegangen bzw. geplant. Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind teilweise zunächst Änderungen der

Gutachterausschussverordnungen erforderlich.
Die Mitglieder der Oberen Gutachterausschüsse werden entsprechend Landesrecht für die Dauer von 5 Jahren von den zuständigen Ministerien oder den für Vermessung, Kataster und Geoinformation zuständigen Landesbehörden berufen.
Obere Gutachterausschüsse haben nach § 198 Abs. 2 BauGB insbesondere die Aufgaben,

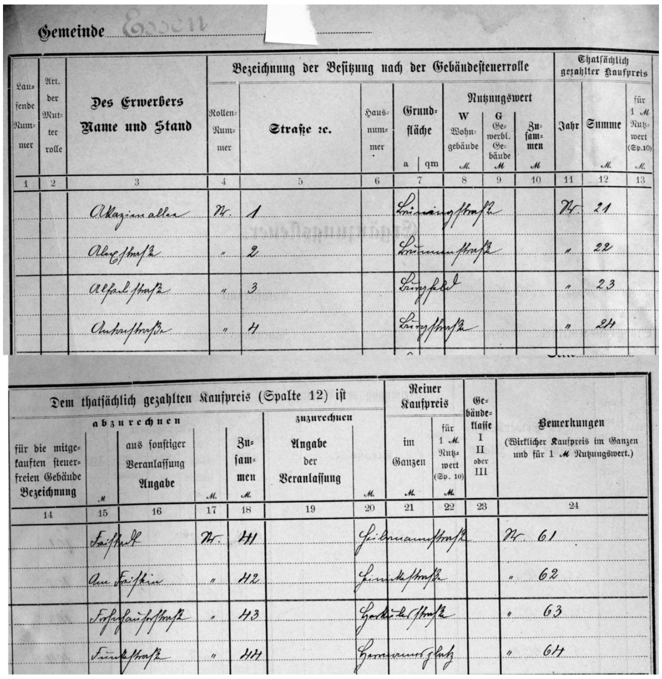
1. auf Antrag eines Gerichts, in einigen Ländern auch auf Antrag einer Behörde, ein Obergutachten zu erstatten, wenn bereits das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt und
2. überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen.

Das Wort „insbesondere“ eröffnet den Landesverordnungsgebern die Möglichkeit, den Ausschüssen weitere Aufgaben zu übertragen. In einigen Ländern hat der Obere Gutachterausschuss bzw. die Zentrale Geschäftsstelle bereits die Befugnis, Standards für die örtlichen Gutachterausschüsse vorzugeben, um die oft hervorragende Produktqualität zu sichern bzw. zu verbessern. Auch in Nordrhein-Westfalen wird die derzeit in Überarbeitung befindliche Gutachterausschussverordnung entsprechende Regelungen enthalten.
Die Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse sind entweder bei einer Bezirksregierung (so in Nordrhein-Westfalen) oder bei der für Vermessung, Kataster und Geoinformation zuständigen Landesbehörde eingerichtet. Auch sie unterstehen der alleinigen fachlichen Weisungsbefugnis des Ausschusses bzw. dessen vorsitzenden Mitglieds.

1.3. Arbeitsmethodik in der Aufbauphase

1.3.1 Kaufpreissammlung

Eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Soweit die Geschäftsstellen im Bereich der staatlichen oder kommunalen Vermessungs- und Katasterverwaltung angesiedelt waren, gab es schon zum Teil langjährige Erfahrung mit der Sammlung von Kaufpreisen zu steuerlichen Zwecken. Oft mussten die Arbeitsmethoden den neuen Erfordernissen angepasst werden, denn es galt nun nicht mehr ein flächendeckendes Steuerkataster neu anzulegen oder fortzuführen, sondern ausschließlich Kaufverträge auszuwerten, um hieraus Bodenrichtwerte und sonstige Marktdaten abzuleiten.
Die ersten Registrierungen von Kaufpreisen muten heute archaisch an. In dicken Folianten wurden Kaufpreise mit häufig nur wenigen Informationen zum verkauften Objekt registriert (Abb. 2 bis 4). Auch die Auswertung dieser Informationen war alles andere als komfortabel. Mit Papier, Bleistift und Logarithmentafel, allenfalls unterstützt von einer mechanischen Brunsviga-Rechenmaschine galt es, die für die Markttransparenz erforderlichen Daten zu ermitteln. Gleichwohl können sich die Arbeitsergebnisse auch heute noch sehen lassen, auch wenn sie „nur“ manuell in Karten und Lichtpausen eingezeichnet oder als Grafik in mit der Schreibmaschine geschriebene Berichte gezeichnet wurden.



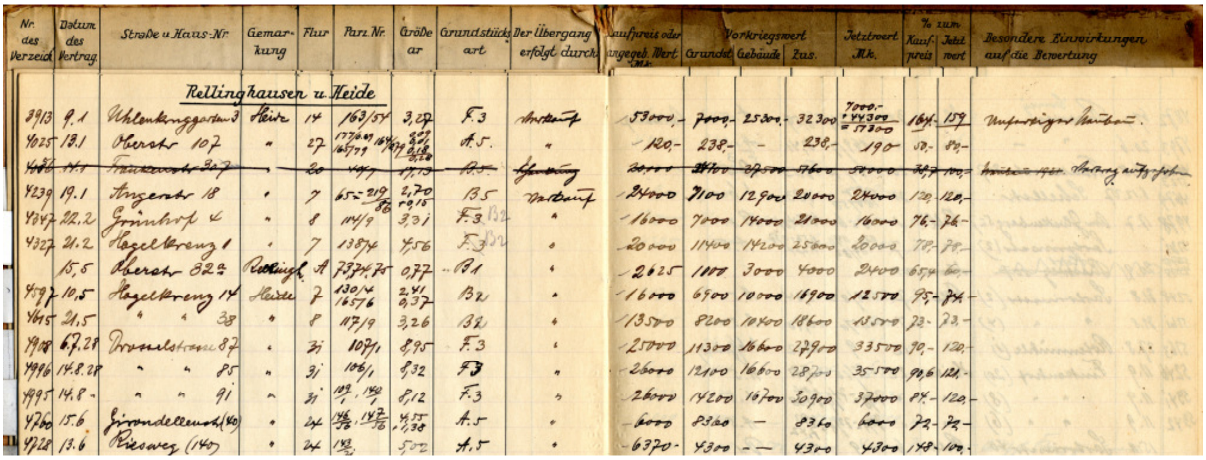
Gemeinde Essen

Laufende Nummer	Art der Nutzungsrolle	Des Erwerbers Name und Stand	Bezeichnung der Besitzung nach der Gebäudesteuerrolle: Rollen-Nummer	Straße etc.	Hausnummer	Grundfläche a | qm	Nutzungswert W Wohngebäude M	G Gewerbl. Gebäude M	Zusammen M	Thatsächlich gezahlter Kaufpreis: Jahr	Summe M	für 1 M Nutzungswert (Sp. 10) M
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Akazienallee	Nr. 1	[illegible]straße						Nr.	21	
		Alexstraße	" 2	[illegible]straße						"	22	
		Alfredstraße	" 3	[illegible]						"	23	
		[illegible]straße	" 4	[illegible]straße						"	24	

Dem thatsächlich gezahlten Kaufpreis (Spalte 12) ist abzurechnen: für die mitgekauften steuerfreien Gebäude Bezeichnung	M	aus sonstiger Veranlassung Angabe	M	Zusammen M	zuzurechnen: Angabe der Veranlassung	M	Reiner Kaufpreis im Ganzen M	für 1 M Nutzungswert (Sp. 10) M	Gebäudeklasse I II oder III	Bemerkungen (Wirklicher Kaufpreis im Ganzen und für 1 M Nutzungswert.)
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	[illegible]	Nr.	41		[illegible]straße		Nr. 61			
	Am [illegible]	"	42		[illegible]straße		" 62			
	[illegible]straße	"	43		[illegible]straße		" 63			
	[illegible]straße	"	44		[illegible]platz		" 64			

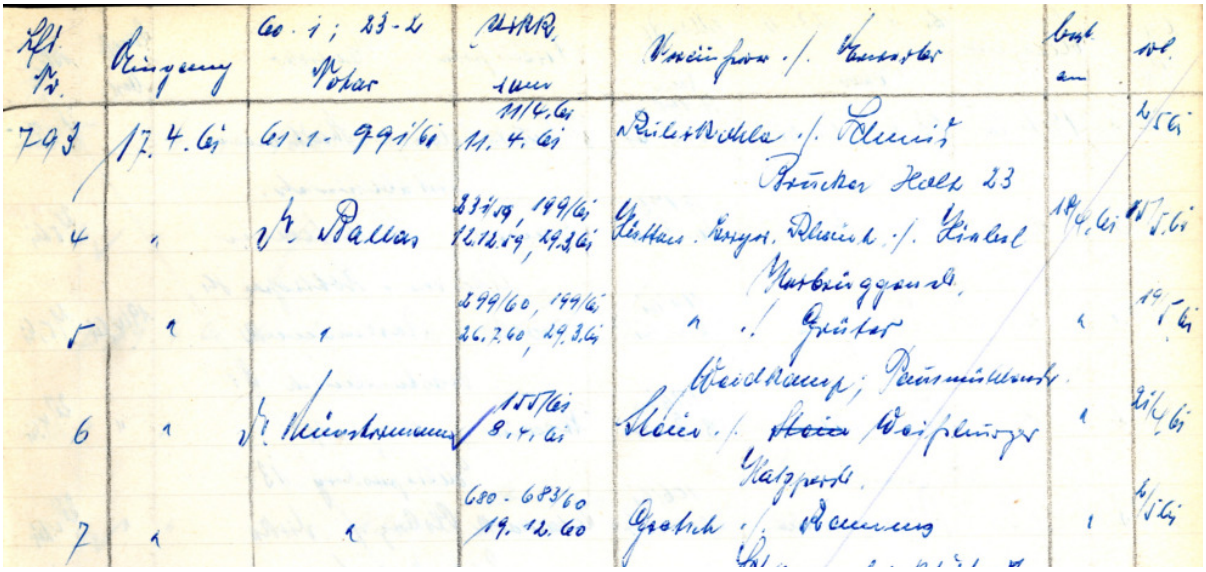
Abb. 2: Kaufpreissammlung Essen (1904)

Die in der Wertermittlung tätigen Kollegen (Kolleginnen waren seinerzeit die Ausnahme) entwickelten vor dem historischen Hintergrund der steuerlichen Kaufpreissammlung und Bewertung sowie der aktuellen Erfordernisse ihrer Zeit einen bisweilen phänomenalen Weitblick. Wie anders ist es zu erklären, dass bereits lange vor einer gesetzlichen Verpflichtung Vorläufer von Bodenrichtwertkarten existierten? Derartige Karten gibt es für Köln seit 1895 (vgl. Kap. 1.7)! Und auch andere Städte zogen lange vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches und der förmlichen Aufgabe



Nr. des Verzeich.	Datum des Vertrag	Straße u. Haus-Nr.	Gemarkung	Flur	Parz. Nr.	Größe ar	Grundstücksart	Der Übergang erfolgt durch	Kaufpreis oder angegeb. Wert M.	Vorkriegswert Grundst.	Gebäude	Zus.	Jetztwert M.	% zum Kaufpreis	Jetzt. wert	Besondere Einwirkungen auf die Bewertung
		Rellinghausen u. Heide														
3913	9.1	Uhlenkruggarten 3	Heide	14	163/54	3,29	F.3	Ankauf	53000,-	7000,-	25300,-	32300	7000,- + 14300 = 17300	164,-	159	Unfertiger Neubau
4025	13.1	Oberstr. 107	"	27	[illegible]	[illegible]	A.5.	"	120,-	238,-	-	238,-	190	50,-	80,-	
~~4136~~	~~14.1~~	~~[illegible]~~		~~20~~	~~[illegible]~~		~~B5~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~			~~[illegible]~~
4239	19.1	Angerstr. 18	"	7	65-219/86	2,70	B5	Verkauf	24000	7100	12900	20000	24000	120	120,-	
4347	22.2	Grünhof 4	"	8	114/9	3,31	F.3	"	16000	7000	14000	21000	16000	76,-	76,-	
4327	21.2	Hagelkreuz 1	"	7	1384	4,56	F.3	"	20000	11400	14200	25600	20000	78,-	78,-	
	15.5	Oberstr. 823	Rellingh.	4	757/4,75	0,77	B1	"	2625	1100	3000	4000	2400	65	60	
4597	10.5	Hagelkreuz 14	Heide	7	130/4 16576	2,41 0,37	B2	"	16000	6900	10000	16900	12500	95,-	74	
4615	21.5	" " 38	"	8	117/9	3,26	B2	"	13500	8200	10400	18600	13500	73,-	73,-	
4908	6.7.28	Brunnelstraße 87	"	31	107/1	8,95	F.3	"	25000	11300	16600	27900	33500	90,-	120,-	
4996	14.8.28	" " 85	"	31	106/1	9,32	F3	"	26000	12100	16600	28700	35500	91,6	124,-	
4995	14.8.	" " 91	"	31	109/140	8,12	F.3	"	26000	14200	10700	30900	37000	84,-	120,-	
4760	15.6	Girondelleweg (140)	"	24	146/147	4,55 4,38	A.5	"	6000	8360	—	8360	6000	72,-	72,-	
4728	13.6	Riesweg (140)	"	24	142	5,02	A.5	"	6370	4300	—	4300	4300	148	100	

Abb. 3: Kaufpreissammlung Essen (1928)



Lfd. Nr.	Eingang	Gem. ; Akt. Notar	UrkR. Jahr	Veräußerer ./. Erwerber	Gutachten an	vom
793	17.4.61	61-1-991/61	11.4.61	[illegible] ./. [illegible] [illegible] 23		4/5.61
4	"	Dr. [illegible]	2374/59, 1996/61 12.12.59, 29.3.61	[illegible] ./. [illegible] [illegible]	18/4.61	15.5.61
5	"	"	2499/60, 1996/61 26.2.60, 29.3.61	" ./. [illegible] [illegible]	"	19/5.61
6	"	Dr. [illegible]	1517/61 8.4.61	[illegible] ./. [illegible] [illegible]	"	2/6.61
7	"	"	680-683/60 19.12.60	[illegible] ./. [illegible]	"	4/5.61

Abb. 4: Kaufpreissammlung Essen (1961)

„Gutachterausschuss“ nach. Wie anders ist zu erklären, dass kommunale Vertreter „reflektierte Stopppreise“ erfanden (vgl. Kap. 1.2.2).

Ein wesentlicher Arbeitsschritt zur Markttransparenz besteht im Auswerten der Kaufverträge aufgrund der im Vertrag sowie sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen. Seit vielen Jahren werden hierzu die Erwerber der Immobilie um zusätzliche Informationen z.B. zur Ausstattung, zum baulichen Zustand und zur Ertragssituation gebeten. Auswerten bedeutet folglich das Nachvollziehen der Kaufpreisbildung: Warum wurde für diese Immobilie mit den vorhandenen qualitativen Merkmalen zu diesem Zeitpunkt dieser Preis vereinbart? Durch Auswerten eines Kaufvertrags entsteht damit ein Kurzgutachten über die verkaufte Immobilie, das im Unterschied zum Verkehrswertgutachten keine detaillierten Beschreibungen und Begründungen enthält.

Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts revolutionierte die Kaufpreiskartei zum Beispiel in Essen die Auswertung der Kaufpreissammlung. Zwar wurde bis zur Einführung der digitalen Kaufpreissammlungen der Eingang der Kaufverträge chronologisch in Kaufpreislisten dokumentiert. Doch die Auswertungsergebnisse wurden auf Karteikarten niedergelegt, die an den Seiten mit diversen Randlöchern versehen und damit nach bestimmten Merkmalen ausgewertet werden konnten (Abb. 5). Gehörte beispielsweise das ursprüngliche Gebäudebaujahr in die Gruppe „vor 1919“, wurde an entsprechender Stelle die randseitige Begrenzung der Karte mit Hilfe einer Kerbzange zerstört (Langloch). Bei allen anderen Baujahrsgruppen blieb die Seite unversehrt. Steckte man nun eine Auswertenadel an die mit „vor 1919“ gekennzeichnete Stelle durch einen Stapel von Randlochkarten, so fielen die Karten heraus, die an dieser Stelle gelocht waren und folglich der entsprechenden Baujahresgruppe zugeordnet waren. Auf gleiche Weise konnten diese heraus gefilterten Karteikarten nach weiteren Kriterien ausgewertet werden. Die mathematische Auswertung erfolgte weiterhin durch Abschreiben und manuelle Weiterverarbeitung der relevanten Informationen der mechanisch ausgewählten Karteikarten. Erst Mitte der 1980er Jahre begann die Einführung digitaler Kaufpreissammlungen (vgl. Kap. 1.5.1).

Abb. 5: Randlochkarte
(Kaufpreissammlung Essen)

In der Kaufpreiskarte auf der Basis der Katasterkarte wurden – wie schon früher bei der steuerlichen Kaufpreissammlung – die Kaufpreise in ihrem lokalen Kontext dargestellt. Dadurch konnte sich der Gutachterausschuss bei Auswertung und Bewertung einen visuellen Eindruck von den örtlichen Verhältnissen auf dem Markt verschaffen. Solche analogen Kaufpreiskarten waren teilweise noch nach der Jahrtausendwende in Gebrauch, bis sie durch digitale, in der Regel unmittelbar aus der Kaufpreissammlung gespeiste Karten abgelöst wurden.

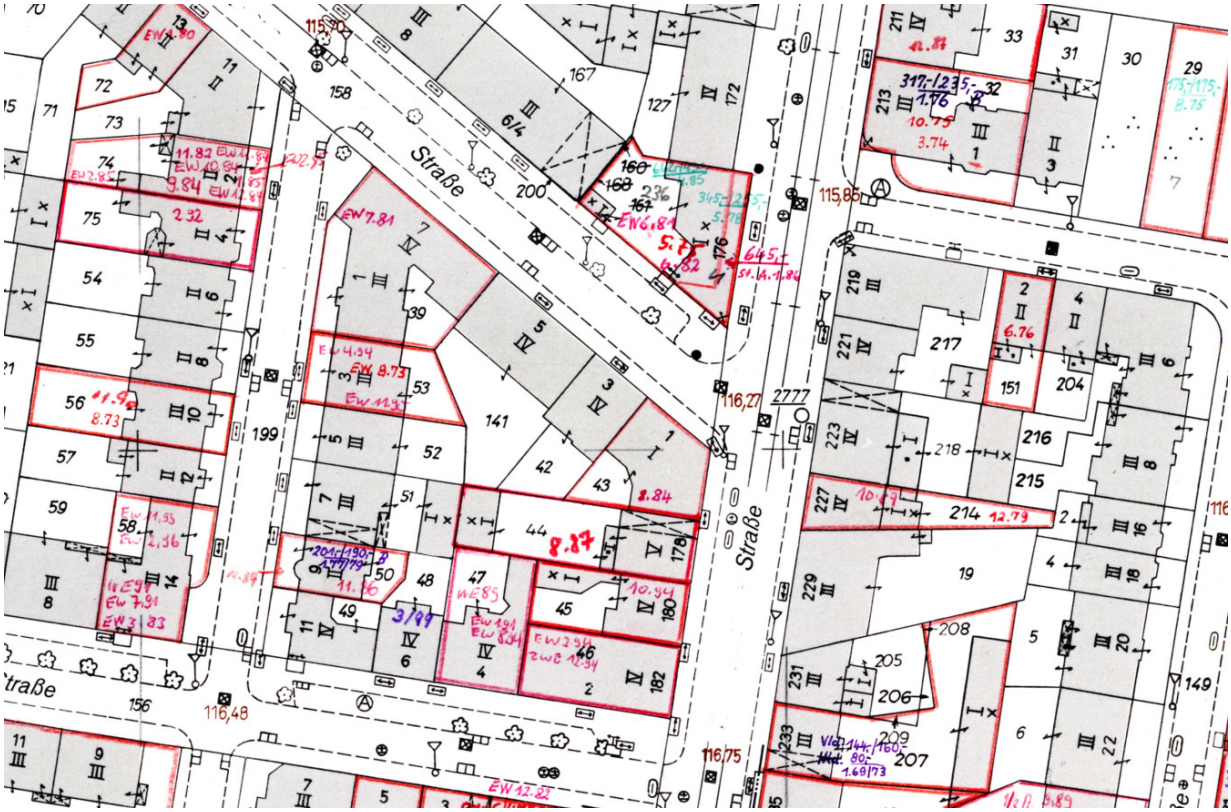


Abb. 6: Analoge Kaufpreiskarte Essen

1.3.2 Gutachten

In den großen Städten wurden für kommunale Belange zum Teil seit Ende des 19. Jahrhunderts für unterschiedliche Aufgabenstellungen Gutachten erstellt. Mit der Einführung des BBauG waren die Gutachterausschüsse (und auch die kommunalen Bewertungsstellen) dem Verkehrswertbegriff verpflichtet. Für die Gutachtenerstellung wurden umfangreichere Recherchen erforderlich. Zumeist wurden Gutachten mit Hilfe von Kurzformularen erstellt. Mit der Zeit wurden sie entsprechend den Anforderungen der Kunden, der Rechtsprechung und dem sich weiter entwickelnden Stand der Technik folgend immer umfangreicher; auch mussten die Wertansätze pp. begründet werden (der Sachverständige befand und befindet sich heute glücklicherweise nicht mehr in dem oben erwähnten biblischen Status). Heute verwenden viele Sachverständige konfektionierte Wertermittlungsprogramme, die ja letztlich nichts anderes als komfortable Formulare mit vorgefertigten und damit leider unreflektiert verwendbaren Begründungen sind. Viele Gutachterausschüsse, so auch die Ausschüsse in Hagen und Essen, arbeiten zwar EDV-unterstützt, verwenden jedoch stets individuell begründete Gutachtentexte.

1.3.3 Arbeitsgemeinschaft

Theorie und Praxis der Gutachterausschüsse steckten in diesen ersten Jahren in den Kinderschuhen. Abstimmung mit den Nachbarn tat not. So berief der damalige Vorsitzende des Essener Gutachterausschusses, Martin Tiemann, für den 12. Januar 1968 die konstituierende Sitzung der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse im Bereich Rhein-Ruhr“ ein. 30 Vorsitzende und Leiter der Geschäftsstellen folgten diesem Ruf. Seit 1976 gehören der Arbeitsgemeinschaft die vorsitzenden

Mitglieder aller nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse und später auch des Oberen Gutachterausschusses an. Der sperrige Name der Gemeinschaft wurde zunächst durch das Kürzel ArGeVGA, ab 1993 durch die Abkürzung AGVGA.NRW repräsentiert. Es zeugt von der Weitsicht der damaligen Mitglieder der Gemeinschaft, frühzeitig die Bezirksregierungen und das Innenministerium als Aufsichtsbehörden und später sogar einen Vertreter des zuständigen Bundesministeriums in die Arbeit eingebunden zu haben.
Die Arbeitsgemeinschaft hat das Ziel,

- Lösungen für aktuelle fachliche Probleme und Fragestellungen zu erarbeiten und zu koordinieren
- den Gedankenaustausch und die Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Sinne eines kundenorientierten Handelns zu fördern und
- die Standardisierung der Marktberichterstattung und der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten voranzutreiben.

Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft sind in die fachliche Beratung des Landesgesetzgebers eingebunden. Aus rechtlichen und steuerlichen Gründen wurde 2003 die AGVGA.NRW e.V. als eingetragener Trägerverein gegründet.

1.4. Wie haben sich die Aufgaben der Gutachterausschüsse in 50 Jahren verändert!

Wie aus den Kapiteln 1.2 und 1.3 ersichtlich stand bei der Gründung der Gutachterausschüsse die Erstellung von Gutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke (ausgenommen land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) im Mittelpunkt der Aufgaben. Selbst Kaufinteressenten konnten Gutachten beantragen. Zusätzlich war zur Schaffung von Markttransparenz die Ermittlung von Richtwerten (heute Bodenrichtwerte) auf der Grundlage von Kaufpreisen eine vorgeschriebene Aufgabe. Diese Aufgabenstellungen – unabhängige Gutachtenerstellung und Ermittlung und Veröffentlichung von Daten, die dazu beitragen, dass der Grundstücksmarkt transparent für jedermann wird – ist vom Grundsatz her bis heute geblieben. Durch zahlreiche Änderungen in den gesetzlichen Bestimmungen sind diese Ziele und Aufgaben jedoch präzisiert und verfeinert worden.
Im Nachfolgenden werden die rechtlichen Änderungen für die Arbeit der Gutachterausschüsse aufgeführt und stichwortartig skizziert. Es handelt sich dabei in erster Linie um die Bundesgesetzgebung (Bundesbaugesetz, später Baugesetzbuch und die Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlass einer Verordnung über die Anwendung gleicher Grundsätze (Wertermittlungsverordnung, später Immobilienwertermittlungsverordnung)). Weiterhin hat bereits das Baugesetzbuch den Ländern durch Ermächtigung das Recht eingeräumt, organisatorische Regelungen festzulegen und den Gutachterausschüssen weitere Aufgaben zu übertragen. Das geschah durch Verordnungen zum Bundesbaugesetz, später in einigen Ländern Gutachterausschussverordnungen genannt. Die angegebenen Landesvorschriften beziehen sich auf Nordrhein-Westfalen. Sie sind mit (NRW) gekennzeichnet.
Die Bundesregierung hat zusätzlich für die Anwendung in Bundesbehörden Richtlinien mit detaillierten Ausfüh-

rungshinweisen zur Bearbeitung von Wertermittlungsaufgaben erlassen. Diese Wertermittlungsrichtlinien (WertR) sind für die Gutachterausschüsse nicht verbindlich, haben sich aber, da sie den Stand der Wertermittlungstechnik wiedergeben, weitgehend in der amtlichen Wertermittlung durchgesetzt. Auch die Rechtsprechung misst die Qualität von Gutachten häufig an diesen Richtlinien. Die erste WertR nach Inkrafttreten des BBauG wurde 1966 herausgegeben. Durch die Fortentwicklung der Technik, der Rechtsprechung und der Verfahren sind laufend Anpassungen erfolgt. Bekannt sind die WertR 76, die WertR 91, die WertR 2002 und die WertR 2006. Auf die Inhalte der WertR in den letzten 50 Jahren soll hier nicht näher eingegangen werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass das zuständige Bundesministerium (heute BMVBS) nach dem Erlass der ImmoWertV beabsichtigt, die WertR durch mehrere Richtlinien zu einzelnen Bausteinen der amtlichen Wertermittlung zu ersetzen. Für 2011 ist die unter Mitwirkung der Länder und der kommunalen Spitzenverbände erarbeitete „Sachwert-Richtlinie“ angekündigt.

Nr.	In Kraft ab	Vorschrift und wesentliche Änderungen
1	30.10.1960	**Bundesbaugesetz (BBauG) - §§ 136-144** • Erstmalige Bildung von Gutachterausschüssen bei den kreisfreien Städten und Landkreisen als Regulativ für die Preisbildung von Immobilien nach endgültiger Aufhebung des Preisstopps • Länder sind ermächtigt, Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden oder bei Gemeindeverbänden einzurichten • Gutachtenerstellung • Richtwerte für den Grund und Boden in regelmäßigen Abständen – Sonderregelung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke • Sammlung von Kaufpreisen • Bestellung der Gutachter für 4 Jahre
2	10.12.1960	**Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes – Abschnitt IV (NRW)** • erstmalige organisatorische Regelungen über Gutachterausschüsse und Kaufpreissammlungen • Einrichtung auch bei einer amtsfreien Gemeinde oder einem Amt auf Antrag möglich
3	11.09.1961	**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Verkehrswertverordnung)** • bundeseinheitliche Regelung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert) • Festschreibung gleicher Grundsätze bei der Wertermittlung

4	**01.08.1963**	**Verordnung über Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO - NRW)** • Richtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken für baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland jeweils zum Jahresende zu ermitteln (aufgehoben erst 1980) • Die Richtwerte sind in Richtwertkarten oder in Listen einzutragen • Richtwerte sind öffentlich auszulegen nach ortsüblicher Bekanntmachung zu veröffentlichen
5	**10.01.1967**	**Erste Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches – Abschnitt IV (NRW)** • Ehrenamtliche Gutachter dürfen nicht der Vertretung oder der Verwaltung der Gebietskörperschaft angehören, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist.
6	**01.08.1971**	**Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), insbesondere §§ 15, 23 und 41** • Grundstückswerte für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln • Ermittlung von sanierungs- und entwicklungsmaßnahmebedingten Werterhöhungen • Wertermittlung zur Prüfung der Angemessenheit von Kaufpreisen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
7	**16.08.1972**	**Verordnung zur Änderung und Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)** • Regelungen für Wertermittlungen nach dem StBauFG • Einführung der wirtschaftlichen Wertminderung zusätzlich zur Wertminderung wegen Alters • Klarstellung der Betriebskosten • Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen, deren Bezugszeitpunkt bekannt ist
8	**14.02.1976**	**Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes (AusgleichsbetragV)** • Spezifizierung der Ausgleichsbetragsermittlung nach dem Städtebauförderungsgesetz (§§ 41,42) • Ermittlung von lagetypischen Grundwerten für die Anfangs- und Endwerte
9	**01.01.1977**	**Neufassung des Bundesbaugesetzes (BBauG 1976)** • Die geforderte Vereinigung der städtebaulichen Wertermittlung mit der steuerlichen Bewertung wurde nicht vollzogen, jedoch dem Erfahrungs- und Informationsaustausch zwischen Gutachterausschüssen und Finanzämtern Rechnung

		getragen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wirken erstmalig Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit. Die Kaufpreissammlung ist für Finanzämter offen. • Erweiterung der Aufgaben: Gutachten auch über Rechte an Grundstücken, Wertermittlungen für Entschädigungen für Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile bei Enteignungen, Vorkaufsrechten, Planungsschäden etc. • Antragsberechtigung ist entsprechend der Aufgabenerweiterung auf Inhabern von Rechten und Behörden für Entschädigungsermittlungen erweitert worden • Mitteilungspflichtige Rechtsvorgänge wurden erweitert (Umlegung, Zwangsversteigerung, Erbbaurechtsverträge, Enteignungsbeschluss etc.) • Schwerpunktverlagerung bei den Kaufpreisen von der reinen Sammlung auf die Auswertung. Es sind auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise die für die Wertermittlung wesentlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze abzuleiten. • Bodenrichtwertermittlung Ende eines jeden Jahres, es sei denn Länder bestimmen zweijährigen Turnus. • Möglichkeit zur Bildung Oberer Gutachterausschüsse
10	**01.01.1981**	**Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)** • Gutachterausschüsse werden auch für die Großen kreisangehörigen Städte (mehr als 60.000 EW) gebildet • Erweiterung des Aufgabenbereichs, der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- oder Pachtwerte und auch Mietwertübersichten erstellen • Besetzung der Gutachter im Einzelfall geregelt (5 Gutachter bei Bodenrichtwertermittlung, davon ein Bediensteter des örtlichen Finanzamtes • Regelungen zur Abberufung von Gutachtern • Möglichkeit der Übertragung von Befugnissen des Gutachterausschusses auf seinen Vorsitzenden • Wesentliche Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten sind, soweit bekannt, zu erfassen • Regelungen zur Bildung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
11	**01.04.1983**	**Bundeskleingartengesetz (BKleinG)** • Auf Antrag einer Vertragspartei hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.

12	**01.01.1990** **Gesetz ist v. 8.12.1986**	**Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192-199** • Zusammenfassung des Baurechtes in einem Gesetz • StBauFG und AusgleichsbetragV werden aufgehoben • Vorschriften der Organisation werden weitgehend auf die Länder übertragen wie z.B. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse, die Aufgaben des Vorsitzenden und der Geschäftsstelle, die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte • Kaufbewerber können Gutachten nicht mehr beantragen • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse
13	**01.01.1990**	**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV 88)** • BauGB und WertV 88 treten in den Ländern mit Erlass der Gutachterausschussverordnung in Kraft, spätestens am 01.01.1990 • Definition der Entwicklungsstufen • Erstmalig generelle Vorschriften zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen sonstigen Daten • Einführung des Liquidationswertverfahrens • Zulässigkeit der Ermittlung eines gedämpften Bodenwertes in besonderen Fällen (wenn dem Gebäudeabriss Gründe entgegenstehen) • Regelungen für die Bemessung der Ausgleichsbeträge • Beim Sachwertverfahren ergeben Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen den Sachwert des Grundstücks
14	**24.03.1990**	**Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)** • Bestellung der Gutachter auf fünf Jahre • Aufgaben noch einmal erweitert (Gutachten nach Landesenteignung- und Entschädigungsgesetz, Durchführung von Zustandsfeststellungen • Präzisierung der Aufgaben des Vorsitzenden und der Geschäftsstelle • Bodenrichtwertermittlung bis 30.04. jedes Jahres • Sonstige Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke hat der Gutachterausschuss abzuleiten und darüber zu beschließen • Verwendung von Daten anderer Gutachterausschüsse • Der Gutachterausschuss soll Feststellungen über den Grundstücksmarkt zusammenfassen und veröffentlichen

		(Einführung Grundstücksmarktbericht ohne Verwendung dieser Bezeichnung)
15	**01.01.1998**	**Gesetz zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen (NRW) – Art. 12 Nr. 6 Änderung der GAVO NRW** • Für innerhalb eines Kreises liegende Große kreisangehörige Städte oder für den Kreis und eine oder mehrere Große kreisangehörige Städte innerhalb des Kreises kann ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden
16	**08.04.2004**	**Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)** • Aufgabenerweiterung: auf Antrag kann Mietspiegel erstellt werden, Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen, individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen • Begrenzung der Mitgliedschaft im Gutachterausschuss auf den Tag der Vollendung des 70-sten Lebensjahres • Der zulässige Inhalt der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen wird in Anlagen genau beschrieben • Liberalisierung der Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung, wenn sie nicht personenbezogen sind. § 10 Abs. 4: „Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB“ • Gleichstellung der nach DIN EN ISO/IEC 17024 (früher DIN EN 45013) zertifizierten Sachverständigen mit den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung • Straffe Terminierung der Aufgaben: Ermittlung der Bodenrichtwerte bis zum 15.02. und Veröffentlichung bis zum 31.03. jedes Jahres, Übermittlung von Daten für das Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) bis zum 28.02. jedes Jahres, Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht bis 31.03.jedes Jahres. Der Obere Gutachterausschuss hat bis zum 15.03. die von den Gutachterausschüssen übermittelten Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte in BORIS.NRW zu veröffentlichen. Der Landesgrundstücksmarktbericht ist bis zum 30.04. jedes Jahres herauszugeben. • Die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses (OGA NRW) werden erweitert und präzisiert. Einführung von online-Auskünften für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte. Der OGA NRW führt das Bodenrichtwertsystem BORIS.NRW auf der Grundlage der Geobasisdaten der Ver-

		messungs- und Katasterverwaltung.
17	**31.01.2006**	**Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)** • Ergänzungen wegen der Terminierung der Aufgaben • Regelungen zur Aufsicht über die Gutachterausschüsse, die Einhaltung der Rechtsvorschriften bei der Aufgabenwahrnehmung unterliegt der Aufsicht, nicht die selbständige und unabhängige Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen
18	**01.01.2007**	**Jahressteuergesetz 2007 Art. 19, Änderung § 196 BauGB** • redaktionelle Änderungen an den Regelungen zu Bodenrichtwerten für steuerliche Zwecke; der aktuelle Bodenrichtwert tritt an die Stelle des Wertes vom 01.01.1996
19	**01.07.2009**	**Erbschaftsteuerreformgesetz Art. 4, Änderung der §§ 193,196,198,199 BauGB** • Ziel des Gesetzes ist die Verwendung einheitlicher standardisierter Bewertungsdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren) für die steuerliche Bewertung • Da die Besteuerung nach gleichmäßigen Grundsätzen zu erfolgen hat, ergibt sich auch für die Bewertung des Grundvermögens das Erfordernis der Gleichmäßigkeit in der Anwendung von Wertermittlungsverfahren und –modellen. Dies soll durch folgende Gesetzesänderungen erreicht werden: • Der Gutachterausschuss ist verpflichtet sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln, insbesondere Kapitalisierungszinssätze, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an den Grundstücksmarkt, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke • Bodenrichtwerte sind flächendeckend für Richtwertzonen zu ermitteln • Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen mit der Aufgabe überregionaler Auswertungen und Analysen sind in den Flächenländern mit mehr als zwei Gutachterausschüssen einzurichten • Die Ermächtigung einheitliche Grundsätze für die Ermittlung von Bodenrichtwerten zu verordnen geht von den Ländern auf die Bundesregierung über. Dies soll die Standardisierung des Ermittlungsverfahrens beschleunigen.
20	**01.07.2010**	**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)** • Anwendung der Vorschrift auch auf Objekte, für die kein Markt besteht

		• Trennung von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag • Verzicht auf die Zustandsstufe „begünstigtes Agrarland“ • Bestimmungen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten neu aufgenommen (Verlagerung der Verordnungsermächtigung von den Ländern auf den Bund) • Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwertes bzw. finanzmathematischer Werte von Erbbaurechten an die Marktverhältnisse • Bei den Wertermittlungsverfahren gilt immer Marktanpassung vor Berücksichtigung von Wertveränderungen für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Einführung des „vereinfachten“ Ertragswertverfahrens neben dem aus der WertV 88 übernommenen „normalen“ Ertragswertverfahren. Dabei ist die Formulierung „vereinfacht“ irreführend. Bei den Verfahren handelt sich um identische Modelle, die durch Umstellung der Formel entstanden sind. Ein verändertes Modell wird durch das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge eingeführt, verwandt mit dem Discounted Cash Flow Verfahren (DCF-Verfahren) • Das Liquidationswertverfahren ist nicht mehr ausdrücklich genannt • Bei der Alterwertminderung ist in der Regel von einem linearen Verlauf auszugehen
21	**2011**	**Novellierung BauGB (geplant)** • Verbesserung der Überwachung des Zugangs von mitteilungspflichtigen Rechtsgeschäften (in Diskussion)
22	**2011/2012**	**Novellierung GAVO NRW (geplant)** • Änderung auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes • Maßnahmen zur Standardisierung der Wertermittlungsmodelle • Einführung einer zentralen Kaufpreisdatei • Präzisierung und Erweiterung der Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses NRW • Zusammenfassende Regelung zur Daten- und Produktbereitstellung der amtlichen Wertermittlung, insbesondere in online-Verfahren • Förderung der Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse

1.5. Neue Techniken verändern die Arbeitsmethodik

1.5.1 Datenhaltung

Wie unter 1.2. beschrieben mussten die neu gebildeten Gutachterausschüsse Arbeitsmethoden für die ihnen übertragenen Aufgaben erst entwickeln. Für die Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen gab es zunächst keine Vorschriften. Die technische Anleitung für die Sammlung von Grundstückskaufpreisen wurde in Nordrhein-

Westfalen am 01.08.1963 erlassen. Nachdem in den ersten Jahren Arbeitsabläufe mit den vorhandenen Organisationsmitteln entwickelt worden waren, wurde schnell deutlich, dass insbesondere die Aufgabe „Verwaltung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ nur automationsgestützt sachgerecht erledigt werden kann (vgl. Kap. 1.3.1).
Bereits seit 1976 beschäftigte sich die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit der Entwicklung eines einheitlichen Datenkatalogs für Nordrhein-Westfalen. 1979 wurde der Datenkatalog, der aus ca. 170 eindeutig beschriebenen Datenfeldern bestand, verabschiedet und den Gutachterausschüssen zur Anwendung empfohlen. Für jedes Datenfeld waren auch eindeutige numerische Verschlüsselungen für die vorgesehenen Dateninhalte hinterlegt. Die Daten wurden in der Regel in Großrechnern gespeichert, Selektionen erfolgten nach starren, vordefinierten Mustern.
Die Festlegung des Datenkataloges bedeutete aber nicht, dass alle Gutachterausschüsse sofort Kaufpreisdateien einrichten konnten. Die Einführung der automatisierten Kaufpreissammlung war ein längerer Prozess. In Hagen und Essen wurden 1987 nahezu zeitgleich automatisierte Kaufpreissammlungen eingeführt. In diesem Jahr hatten 29 von seinerzeit 82 Gutachterausschüssen eine automatisierte Kaufpreissammlung eingerichtet, 1993 führten nur noch 12 Ausschüsse eine analoge Kaufpreisdatei und 1996 waren digitale Kaufpreisdateien nahezu flächendeckend in NRW vorhanden.

Auswerteprogramme und Datenhaltung wurden ständig dem Stand der Technik angepasst. Starre Großrechnerlösungen gehören mittlerweile der Vergangenheit an.
Trotz der einheitlichen Datenbeschreibung (Richtlinien bestanden allerdings nicht) haben sich unterschiedliche Formen der Datenbestände und der Datenhaltung herausgebildet. Für die Erarbeitung von neuen Richtlinien zur Kaufpreissammlung richtete das Innenministerium 1994 eine Arbeitsgruppe „Digitale Kaufpreissammlung“ ein. Die Arbeitsgruppe erstellte auf der Grundlage des Kataloges von 1979 einen Maximal- und einen Minimaldatenkatalog. Der daraufhin in den Kaufpreissammlungs-Richtlinien 1999 formulierte zulässige Inhalt der Kaufpreissammlung geht vom Maximalkatalog aus. Dieser zulässige Inhalt ist 2004 in die GAVO NRW übernommen worden (vgl. Kap. 3 Nr. 16, GAVO).
Zur vollständigen Vereinheitlichung führte die Festlegung des zulässigen Inhalts der Kaufpreissammlung in NRW aber immer noch nicht. Bei einer Untersuchung in 2010 wurde festgestellt, dass sowohl die Datenstruktur als auch die Datenhaltung in den Gutachterausschüssen nach den örtlichen Gegebenheiten erfolgte. Gleichwohl wurde erreicht, dass ca. 90% der erforderlichen Daten nach gleichen Grundsätzen erhoben wurden. Die mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz eingeführten Änderungen, insbesondere die Nutzbarmachung der Daten der Gutachterausschüsse für die steuerliche Bewertung, erfordern jedoch eine noch größere Einheitlichkeit des Datenbestandes. Das für die Wertermittlung in NRW zuständige Ministerium für Inneres und Kommunales erwägt daher mit der Novellierung der GAVO NRW 2011 eine zentrale Kaufpreisdatei für NRW beim Oberen Gutachterausschuss NRW einzurichten.

1.5.2 Datenauswertung

Bereits bei der Einrichtung der Gutachterausschüsse durch das BBauG von 1960 lag der Gedanke zugrunde, dass Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken auf der empirischen Auswertung tatsächlich ausgehandelter Kaufpreise beruhen sollte. Dies war das Heraushebungsmerkmal der Gutachterausschüsse. Und so ist es nicht verwunderlich, dass bereits kurze Zeit nach der Einrichtung der Gutachterausschüsse Verfahrenstechniken gesucht und entwickelt wurden, die in dem Kaufpreismaterial vorhandenen Gesetzmäßigkeiten herauszufiltern. Mit dem Fortschreiten der EDV lag es nahe, für diese Problemstellung mathematisch-statistische Verfahren einzusetzen.

Etwa zeitgleich mit den Überlegungen, die Kaufpreise automatisiert zu verwalten, wurden ab 1976 vom Geodätischen Institut der damaligen Technischen Universität Hannover Kontaktstudien mit dem Titel „Mathematische Statistik bei der Ermittlung von Grundstückswerten“ angeboten. In der Folgezeit entwickelten sich zahlreiche Untersuchungen und Vorschläge, wertrelevante Marktinformationen aus dem Kaufpreismaterial herauszulesen, Modelle zu entwickeln und Kenngrößen abzuleiten, die es ermöglichen, mit den vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

1975 veröffentlichte Möckel ein Verfahren zur empirischen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus Kaufpreisen. Bereits 1977 wird die Ableitung von Liegenschaftszinsen durch das BauGB 76 verpflichtend eingeführt. 1978 bezeichnete Sprengnetter den Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

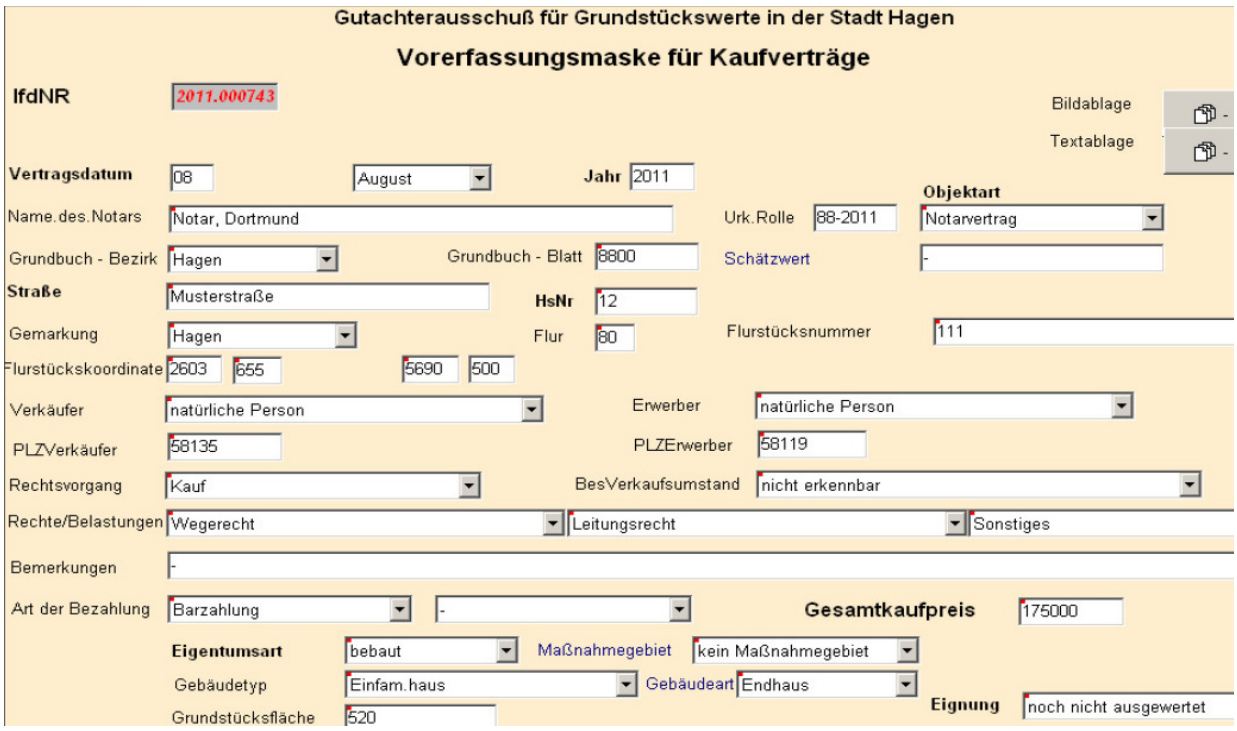


Abb. 7: Erfassungsmaske für die digitale Kaufpreissammlung Hagen

In demselben Zeitraum entwickelte sich auch das Verständnis für eine Marktanpassung im Sachwertverfahren. Bereits 1973 wies Sprengnetter „auf das generelle Erfordernis von Marktanpassungen auf der Grundlage von Nachbewertungen verkaufter Vergleichsobjekte in sämtlichen Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes“ hin. Sprengnetter formulierte dann 1978: „Würde der 2. Teil der WertV[2] (Erforderliche Daten) heute neu konzipiert, so müsste die Herleitung des Marktanpassungsfaktors für das Sachwertverfahren zwingend mit aufgenommen bzw. vorgeschrieben werden“. Tatsächlich wurde die Verpflichtung zur Herleitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (neue Bezeichnung: Sachwertfaktoren) erst mit der ImmoWertV vom 19.05.2010 eingeführt. Gleichwohl haben viele Gutachterausschüsse bereits in früheren Jahren Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

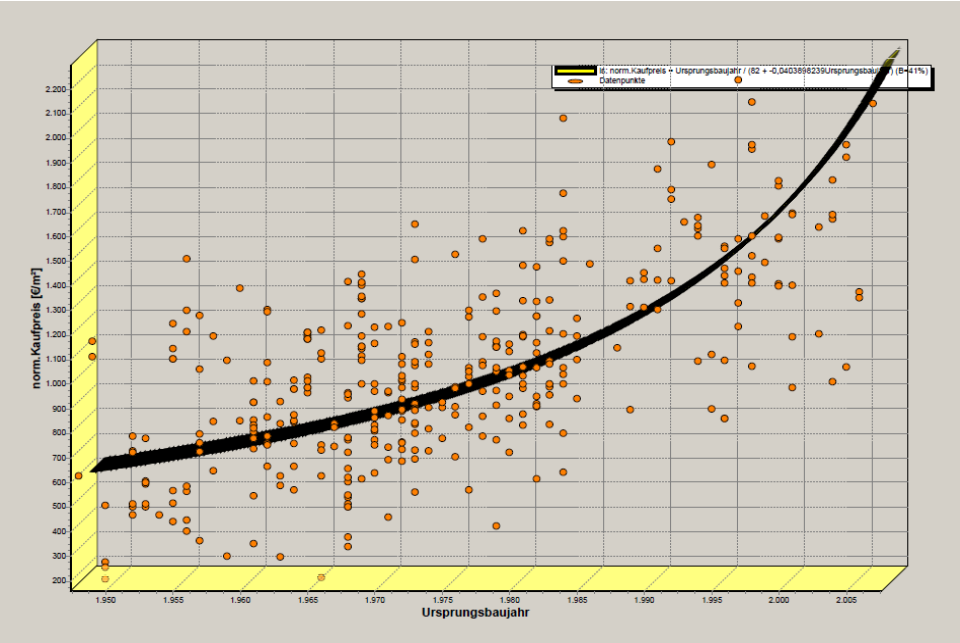


Abb. 8: Beispiel einer mathematisch-statistischen Auswertung (Regression) aus Hagen

Dies sind nur wenige Beispiele für die zahlreichen Untersuchungen des Kaufpreismaterials mit Clusteranalysen, mit Regressions-, Varianz- und Kovarianzanalysen und sonstigen Methoden.

1.5.3 Datenbereitstellung

Die fortschreitende Technik der automatisierten Datenverarbeitung ermöglichte den Gutachterausschüssen auch, ihre Ergebnisse aus Grundlagenuntersuchungen und ihre weiteren Produkte, insbesondere Bodenrichtwerte, zeitnah Bürgern, Sachverständigen, Banken und Behörden zur Verfügung zu stellen.

Mit der GAVO NRW 1990 wurden die Gutachterausschüsse verpflichtet, Feststellungen über den Grundstücksmarkt zusammenzufassen und zu veröffentlichen, also Grundstücksmarktberichte herauszugeben. In Hagen gab der Gutachterausschuss den ersten Grundstücksmarktbericht 1983 heraus. Der erste Marktbericht in Essen erschien bereits 1965 für den Zeitraum 1955 – 1965. Danach orientierte sich die Herausgabe an der Zahl der Sitzungen des Gutachterausschusses (500. Sitzung 1968, 1000. Sitzung 1974); ab 1983 erscheinen jährlich Grundstücksmarktberichte.

[2] gemeint ist die WertV 72

Wenn anfangs die Gutachterausschüsse weitgehend lokal Daten und Auskünfte abgaben, eröffneten sich mit der Einführung des Internet neue Perspektiven. Frühzeitig erkannten die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse, dass sie nach außen als Einheit auftreten müssen und ihre Produkte den Kunden landesweit zugänglich machen sollten. Daraus entwickelte sich die Initiative, ein gemeinsames Internetportal der nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse zu schaffen und Bodenrichtwerte dort kostenlos bereitzustellen. Unter der Federführung der AGVGA.NRW wurde mit dem Projekt 1998 begonnen. Zunächst wurde lediglich eine Integration vorhandener Internetauftritte der Gutachterausschüsse über eine gemeinsame Adresse und Navigation realisiert. In Phase 2 erfolgte dann mit Mitteln des Landes NRW die Weiterentwicklung zu einer GIS-basierten Lösung. Auch die Grundstücksmarktberichte konnten per Download abgerufen werden. 2003 nahmen nahezu alle Gutachterausschüsse an dem Projekt teil und lieferten Bodenrichtwerte für die online-Auskunft. Durch die GAVO NRW 2004 wurde das auf Grund der Eigeninitiative der Gutachterausschüsse entstandene Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) rechtlich gesichert.

Inzwischen ist das System zu einem umfassenden Informationssystem zum Immobilienmarkt weiterentwickelt worden (Änderung GAVO NRW 2008). Neben Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten können auch Immobilienrichtwerte, allgemeine Preisauskünfte und web-basierte Bodenrichtwertdienste genutzt werden. Zukünftig sollen sämtliche Daten und Produkte der amtlichen Grundstücks-

Abb. 9: Startbildschirm des Amtlichen-Immobilienmarkt-Informationssystems Nordrhein Westfalen (BORISplus.NRW)

wertermittlung in NRW vorrangig über das Informationssystem zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW bereitgestellt werden.
Ähnliche Entwicklungen wie in Nordrhein-Westfalen fanden auch in anderen Ländern statt. Seit 2003 arbeitete eine von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) eingerichtete Projektgruppe „Vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem (VBORIS)“ mit dem Ziel, eine bundesweite Lösung zur Bereitstellung von amtlichen Wertermittlungsinformationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland im Internet zu konzipieren. Mit ihrem Abschlussbericht legte die Projektgruppe 2005 eine Modellbeschreibung als Empfehlung vor.
Mittlerweile bietet die überwiegende Zahl der Gutachterausschüsse online-Auskünfte im Internet an.

1.6. Was ist erreicht und was bringt die Zukunft?

Heute sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte trotz noch vorhandener, jedoch erkannter Mängel aus der deutschen Wertermittlungswelt nicht mehr weg zu denken. Verschiedentliche Angriffe aus Politik und Wirtschaft auf ihre Existenz konnten erfolgreich abgewehrt werden. Dass diese weltweit einzigartige Institution zu Recht besteht, haben nicht zuletzt die Immobilienblasen der vergangenen Jahre gezeigt. Großbritannien, USA, Irland verfügen beispielsweise über private Marktbeobachtungssysteme und besitzen nach Wertung des Immobilienunternehmens Jones Lang LaSalle im „Global Real Estate Transparency Index 2010“ einen deutlich transparenteren Immobilienmarkt (Ränge 3, 6,7 und Deutschland 10). Dort platzten jedoch Immobilienblasen, der Wellenschlag war weltweit spürbar. In Deutschland hingegen hielten sich die Auswirkungen in Grenzen. Und das ist nicht zuletzt auf die unparteiischen Gutachterausschüsse zurück zu führen, die mit ihrer Tätigkeit keinerlei Eigeninteresse oder wirtschaftliche Ziele verfolgen, sondern für eine objektive Transparenz sorgen.
In vielen Bereichen sind Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse mittlerweile überwiegend kostenfrei rund um die Uhr im Internet verfügbar. Die Website boris.nrw.de zählt zu den Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen mit den höchsten Zugriffszahlen. Berlin hat bereits eine Online-Auskunft aus der Kaufpreissammlung realisiert. Die Gutachten der örtlichen und der Oberen Gutachterausschüsse werden wegen ihrer Fachlichkeit und sorgfältigen Recherche hoch geschätzt. Auch als neutrale Berater der Gebietskörperschaften sind die Ausschüsse mittlerweile in weiten Bereichen willkommen und begehrt. So haben sie auch umfangreiche Hilfestellung bei der Aufstellung der Bilanzen für die Immobilienwerte der NRW-Gemeinden nach dem „Neuen Kommunalen Finanzmanagement“ (NKF) geleistet. Ebenso greift die Finanzverwaltung seit langem auf die Erfahrung und auf die Marktdaten der Gutachterausschüsse zu.
Das Erbschaftsteuerreformgesetz 2008 hat das BauGB durch die Verpflichtung zur Ableitung zonaler Bodenrichtwerte nachhaltig verändert. Gleichzeitig wurde die Finanzverwaltung verpflichtet, bei der steuerlichen Grundbesitzbewertung in erster Linie auf die Grundlagedaten der Gutachterausschüsse (Bodenrichtwerte, Liegenschaftszins-

sätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren pp.) zurückzugreifen. Dass die Abstimmung der rechtlichen Grundlagen, insbesondere zwischen BauGB und dem steuerlichen Bewertungsgesetz noch verbesserungsbedürftig ist, zeigt ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 25.8.2010 - II R 42/09: Vereinfacht ausgedrückt lautet der Tenor: Wo kein Bodenrichtwert, da keine Besteuerung des Bodenwerts einer Immobilie. Aus bewertungsfachlicher Sicht sollte jedoch nicht der Boden***richt***wert, sondern ein qualifiziert ermittelter Bodenwert Besteuerungsgrundlage sein (vgl. hierzu auch Krause [2011] und Mattiseck/Schaar [2011]).

Einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Markttransparenz und auch als steuerliche Bewertungsgrundlage werden die Immobilienrichtwerte leisten, die sich in Nordrhein-Westfalen im Aufbau befinden. Hier handelt es sich um Richtwerte für bebaute Immobilien, die mittels statistisch ermittelter Korrekturfaktoren an die speziellen wertrelevanten Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie angepasst werden können.

Eine weitere verantwortungsvolle Aufgabe könnte auf die Gutachterausschüsse zu kommen, wenn künftig auch die Grundsteuer auf deren Daten basiert. Derzeit erfolgen unter Federführung der nordrhein-westfälischen Finanzverwaltung Verprobungen verschiedener, zum Teil seit Jahren diskutierter Modelle. Insbesondere die norddeutschen Länder favorisieren ein Modell, bei dem die Gutachterausschüsse künftig die Besteuerungsgrundlagen liefern sollen.

Wenn auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Marktdaten zunehmend Basis für steuerliche Bewertungen werden, so darf doch ihre ursprüngliche, heute immer noch und in Zukunft erst recht aktuelle Aufgabe nicht in Vergessenheit geraten: Gutachterausschüsse schaffen Markttransparenz für Immobilientransaktionen. Dazu führen sie die Kaufpreissammlung, ermitteln Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, geben Marktberichte heraus und erstatten Verkehrswertgutachten. Sie als bloße Datenlieferanten und Erfüllungsgehilfen für steuerliche Bewertungen zu sehen, wie dies der Vorsitzende eines Steuerberatungsverbands vor Kurzem allen Ernstes schriftlich äußerte, geht an der tatsächlichen Aufgabe weit vorbei. Gutachterausschüsse verstehen sich als neutrale, kompetente Dienstleister für alle, die qualifizierte Wertermittlungsdaten nutzen wollen. Die Finanzverwaltung und die steuerberatenden Berufe sind hierzu ebenso eingeladen.

Zur Bedeutung und künftigen Entwicklung der amtlichen Wertermittlung und damit auch der Gutachterausschüsse erarbeitet der Deutsche Städtetag derzeit ein Dokument, in dem die wichtigsten Positionen in Form von 5 ausführlich erläuterten Thesen zusammen gefasst sind. Nach Beschluss durch das Präsidium soll das Dokument im Herbst 2011 veröffentlicht werden.

These 1: Für Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist die Arbeit der Gutachterausschüsse unabdingbar. Andere Institutionen haben hierzu Informationen bereitzustellen. Eine überregionale Zusammenarbeit ist sicherzustellen.

These 2: Die Arbeitsfähigkeit und fachliche Kompetenz der Geschäftsstellen ist dauerhaft sicherzustellen. Die Organisation der Geschäftsstellen als Teil der öffentli-

chen Verwaltung mit fachlicher Bindung allein zum Gutachterausschuss bedarf keiner Änderung.

These 3: Die volkswirtschaftliche und steuerliche Bedeutung der Kaufpreissammlung liegt in der aktiven Nutzung ihres komplexen Informationsgehalts.

These 4: Über das bestehende Wertermittlungsrecht hinaus sind weitere bundesweite Harmonisierungen erforderlich.

These 5: Die kundenorientierte und professionelle Präsenz der Gutachterausschüsse im „world.wide.web“ liegt aufgrund der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Boden- und Immobilienmarktes im öffentlichen und damit auch im politischen Interesse. Bereits vorhandene Angebote via Internet sind sowohl auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der Gutacherausschüsse als auch auf Landes- und Bundesebene weiter auszubauen.

Gutachterausschüsse haben heute längst nicht mehr nur lokale Bedeutung. Seit der Einführung der Oberen Gutachterausschüsse werden ihre Marktanalysen auf Landesebene aggregiert. 2009 erschien der erste Immobilienmarktbericht Deutschland mit einer bundesweiten Analyse. Mittlerweile ist der zweite Bericht in Vorbereitung. Im Vorwort zum ersten bundesweiten Immobilienmarktbericht sagt Bundesminister Dr. Peter Ramsauer: „Eine hohe Markttransparenz ist dabei ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen, was einer in den letzten Jahren gestiegenen Bedeutung Deutschlands als Zielmarkt sowohl für nationale als auch internationale Investoren Rechnung trägt. Globalisierung und Investitionsbereitschaft sind nicht an Landesgrenzen gebunden, vielmehr sind Grenzen oft durch mangelnde Markttransparenz definiert. Immobilienmarktdaten müssen deutschlandweite Standortvergleiche ermöglichen.“

1.7. Beispiele für die Preisentwicklung von Immobilien in 50 Jahren

Zwei Beispiele sollen die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten 100 Jahren bzw. seit Bestehen der Gutachterausschüsse aufzeigen.

In Köln wurden seit 1895 Werte dokumentiert. Der Ausschnitt aus dem Innenstadtbereich zeigt die Wertentwicklung bis in die Gegenwart.
Die Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuelle Bauweise (1- und 2-Familienhausgrundstücke) wird in Essen seit 1955 untersucht. Abb. 16 zeigt die – inflationsunbereinigte – Preisentwicklung. Heute beträgt der mittlere Bodenrichtwert für diese Baulandkategorie rd. 260€. Hagen führt eine Bodenpreisindexreihe seit 1963.

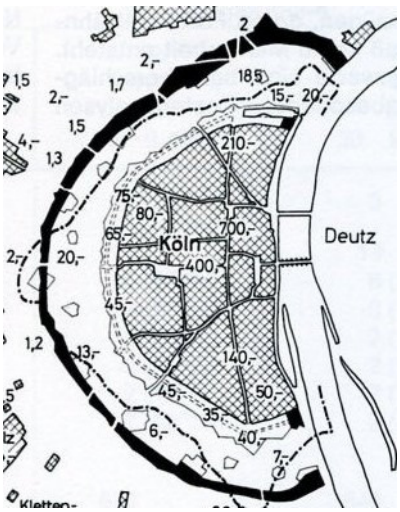


Abb. 10: Köln 1895

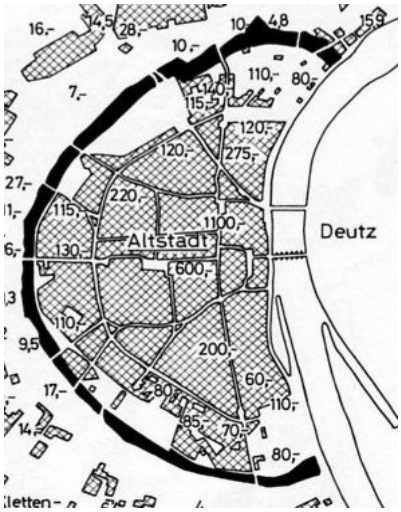


Abb. 11: Köln 1900

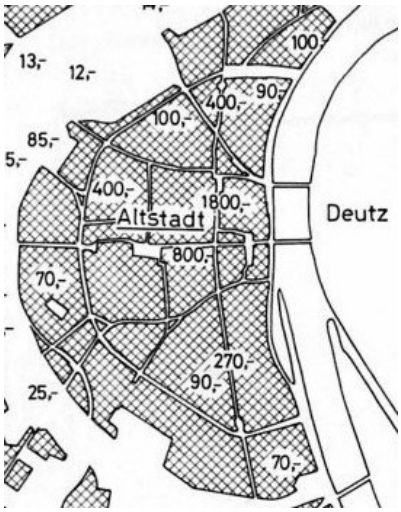


Abb. 12: Köln 1929

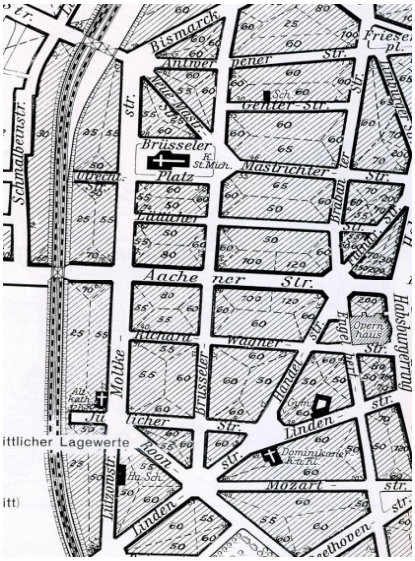


Abb. 13: Köln 1936

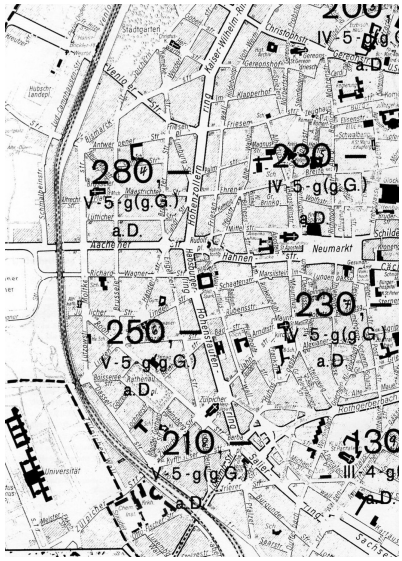


Abb. 14: Köln 1963

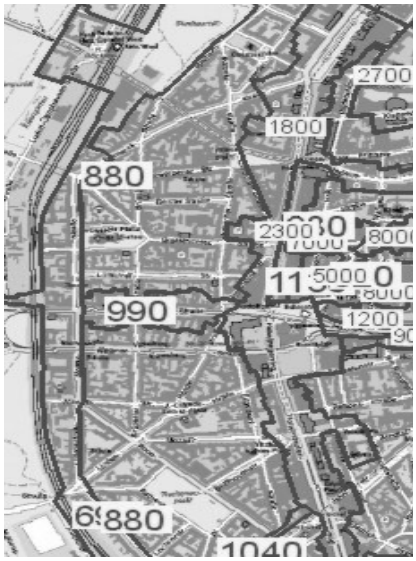


Abb. 15: Köln 2011

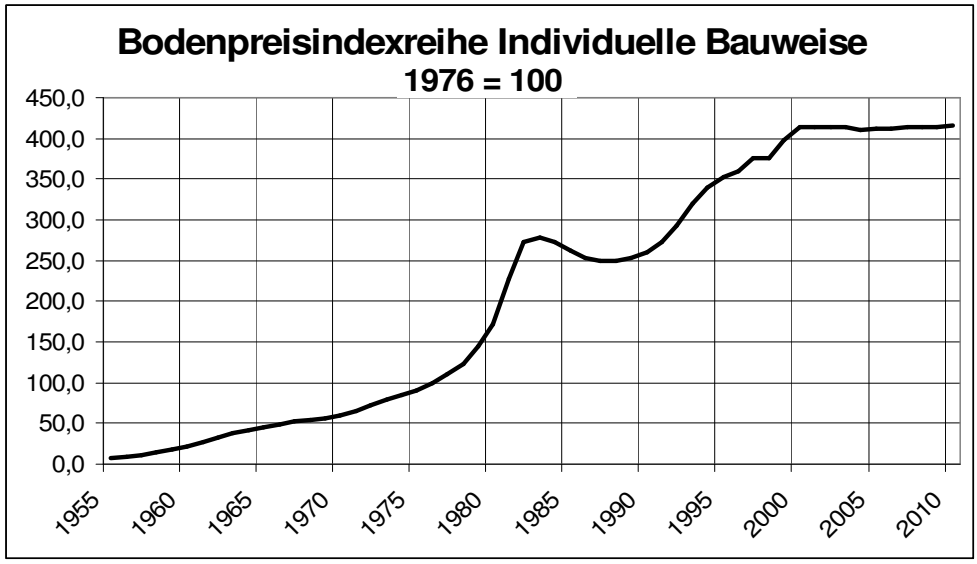


Abb. 16: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke in Essen

Literatur und Bildnachweis

1. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2010. Immobilienmarktbericht Deutschland 2009. www.immobilienmarktbericht-deutschland.info
2. Dautert, Ernst e.a.,2005. Abschlussbericht zum Betrieb eines vernetzten Bodenrichtwertinformationssystems (VBORIS) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Länder der Bundesrepublik Deutschland. Unveröffentlicht
3. Decker, Achim, 2003. Preisbildung und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt vor und nach der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstoppverordnung) vom 26. November 1936. Abschnittsarbeit im Rahmen der Ausbildung der höheren vermessungstechnischen Verwaltungsbeamten bei der Stadt Essen, Unveröffentlicht.
4. Deutscher Städtetag, 2011. Zukunft der amtlichen Wertermittlung. Thesenpapier. Veröffentlichung in Vorbereitung.
5. Dietrich, Thekla; Höhn, Rainer, 1998. Automatisierung von Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen. Innenministerium NRW, Düsseldorf, S. 61 ff.
6. Höhn, Rainer, 1977. Auswirkungen der BBauG-Novelle auf die Arbeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Vermessungswesen und Raumordnung, S. 308 ff.
7. Höhn, Rainer, 2007. 25 Jahre Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen. Innenministerium NRW, Düsseldorf, S. 5 ff.
8. Höhn, Rainer; Kösters, Susanne; Schaar, Hans-Wolfgang; Schmeck, Joachim, 2010. Wandel in der behördlichen Wertermittlung – die Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen sich. Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), S. 280 ff.
9. Höhn, Rainer; Schaar, Hans-Wolfgang 2007. Standards im behördlichen Gutachterausschusswesen – Notwendigkeit oder Bürokratismus. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, S. 50 ff. Innenministerium NRW, Düsseldorf
10. Höhn, Rainer,1986. Anwendung der multiplen Regression bei der Kaufpreisauswertung in einem Landkreis. Vermessungswesen und Raumordnung, S.91ff.
11. Jäger, Ulrich; Pelke, Andreas, 1994. Digitale Kaufpreissammlung in Nordrhein-Westfalen. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, S. 95 ff.
12. Jäger, Ulrich,1998. Markttransparenz durch Grundstücksmarktberichte. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, S. 39 ff. Innenministerium NRW, Düsseldorf
13. Jones Lang LaSalle, Global Real Estate Transparency Index 2010. http://www.joneslanglasalle.com/pages/greti_home.aspx
14. Junge, Volker e.a., 2011. 50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Sonderdruck des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung Hamburg
15. Kleiber, Wolfgang, 2010. Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag, Köln
16. Kleiber, Wolfgang. Kleiber-digital. www.biv-portal.de/immobilien/produkte/kleiber-digital
17. Kummer, Klaus; Frankenberger, Josef (Hrsg.), 2010. Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen. Wichmann, Heidelberg
18. Krause, Ingo, 2011. Hebeln die Gutachterausschüsse die Grundbesitzbewertung aus? Erben + Vermögen, NWB Verlag, Herne
19. Mattiseck, Klaus; Schaar, Hans-Wolfgang, 2011. Die Gutachterausschüsse hebeln die Grundbesitzbewertung nicht aus! – Bodenrichtwerte und ihr Bedeutung. Erben + Vermögen, NWB Verlag, Herne
20. Möckel, Rainer,1975. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer aus Kaufpreisen von Ertragsgrundstücken. Vermessungswesen und Raumordnung, S.129 ff.
21. Moll-Amrein, Marianne, 2009. Der Liegenschaftszinssatz in der Immobilienwertermittlung. Immobilienzeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden
22. Romunde, Walter, 1975. Die Grundstücksbewertung in Köln, in: 100 Jahre stadtkölnisches Vermessungs- und Liegenschaftsamt. Dokumentation Stadt Köln
23. Schaar, Hans-Wolfgang, 2002. Gutachterausschüsse online – Neue Dimensionen der Markttransparenz. Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied
24. Schaar, Hans-Wolfgang, 2008. Kaufpreiskartei – Comeback eines bewährten Verfahrens? Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied

25. Schaar, Hans-Wolfgang, 2009. Die Zukunft der amtlichen Wertermittlung, Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen, Innenministerium NRW, Düsseldorf
26. Schmeck, Joachim, 1999. Datenkatalog für die Kaufpreissammlung. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, S. 33 ff. Innenministerium NRW, Düsseldorf
27. Sprengnetter, Hans Otto. Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig (Stand 27.07.2011)
28. Tipke, Hans-Joachim, 1976. Organisation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen. Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen, S. 67 ff. Innenministerium NRW, Düsseldorf
29. Wanzke, Holger, 2003. Auf dem Weg zu einem neuen Produkt: BORIS.NRW – Bodenrichtwertsystem Nordrhein-Westfalen. Vortrag bei der 64. Vollversammlung der AGVGA.NRW in Essen

Abb.1: Kartengrundlage: NordNordWest, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-2.0-de, URL: http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/de/legalcode. Alle Text- und sonstigen Elemente wurden von den Autoren hinzugefügt.
Abb. 2 bis 6: Schaar
Abb. 7 und 8: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Abb. 9 und 15: http://www.boris.nrw.de
Abb. 10 bis 14: siehe Literaturverzeichnis lfd. Nr. 22 (Romunde)
Abb. 16: Schaar

Dipl.-Ing. Rainer Höhn,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen,
rainer.hoehn@stadt-hagen.de

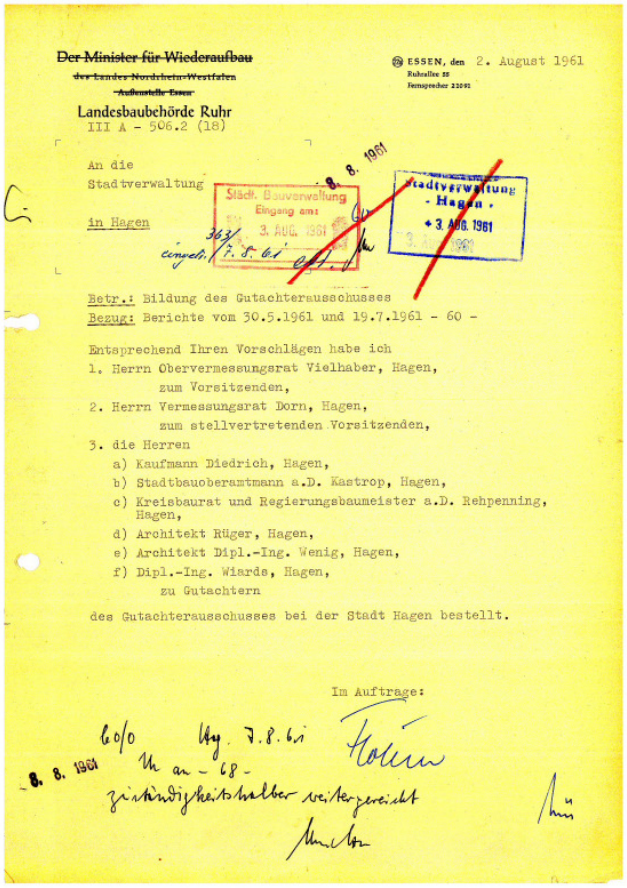
Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar,
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Essen,
wolfgang.schaar@amt68.essen.de

2. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

2.1 Die Einrichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen wurde durch Erlass der Landesbaubehörde Ruhr als einer der letzten im Regierungsbezirk Arnsberg am 02.08.1961 eingerichtet (Abb. 17). Die Eingliederung der neu zu schaffenden Geschäftsstelle in die Verwaltungsorganisation der Stadt erfolgte in das Amt 68, das damals mit „Neuordnungsamt“ bezeichnet wurde. Anlässlich der Einrichtung der neuen Geschäftsstelle wurde die Bezeichnung nicht mehr für zutreffend gehalten und es erfolgte am 02.01.1962 eine Umbenennung in „Amt für Bodenordnung“. Zum ersten Vorsitzenden wurde der Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes Hubert Vielhaber bestellt. Die Geschäftsstelle wurde vom Leiter des Amtes für Bodenordnung Walter Brinkmann geleitet. Die ehrenamtlichen Sachverständigen und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle der ersten Stunde sind der Abbildung 19 zu entnehmen. Die konstituierende Sitzung des gesamten Ausschusses fand bei Stadtbaurat Böhme am 21.10.1961, also genau 50 Jahre vor der Erinnerungssitzung am 21.10.2011 statt. Seine Bewertungstätigkeit hatte der Gutachterausschuss aber bereits vorher aufgenommen.

Die 1. Sitzung zur Verkehrswertermittlung erfolgte am 26.09.1961 unter dem Vorsitz des stellvertretenden Vorsitzenden Karl-Heinz Dorn (Abb.18).



Der Minister für Wiederaufbau
der Landes Nordrhein-Westfalen
Außenstelle Essen

ESSEN, den 2. August 1961
Ruhrallee 55
Fernsprecher 22091

Landesbaubehörde Ruhr
III A - 506.2 (18)

An die
Stadtverwaltung

in Hagen

Städt. Bauverwaltung Eingang am 3. AUG. 1961

Stadtverwaltung - Hagen - 3. AUG. 1961

Betr.: Bildung des Gutachterausschusses
Bezug: Berichte vom 30.5.1961 und 19.7.1961 - 60 -

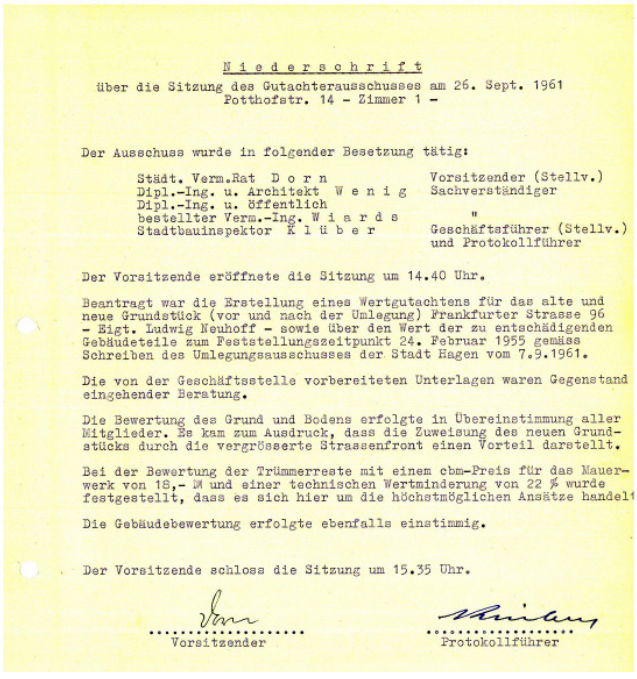
Entsprechend Ihren Vorschlägen habe ich
1. Herrn Obervermessungsrat Vielhaber, Hagen,
zum Vorsitzenden,
2. Herrn Vermessungsrat Dorn, Hagen,
zum stellvertretenden Vorsitzenden,
3. die Herren
a) Kaufmann Diedrich, Hagen,
b) Stadtbauoberamtmann a.D. Kastrop, Hagen,
c) Kreisbaurat und Regierungsbaumeister a.D. Rehpenning, Hagen,
d) Architekt Rüger, Hagen,
e) Architekt Dipl.-Ing. Wenig, Hagen,
f) Dipl.-Ing. Wiards, Hagen,
zu Gutachtern

des Gutachterausschusses bei der Stadt Hagen bestellt.

Im Auftrage:

8. 8. 1961

Abb. 17: Bildung des Gutachterausschusses Hagen



Niederschrift
über die Sitzung des Gutachterausschusses am 26. Sept. 1961
Potthofstr. 14 - Zimmer 1 -

Der Ausschuss wurde in folgender Besetzung tätig:

Städt. Verm.Rat D o r n	Vorsitzender (Stellv.)
Dipl.-Ing. u. Architekt W e n i g	Sachverständiger
Dipl.-Ing. u. öffentlich bestellter Verm.-Ing. W i a r d s	"
Stadtbauinspektor K l ü b e r	Geschäftsführer (Stellv.) und Protokollführer

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung um 14.40 Uhr.

Beantragt war die Erstellung eines Wertgutachtens für das alte und neue Grundstück (vor und nach der Umlegung) Frankfurter Strasse 96 - Eigt. Ludwig Neuhoff - sowie über den Wert der zu entschädigenden Gebäudeteile zum Feststellungszeitpunkt 24. Februar 1955 gemäss Schreiben des Umlegungsausschusses der Stadt Hagen vom 7.9.1961.

Die von der Geschäftsstelle vorbereiteten Unterlagen waren Gegenstand eingehender Beratung.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte in Übereinstimmung aller Mitglieder. Es kam zum Ausdruck, dass die Zuweisung des neuen Grundstücks durch die vergrösserte Strassenfront einen Vorteil darstellt.

Bei der Bewertung der Trümmerreste mit einem cbm-Preis für das Mauerwerk von 18,- DM und einer technischen Wertminderung von 22 % wurde festgestellt, dass es sich hier um die höchstmöglichen Ansätze handelt

Die Gebäudebewertung erfolgte ebenfalls einstimmig.

Der Vorsitzende schloss die Sitzung um 15.35 Uhr.

Vorsitzender ..... Protokollführer .....

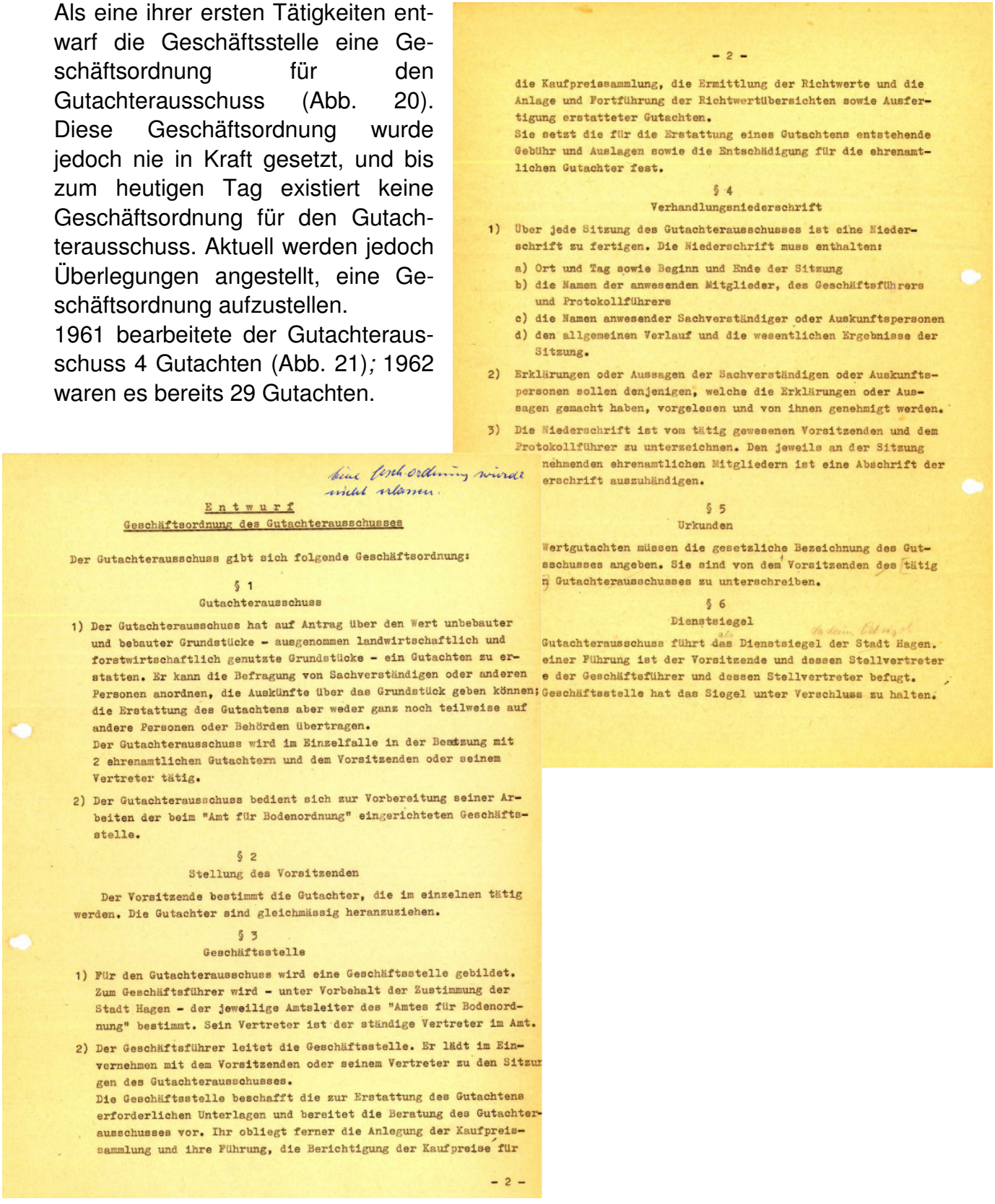
Abb. 18: Niederschrift über die 1. Sitzung des Gutachterausschusses

Gründungsmitglieder des ersten Gutachterausschusses 1961				
Vorname	**Nachname**	**Funktion**	**erstm.Bestellung**	**ausgeschieden am**
Hubert	**Vielhaber** ✞	Vorsitzender	**02.08.1961**	31.07.1974
		ehrenamtl. Gutachter	22.01.1976	29.02.1984
Karl-Heinz	**Dorn** ✞	stellv. Vorsitzender	**02.08.1961**	
		Vorsitzender	22.01.1976	31.05.1982
Klaus	**Diedrich** ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	07.10.1993
	Kastrop ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	Verstorben in Sitzungsperiode
Albert	**Rehpenning** ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	
Konrad	**Rüger** ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	
		stellv. Vorsitzender	31.05.1967	07.10.1977
Hans	**Wenig** ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	
		stellv. Vorsitzender	08.10.1977	07.10.1985
Wiard-Heeren	**Wiards** ✞	ehrenamtl. Gutachter	**02.08.1961**	

Mitglieder der ersten Geschäftsstelle 1961		
Vorname	**Nachname**	**Diensstellung**
Walther	**Brinkmann** ✞	Städt. Baurat Leiter des Amtes für Bodenordnung
Heinz	**Klüber**	Stadtbauamtmann
Jürgen	**Tiemann** ✞	B.g.Verm. Techniker
Lothar	**Demmrich** ✞	Hochbauingenieur
Hans	**Vomberg**	Bergvermessungstechniker
Anita	**Pfleging**	Stenotypistin
Leni	**Dietz** ✞	Stenotypistin

Abb. 19: Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle 1961

Als eine ihrer ersten Tätigkeiten entwarf die Geschäftsstelle eine Geschäftsordnung für den Gutachterausschuss (Abb. 20). Diese Geschäftsordnung wurde jedoch nie in Kraft gesetzt, und bis zum heutigen Tag existiert keine Geschäftsordnung für den Gutachterausschuss. Aktuell werden jedoch Überlegungen angestellt, eine Geschäftsordnung aufzustellen.
1961 bearbeitete der Gutachterausschuss 4 Gutachten (Abb. 21); 1962 waren es bereits 29 Gutachten.



Diese Geschäftsordnung wurde nie erlassen.

E n t w u r f

Geschäftsordnung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss gibt sich folgende Geschäftsordnung:

§ 1

Gutachterausschuss

1) Der Gutachterausschuss hat auf Antrag über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke - ausgenommen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke - ein Gutachten zu erstatten. Er kann die Befragung von Sachverständigen oder anderen Personen anordnen, die Auskünfte über das Grundstück geben können; die Erstattung des Gutachtens aber weder ganz noch teilweise auf andere Personen oder Behörden übertragen.
Der Gutachterausschuss wird im Einzelfalle in der Besetzung mit 2 ehrenamtlichen Gutachtern und dem Vorsitzenden oder seinem Vertreter tätig.

2) Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung seiner Arbeiten der beim "Amt für Bodenordnung" eingerichteten Geschäftsstelle.

§ 2

Stellung des Vorsitzenden

Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im einzelnen tätig werden. Die Gutachter sind gleichmässig heranzuziehen.

§ 3

Geschäftsstelle

1) Für den Gutachterausschuss wird eine Geschäftsstelle gebildet. Zum Geschäftsführer wird - unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt Hagen - der jeweilige Amtsleiter des "Amtes für Bodenordnung" bestimmt. Sein Vertreter ist der ständige Vertreter im Amt.

2) Der Geschäftsführer leitet die Geschäftsstelle. Er lädt im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu den Sitzungen des Gutachterausschusses.
Die Geschäftsstelle beschafft die zur Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung des Gutachterausschusses vor. Ihr obliegt ferner die Anlegung der Kaufpreissammlung und ihre Führung, die Berichtigung der Kaufpreise für

- 2 -

die Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Richtwerte und die Anlage und Fortführung der Richtwertübersichten sowie Ausfertigung erstatteter Gutachten.
Sie setzt die für die Erstattung eines Gutachtens entstehende Gebühr und Auslagen sowie die Entschädigung für die ehrenamtlichen Gutachter fest.

§ 4

Verhandlungsniederschrift

1) Über jede Sitzung des Gutachterausschusses ist eine Niederschrift zu fertigen. Die Niederschrift muss enthalten:
a) Ort und Tag sowie Beginn und Ende der Sitzung
b) die Namen der anwesenden Mitglieder, des Geschäftsführers und Protokollführers
c) die Namen anwesender Sachverständiger oder Auskunftspersonen
d) den allgemeinen Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse der Sitzung.

2) Erklärungen oder Aussagen der Sachverständigen oder Auskunftspersonen sollen denjenigen, welche die Erklärungen oder Aussagen gemacht haben, vorgelesen und von ihnen genehmigt werden.

3) Die Niederschrift ist vom tätig gewesenen Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen. Den jeweils an der Sitzung nehmenden ehrenamtlichen Mitgliedern ist eine Abschrift der erschrift auszuhändigen.

§ 5

Urkunden

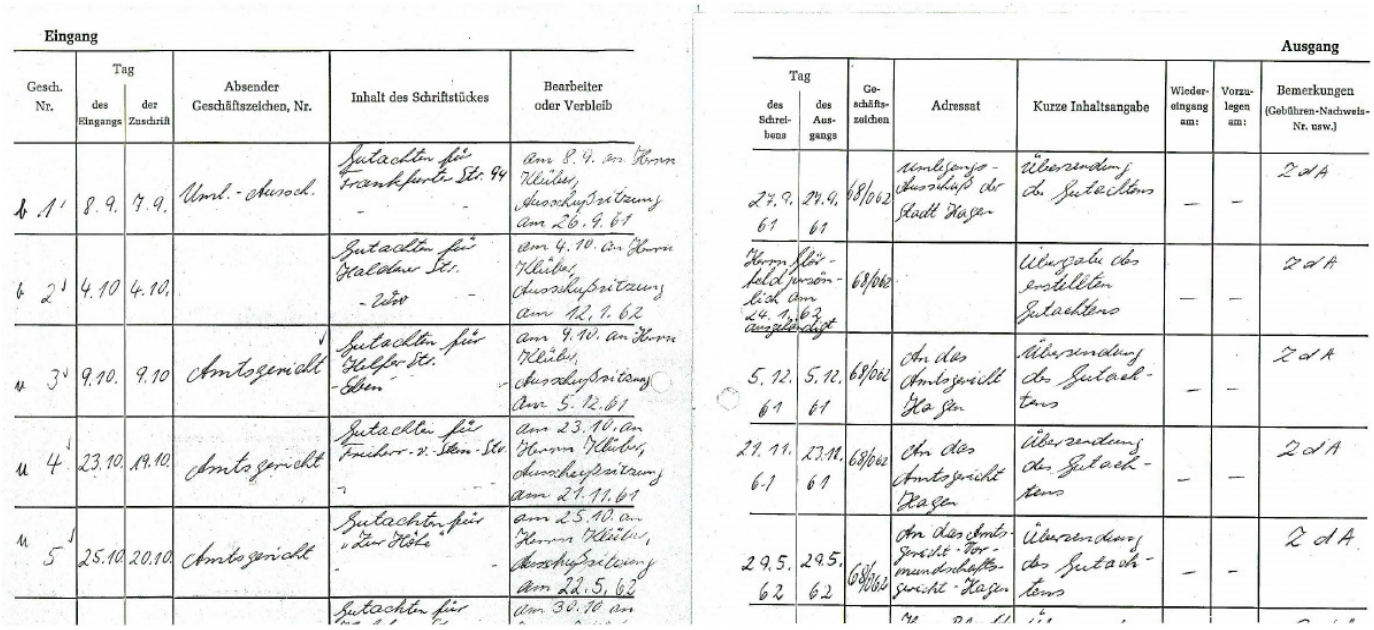
Wertgutachten müssen die gesetzliche Bezeichnung des Gutsschusses angeben. Sie sind von dem Vorsitzenden des tätig n Gutachterausschusses zu unterschreiben.

§ 6

Dienstsiegel

Gutachterausschuss führt das Dienstsiegel der Stadt Hagen. einer Führung ist der Vorsitzende und dessen Stellvertreter e der Geschäftsführer und dessen Stellvertreter befugt. Geschäftsstelle hat das Siegel unter Verschluss zu halten.

Abb. 20: Entwurf einer Geschäftsordnung (1961)



Eingang

Gesch. Nr.	Tag des Eingangs	Tag der Zuschrift	Absender Geschäftszeichen, Nr.	Inhalt des Schriftstückes	Bearbeiter oder Verbleib
b 1	8.9.	7.9.	Umf.-Ausschl.	Gutachten für Frankfurter Str. 94	am 8.9. an Herrn Kleiber, Ausschußsitzung am 26.9.61
b 2	4.10	4.10.		Gutachten für Haldener Str. 280	am 4.10. an Herrn Kleiber, Ausschußsitzung am 12.1.62
u 3	9.10.	9.10	Amtsgericht	Gutachten für Hohlger Str. Eben	am 9.10. an Herrn Kleiber, Ausschußsitzung am 5.12.61
u 4	23.10.	19.10.	Amtsgericht	Gutachten für Freiherr-v.-Stein-Str.	am 23.10. an Herrn Kleiber, Ausschußsitzung am 21.11.61
u 5	25.10.	20.10.	Amtsgericht	Gutachten für „Zur Höhe"	am 25.10. an Herrn Kleiber, Ausschußsitzung am 22.5.62
				Gutachten für	am 30.10 an

Ausgang

Tag des Schreibens	Tag des Ausgangs	Geschäftszeichen	Adressat	Kurze Inhaltsangabe	Wiedereingang am:	Vorzulegen am:	Bemerkungen (Gebühren-Nachweis-Nr. usw.)
27.9. 61	29.9. 61	68/062	Umlegungs-Ausschuß der Stadt Hagen	Übersendung d. Gutachtens	—	—	2 d A
Herr Flö- feld persön- lich am 24.1.62 angeliefert		68/062		Übergabe des erstellten Gutachtens	—	—	2 d A
5.12. 61	5.12. 61	68/062	An das Amtsgericht Hagen	Übersendung des Gutach- tens	—	—	2 d A
21.11. 61	23.11. 61	68/062	An das Amtsgericht Hagen	Übersendung des Gutach- tens	—	—	2 d A
29.5. 62	29.5. 62	68/063	An das Amts- gericht - Vor- mundschafts- gericht - Hagen	Übersendung des Gutach- tens	—	—	2 d A

Abb. 21: Auszug aus dem 1. Geschäftsbuch 1961

AUS DER HEIMAT — Mittwoch, 14. Februar 1962

Wertermittlungsgutachten nach dem Bundesbaugesetz

Der Gutachterausschuß bei der Stadt Hagen und seine Aufgaben

Für die Wiederherstellung gesunder Bodenmarktverhältnisse und für die Bildung gerechter Baulandpreise ist es von wesentlicher Bedeutung, daß die Marktteilnehmer sich über den tatsächlichen Wert eines Grundstücks ein zuverlässiges Bild machen können. Durch den Preisstopp und die Bildung von „grauen" und „schwarzen" Grundstückspreisen war die Uebersichtlichkeit des Marktes in der Vergangenheit immer mehr verlorengegangen, weil einerseits die Stoppreise nicht mehr den wirklichen Wert- und Preisverhältnissen entsprachen, andererseits in hohem Maße Unklarheit darüber bestand, welcher Preis sachlich gerechtfertigt war.

Um hier wieder übersichtliche Verhältnisse zu schaffen, hat das Bundesbaugesetz im Rahmen seiner bodenpolitischen Maßnahmen eine Einrichtung geschaffen, die eine zuverlässige Unterrichtung über den Wert von unbebauten oder bebauten Grundstücken ermöglicht. Anknüpfend an bewährte Institutionen einzelner Länder sind im gesamten Bundesgebiet nunmehr bei den kreisfreien Städten und bei den Landkreisen unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet worden. Sie haben die Aufgabe, auf Antrag, auch von Privatpersonen, Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken (ausgenommen die für die Land- oder Forstwirtschaft vorbehaltenen Grundstücke) zu erstatten. Die Ausschüsse sind mit in der Grundstücksbewertung erfahrenen Sachverständigen besetzt, die überwiegend ehrenamtlich tätig sind.

Der Gutachterausschuß bei der Stadt Hagen

setzt sich zusammen aus folgenden Herren: Obervermessungsrat Vielhaber als Vorsitzender, Vermessungsrat Dorn als stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann Diedrich, Stadtbau-Oberinspektmann a. D. Kastrop, Kreisbaurat a. D. Rehpenning, Architekt Rüger, Architekt Wenig, Vermessung-Ingenieur Wiards als ehrenamtliche Mitglieder.

Die einzelnen Gutachten werden in der Regel jeweils von drei Gutachtern (1 Vorsitzender und 2 ehrenamtliche Gutachter) erstattet. Es ist ausdrücklich im Gesetz festgelegt, daß die Gutachter bei der Wertbeurteilung an keinerlei Weisungen gebunden sind und ihr Gutachten nur auf Grund ihrer Sachkunde und nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben haben. Die Gutachter sind von der Mitwirkung im Einzelfall ferner dann ausgeschlossen, wenn sie an dem betreffenden Grundstück wirtschaftlich interessiert oder aus sonstigen Gründen als befangen anzusehen sind. Damit ist eine objektive und sachlich neutrale Wertermittlung durch die Ausschüsse sichergestellt.

Für die Art und Weise, nach der die Ausschüsse den Verkehrswert eines Grundstücks zu ermitteln haben, hat eine Rechtsverordnung des Bundes einheitliche Grundsätze aufgestellt. Danach ist der Verkehrswert in erster Linie nach Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke (Preisvergleich) zu beurteilen; wenn dies nicht möglich ist, ist er auf der Grundlage des Ertragswertes oder des Sachwertes und unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Wertermittlungsgutachten können vom Eigentümer des betreffenden Grundstücks (ggfs. auch vom Nießbraucher, Hypothekengläubiger oder ähnlichen dinglich Berechtigten) beantragt werden, ferner von solchen Kaufbewerbern die mit dem Eigentümer „in ernsthaften Kaufverhandlungen" stehen. Diese Einschränkung soll verhindern, daß sich beliebige Interessenten ohne feste Kaufabsichten gegen den Willen des Eigentümers über den Wert eines Grundstückes informieren. Alle ernsthaften Kaufbewerber, die bereits mit dem Verkäufer Verbindung aufgenommen haben, können und sollten von der Möglichkeit Gebrauch machen, sich über den Wert eines angebotenen Grundstücks durch ein Gutachten zu unterrichten. Aber auch für die Grundstückseigentümer selbst, die keine genügende Kenntnis von den Wertverhältnissen haben, dürfte sich empfehlen, die Gutachterausschüsse in Anspruch zu nehmen.

Geringe Kosten

Wie für die Taxierung von Kraftfahrzeugen, so ist auch für die Wertermittlung von Grundstücken vom Antragsteller eine Gebühr zu entrichten. Sie beläuft sich auf 1 vT. des jeweiligen Grundstückswertes; die Mindestgebühr beträgt 30,— DM. Da das Gutachten dem Zweck dient, eine zuverlässige Unterlage für die Preisvereinbarung bei einem Kaufvertrag zu geben, wird sich der Einsatz dieses verhältnismäßig geringen Betrags in aller Regel bezahlt machen.

Außer der Erstattung von Einzelgutachten haben die Gutachterausschüsse noch die Aufgabe, Kaufpreissammlungen anzulegen, d. h. die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke ihres Bereichs zu erfassen. Dazu müssen den Ausschüssen seit dem 30. Oktober 1960 sämtliche Grundstückskaufverträge von der beurkundenden Stelle in Abschriften übersandt werden. Auf Grund dieser Kaufpreissammlungen sollen künftig die durchschnittlich gezahlten Preise in einem bestimmten Gemeindegebiet ermittelt und als sogenannte Richtwerte für Grundstücke bestimmter Art und Lage in Uebersichten veröffentlicht werden. Die Richtwerte können nach Aufstellung der zur Zeit in Vorbereitung befindlichen Richtwertkarte von jedem Interessenten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Hagen ist beim Amt für Bodenordnung, Hagen, Potthofstraße 14, eingerichtet.

Auch dies wird dazu beitragen, daß der Grundstücksmarkt wieder die erforderliche Ueberschaubarkeit erhält.

er allein war

n Menjou-Bärtchens vermochte der Ein- Anklagebank des Jugendschöffengerichts bieten. Der junge Mann, der 1959 aus der ommen war, hatte weder Eleganz noch war gestrauchelt wie so viele, die ohne , hatte Sehnsucht nach Vater und Mutter Zimmerkameraden ausstaffiert, um die

geräumt. Popelinemantel, Anzug, Oberhemd und Unterwäsche hatte er mit Hilfe eines Nachschlüssels aus dem Spind geholt, um die Besuchsfahrt in die Sowjetzone anzutreten.

„Ich hatte den festen Vorsatz, mich zu bessern. Ich verdiente nicht viel, hatte Schulden, und wenn man immer allein ist, muß man auf schlechte Gedanken kommen", meinte Rudolf. Er wurde wegen schweren und einfachen Diebstahls zu sieben Monaten Gefängnis verurteilt. Da die Bewährung widerrufen wird, hat er anschließend noch die ausgesetzte Reststrafe von acht Monaten zu verbüßen.

Abb. 22: Auszug aus der Hasper Zeitung vom 14.02.1962

Die neu geschaffene Einrichtung Gutachterausschuss wurde auch in der Presse ausführlich vorgestellt (Abb. 22).

Die aktuelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist der Abbildung 23 zu entnehmen.

Mitglieder des aktuellen Gutachterausschusses

Vorname	Nachname	Funktion	erstm. Bestellung
Hartmut	**Nitsche**	ehrenamtl. Gutachter	**01.02.1980**
		stellv. Vorsitzender	11.03.2002
Reinhold	**Parthesius**	ehrenamtl. Gutachter	**01.03.1984**
Rainer	**Höhn**	stellv. Vorsitzender	**01.11.1987**
		Vorsitzender	15.02.1993
Christian	**Puls**	ehrenamtl. Gutachter	**08.10.1993**
Klaus-Peter	**Gentgen**	ehrenamtl. Gutachter	**01.02.1995**
		stellv. Vorsitzender	05.10.2007
Mariluis	**Hülsbusch-Emden**	ehrenamtl. Gutachterin	01.09.1995
Thekla	**Dietrich**	ehrenamtl. Gutachterin	**01.09.1995**
		stellv. Vorsitzende	01.02.1999
Harry	**Grabert**	Finanzamt Hagen	**22.01.1997**
Thomas	**Kämmerling**	ehrenamtl. Gutachter	**01.02.1999**
Ernst	**Weide**	ehrenamtl. Gutachter	**11.03.2002**
Jörg	**Ackermann**	ehrenamtl. Gutachter	**01.08.2004**
Benjamin	**Davy, Prof. Dr.**	ehrenamtl. Gutachter	**01.12.2004**
Achim	**Walter**	ehrenamtl. Gutachter	**01.12.2004**
Dirk	**Weißgerber**	stellv. Vorsitzender	**01.04.2005**
Maik	**Wehner**	ehrenamtl. Gutachter	**05.10.2007**
Susanne	**Kösters**	ehrenamtl. Gutachterin	**01.02.2010**
Reinhard	**Reichelt**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	**01.05.2010**

Mitarbeiter der heutigen Geschäftsstelle

Vorname	Nachname	
Petra	**Löwen**	Vermessungstechnikerin
Thomas	**Mummel**	Vermessungsingenieur
Stefania	**Röchter**	Sachbearbeiterin
Christiane	**Schäfer**	Vermessungstechnikerin
Martin	**Tschöke**	staatl. gepr. Vermessungstechniker
Stefan	**Vonnahme**	Bauingenieur
Dirk	**Weißgerber**	Vermessungsingenieur

Abb. 23: Die Mitglieder des aktuellen Gutachterausschusses und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

2.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in Kapitel 1 hinreichend beschrieben. Die drei Hauptaufgaben sind:

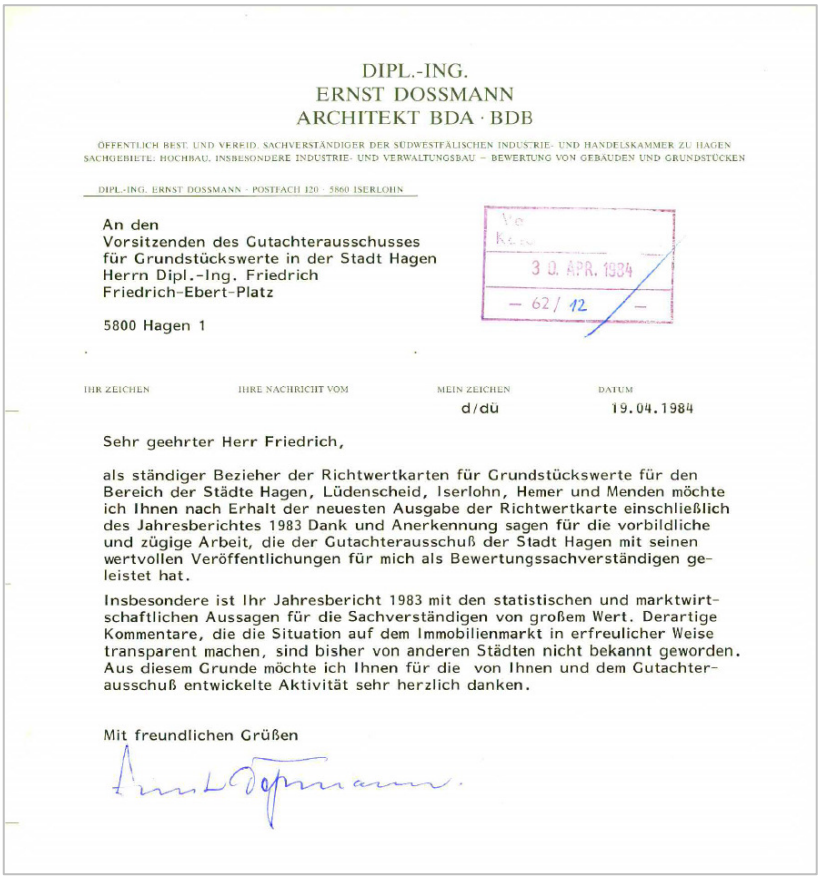
- Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen
- Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und deren Veröffentlichung
- Erstellung von Wertgutachten

Das Hauptziel für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war die Schaffung von Markttransparenz. Dieses Ziel ist auch heute noch gültig.

In Kapitel 8 sind Materialien für die Arbeitsweise zur Erledigung der Aufgaben abgebildet.

In 50 Jahren hat der Gutachterausschuss 54.658 Kaufverträge ausgewertet und in 1269 Sitzungen rd. 3500 Verkehrswertgutachten erstellt (Abb. 25). Weiterhin wurden, mit 1963 beginnend, jedes Jahr, also einschl. 2011 neunundvierzig Mal, Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Grundstücksmarktberichte werden seit 1984, seit 1990 regelmäßig jedes Jahr beschlossen und veröffentlicht. Inzwischen sind 24 Grundstücksmarktberichte mit sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten herausgegeben worden.

Im Laufe der Jahre ist der Gutachterausschuss von seinen Kunden häufig für seine Leistungen gelobt worden. Ein Beispiel dafür ist in Abbildung 24 angegeben.



DIPL.-ING.
ERNST DOSSMANN
ARCHITEKT BDA · BDB

ÖFFENTLICH BEST. UND VEREID. SACHVERSTÄNDIGER DER SÜDWESTFÄLISCHEN INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU HAGEN
SACHGEBIETE: HOCHBAU, INSBESONDERE INDUSTRIE- UND VERWALTUNGSBAU – BEWERTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN

DIPL.-ING. ERNST DOSSMANN · POSTFACH 120 · 5860 ISERLOHN

An den
Vorsitzenden des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Herrn Dipl.-Ing. Friedrich
Friedrich-Ebert-Platz

5800 Hagen 1

30. APR. 1984
– 62 / 12 –

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	MEIN ZEICHEN	DATUM
		d/dü	19.04.1984

Sehr geehrter Herr Friedrich,

als ständiger Bezieher der Richtwertkarten für Grundstückswerte für den Bereich der Städte Hagen, Lüdenscheid, Iserlohn, Hemer und Menden möchte ich Ihnen nach Erhalt der neuesten Ausgabe der Richtwertkarte einschließlich des Jahresberichtes 1983 Dank und Anerkennung sagen für die vorbildliche und zügige Arbeit, die der Gutachterausschuß der Stadt Hagen mit seinen wertvollen Veröffentlichungen für mich als Bewertungssachverständigen geleistet hat.

Insbesondere ist Ihr Jahresbericht 1983 mit den statistischen und marktwirtschaftlichen Aussagen für die Sachverständigen von großem Wert. Derartige Kommentare, die die Situation auf dem Immobilienmarkt in erfreulicher Weise transparent machen, sind bisher von anderen Städten nicht bekannt geworden. Aus diesem Grunde möchte ich Ihnen für die von Ihnen und dem Gutachterausschuß entwickelte Aktivität sehr herzlich danken.

Mit freundlichen Grüßen

Abb. 24: Schreiben eines Kunden des Gutachterausschusses

Statistik 1961 - 2010

Jahr	Anzahl der Gutachten	GA für San.- und Entw.geb.	Anzahl der Sitzungen	Anzahl der Kaufverträge	Organisation	Bürostandort
1961	4		5	883	Stadtamt 68	Potthofstraße 14
1962	26		13	960	Stadtamt 68	Potthofstraße 14
1963	30		19	792	Stadtamt 68	Potthofstraße 14
1964	33		26	817	Stadtamt 68	Potthofstraße 14 - Umzug zum Verwaltungshochhaus (VHH) 08.06.1964, 9.Etage
1965	26		24	945	Stadtamt 68	VHH 9.Etage
1966	40		27	797	Stadtamt 62	VHH 9.Etage
1967	25		21	723	Stadtamt 62	VHH 9.Etage
1968	51		32	712		VHH 9.Etage
1969	48		22	766		VHH 9.Etage
1970	70		28	771		VHH 9.Etage
1971	37		19	661		VHH 9.Etage
1972	44		18	683		VHH 9.Etage
1973	46		24	652		VHH 9.Etage
1974	27	17	17	790		VHH 9.Etage
1975	32	14	22	1004	kommunale Neuordnung	VHH 9.Etage
1976	38	19	28	978		VHH 5.Etage
1977	40	15	23	1106		VHH 5.Etage
1978	52	5	21	1340		VHH 5.Etage
1979	33	19	25	1300		VHH 5.Etage
1980	46	3	22	1148		VHH 5.Etage
1981	43	7	28	1082		VHH 5.Etage
1982	37	11	23	1183		VHH 5.Etage - 12.Etage
1983	69		26	1500		VHH 12.Etage
1984	33	5	20	1250		VHH 12.Etage
1985	42	6	23	1090		VHH 12.Etage
1986	58		28	1153		VHH 12.Etage
1987	47		21	1171		fehlt
1988	63		30	1321		VHH 4.Etage
1989	75		30	1286		VHH 9.Etage
1990	112		26	1203		VHH 9.Etage
1991	76		30	1110		VHH 9.Etage
1992	88		30	1186		VHH 9.Etage
1993	118		38	1207		Verlagshaus von der Linnepe, Bahnhofstraße 28
1994	86		37	1069		VHH 7.Etage
1995	108		40	1065		VHH 7.Etage

Abb. 25: Auflistung der Kaufverträge, Sitzungen und Gutachten

Jahr	Anzahl der Gutachten	GA für San.-und Entw.geb.	Anzahl der Sitzungen	Anzahl der Kaufverträge	Organisation	Bürostandort
996	83		27	1184		VHH 11.Etage
1997	92	116	48	1464		VHH 11.Etage
1998	80	122	29	1412		VHH 11.Etage
1999	41	106	37	1469		VHH 11.Etage
2000	51	146	27	1189		VHH 11.Etage
2001	60	108	26	1244		VHH 11.Etage
2002	52	44	35	1222		VHH 11.Etage
2003	53	28	26	1246		Rathaus II, Berliner Platz 22
2004	53		24	1299		Rathaus II, Berliner Platz 22
2005	42	44	20	1361		Rathaus II, Berliner Platz 22
2006	41		23	1309		Rathaus II, Berliner Platz 22
2007	62		26	1189		Rathaus II, Berliner Platz 22
2008	59		18	1163		Rathaus II, Berliner Platz 22
2009	26		16	1066		Rathaus II, Berliner Platz 22
2010	33		21	1137		Rathaus II, Berliner Platz 22
Σ	**2631**	**835**	**1269**	**54658**		

3466 Gesamtsumme aller Gutachten

Abb 25: Auflistung der Kaufverträge, Sitzungen und Gutachten

Abb. 26:Ortsbesichtigung
Entwicklungsbereich Halden 1991

Abb. 27:Gutachterausschuss bei einer Fortbildung 2002

Abb. D: Historisches Rathaus Hagen

3. Die Vorsitzenden

Der Vorsitzende (heute: vorsitzendes Mitglied) soll der Gebietskörperschaft angehören für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist. Er darf nicht in Rat, Ausschüssen oder Bezirksvertretung der Stadt Hagen politisch tätig sein und nicht mit der Verwaltung der städtischen Grundstücke betraut sein. Seine Bestellung ist nur zulässig, wenn er über umfassende Erfahrungen und besondere Sachkunde in der Grundstückswertermittlung verfügt. Er ist damit Mittler zwischen den ehrenamtlichen Sachverständigen und der Geschäftsstelle.
Der Vorsitzende ist der Geschäftsstelle gegenüber weisungsbefugt. Er bestimmt im Auftrag des Gutachterausschusses, in welcher Weise und in welchem Umfang die Kaufverträge ausgewertet und die Kaufpreissammlung geführt werden und wie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Er entscheidet auch über die Annahme von Anträgen und über die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.
Im Verhältnis zum Kollegialgremium Gutachterausschuss ist er ein Sachverständiger, der die Arbeit des Kollegiums koordiniert. Er wählt die Ausschussmitglieder aus, die im Einzelfall Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Daten ermitteln und beschließen und lädt zu Sitzungen ein. Er informiert die ehrenamtlichen Sachverständigen über aktuelle Rechtsprechung und Änderungen der Rechtsvorschriften. Er schlägt Arbeitsverfahren zur Erledigung der Aufgaben vor und lässt darüber beraten.
Eine ganz wichtige Aufgabe des Vorsitzenden ist die Vertretung des Gutachterausschusses und des Landes als Rechtsträger nach außen. Er vertritt die Gutachten als „Sachverständiger Zeuge“ vor Gericht und erläutert sie bei Rückfragen von Kunden.
In Hagen sind bisher regelmäßig die Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes (später Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster) zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt worden.

Hubert Vielhaber
Erstm. Bestellung am 02.08.1961
Ausgeschieden am 31.07.1974

Karl – Heinz Dorn
Erstm. Bestellung am 22.01.1976
Ausgeschieden am 31.05.1982

Günter Friedrich
Erstm.Bestellungam30.12.1982
Ausgeschieden am 31.07.1992

Rainer Höhn
Erstm. Bestellung am 15.02.1993
aktiv

4. Die stellvertretenden Vorsitzenden

Die stellvertretenden Vorsitzenden vertreten den Vorsitzenden im Falle seiner zeitlichen Verhinderung oder wenn er z.B. bei Beratung einer städtischen Immobilie befangen ist. Für stellvertretende Vorsitzende, die bei der Stadt Hagen beschäftigt sind, gilt ebenfalls, dass sie nicht Rat, Ausschüssen oder Bezirksvertretungen angehören und auch nicht die Liegenschaften der Stadt verwalten dürfen.

Ehrenamtliche Mitglieder können als stellvertretende Vorsitzende bestellt werden. Die bisherigen stellvertretenden Vorsitzenden sind in Abbildung 32 dargestellt.

stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses			
Vorname	**Nachname**	**erstm.Bestellung**	**ausgeschieden am**
Kurt	**Block** ✞	22.01.1976	29.02.1984
Lothar	**Demmrich** ✞	01.04.1993	31.08.2005
Thekla	**Dietrich**	01.02.1999	aktiv
Karl-Heinz	**Dorn** ✞	02.08.1961	31.05.1982 1976 – 1982 Vorsitzender
Günter	**Friedrich**	01.08.1992	31.07.2002 1982 – 1992 Vorsitzender
Klaus-Peter	**Gentgen**	05.10.2007	aktiv
Ralph	**Güther**	01.02.1995	31.01.2010
Rainer	**Höhn**	01.11.1987	ab 15.02.1993 Vorsitzender aktiv
Ulrich	**Kohlhage**	08.10.1985	07.10.1989
Wyland	**Kuschel**	08.10.1989	04.10.2007
Horst	**Martin**	25.10.1983	31.10.1987
Hartmut	**Nitsche**	11.03.2002	aktiv
Konrad	**Rüger** ✞	31.05.1967	07.10.1977
Dirk	**Weißgerber**	01.04.2005	aktiv
Hans	**Wenig** ✞	08.10.1977	07.10.1985

Abb. 32: stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses

5. Die ehrenamtlichen Sachverständigen

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte der Gutachterausschuss keine rein behördliche Einrichtung werden. Die in der Grundstücksbewertung erfahrenen und sachkundigen Bürger sollten entscheidend die Arbeit des Gutachterausschusses mitgestalten und mitbestimmen. Die ehrenamtlichen Sachverständigen werden von der Bezirksregierung Arnsberg nach Anhörung der Stadt Hagen für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie dürfen nicht dem Rat, einem Ausschuss, einer Bezirksvertretung oder der Verwaltung der Stadt Hagen angehören. Damit soll die Unabhängigkeit des Ausschusses von politischen und finanziellen Interessen gewährleistet werden.
Bei der Auswahl der ehrenamtlichen Sachverständigen steht die erforderliche Sachkunde im Vordergrund.

Zur Mitarbeit werden Gutachter mit speziellen Kenntnissen in verschiedenen Teilmärkten des Grundstücksverkehrs und verschiedenen Gebietsteilen der Stadt Hagen berufen.
Demzufolge sind im Gutachterausschuss Hagen ehrenamtliche Sachverständige aus unterschiedlichen Berufen bestellt worden. Die Mitglieder des Ausschusses sind als Architekt, Bankangestellter, Bauingenieur, Finanzwirt, Immobilienmakler, Immobilienökonom, Immobilienwirt, Öffentlich bestellter oder zertifizierter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung, Raumplaner, Universitätsprofessor oder Vermessungsingenieur tätig.

Eine Aufstellung der bisher für den Gutachterausschuss Hagen bestellten ehrenamtlichen Sachverständigen ist in Abbildung 33 angegeben.

Die ehrenamtlichen Sachverständigen				
Vorname	**Nachname**	**erstm.Bestellung**	**ausgeschieden am**	
Jörg	**Ackermann**	01.08.2004	aktiv	
Friedrich-Wilhelm	**Altemeier**	08.10.1989		25.03.2010
Raimund	**Beste**	02.11.1970		29.01.1996
Benjamin	**Davy, Prof. Dr.**	01.12.2004	aktiv	
Lothar	**Demmrich** ✞	01.09.1995		31.08.2005
Klaus	**Diedrich** ✞	02.08.1961		07.10.1993
Thekla	**Dietrich**	01.09.1995		31.01.1999
Willi	**Donner**	15.06.1988		14.06.2007
Günter	**Friedrich**	01.08.1992		31.07.2002
Jochen	**Gau**	08.10.1993		01.10.2008
Klaus-Peter	**Gentgen**	01.02.1995	aktiv	
Ralph	**Güther**	01.02.1995		31.01.2010
Eugen	**Hasenburg** ✞	02.11.1970		29.01.1987
Kurt	**Himmler** ✞	09.04.1975		08.04.1987
Mariluis	**Hülsbusch-Emden**	01.09.1995	aktiv	
Thomas	**Kämmerling**	01.02.1999	aktiv	
	Kastrop ✞	02.08.1961		verstorben
Ulrich	**Kohlhage**	08.10.1977		07.10.1989
Susanne	**Kösters**	01.02.2010	aktiv	
Wyland	**Kuschel**	08.10.1985		04.10.2007
Hartmut	**Nitsche**	01.02.1980	aktiv	
Hans-Jörg	**Orb** ✞	02.11.1970		29.01.1979
Reinhold	**Parthesius**	01.03.1984	aktiv	
Walter	**Puls** ✞	09.04.1975		12.08.1993
Christian	**Puls**	08.10.1993	aktiv	
Albert	**Rehpenning** ✞	02.08.1961		verstorben, 11.05.1973
Konrad	**Rüger** ✞	02.08.1961		07.10.1977
Paul	**Schnettler**	02.11.1970		08.04.1991
Josef	**Thiemann** ✞	16.07.1979		29.01.1996
Hubert	**Vielhaber** ✞	22.01.1976		29.02.1984
Achim	**Walter**	01.12.2004	aktiv	
Maik	**Wehner**	05.10.2007	aktiv	
Ernst	**Weide**	11.03.2002	aktiv	
Hans	**Wenig** ✞	02.08.1961		07.10.1985
Wiard-Heeren	**Wiards** ✞	02.08.1961		verstorben, 03.10.1980

Abb. 33: Die ehrenamtlichen Sachverständigen von 1961 - 2011

6. Die ehrenamtlichen Sachverständigen der Finanzverwaltung

Mit der Neufassung des Bundesbaugesetzes am 18.06.1976 (BBauG 76, in Kraft ab 01.01.1977) wurden Regelungen getroffen, dass die Arbeit der Gutachterausschüsse auch für die steuerliche Bewertung nutzbar gemacht werden kann. Die Zusammenführung der städtebaulichen Wertermittlung mit der steuerlichen Bewertung erfolgte jedoch nicht. Einem verstärkten Erfahrungs- und Informationsaustausch ist allerdings Rechnung getragen worden. Erstmalig wirken Gutachter aus den örtlichen Finanzämtern bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit. Für den Gutachterausschuss Hagen wurden am 14.04.1978 Herr Josef Manegold vom Finanzamt Iserlohn und am 20.04.1978 Herr Orth vom Finanzamt Hagen für die Mitwirkung bei der Bodenrichtwertermittlung benannt.
Die erste Bestellung der Sachverständigen Orth und Manegold der Finanzämter durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte erst am 10.06.1981, nachdem die rechtliche Grundlage für die Bestellung in der GAVO NRW v. 12.12.1980 geregelt worden war.

In Abbildung 34 sind die bisher für den Gutachterausschuss Hagen bestellten Sachverständigen der Finanzverwaltung angegeben.

Als weitere Unterstützung für die steuerliche Bewertung werden neu eingeführte Bodenrichtwerte, zusätzlich zum aktuellen Wert, auch immer auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung ermittelt.

Ein weiterer entscheidender Schritt zur Vereinheitlichung der städtebaulichen Wertermittlung und der steuerlichen Bewertung wurde mit dem Erbschaftssteuerreformgesetz von 2009 unternommen, in dem durch Artikel 4 auch die §§ 193, 196, 198 und 199 BauGB verändert wurden. Anlass für diese Änderungen war das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006. Darin wurde der Bundesregierung aufgegeben, die ungleiche Besteuerung von Immobilien und sonstigem Vermögen bei Erbschaften und Schenkungen bis Ende 2008 zu beseitigen. Mit den o.a. Änderungen des BauGB soll erreicht werden, dass auf der Grundlage der Produkte der Gutachterausschüsse eine pauschale Bewertung der Finanzverwaltung zu einem genäherten Verkehrswert führt. Im Einzelnen wurde bestimmt,

- dass die Gutachterausschüsse flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln haben,
- dass vorgegebene sonstige Daten der Wertermittlung zu ermitteln und den zuständigen Finanzämtern mitzuteilen sind,
- dass die Bundesregierung Rechtsverordnungen erlassen kann, damit die Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte und die Ableitung der sonstigen Daten nach gleichen Grundsätzen erfolgt.
- Desweiteren wird die Einführung Oberer Gutachterausschüsse bzw. Zentraler Geschäftsstellen vorgeschrieben, damit die Einheitlichkeit der Arbeitsweise gefördert und überregionale Auswertungen vorgenommen werden.

Die Sachverständigen des Finanzamtes				
Vorname	**Nachname**	**Funktion**	**erstm. Bestellung**	**ausgeschieden am**
Günter	**Düßmann**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	10.06.1989	21.01.1997
Harry	**Grabert**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	10.06.1981	09.06.1989
		Finanzamt Hagen	22.01.1997	aktiv
Rolf	**Grätz**	Finanzamt Iserlohn Stellvertreter	10.06.1981	31.12.1984 ab 01.01.1985 nur noch Hagen
Annette	**Lanze**	Finanzamt Hagen Stellvertreterin	01.11.2007	30.04.2010
Josef	**Manegold**	Finanzamt Iserlohn	14.04.1978	vom Finanzamt für die Mitwirkung benannt
			10.06.1981	31.12.1984 ab 01.01.1985 nur noch Hagen
Markus	**Mongiello**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	22.01.1997	31.01.2000
Karl-Friedrich	**Orth**	Finanzamt Hagen	20.04.1978	vom Finanzamt für die Mitwirkung benannt
			10.06.1981	21.01.1997
Reinhard	**Reichelt**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	01.05.2010	aktiv
Ernst	**Rosenkranz**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	01.02.2000	31.10.2007
Harald	**Wirtz**	Finanzamt Hagen Stellvertreter	26.05.1978	vom Finanzamt für die Mitwirkung benannt

Abb. 34: Sachverständige der örtlich zuständigen Finanzbehörde

7. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der aus ehrenamtlichen Sachverständigen bestehende Gutachterausschuss benötigt zur Erledigung seiner Aufgaben eine in die Verwaltung integrierte Dienststelle, die für ihn Verwaltungs- und Fachaufgaben erledigt. Organisatorische Regelungen finden sich in den Länderverordnungen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen wurde erstmalig Mitte September 1961 beim damaligen Neuordnungsamt (ab 01.01.1962 umbenannt in Amt für Bodenordnung) eingerichtet. Der erste Geschäftsführer war Walter Brinkmann, der Leiter des Amtes.

Weitere Mitarbeiter der ersten Stunde sind unter 2.1 aufgeführt. 1966 wurde das Amt für Bodenordnung dem Vermessungs- und Katasteramt angegliedert. Seitdem befindet sich die Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt, das 2003 in Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster umbenannt wurde.

Die Stadt Hagen ist verpflichtet, die Geschäftsstelle mit fachlich geeignetem Personal und Sachmitteln in erforderlichem Umfang auszustatten.

Die Geschäftsstelle arbeitet auf Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden. Sie nimmt wichtige vorbereitende, auswertende und verwaltungsbezogene Arbeiten für den Gutachterausschuss wahr, verantwortlich für das Handeln ist jedoch der Gutachterausschuss.

Im Einzelnen obliegen der Geschäftsstelle folgende Aufgaben:

- **Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung**

Digitale Kaufpreissammlung und mathematisch-statistische Auswertungen mit PS-Explore, Auswertung der Kaufverträge, Erhebung und Erfassung weiterer tatsächlicher und rechtlicher Grundstücksmerkmale, Eigentümerbefragung

- **Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Weisung des Gutachterausschusses**

Marktanpassungsfaktoren, z.B. für Einfamilienhäuser oder Erbbaurechte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren nach wissenschaftlichen Methoden mit Hilfe der mathematischen Statistik

- **Vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und Erarbeitung der Sitzungsvorlage**

Auswertung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke, Feststellen des aktuellen planungsrechtlichen Zustandes, Ableitung der Bodenpreisindexreihe

- **Öffentlichkeitsarbeit, Erteilung von Auskünften, Bearbeitung von Umfragen, Berichtswesen**

Redaktionelle Bearbeitung des jährlichen Grundstückmarktberichtes, Internetauftritt, Datenlieferung für BORIS-plus.NRW, Tätigkeitsberichte, Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte

- **Vorbereitende Arbeiten für die Erstattung von Wertgutachten**

(unbebaute und bebaute Grundstücke, Erbbaurechte, sonstige Grundstücksrechte, Entschädigungen, Mieten und Pachten, Ausgleichsbeträge u.s.w.)

- **Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach Weisung des Gutachterausschusses**

Erhebung und Auswertung von Mieten nach mathematisch-statistischen Grundsätzen

- **Verwaltungsaufgaben**

Haushalts- und Kassenangelegenheiten, Gebührenbescheide, Umsatzsteuer, Entschädigungszahlungen, Organisation der Ausschusssitzungen

Abb. 35: Bild der Geschäftsstelle 2011

7.1 Die Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen werden vom Oberbürgermeister der Stadt Hagen bestimmt. Sie sind Bedienstete der Stadt Hagen. So wird auch der Geschäftsführer als Leiter der Dienststelle vom Oberbürgermeister ernannt, in der Vergangenheit regelmäßig auf Vorschlag oder in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses.
Der Oberbürgermeister regelt auch die organisatorische Eingliederung der Geschäftsstelle in den Verwaltungsaufbau. In Hagen ist die Geschäftsstelle eine Sachgruppe in der Abteilung „Geodatenzentrum, Grundstücksbewertung und Bodenordnung“ im Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster des Vorstandsbereichs 5.
Der Geschäftsführer ist damit auch Sachgruppenleiter und direkter Dienstvorgesetzter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Er führt in der hierarchischen Kette die Dienstaufsicht aus, koordiniert und überprüft die Durchführung der Arbeiten. Damit ist er das wichtige Bindeglied zwischen dem Ausschuss, dem Vorsitzenden und der zuarbeitenden Verwaltungseinheit. In dienstrechtlichen Dingen ist der Geschäftsführer Teil der Stadtverwaltung und in fachlichen Fragestellungen ist er allein dem Gutachterausschuss bzw. seinem Vorsitzenden verantwortlich.
Das verschafft ihm eine besondere Stellung in der Verwaltungsorganisation der Stadtverwaltung.

Die bisherigen Geschäftsführer haben maßgeblich zum Ansehen und zu der qualifizierten Aufgabenerledigung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beigetragen. Sie sind unten chronologisch aufgeführt.

Walter Brinkmann
August 1961 – 31.12.1965

Heinz Klüber
01.01.1966 – 30.11.1973

Lothar Demmrich
01.12.1973 – 31.08.1995

Elkmar Quent
01.09.1995 - 31.05.1998

Dirk Weißgerber
01.06.1998 - aktiv

7.2 Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Die Recherche, wer in 50 Jahren in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gearbeitet hat, gestaltete sich besonders schwierig. Die Ermittlung der Namen erfolgte mit großer Sorgfalt. Dennoch werden alle, die vergessen worden sind, um Nachsicht gebeten.

Lothar Demmrich und Jürgen Tiemann sind jeweils etwa 30 Jahre für den Gutachterausschuss tätig gewesen und haben durch ihre Tätigkeit das Erscheinungsbild der Geschäftsstelle bis 1995 geprägt und zu ihrem Ansehen beigetragen.

In jüngerer Zeit ist die Arbeit der Geschäftsstelle wesentlich von den aktiven Mitarbeitern Martin Tschöke (seit 30 Jahren), Christiane Schäfer [Wiesendt] (seit 20 Jahren), Dirk Weißgerber (seit 20 Jahren), Stefan Vonnahme und Thomas Mummel (jeweils seit 13 Jahren) bestimmt worden. Diese Beschäftigten haben den Aufbruch ins EDV-Zeitalter mitgestaltet. Herr Tschöke stellt ein Bindeglied zwischen analoger und digitaler Arbeitsweise dar. Als junger staatl. gepr. Vermessungstechniker hat er noch alle analogen Listen, Formulare und Karten kennengelernt und heute arbeitet er selbstverständlich mit der automatisierten Kaufpreissammlung, digitalen Auswertemethoden und Karten.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	
Margitta	Barke
Jennifer	Baumgärtel
Martin	Borlinghaus ✞
Susanne	Braun (Scherff)
Walter	Brinkmann ✞
Kerstin	Bühren
Lothar	Demmrich ✞
Leni	Dietz ✞
Hildegard	Dördrechter
Sonja	El Asad
Monika	Gräfer (Werning)
Volker	Heilf
Jana-Marie	Kallis
Muazzez	Kibrisli
Christa	Kleinschmidt
Heinz	Klüber
Petra	Löwen
Angelika	Ludwig
Matthias	Marx
Karl-Heinz	Meixner ✞
Thomas	Mummel
Susanne	Nebe
Ria	Neuhaus (Smettana)
Willi	Otte ✞
Rainer	Passera
Anita	Pfleging
Elkmar	Quent
Stefania	Röchter (Sackschewski)
Christiane	Schäfer (Wiesendt)
Monika	Schulte
Bernhard	Schulz
Helmut	Seega ✞
Rainer	Sondermann ✞
Jürgen	Tiemann ✞
Martin	Tschöke
Willi	vom Bruch ✞
Hans	Vomberg
Stefan	Vonnahme
Dirk	Weißgerber

Abb. E: Lenne in Hohenlimburg

7.3 Die Bürostandorte der Geschäftsstelle

In 50 Jahren war die Geschäftsstelle an vier verschiedenen Bürostandorten untergebracht und zwar:

- Abb. 36: Potthofstrasse 14

1961 – 1964

- Abb. 37: Rathaus I (Verwaltungshochhaus), Rathausstrasse 13 (verschiedene Etagen)

1964 – 1992, 1993 – 2003

- Abb. 38: Verlagshaus „von der Linnepe“, Bahnhofstr. 28

1992 – 1993

- Abb. 39: Rathaus II, Berliner Platz 22 (ehemaliges Gebäude der Hauptpost)

2003 – 2011

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es im Verwaltungshochhaus zu mehreren internen Umzügen kam.

Abb. F: Berliner Str., Spedition Schenker

8. Meilensteine in Technik, Arbeitsweise und Preisentwicklung

In den Kapiteln 1, 2 und 7 sind die Aufgaben und die Arbeitsweise des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beschrieben. In diesem Kapitel werden Materialien gegenübergestellt, die den Wandel in den Arbeitsmitteln und der Arbeitsweise deutlich machen. Zusätzlich haben wissenschaftliche Methoden in den Arbeitsprozess Eingang gefunden. Im Laufe der Zeit wurde die Wertermittlung immer mehr versachlicht, verwissenschaftlicht und gerichtsfest gemacht.

Abb. 40: Ortsbesichtigung Halden 1991

8.1 Kaufpreise

Gutachterausschuß
bei der Stadt Hagen
- Geschäftsstelle -

Blatt 1

KAUFPREISSAMMLUNG

Vertrag Nr. 498/61

Vertragsauszug 3

Land- u. Forstw. Grundstück
unbebautes Grundstück
bebautes Grundstück

Grundstück Kinzigstr.

Gemarkung Eckesey Flur 10 Grundbuch Hagen

Flurstücks-Nr. Band 114

Blatt

Größe 476 qm. Vertrag vom 27.6.1961

Veräußerer Ewald , Kinzigstr.
und Ehefrau Anna

Erwerber Klara , Bodelschwinghplatz
Heinrich " " " " "

Privat - Wb. Ges.
Stadt - ö. Körpersch.
Privat - Wb. Ges.
Stadt - ö. Körpersch.

Einheitswert:

Der Eigentumswechsel erfolgt durch

Der Besitzübergang erfolgt am 1.7.61

Für 1/1 Wertangabe DM

ideellen Anteil Kaufpreis DM

Wegen bes. Vertragsbedingungen
berichtigter Kaufpreis 78.511,- DM

Grund der Berichtigung: Gegenwert der Rente u. Wohnrecht

Bezahlung erfolgt durch:

a) Barzahlung 22.000,-- DM

b) Hypothekenübernahme 2.343,98 DM Hypothekengewinnabgabe 123,51 Restsch.
827,15 703,64

c) ~~Restkaufgeld~~ 200,82 DM Verz. % getilgt durch 200,82

d) Rente-~~XXXXXX~~lebenslang monatl. 250,-- DM Barwert 2.602,86 DM
11.520,-- Abwohnungsanspruch 945,99
für jährlich DM Verzinsung %

e) unentgeltl. Wohnrecht, ~~XXXXXXX~~ u. ein Niesbrauchrecht am Hausgarten DM Barwert DM
für jährlich DM Verzinsung %

f)

Mit dem Kaufpreis wird abgegolten die Vergütung für -

Die Erwerbskosten zahlt: der Erwerber

Sonstige Vertragsbedingungen: -

Den Wert beeinflussende Lasten und Rechte: -

Aufgenommen am 19.6.1962 durch cdd.

Ortsbesichtigung erfolgte am 24. 5. 63

Zur Kaufpreissammlung geeignet - ungeeignet wegen

Bearbeitungsvermerke

1. Zur Kaufvertragskarte erl. ✓
2. Kaufpreis auswerten nach Bodenanteil erl.
3. Kaufpreis auswerten nach Gebäudeanteil erl. 27. 5. 63
4. Zur Kaufpreiskartei erl.
5. Zur Kaufpreiskarte erl.
6. Zur Sammlung erl. 27. 9. 63

498/61 Blatt 2

KAUFPREISSAMMLUNG

fpreisauswertung - Gebäudeanteil

nfamilienhaus - Mietwohnhaus - mit Geschäften - Büro und Geschäftshaus -
ewerbebetrieb / Industrie - sonstige Gebäudeart -

eschoßzahl 2½ ; ~~mit~~ / ohne Hintergebäude

lter (zum Zeitpunkt des Vertrages) 33/12 Jahre

1) nicht abgeschl. Wohnung, Toilette außerhalb - im Haus -, ohne Bad, ohne Sammelheiz.
2) abgeschlossene Wohnung, Toil. außerhalb - im Haus -, ohne Bad, ohne Sammelheizung
3) abgeschlossene Wohnung, Toil. i. d. Wohnung, ~~ohne~~ - mit Bad, ohne Sammelheizung
4) abgeschlossene Wohnung, Toil. i. d. Wohnung, ohne - mit Bad, mit Sammelheizung

Wiederaufbau

Bauweise: Freistehendes Einzelhaus / Doppelhaus / Reihenhaus / eingebaut / angebaut

Bauart: Fachwerk - Stahlbetonskelettbau - Ziegelmauerwerk - Hohlblockmauerwerk - Stahlbetondecken - Hohlsteindecken - Holzbalkendecken

Dachform: Satteldach

Ausstattung: mittel

Baulicher Zustand: normal

Finanzierungsart (bei Neubauten) mit öffentlichen Mitteln - steuerbegünstigt - freifinanziert

	Geschoßfläche	Geschoßhöhen	umbauter Raum	Nutzfläche	umb. Raum/Nutzfl.	Nutzfl. /Geschoßfl.
Vordergebäude:	301 qm	2,12-3,00 m	1044 cbm	210 qm	4,9 cbm/qm	69,7 %
geb.:	qm	m	cbm	qm	cbm/qm	%

Wegen bes. Vertragsbedingungen berichtiger Kaufpreis	78.511,- DM
Bodenwert (35,-)	19.059,- DM
(Bodenwert, Aufwuchs u. a.)	
Kaufpreisanteil Gebäude	59.452,- DM
je cbm	56,90 DM

Abb. 41: Auswertungsformular für die Kaufpreissammlung 1961 Seite 1

Abb. 42: Auswertungsformular für die Kaufpreissammlung 1961 Seite 2

Auswertung nach Neubauwert

Richtwerte Basis 1958 (Index 100) je cbm umb. Raum (reine Baukosten)

Vordergebäude: 54,– DM / cbm	_____ gebäude _____ DM/cbm
_____ gebäude: _____ DM / cbm	_____ gebäude _____ DM/cbm

Neubauwert Basis 1958

1044 cbm umb. Raum des Vordergebäudes je cbm 54,– DM = 56.376 DM

_____ cbm umb. Raum des _____ gebäudes je cbm _____ DM = _____ DM

_____ cbm umb. Raum des _____ gebäudes je cbm _____ DM = _____ DM

_____ cbm umb. Raum des _____ gebäudes je cbm _____ DM = _____ DM

Besonders zu veranschlagende Bauteile _____

Balkon, Loggien pauschal = 700,– DM

Außenanlagen Einfriedung pauschal = 300,– DM

Netto-Neubauwert = 57.376 DM

+ 10 % Baunebenkosten = 5.737,– DM

Brutto-Neubauwert + Basis 1958 (Index 100) = 63.113,– DM

Neubauwert (zum Zeitpunkt des Vertrages) 19.61. bei Index 119,9 = 75.041,– DM

Kaufpreisanteil Gebäude / Neubauwert = 57.452,– / 75.041,– = 76,5 %

Auswertung nach Ertrag

Jährliche Gesamtmiete (Bruttomiete) = 3500,– DM

(davon – % gewerblich)

- Jährliche Ausgaben insgesamt (30,6 % der Miete) = 1.071,– DM

- Bodenzins 6 % von 19.059 DM = 1.143,– DM

Reinertraganteil Gebäude = 1.086,– DM

Kaufpreisanteil Gebäude / Reinertragsanteil Gebäude = 57.452,– / 1.086,– = 53

Sonstiges:

Ausgewertet: 27. 5. 63 Der Leiter der Geschäftsstelle

Abb. 43: Auswertungsformular für die Kaufpreissammlung 1961 Seite 3

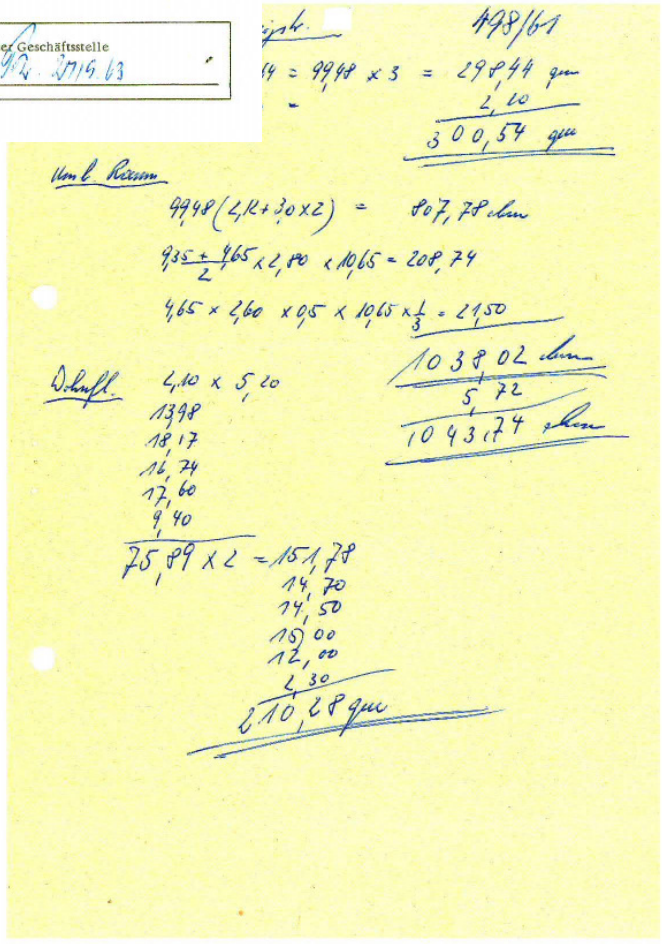


Abb. 44: Berechnungen für die Kaufpreissammlung

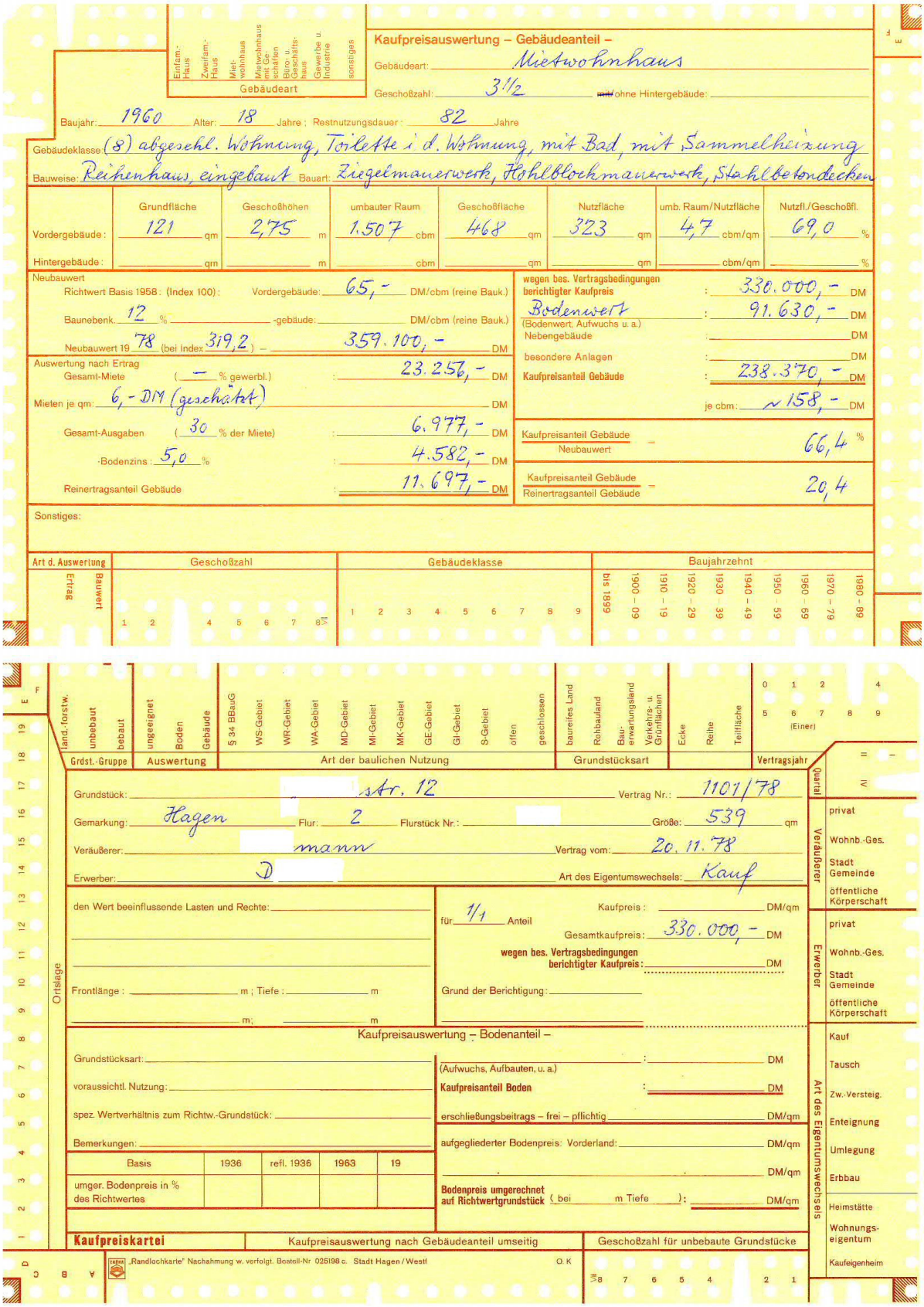
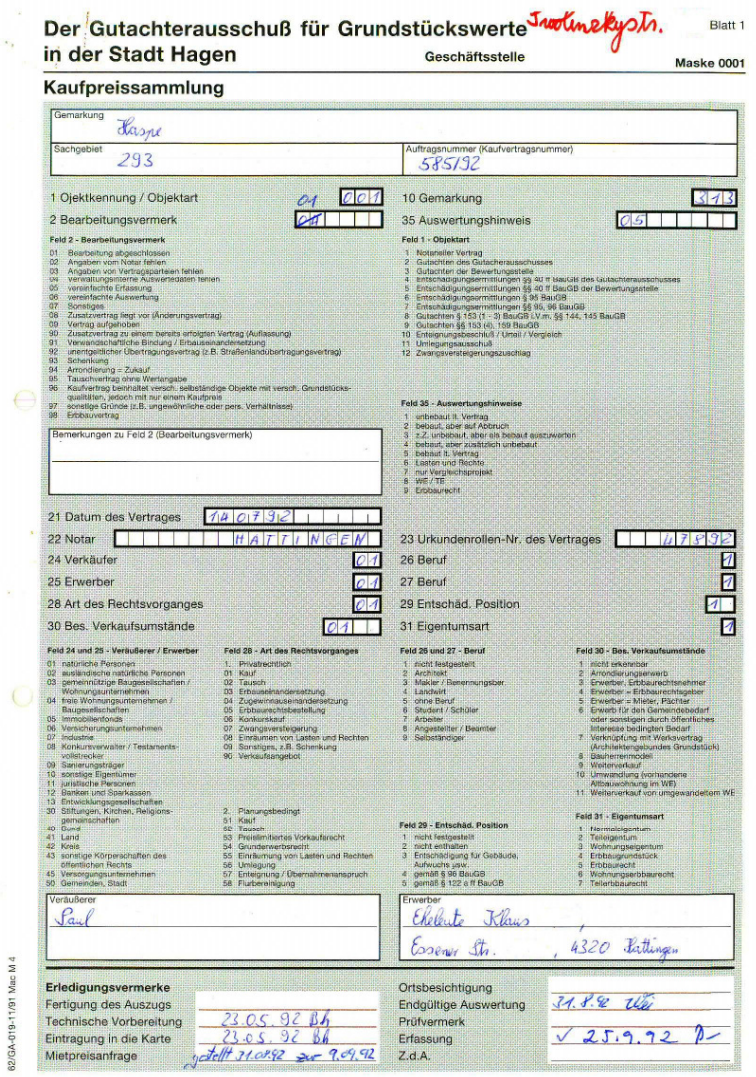


Abb. 45: Karteikarte der Kaufpreisauswertung (Vorder- und Rückseite)

Abb. 46: Ausschnitt aus der Kaufpreiskarte ab 1961

Abb. 47: Kaufpreiskarte ab 1961



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen — Geschäftsstelle — Maske 0001 — Blatt 1

Kaufpreissammlung

Gemarkung: Hagen
Sachgebiet: 293
Auftragsnummer (Kaufvertragsnummer): 585/92

1 Objektkennung / Objektart: 01 001
2 Bearbeitungsvermerk:
10 Gemarkung: 313
35 Auswertungshinweis: 05

Bemerkungen zu Feld 2 (Bearbeitungsvermerk)

21 Datum des Vertrages: 14 07 92
22 Notar: HATTINGEN
23 Urkundenrollen-Nr. des Vertrages: 1759/92
24 Verkäufer: 01
25 Erwerber: 01
26 Beruf: 7
27 Beruf: 7
28 Art des Rechtsvorganges: 01
29 Entschäd. Position: 7
30 Bes. Verkaufsumstände: 01
31 Eigentumsart: 7

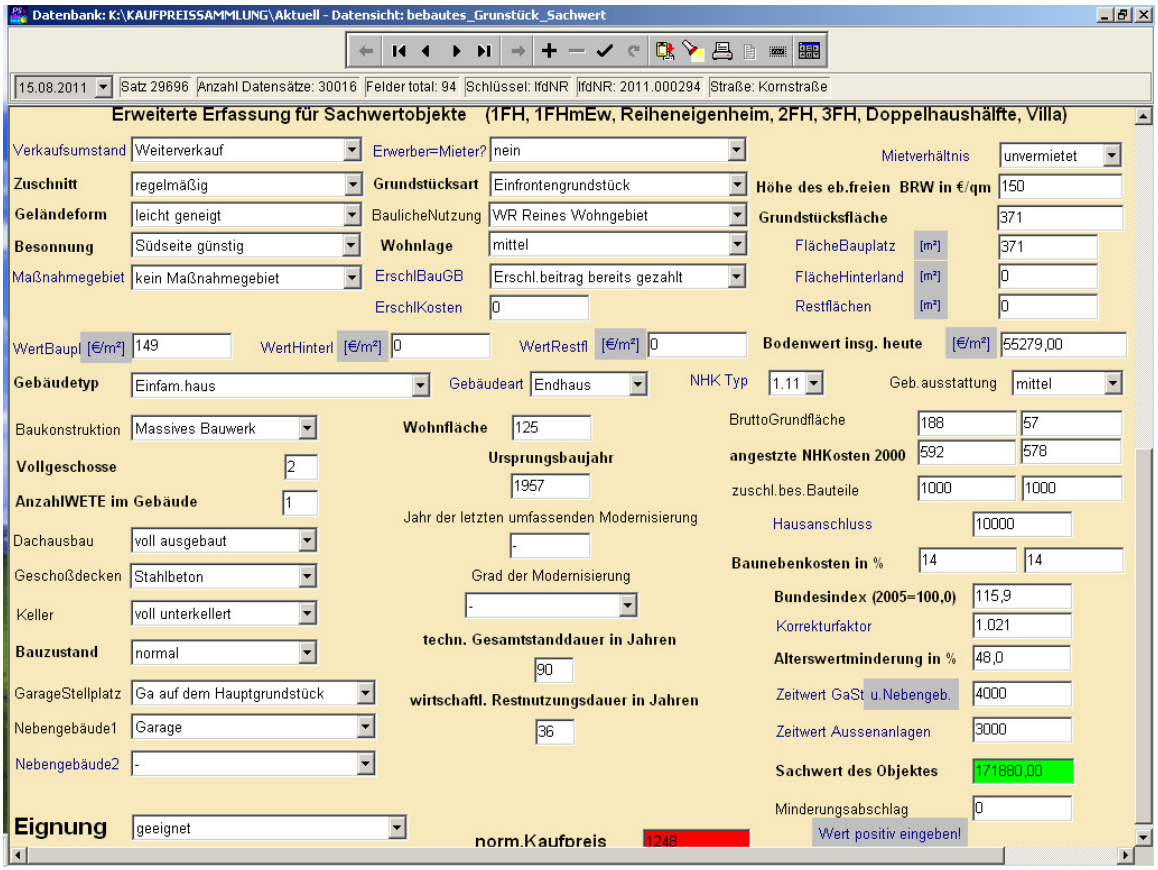
Veräußerer: Paul
Erwerber: Ehefrau Klaus, Essener Str., 4320 Hattingen

Erledigungsvermerke
Fertigung des Auszugs
Technische Vorbereitung: 23.05.92 Bh
Eintragung in die Karte: 23.05.92 Bh
Mietpreisanfrage: gestellt 21.07.92 zur 9.9.92

Ortsbesichtigung
Endgültige Auswertung: 21.8.92
Prüfvermerk: ✓ 25.9.92
Erfassung
Z.d.A.

Abb. 48: Auswerteformular für die Kaufpreissammlung 1988

Abb. 49: PS-Explore Erfassungsmaske 2011



Datenbank: K:\KAUFPREISSAMMLUNG\Aktuell - Datensicht: bebautes_Grunstück_Sachwert

15.08.2011 | Satz 29696 | Anzahl Datensätze: 30016 | Felder total: 94 | Schlüssel: lfdNR | lfdNR: 2011.000294 | Straße: Kornstraße

Erweiterte Erfassung für Sachwertobjekte (1FH, 1FHmEw, Reiheneigenheim, 2FH, 3FH, Doppelhaushälfte, Villa)

Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Erwerber=Mieter?	nein	Mietverhältnis	unvermietet
Zuschnitt	regelmäßig	Grundstücksart	Einfrontengrundstück	Höhe des eb.freien BRW in €/qm	150
Geländeform	leicht geneigt	BaulicheNutzung	WR Reines Wohngebiet	Grundstücksfläche	371
Besonnung	Südseite günstig	Wohnlage	mittel	FlächeBauplatz [m²]	371
Maßnahmegebiet	kein Maßnahmegebiet	ErschlBauGB	Erschl.beitrag bereits gezahlt	FlächeHinterland [m²]	0
		ErschlKosten	0	Restflächen [m²]	0
WertBaupl [€/m²]	149	WertHinterl [€/m²]	0	WertRestfl [€/m²]	0
Bodenwert insg. heute	[€/m²]	55279,00			
Gebäudetyp	Einfam.haus	Gebäudeart	Endhaus	NHK Typ	1.11
Geb.ausstattung	mittel				
Baukonstruktion	Massives Bauwerk	Wohnfläche	125	BruttoGrundfläche	188 / 57
Vollgeschosse	2	Ursprungsbaujahr	1957	angesetzte NHKosten 2000	592 / 578
AnzahlWETE im Gebäude	1			zuschl.bes.Bauteile	1000 / 1000
Dachausbau	voll ausgebaut	Jahr der letzten umfassenden Modernisierung	-	Hausanschluss	10000
Geschoßdecken	Stahlbeton	Grad der Modernisierung	-	Baunebenkosten in %	14 / 14
Keller	voll unterkellert			Bundesindex (2005=100,0)	115,9
Bauzustand	normal	techn. Gesamtstanddauer in Jahren	90	Korrekturfaktor	1.021
				Alterswertminderung in %	48,0
GarageStellplatz	Ga auf dem Hauptgrundstück	wirtschaftl. Restnutzungsdauer in Jahren	36	Zeitwert GaSt u.Nebengeb.	4000
Nebengebäude1	Garage			Zeitwert Aussenanlagen	3000
Nebengebäude2	-			Sachwert des Objektes	171880,00
				Minderungsabschlag	0
Eignung	geeignet	norm.Kaufpreis	1248	Wert positiv eingeben!	

8.2 Bodenrichtwerte

GUTA
- Geschäftsstelle -

1) An die Landesbaubehörde Ruhr
ab 4.6.64

43 E s s e n
Ruhrallee 55

Verwaltungshochhaus Heidenstr.

xxxxxx

Sondermann
9/1

- 68/063 - 4. Juni 1964

Mitteilung der Richtwerte.

- - - - -

Auf Grund des § 5 der Richtwertverordnung vom 23.7.1963 (GV.NW. S. 254) in Verbindung mit Ziffer 4 des Runderlasses des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 29.7.1963 (MBl.NW. S.1624) werden die ermittelten Richtwerte nach Formblatt vorgelegt.

5 Anlagen

Der Geschäftsführer

2) z.d.A. 05

Abb. 50: Erste Meldung von Bodenrichtwerten Anschreiben

Abb. 51: Erste Meldung von Bodenrichtwerten Liste

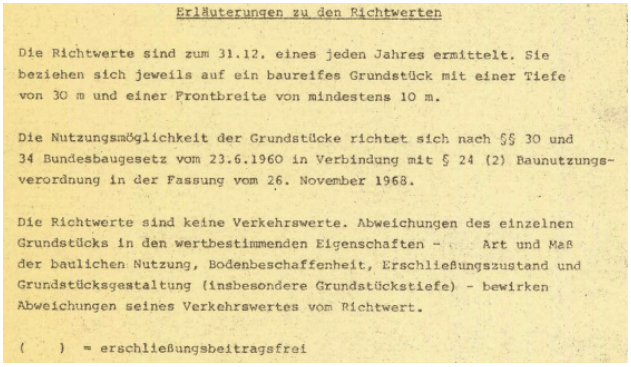
Richtwerte 31. 12. 1963

	Art der baulichen Nutzung	Baureifes Land von	Baureifes Land bis	Rohbauland von	Rohbauland bis	Bauerwartungsland von	Bauerwartungsland bis
	2	3		4		5	
	Wohnbauflächen	20,-	60,-	-	-	-	-
	Gemischte Bauflächen	30,-	70,-	-	-	-	-
	Gewerbliche Bauflächen	-	-	-	-	-	-
Emst-Bissingheim	Wohnbauflächen	25,-	55,-	-	-	-	-
	Gemischte Bauflächen	-	-	-	-	-	-
	Gewerbliche Bauflächen	-	-	-	-	-	-
Eilpe	Wohnbauflächen	26,-	55,-	-	-	-	-
	Gemischte Bauflächen	28,-	55,-	-	-	-	-
	Gewerbliche Bauflächen	-	-	-	-	-	-
Delstern	Wohnbauflächen	12,-	35,-	-	-	-	-
	Gemischte Bauflächen	15,-	40,-	-	-	-	-
	Gewerbliche Bauflächen	-	35,-	-	-	-	-

STADT HAGEN

Richtwertkarte zum 31.12.1971

MASSSTAB 1:10000


Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind zum 31.12. eines jeden Jahres ermittelt. Sie beziehen sich jeweils auf ein baureifes Grundstück mit einer Tiefe von 30 m und einer Frontbreite von mindestens 10 m.

Die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke richtet sich nach §§ 30 und 34 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 24 (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968.

Die Richtwerte sind keine Verkehrswerte. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

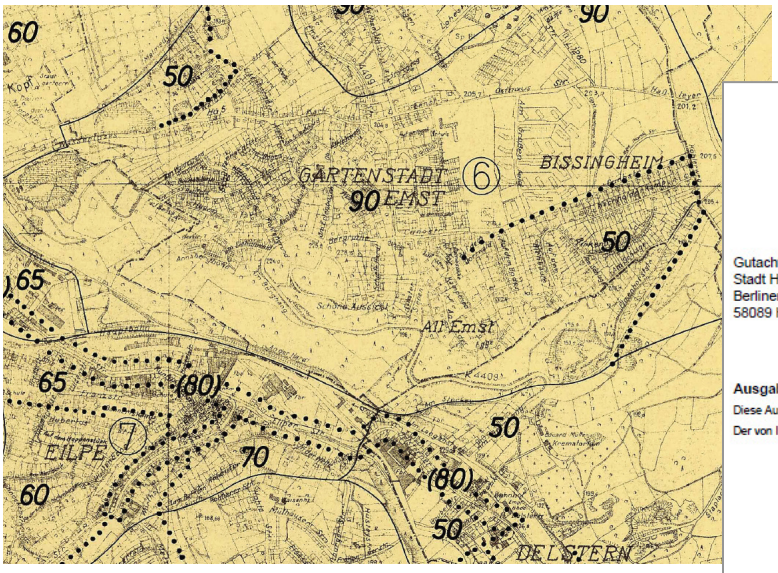
( ) = erschließungsbeitragsfrei

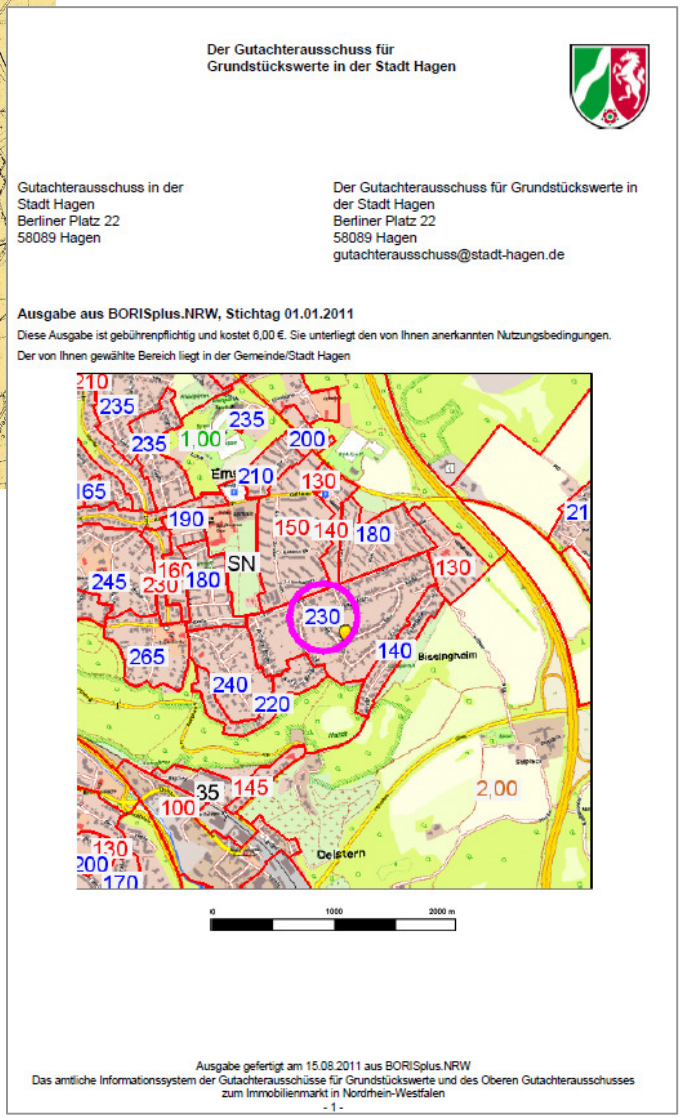
Abb. 52: Titel Bodenrichtwertkarte 1972 Hagen West

Abb. 53: Erläuterungen zu den Richtwerten der Bodenrichtwertkarte 1972 Hagen West

Abb. 54: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 1972 Hagen West

Abb. 55: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2011 aus Boris




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gutachterausschuss in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2011

Diese Ausgabe ist gebührenpflichtig und kostet 6,00 €. Sie unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen.

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hagen

Ausgabe gefertigt am 15.08.2011 aus BORISplus.NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

8.3 Wesentliche Daten und Grundstücksmarktbericht

8.3.1 Liegenschaftszinssätze

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hagen

Liegenschaftszinssätze

ermittelt aus Kaufpreisen im Stadtgebiet Hagen, Vertragsjahr 1980

Restnutzungsdauer der Gebäude	Zahl der Fälle	Zinssatz	Streubereich
1. Mietwohngrundstück			
20 – 30 Jahre	26	4,7 %	bis 45 %
50 – 55 Jahre	2	5,6 %	—
70 – 90 Jahre	4	4,8 %	bis 23 %
70 – 90 Jahre, mit öffentl. Mitteln	5	4,7 %	bis 17 %
2. Mietwohngrundstücke mit Geschäften			
20 – 30 Jahre	12	4,6 %	bis 90 %
40 – 50 Jahre	6	5,5 %	bis 45 %
70 – 90 Jahre	7	5,6 %	bis 60 %

abhängig, jeweils von der Höhe des gewerblichen Mietanteils

Abb. 56: Erste Ableitung von Liegenschaftszinssätzen 1980

Abb. 57: Liegenschaftszinssätze 1991

9. Wesentliche Daten der Wertermittlung

9.1 Liegenschaftszinssätze

Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen sind bisher keine Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kauffälle ermittelt worden. Die Zinssätze werden von den Gutachtern sachverständig geschätzt.

Um eine marktgerechte Wertermittlung sicherzustellen, sind 1991 erstmalig Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen ermittelt worden. Gesetzliche Grundlage ist dabei § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 12 Abs. 1 GAVO NW.

§ 11 Abs. 2 WertV regelt die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen. Demzufolge ist das für die Ermittlung notwendige Datenmaterial der Kaufpreissammlung entnommen worden. Es standen Kauffälle bebauter Grundstücke aus dem Zeitraum Januar 1989 bis Juni 1991 zur Verfügung.

Das Datenmaterial wurde unter folgenden Gesichtspunkten bereinigt:

1. Ausschluß von Kauffällen, die wegen fehlender Angaben (z.B. Reinertrag, Restnutzungsdauer, Bodenwert) zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes nicht herangezogen werden können,
2. kritische Betrachtung der Restnutzungsdauer und Ausschluß der Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer kleiner als 30 Jahre,
3. Aufteilung des Datenmaterials nach plausiblen Grundstücksarten,
4. Verzicht auf die Berechnung des Zinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser; Berechnung kann nach zusätzlicher Datenerhebung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen,
5. Verzicht auf die Berechnung des Zinssatzes für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 50 % wegen nicht ausreichender Datenmenge.

Nach der von Möckel entwickelten Methode - Rechnung des umgekehrten Ertragswertverfahrens - wurde mit dem verbliebenen Datenmaterial der Liegenschaftszinssatz ermittelt. Im Anschluß wurde versucht, eine evtl. Abhängigkeit des Zinssatzes von anderen Größen festzustellen. Für die Grundstücksart "Mehrfamilienhausgrundstück" konnte eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von

der Restnutzungsdauer ermittelt werden. Für die einzelnen Gruppen von Grundstücksarten erfolgte die Mittelbildung des Zinssatzes mit einer Würdigung der Ergebnisse innerhalb der 30%-Bandbreite

	Anzahl
1. Dreifamilienhausgrundstück	14
2. Mehrfamilienhausgrundstück	84
3. Mehrfamilienhausgrundstück mit gewerblichem Anteil	26

Die Liegenschaftszinssätze wurden mit der von Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, Seite 129 ff.) veröffentlichten Iterationsformel berechnet.

Als Ergebnis wurden vom Gutachterausschuß folgende Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet Hagen beschlossen:

Grundstücksart	Anzahl verwertbarer Kaufpreise	Liegenschaftszinssatz
1. Dreifamilienhausgrundstück	6	3,5 %
2. Mehrfamilienhausgrundstück mit einer Restnutzungsdauer		
- unter 50 Jahre	18	5,0 %
- über 50 Jahre	26	6,0 %
3. Mehrfamilienhausgrundstück mit gewerblichem Anteil bis 50 %	9	6,0 %

Die Standardabweichung der berechneten Liegenschaftszinssätze beträgt weniger als ± 0,5 %.

Die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen soll weiterhin fortgesetzt werden, um die Ergebnisse auf eine breitere, statistisch gesicherte Basis zu stellen.

Eine Veröffentlichung der Liegenschaftszinsermittlung ist auch in "Vermessungswesen und Raumordnung VR 53/8 Dezember 1991, S. 424 ff" zu finden.

Liegenschaftszinsmodell AGVGA NRW			Kennzahlen *2)			
Gebäudeart	**Liegenschaftszins** *1)	Anzahl der Fälle	Ø Größe m² *3)	Ø Kaufpreis €/m² *4)	Ø Miete €/m² *5)	Ø RND Jahre *6)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum (ohne Umwandlung und Ersterwerb)	**3,6%** +/- 1,4	190	80 m² +/- 23	1.076 €/m² +/- 387	5,0 €/m² +/- 0,8	53 Jahre +/- 15,7
vermietetes Wohnungseigentum (ohne Umwandlung und Ersterwerb)	**3,6 %** +/- 1,4	24	69 m² +/- 17	1.099 €/m² +/- 324	4,9 €/m² +/- 0,7	49 Jahre +/- 15,2
Ein- und Zweifamilienhaus (ohne Ersterwerb)	**2,6 %** +/- 1,3	304	135 m² +/- 45	1.425 €/m² +/- 380	4,98 €/m² +/- 0,8	45 Jahre +/- 16
Dreifamilienhaus	**3,6 %** +/- 1,2	38	225 m² +/- 56	870 €/m² +/- 264	4,4 €/m² +/- 0,4	33 Jahre +/- 10,9
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages	**5,9 %** +/- 2,0	106	481 m² +/-380	500 €/m² +/- 177	4,2 €/m² +/- 0,5	32 Jahre +/- 9,5
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages	**6,9 %** +/- 2,1	24	696 m² +/- 270	538 €/m² +/- 394	5,0 €/m² +/- 1,7	33 Jahre +/- 7,4
Bürogebäude	**(6,9 %)*7** +/- 1,5	1	1.000 m² +/- 500	710 €/m² +/- 350	5,9 €/m² +/- 1,5	38 Jahre +/- 10
Geschäftsgebäude	**(7,1 %)*7** +/- 1,5	1	2.300 m² +/- 1.500	1.500 €/m² +/- 500	9,0 €/m² +/- 3,0	42 Jahre +/- 10
Gewerbe- und Industriegebäude Lager, Produktion, Büro	**7,5 %** +/- 2,3	8	960 m² +/- 605	390 €/m² +/- 315	2,9 €/m² +/- 0,7	33 Jahre +/- 11

Die nach dem Liegenschaftszinsmodell der AGVGA ermittelten standardisierten Liegenschaftszinssätze werden einheitlich von allen Gutachterausschüssen in NRW ermittelt und sind vergleichbar (siehe auch Modellbeschreibung unter www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle). Bei Abweichungen von dem Modell (z.B. umfangreiche Modernisierung, schlechte Lage, Leerstand usw.) kann der Liegenschaftszins von den oben aufgeführten Werten abweichen.

*1) durchschnittlicher Liegenschaftszins mit Standardabweichung des Einzelwertes
*2) Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes, jeweils mit Mittelwerten und Standardabweichungen des Einzelwertes
*3) Ø Größe des Objektes (Wohn- und Nutzflächen)
*4) Ø Kaufpreisgröße €/m² Wohn- und Nutzfläche
*5) Ø Nettokaltmieten ohne Betriebskosten und ohne
*6) Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer
*7) Eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesic wertungen der Vorjahre sachverständig ermittelt.

Abb. 58: Liegenschaftszinssätze 2011

Modellansatz der Berechnungsgrößen von Liegenschaftszinssätzen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Bewertungsmodell	Liegenschaftszinssätze wurde auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA-NRW) aus rd. 300 Kauffällen der Jahre 2009 - 2010 ermittelt.
Rohertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche Zuschläge zur Nettokaltmiete: + 15 % für Einfamilienhäuser, + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger, + 5 % für Doppelhaushälften, Reihenmittel- und endhäuser. Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche: Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen: Reihenmittelhaus → 110 m² Wohnfläche Reihenendhaus Doppelhaushälfte → 120 m² Wohnfläche Einfamilienhaus → 150 m² Wohnfläche Zweifamilienhaus → 180 m² Wohnfläche Einfam.haus mit Einliegerwhg. → 190 m² Wohnfläche
Bewirtschaftungskosten	nach Einzelansätzen der II BV
Reinertrag RE	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	i.d.R. 90 Jahre (massive Wohngebäude)
wirtschaftl. RND n	sollte > 25 Jahre sein (wohnbaulich genutzte Objekte), normaler Unterhaltungszustand wird unterstellt
Modernisierung	bleibt unberücksichtigt
Bodenwertansatz	Es wird grundsätzlich von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten der wirtschaftlich notwendigen Baulandfläche ausgegangen. Eigenständige Bauland- oder Nebenflächen unterliegen nicht der Bodenverzinsung.
boG	Kauffälle, die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) aufweisen, werden bei der Liegenschaftszinsauswertung nicht berücksichtigt.

Abb. 59: Liegenschaftszinsmodellansatz 2011

8.3.2 Rohertragsvervielfältiger

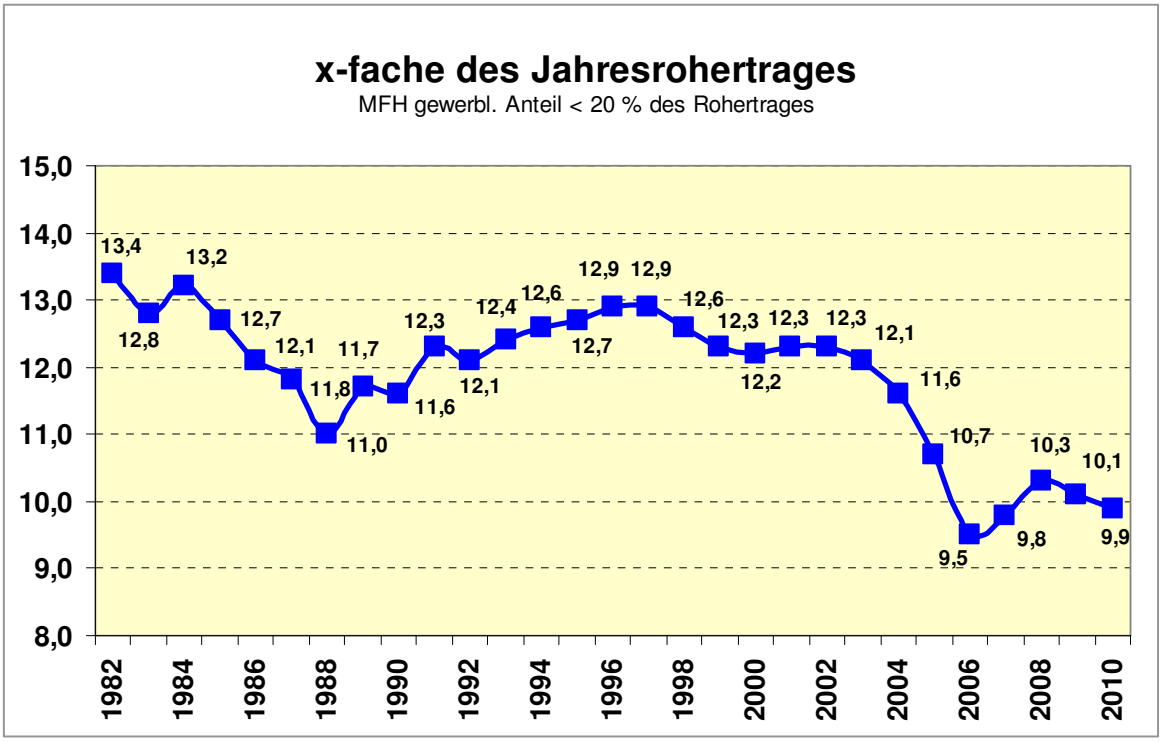


Abb. 60: Jahresrohertrag 1982 - 2010

8.3.3 Sachwertfaktoren

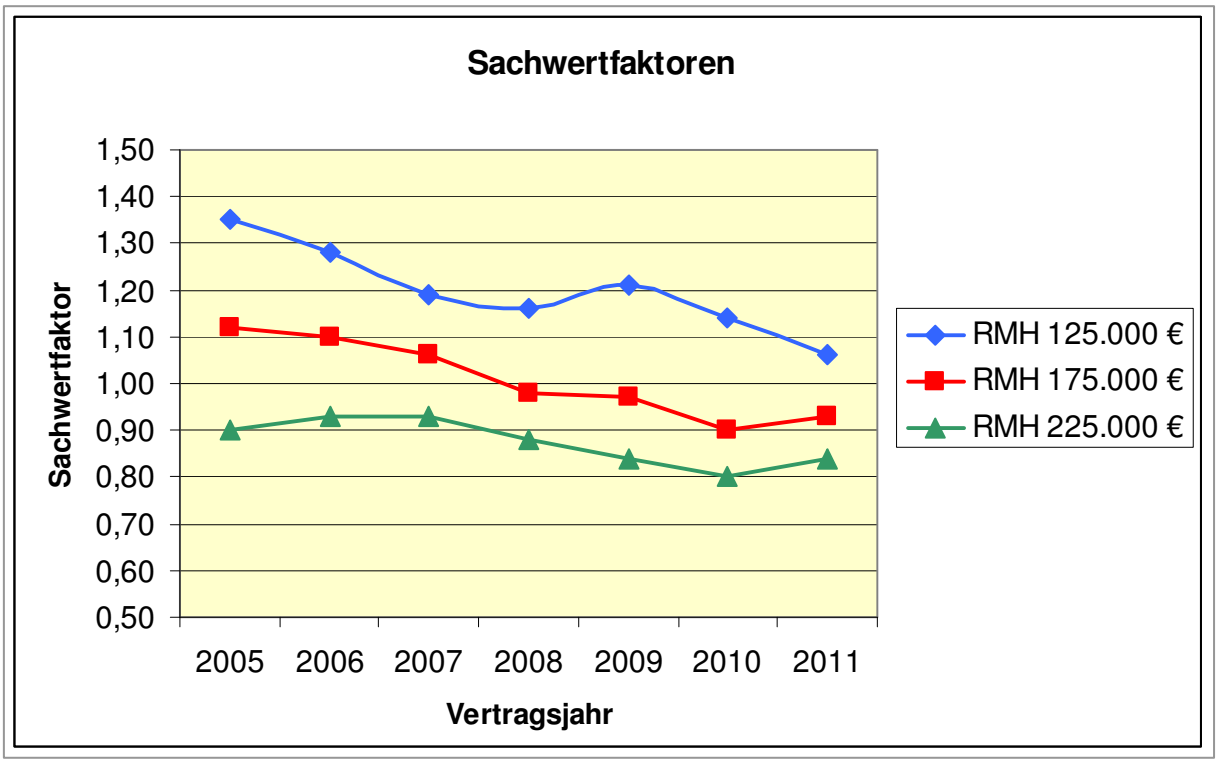


Abb. 61: Entwicklung der Sachwertfaktoren 2005 - 2011

8.3.4 Grundstücksmarktbericht

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
in der Stadt Hagen

Jahresbericht 1983

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkung
2. Kaufverträge
3. Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke
4. Geldumsatz für unbebaute Grundstücke
5. Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für unbebaute Grundstücke in Hagen
6. Baulandpreise in Hagen
7. Bebaute Grundstücke
8. Auswertung von Mietobjekten
9. Vergleichskaufpreise für Einfamilienhäuser
10. Bodenrichtwerte

Abb. 62: Grundstücksmarktbericht 1983

Abb. 63: Titelblatt Grundstücksmarktbericht 2011

Innenstadt Hagen, Blick vom Goldberg in Richtung Norden (Stadtteil Boele)

Grundstücksmarktbericht 2011
für die Stadt Hagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

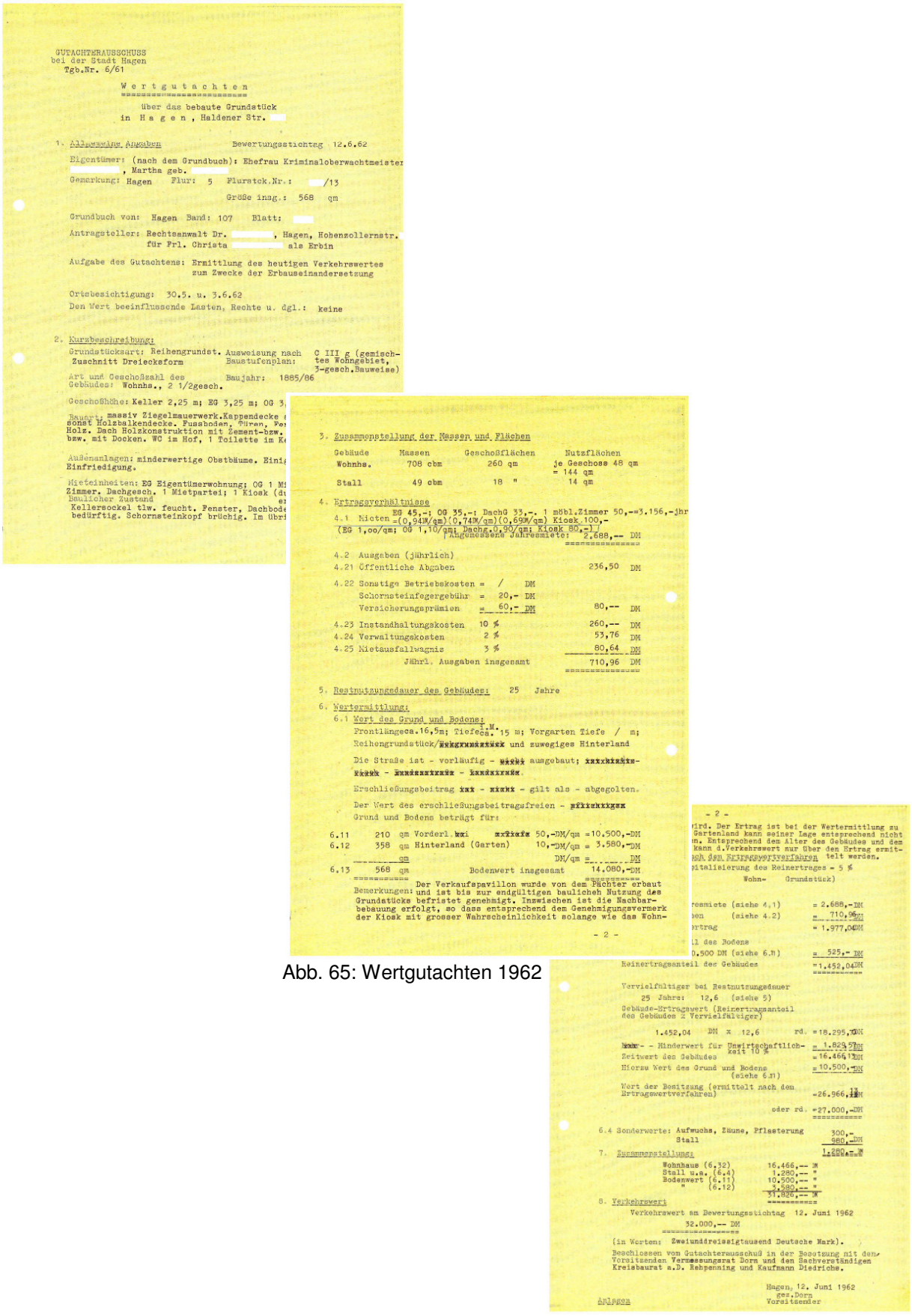
NRW.

Abb. 64: Inhaltsverzeichnis Grundstücksmarktbericht 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2010 ... 2
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ... 4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss ... 4
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010 ... 5
4.1. Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz ... 5
4.1.1. Anzahl der Kauffälle ... 5
4.1.2 Geldumsatz ... 6
5. Unbebaute Grundstücke ... 7
5.1 Individueller Wohnungsbau ... 8
5.2. Geschosswohnungsbau ... 9
5.3. Gewerbliche Bauflächen ... 9
5.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 10
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland ... 12
5.6. Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung ... 12
5.7. Erbbaurecht ... 16
5.7. Erbbaurecht ... 17
6. Bebaute Grundstücke ... 18
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser ... 19
6.2. Mehrfamilienhäuser - Jahresrohertragsfaktor ... 24
6.3. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ... 24
6.4. Gewerbe- / Industriegebäude ... 24
7. Wohnungs- und Teileigentum ... 25
7.1. Wohnungseigentum ... 25
7.2. Teileigentum ... 28
8. Bodenrichtwerte ... 29
8.1. Gesetzlicher Auftrag ... 29
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland ... 30
8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 ... 32
9. Erforderliche Daten ... 33
9.1. Bodenpreisindexreihe ... 33
9.2. Umrechnungskoeffizienten ... 33
9.2.1. Zonale Bodenrichtwerte ... 33
9.2.2. Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000 ... 34
9.2.3 Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren - Ross ... 34
9.2.4 Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ... 35
9.3. Liegenschaftszinssätze ... 36
9.3.1. Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA NRW ... 36
9.3.2. Differenzierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Hagener Marktes ... 39
9.4. Sachwertfaktoren ... 41
9.5. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... 43
9.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Sachwertobjekte ... 44
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – Ertragswertobjekte ... 45
9.6. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke ... 45
9.7. Bewirtschaftungskosten ... 48
9.7.1 Bewirtschaftungskosten Wohnen ... 48
9.7.2 Bewirtschaftungskosten Gewerbe ... 49
9.8. Sonstige erforderliche Daten ... 50
9.8.1. Relative Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen ... 50
9.9.2. Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte ... 54
9.9.3. Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ... 55
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt ... 56
10.1. Soziologische Daten ... 56
10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen ... 58
10.2.1 Flächennutzung ... 58
10.2.2 Baugenehmigungen / -fertigstellungen ... 58
10.2.3 Preisindizes Baupreise / Lebenshaltung ... 59
10.2.4. Nebenkosten beim Immobilienerwerb ... 59
10.2.5. Zwangsversteigerungen in Hagen ... 60
10.3 Wirtschaftsdaten ... 61
11. Regionale Vergleiche ... 62
12. Mieten ... 62
12.1. Mietspiegel 2007 für frei finanzierte Wohnungen ... 62
12.2. Mietrichtwertkarte 2006 ... 64
12.3. Büromieten ... 64
12.4. Mieten für Ladenlokale in Ortsteilen (außerhalb der Innenstadt) ... 64
12.5. Mieten für Lager- und Fabrikationsräume ... 64
13. Sonstige Angaben ... 65
13.1. Mitglieder des Gutachterausschusses ... 65
13.2. Benachbarte Gutachterausschüsse ... 65
13.3. Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung ... 66

8.4 Gutachtenerstellung



GUTACHTERAUSSCHUSS
bei der Stadt Hagen
Tgb.Nr. 6/61

W e r t g u t a c h t e n

über das bebaute Grundstück
in H a g e n , Haldener Str.

1. Allgemeine Angaben — Bewertungsstichtag 12.6.62

Eigentümer: (nach dem Grundbuch): Ehefrau Kriminaloberwachtmeister , Martha geb.
Gemarkung: Hagen Flur: 5 Flurstck.Nr.: /13
Größe insg.: 568 qm

Grundbuch von: Hagen Band: 107 Blatt:

Antragsteller: Rechtsanwalt Dr. , Hagen, Hohenzollernstr. für Frl. Christa als Erbin

Aufgabe des Gutachtens: Ermittlung des heutigen Verkehrswertes zum Zwecke der Erbauseinandersetzung

Ortsbesichtigung: 30.5. u. 3.6.62
Den Wert beeinflussende Lasten, Rechte u. dgl.: keine

2. Kurzbeschreibung:

Grundstücksart: Reihengrundst. Ausweisung nach Baustufenplan: C III g (gemischtes Wohngebiet, 3-gesch.Bauweise)
Zuschnitt Dreiecksform
Art und Geschoßzahl des Gebäudes: Wohnhs., 2 1/2gesch.
Baujahr: 1885/86
Geschoßhöhe: Keller 2,25 m; EG 3,25 m; OG 3,
Bauart: massiv Ziegelmauerwerk.Kappendecke
sonst Holzbalkendecke. Fussboden, Türen,
Holz. Dach Holzkonstruktion mit Zement- bzw.
bzw. mit Docken. WC im Hof, 1 Toilette im K
Außenanlagen: minderwertige Obstbäume. Eini
Einfriedigung.
Mieteinheiten: EG Eigentümerwohnung; OG 1 M
Zimmer. Dachgesch. 1 Mietpartei; 1 Kiosk (d
Baulicher Zustand
Kellersockel tlw. feucht. Fenster, Dachbod
bedürftig. Schornsteinkopf brüchig. Im Übr

3. Zusammenstellung der Massen und Flächen

Gebäude	Massen	Geschoßflächen	Nutzflächen
Wohnhs.	708 cbm	260 qm	je Geschoss 48 qm = 144 qm
Stall	49 cbm	18 "	14 qm

4. Ertragsverhältnisse

4.1 Mieten: EG 45,-; OG 35,-; DachG 33,-. 1 möbl.Zimmer 50,-=3.156,-/Jhr
=(0,94M/qm)(0,74M/qm)(0,69M/qm) Kiosk 100,-
(EG 1,oo/qm; OG 1,10/qm; Dachg.0,90/qm; Kiosk 80,-)
Angemessene Jahresmiete: 2.688,-- DM

4.2 Ausgaben (jährlich)

4.21 Öffentliche Abgaben		236,50 DM
4.22 Sonstige Betriebskosten	= / DM	
Schornsteinfegergebühr	= 20,- DM	
Versicherungsprämien	= 60,- DM	80,-- DM
4.23 Instandhaltungskosten	10 %	260,-- DM
4.24 Verwaltungskosten	2 %	53,76 DM
4.25 Mietausfallwagnis	3 %	80,64 DM
Jährl. Ausgaben insgesamt		710,96 DM

5. Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre

6. Wertermittlung:

6.1 Wert des Grund und Bodens:
Frontlängeca.16,5m; Tiefeca. 15 m; Vorgarten Tiefe / m; i.M.
Reihengrundstück/ und zuwegiges Hinterland

Die Straße ist - vorläufig - ausgebaut;

Erschließungsbeitrag - - gilt als - abgegolten.

Der Wert des erschließungsbeitragsfreien -
Grund und Bodens beträgt fürs:

6.11	210 qm	Vorderl.	50,-DM/qm	=10.500,-DM
6.12	358 qm	Hinterland (Garten)	10,-DM/qm	= 3.580,-DM
	qm		DM/qm	= DM
6.13	568 qm	Bodenwert insgesamt		14.080,-DM

Bemerkungen: Der Verkaufspavillon wurde von dem Pächter erbaut und ist bis zur endgültigen baulichen Nutzung des Grundstücks befristet genehmigt. Inzwischen ist die Nachbarbebauung erfolgt, so dass entsprechend dem Genehmigungsvermerk der Kiosk mit grosser Wahrscheinlichkeit solange wie das Wohn-

- 2 -

- 2 -

...ird. Der Ertrag ist bei der Wertermittlung zu ...Gartenland kann seiner Lage entsprechend nicht ...m. Entsprechend dem Alter des Gebäudes und dem ...Kann d.Verkehrswert nur über den Ertrag ermit...ach dem Ertragswertverfahren telt werden.
...pitalisierung des Reinertrages = 5 %

	Wohn- Grundstück)	
...resmiete (siehe 4.1)		= 2.688,-DM
...ben (siehe 4.2)		= 710,96DM
...ertrag		= 1.977,04DM
...ll des Bodens		
...0.500 DM (siehe 6.1)		= 525,- DM
Reinertragsanteil des Gebäudes		=1.452,04DM

Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer 25 Jahre: 12,6 (siehe 5)
Gebäude-Ertragswert (Reinertragsanteil des Gebäudes x Vervielfältiger)

1.452,04 DM x 12,6 rd. =18.295,-DM
...- Minderwert für Unwirtschaftlichkeit 10 % = 1.829,-DM
Zeitwert des Gebäudes =16.466,-DM
Hierzu Wert des Grund und Bodens (siehe 6.1) =10.500,-DM
Wert der Besitzung (ermittelt nach dem Ertragswertverfahren) =26.966,-DM
oder rd. =27.000,-DM

6.4 Sonderwerte: Aufwuchs, Zäune, Pflasterung 300,-
Stall 980,-DM
1.280,-- DM

7. Zusammenstellung:

Wohnhaus (6.32)	16.466,-- DM	
Stall u.a. (6.4)	1.280,-- "	
Bodenwert (6.11)	10.500,-- "	
" (6.12)	3.580,-- "	
	31.826,-- DM	

8. Verkehrswert

Verkehrswert am Bewertungsstichtag 12. Juni 1962
32.000,-- DM

(in Worten: Zweiundreissigtausend Deutsche Mark).

Beschlossen vom Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden Vermessungsrat Dorn und den Sachverständigen Kreisbaurat a.D. Rehpenning und Kaufmann Diedrichs.

Hagen, 12. Juni 1962
gez.Dorn
Vorsitzender

Anlagen

Abb. 65: Wertgutachten 1962

Abb. 66: Wertgutachten 2011 Titelblatt

Abb. 67: Wertgutachten 2011 über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - Vorblatt

Abb. 68: Wertgutachten 2011 Inhaltsverzeichnis

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Hagen

Wertgutachten

vom 08.04.2010
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

des
Reihenmittelhauses

Beispielstraße 46
in 58135 Hagen

Geschäftsstelle: Stadt Hagen – Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
Berliner Platz 22 (Rathaus II), 58089 Hagen
Telefon 02331 / 207 – 2660 Telefax 02331 / 207 – 2462
E-Mail gutachterausschuss@stadt-hagen.de
internet www.boris.nrw.de, www.hagen.de

Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das Objekt:	**Beispielstr. 46 in 58135 Hagen**
Katasterbezeichnung Grundbuch	Gemarkung Westerbauer, Flur x, Flurstück xxx Haspe, Blatt xxx Das Bewertungsobjekt besteht rechtlich aus einem Grundstück. Es wird wirtschaftlich als eine Einheit genutzt.
Eigentümer laut Grundbuch	Herr Hans Ehemann, geb. 22.08.19xx
Objektbeschreibung	Die Reihenhaussiedlung A und B besteht aus mehreren zweigeschossigen Reihenhauszeilen, die 1955 errichtet worden sind. Die Häuser sind alle unterkellert und die Dachgeschosse sind überwiegend nachträglich ausgebaut worden. Das Bewertungsobjekt befindet sich als Reihenmittelhaus in der Zeile Musterstraße 40 – 50 und kann über die öffentlichen Straßenflächen (Flurstücke xx und xx – Eigentümer Stadt Hagen) erreicht werden. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zusätzlich 2 Stellplätze und eine Gartenlaube. Das Reihenmittelhaus ist vermietet.
Antragsteller	Herr Rechtsanwalt Herbert Juramann Gerichtsstr. 10, 58135 Hagen namens und im Auftrage von Herrn Hans Ehemann, Beispielstr. 46, 58135 Hagen
Wertermittlungsstichtag	**14.05.2009** (Todestag von Frau Renate Erblasserin)
Verkehrswert	zum 14.05.2009 ..... **xxx.000 €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 5
1.1 Eigentümer ... 5
1.2 Antragsteller ... 5
1.3 Antragsgrund ... 5
1.4 Grundstück ... 5
1.5 Ortsbesichtigung ... 5
1.6 Wertermittlungsstichtag ... 6
1.7 Unterlagen, Erkundigungen, Informationen ... 7
1.8 Bewertungsgrundlagen ... 7

2. Bewertungsmerkmale des Grundstückes 7
2.1 Allgemeines ... 7
2.2 Regionale Lage ... 7
2.3 städtische Lage ... 8
2.4 Lage im Quartier ... 8
2.5 Grundstücksgestaltung ... 9
2.6 Erschließung, Baugrund etc. ... 9
2.7 Öffentlich rechtliche Situation ... 10
2.7.1 Bauplanungsrecht ... 10
2.7.2 Bauordnungsrecht ... 10
2.7.3 Baulasten ... 10
2.7.4 Altlasten ... 10
2.7.5 Denkmalschutz ... 11
2.7.6 Stellplätze ... 11
2.8 Privatrechtliche Situation ... 11
2.8.1 Grundbuch Haspe, Blatt 1622 ... 11
2.8.2 Sonstige Angaben ... 11
2.9 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation ... 11
2.9.1 Entwicklungszustand ... 11
2.9.2 Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge ... 12
2.10 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen ... 12

3. Baubeschreibung 12
3.1 Allgemeines ... 12
3.2 Reihenmittelhaus ... 13
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Modernisierungen ... 13
3.2.2 Nutzungseinheiten, Geschoss- und Raumaufteilung ... 13
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ... 13
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung ... 14
3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand ... 15
3.2.6 Nebengebäude ... 15
3.2.7 Besondere Bauteile und (Betriebs-)Einrichtungen ... 15
3.2.9 Baulicher Zustand / Instandhaltungszustand ... 16
3.2.10 wirtschaftliche Wertminderung ... 16
3.3 Außenanlagen ... 16
3.4 Einschätzung der zukünftigen Nutzung ... 17
3.5 wirtschaftliche Restnutzungsdauer ... 17
3.6 Wertrelevante Maßzahlen ... 17

4. Ermittlung des Verkehrswertes 18
4.1 Allgemeines zu den Wertermittlungsverfahren ... 18
4.2 Begründung des verwendeten Wertermittlungsverfahrens ... 19
4.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 19
4.4 Bodenwertermittlung ... 20
4.4.1 Bodenrichtwertdefinition ... 20
4.4.2 Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück: ... 20
4.5 Ertragswertermittlung ... 21
4.5.1 Ertragswertmodell nach der WertV ... 21
4.5.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 22
4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 23
4.5.3.1 Mieteinnahmen Reihenmittelhaus ... 23
4.5.3.2 Nachhaltig erzielbare Mieterträge ... 24
4.5.3.3 Liegenschaftszinssatz ... 25
4.5.3.4 Bewirtschaftungskosten ... 26
4.5.3.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer ... 26
4.5.3.6 Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände - sbwU ... 26
4.5.4 Ertragswertberechnung ... 27
4.6. Sachwertermittlung ... 28
4.6.1 Sachwertmodell nach der WertV ... 28
4.6.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 29
4.6.3 Sachwertmodell der AGVGA NW – Modell Hagen ... 32
4.6.4 Wertrelevante Einflussgrößen des Sachwertverfahrens ... 34
4.6.5 Sachwertberechnung ... 37
4.7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 38
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 38
4.7.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 38
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 38
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 39
4.8 Wertung des angewandten Bewertungsverfahrens - Ergebnisprüfung ... 39
4.9 Verkehrswert ... 40
5. Gesetzestexte, Abkürzungen, verwendete Literatur
6. Anlagenverzeichnis

8.5 Immobilienpreisentwicklung

8.5.1 unbebaute Grundstücke

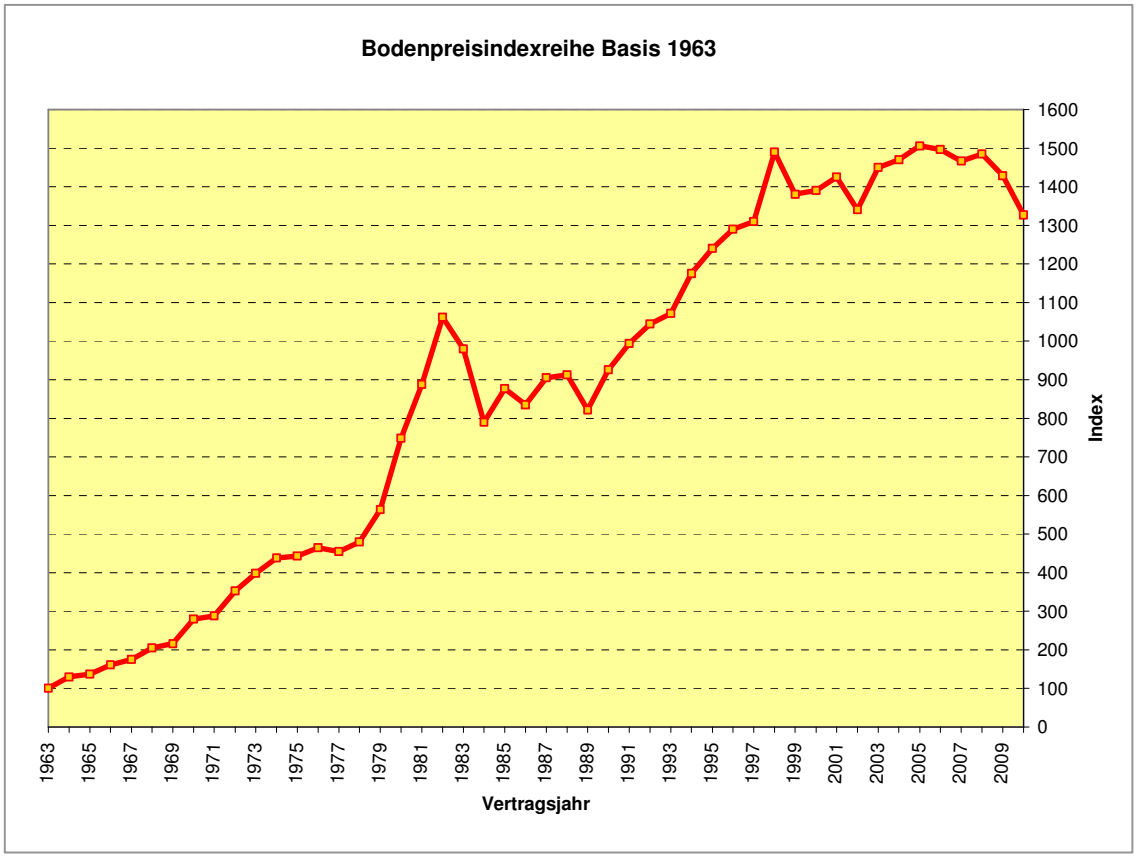


Abb. 69: Bodenpreisindexreihe 1963 - 2010

Entwicklung der Bodenrichtwerte im Bereich Emst / Am Waldesrand / Wildestr. in 50 Jahren

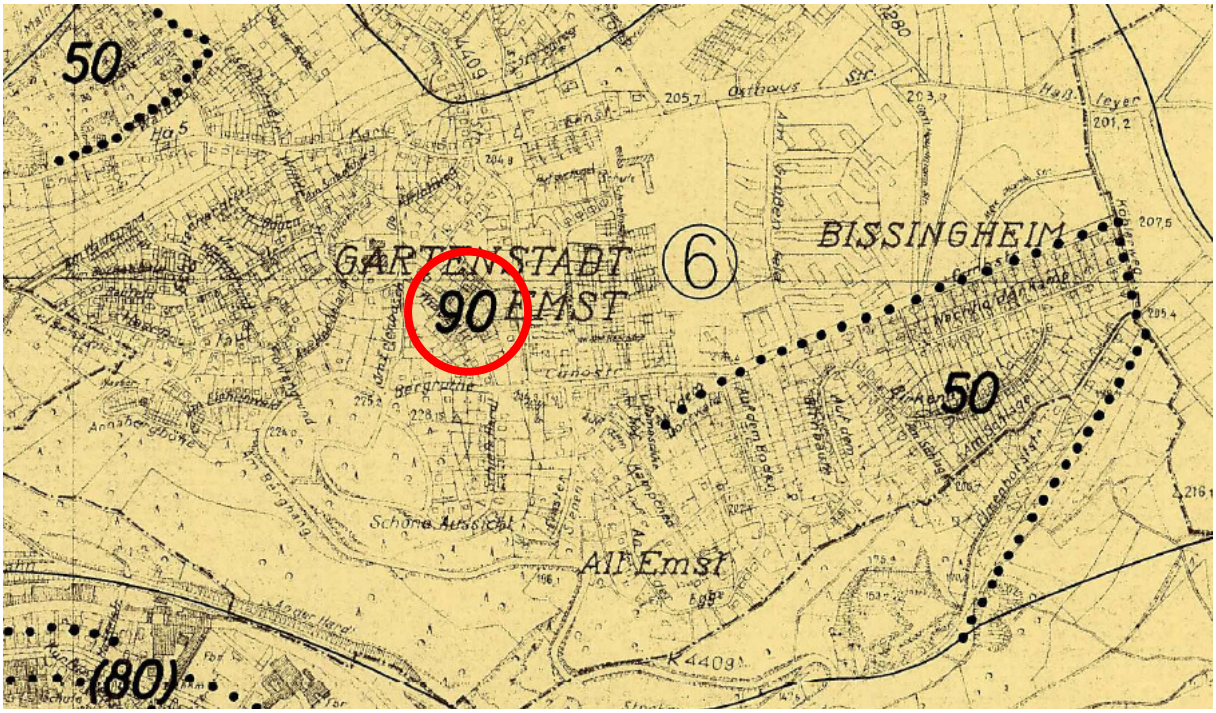
31.12.1963	Baureifes Land		Rohbauland		Bauerwartungsland	
	von	bis	von	bis	von	bis
Wohnbau-flächen	25	55				
Gemischte Bauflächen						
Gewerbliche Bauflächen						

31.12.1964	Baureifes Land		Rohbauland		Bauerwartungsland	
	von	bis	von	bis	von	bis
Wohnbau-flächen	25	60				
Gemischte Bauflächen						
Gewerbliche Bauflächen						

31.12.1968	Baureifes Land		Rohbauland		Bauerwartungsland	
	von	bis	von	bis	von	bis
Wohnbau-flächen	30	65				
Gemischte Bauflächen						
Gewerbliche Bauflächen						

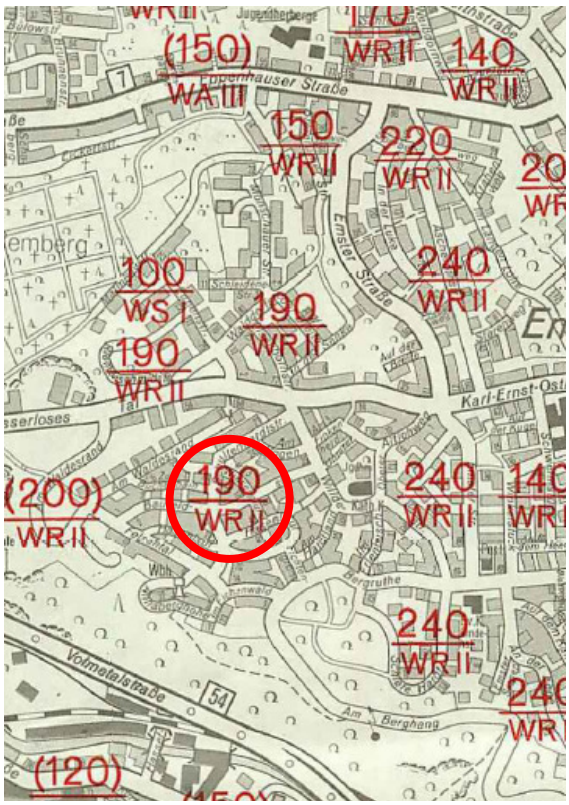
31.12.1970	Baureifes Land		Rohbauland		Bauerwartungsland	
	von	bis	von	bis	von	bis
Wohnbau-flächen	45	80				
Gemischte Bauflächen						
Gewerbliche Bauflächen						

Abb. 70-73: Bodenrichtwerte in Tabellenform von 1963, 1964, 1968 und 1970 in DM / m²



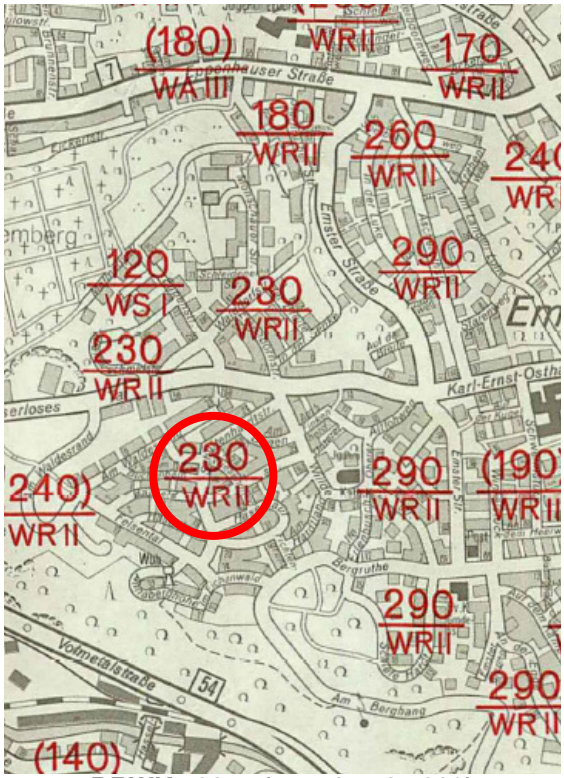
BRWK 1972 (zum 31.12.1971)

BRWK 1975 (zum 31.12.1974)

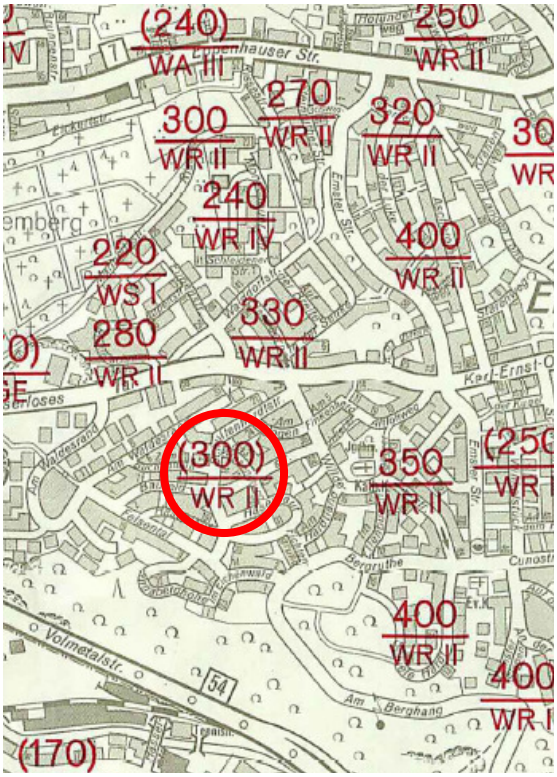


BRWK 1980 (zum 31.12.1979)

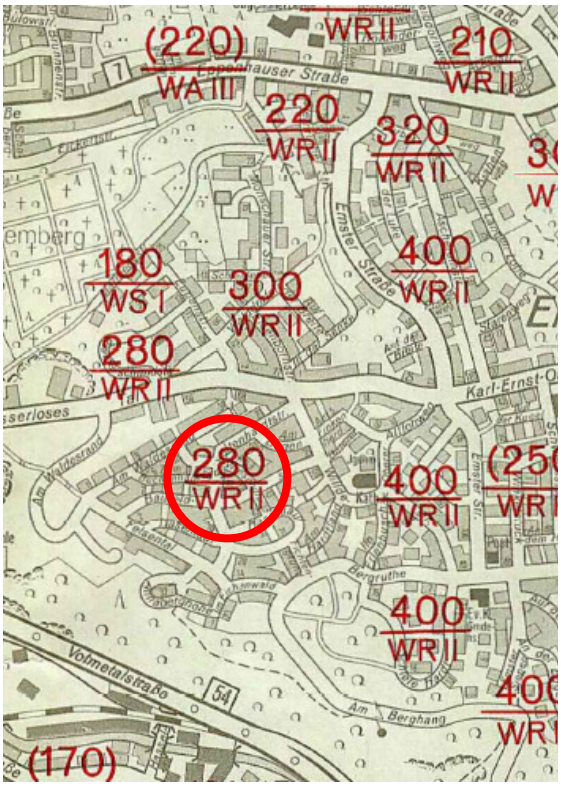
Abb. 74 - 76: Ausschnitte aus Bodenrichtwertkarten von 1972, 1975 und 1980
(Bodenrichtwert in DM / m²)



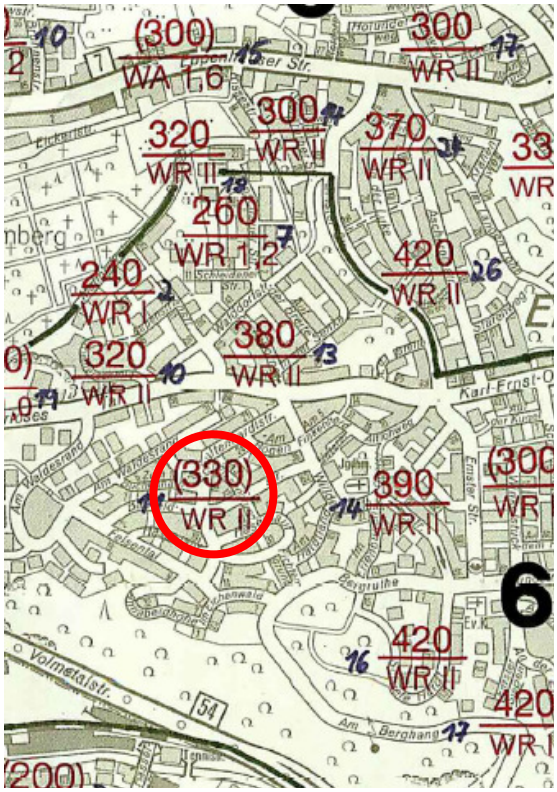
BRWK 1981 (zum 31.12.1980)



BRWK 1991 (zum 31.12.1990)

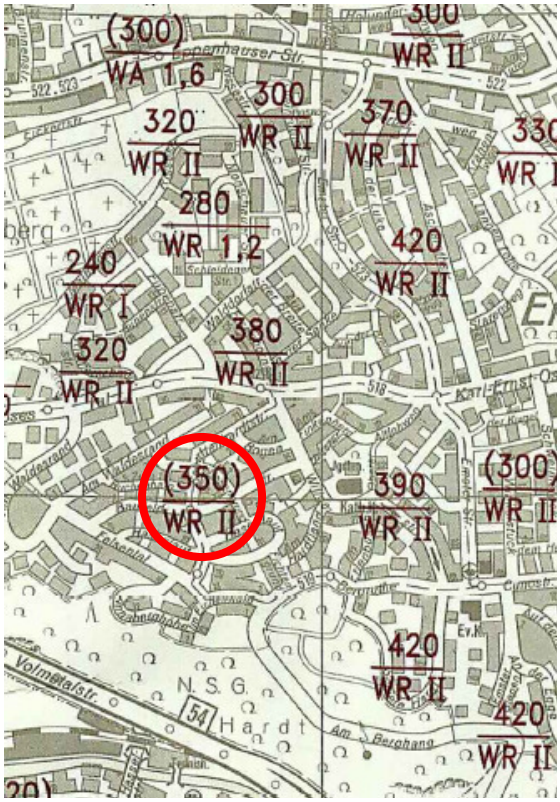


BRWK 1982 (zum 31.12.1981)

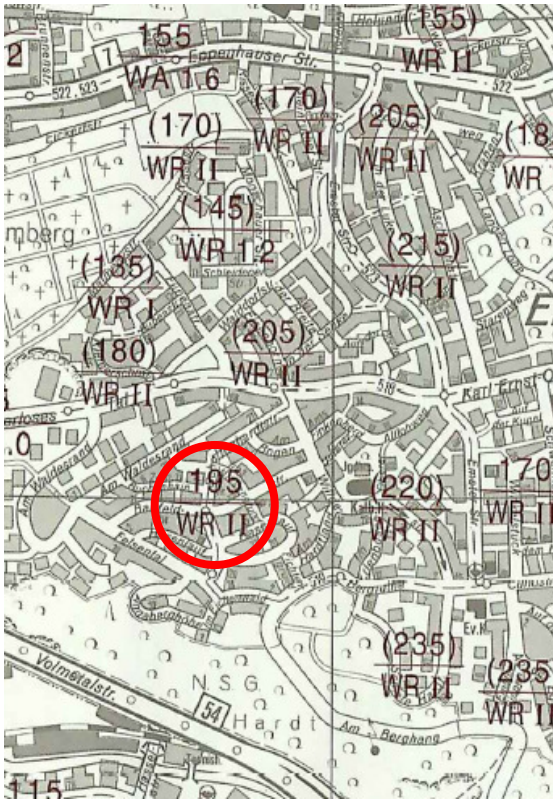


BRWK 1995 (zum 31.12.1994)

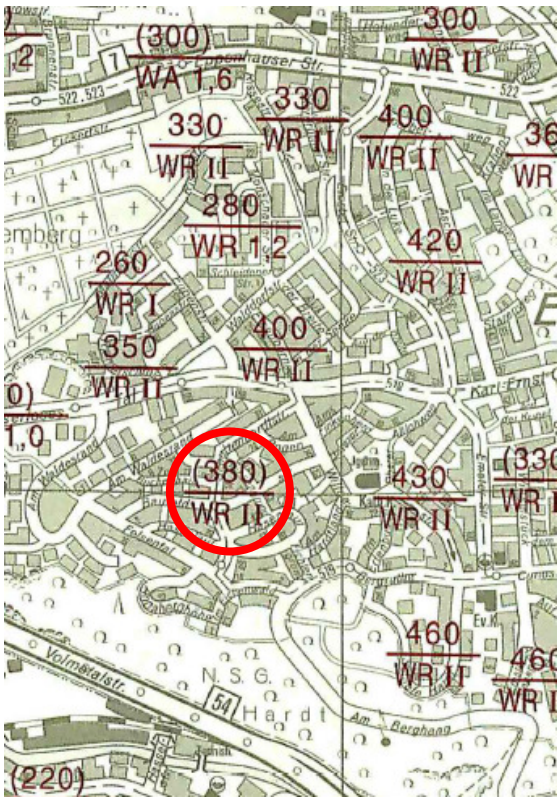
Abb. 77 - 80: Ausschnitte aus Bodenrichtwertkarten von 1981, 1982, 1991 und 1995 (Bodenrichtwert in DM / m²)



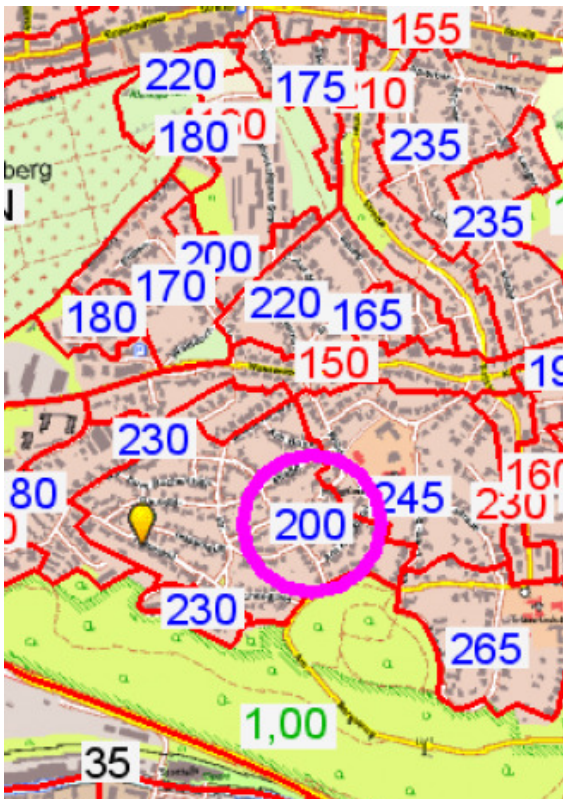
BRWK 1996 (zum 31.12.1995)



BRWK 2001 (zum 31.12.2000)



BRWK 1999 (zum 31.12.1998)



BORIS 2011 (zum 31.12.2010)

Abb. 81 - 84: Ausschnitte aus Bodenrichtwertkarten von 1996, 1999, 2001und 2011
(Bodenrichtwert in DM / m² ; ab 2001 in €/m²)

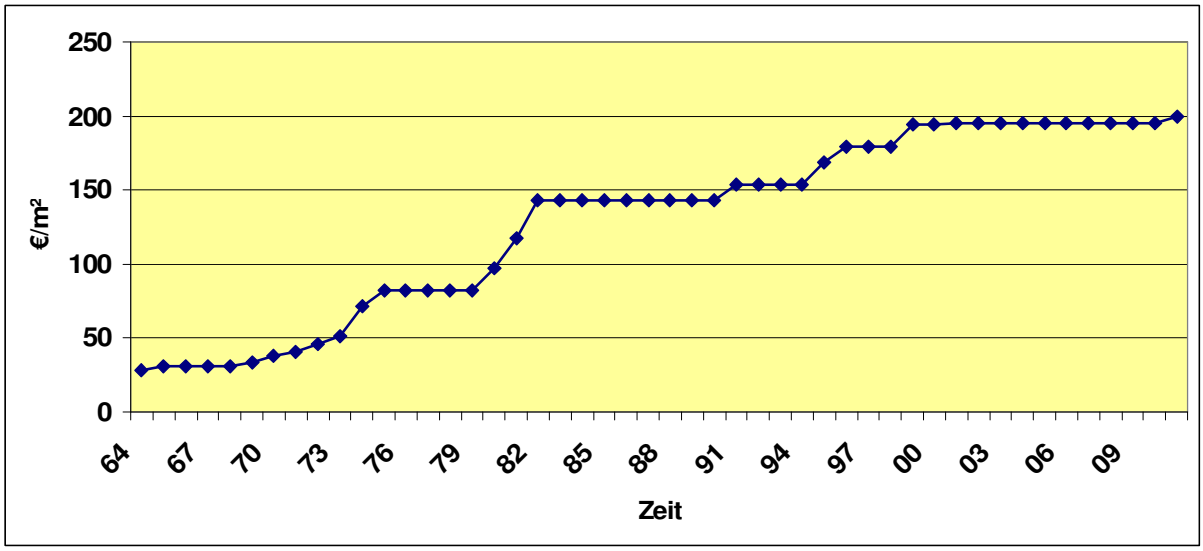


Abb. 85: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Emst / Am Waldesrand / Wildestr. 1964 - 2011

Abb. 86: Werksbesichtigung Dolomitwerke 1997
(Steinbruch)

8.5.2 bebaute Grundstücke

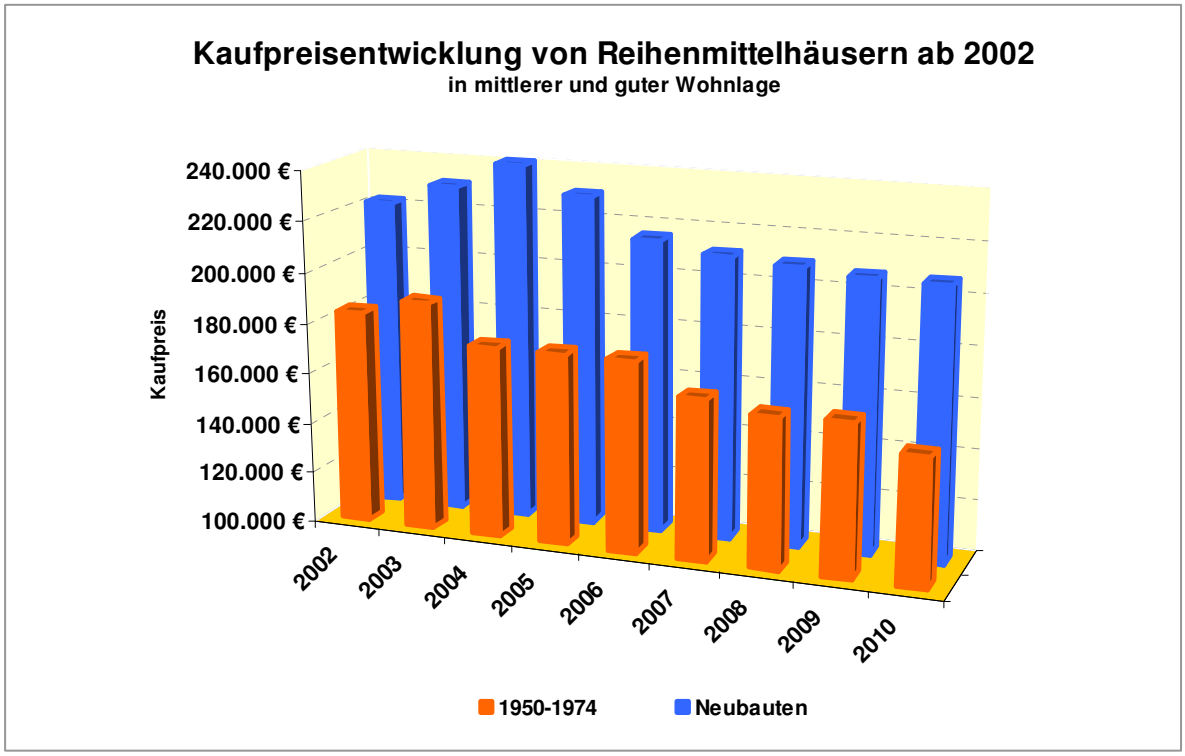
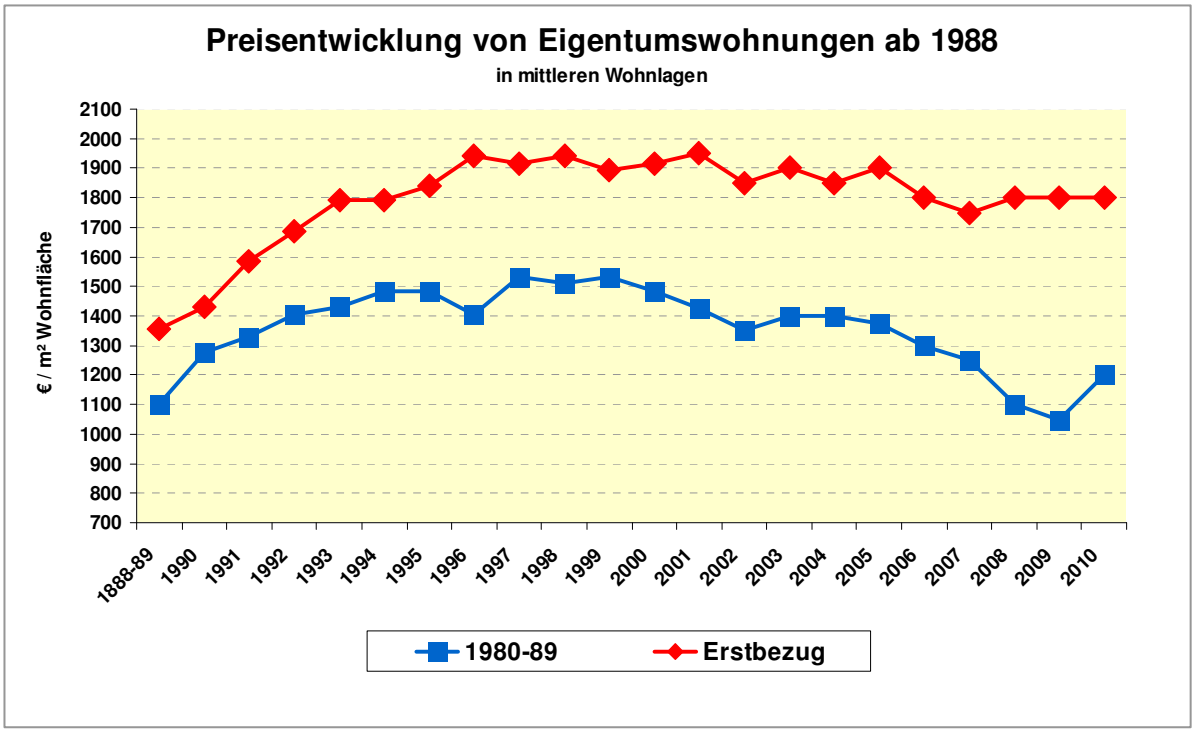


Abb. 87: Kaufpreise von Reihenhäusern 2002 – 2010 (oben)

Abb. 88: Kaufpreise von Eigentumswohnungen 1988 – 2010 (unten)



8.6 Mietspiegel für die Stadt Hagen

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie bilden das örtliche Mietniveau ab und werden entweder von der Gemeinde und/oder den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter erstellt.

Nach der Gutachterausschussverordnung NRW können Gutachterausschüsse auf Antrag der zuständigen Stelle auch Mietspiegel erstellen. 1990 beauftragte die Stadt Hagen den Gutachterausschuss einen Mietspiegel für das Stadtgebiet zu erstellen.
Unter Mitwirkung der Interessenverbände der Mieter und Vermieter wurde eine repräsentative Datenerhebung durchgeführt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernahm die Erfassung und Auswertung der Umfrage. Dabei wurden die Vorschriften des damaligen Miethöhengesetzes (MHG) vom 18.12.1974 beachtet. Die Auswertung beruhte bereits auf mathematisch-statistischen Verfahren. Der Mietspiegel wurde am 06.03.1991 vom Gutachterausschuss als Tabellenmietspiegel beschlossen und am Tag darauf vom damaligen Oberstadtdirektor Freudenberger als Mietspiegel der Stadt Hagen veröffentlicht (Abb. 89). Zu diesem Zeitpunkt war die Erstellung von Mietspiegeln durch Gutachterausschüsse noch nicht weit verbreitet. Die Gutachterausschüsse sind auf Grund ihrer Unabhängigkeit, der technischen Einrichtungen und ihrer Sachkunde geeignet, Mietpreisspiegel verantwortlich aufzustellen.
Seit 1991 hat der Gutachterausschuss Hagen 8 Mietspiegel beschlossen (1991, 1994, 1996, 1998, 2000, 2002, 2004 und 2007). Seit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 werden qualifizierte Mietspiegel aufgestellt und beschlossen. Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein, und er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein. 2002 beschloss der Gutachterausschuss den ersten qualifizierten Mietspiegel, der vom Oberbürgermeister der Stadt Hagen anerkannt wurde.

Der Gutachterausschuss wird 2012 auf Grund eines Auftrags des Oberbürgermeisters einen aktuellen Mietspiegel auf der Basis einer repräsentativen Befragung unter Mitwirkung der Interessenverbände und des Ressorts Statistik, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Hagen erstellen und beschließen.

Für die Innenstadt Hagen wurde 2006 in Zusammenarbeit mit der Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Lehrstuhl für Bodenpolitik, Bodenmanagement und kommunales Vermessungswesen eine Mietrichtwertkarte für Geschäftsraummieten erstellt. Die Mietrichtwertkarte beruht auf einer Umfrage des Gutachterausschusses nach

der Miethöhe und dem Mietverhältnis bei Mietern und Vermietern von Geschäftsräumen in der Hagener Innenstadt.
Zusätzlich zu der Erhebung der Mietdaten wurde von der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund eine Passantenfrequenzzählung durchgeführt, um Abhängigkeiten der Miethöhe von Fußgängerströmen, der Lage und den Bodenrichtwerten untersuchen zu können.
Aus diesem Datenmaterial entstand die Mietrichtwertkarte 2006. Die Passantenfrequenzzählung wurde 2008 wiederholt, um die Auswirkungen der städtebaulichen Veränderungen der Innenstadt analysieren zu können. (Abb.92)

Ausschnitt

aus der Westfalenpost vom 13.3.91

Öffentliche Bekanntmachung

Mietpreisspiegel 1991
für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen

Gemäß § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. 12. 1974 (BGBl. I. S. 3603, 3604) i. d. z. Z. geltenden Fassung wird bekanntgemacht: Der nachfolgend abgedruckte, vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ermittelte und in der Sitzung am 6. 3. 1991 beschlossene Mietpreisspiegel 1991 wird i. S. des § 2 Abs. 2 MHG als Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des o. a. Gesetzes anerkannt und herausgegeben.

Mietpreisspiegel 1991
für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen
nach dem Stand vom 1. April 1991
Erstellt durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen (Beschluß vom 6. März 1991)
unter Mitwirkung
des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Hagen und Umgebung e. V., Dahlenkampstraße 5, 5800 Hagen 1, Tel. (0 23 31) 1 70 86
des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Haspe, Dahlenkampstraße 5, 5800 Hagen 1, Tel. (0 23 31) 1 70 86
des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins Hohenlimburg, Burgweg 17, 5800 Hagen 5, Tel. (0 23 34) 30 29
des Mietervereins Hagen e. V., Frankfurter Straße 74, 5800 Hagen 1, Tel. (0 23 31) 1 60 47 + 2 53 24
der Stadt Hagen — Amt für Wohnungswesen — Hochstraße 74, 5800 Hagen 1
Herausgeber: Stadt Hagen — Vermessungs- und Katasteramt
Weitere Informationen und Auskünfte erteilen die o. a. Vereine ihren Mitgliedern.

Erläuterungen zum Mietpreisspiegel

Allgemeine Erläuterungen
Der Mietpreisspiegel stellt eine nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vorgesehene Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er kann den Mietparteien als Grundlage dienen, die Miethöhe für nicht preisgebundenen Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung und des Grundstücks auszuhandeln.
Der Mietpreisspiegel ist unter Verwendung mathematisch-statistischer Auswerteverfahren aus über 2000 Mieten abgeleitet. Bestimmende Merkmale sind die Ausstattung der Wohnung, das Baujahr des Gebäudes, die Wohnungsgröße und die Wohnlage.
Die in der Tabelle angegebenen Mietpreise sind Grundmieten (Netto-Kalt-Mieten) ohne Betriebskosten i. S. des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung — II. BV. und sonstige Kosten für Nebenleistungen. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind ebenfalls in den Mietpreisen nicht enthalten.

Ausstattung
Die Ausstattungsmerkmale, wie WC, Bad oder Heizung müssen den Anforderungen an zeitgemäße, ggf. durchschnittlich modernisierte Wohnungen genügen. Bei nicht modernisierten bzw. umfassend modernisierten Wohnungen siehe Zu- und Abschläge. Eine Heizung ist vorhanden, wenn alle zum Aufenthalt bestimmten Räume der Wohnung von einer Brennstelle beheizt werden (Zentralheizung) oder wenn in allen o. a. Räumen eine Nachtspeicherheizung oder eine vergleichbare Heizeinrichtung vorhanden ist.

Lage
Einfache Wohnlagen
sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und die unmittelbare Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.
Mittlere Wohnlagen
sind Wohngebiete, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut.
Gute Wohnlagen
sind Wohnlagen in durchgrünten, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

Wohnungsgröße
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garagen. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 ff der II. Berechnungsverordnung anzuwenden.

Zu- und Abschläge
Weil nicht alle Wohnwertunterschiede durch die bestimmenden Merkmale des Mietpreisspiegels erfaßt werden können, sind in der Tabelle Mietspannen ausgewiesen worden. Damit wird eine hohe Repräsentanz der am Markt üblichen Bandbreite der Mieten gewährleistet. Vom Mittelwert der Spanne ist in der Regel auszugehen, wenn die Wohnung durch die bestimmenden Merkmale des Mietpreisspiegels hinreichend beschrieben werden kann.
Weitere Bewertungs- und Ausstattungsmerkmale einer Wohnung können durch Zu- oder Abschläge innerhalb der angegebenen Spannen berücksichtigt werden.
Folgende Merkmale können z. B. Zuschläge zum Mittelwert bewirken:
- mehrere Bäder vorhanden
- Bad und WC getrennt, Gäste-WC
- überdurchschnittliche Ausstattung in mehreren Merkmalen wie Holzvertäfelung, Einbauschränke, besondere Bodenbeläge, Fliesen, besondere Wärme- und Schallisolierung, Aufzug, Terrasse oder Garten, Sauna oder Schwimmbad
- umfassend modernisierte Wohnungen; Wohnungen, in denen nachträglich mindestens die Erneuerung von Bad, Heizung und Fenstern sowie von Türen oder Fußböden vorgenommen wurden

Folgende Merkmale können z. B. Abschläge vom Mittelwert bewirken:
- WC außerhalb der Wohnung
- Teilwohnung; WC, Bad oder Küche für mehrere Mieter
- Wohnung im Souterrain
- kein Keller/keine Abstellkammer
- nicht behebbare Baumängel und Bauschäden
- unzeitgemäßer Wohnungszuschnitt wie z. B. nicht abgeschlossene Wohnung, gefangene oder niedrige Räume, mangelnde Belichtung und Belüftung usw.
- erheblicher Modernisierungsbedarf; Wohnung entspricht nicht mehr zeitgemäßen durchschnittlichen Wohnansprüchen

Die Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, weitere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge rechtfertigen.

Mietpreisspiegel 1991

AUSSTATTUNG	LAGE	BAUALTERSKLASSE							
		bis 1918	1919/48	1949/56	1957/65	1966/70	1971/77	1978/82	ab 1983
Wohnung	einfach	3,50—4,30	4,10—5,10						
ohne Bad und	mittel	4,00—4,80	4,70—5,50						
ohne Heizung	gut	4,60—5,20	5,10—5,90						
Wohnung	einfach	4,40—5,20	5,00—5,80	4,80—5,60	5,20—6,00				
mit Bad	mittel	4,90—5,90	5,60—6,60	5,50—6,40	5,80—6,60				
oder Heizung	gut	5,50—6,30	6,20—7,30	6,20—7,20	6,50—7,50				
Wohnung	einfach	5,50—6,60	5,90—6,70	5,80—6,90	6,30—7,30	6,50—7,50	6,90—7,80	7,30—8,40	8,00—9,00
mit Bad	mittel	5,90—6,90	6,30—7,20	6,40—7,40	6,80—7,90	7,00—8,00	7,40—8,30	7,60—8,90	8,40—9,40
und Heizung	gut	6,50—7,50	6,90—7,70	7,10—8,10	7,20—8,30	7,40—8,40	7,60—8,80	8,60—10,00	9,00—10,40

Für Kleinwohnungen (Apartments) können nach Wohnungsgröße nachstehende Zuschläge erhoben werden:
a) für Wohnungen von 20—30 qm: 35—25%
b) für Wohnungen von 31—45 qm: 25—15%

Hagen, den 7. März 1991 Freudenberger, Oberstadtdirektor

OSD/PrRef-003-4/89 Mac

Abb. 89: Öffentliche Bekanntmachung des Mietspiegels 1991

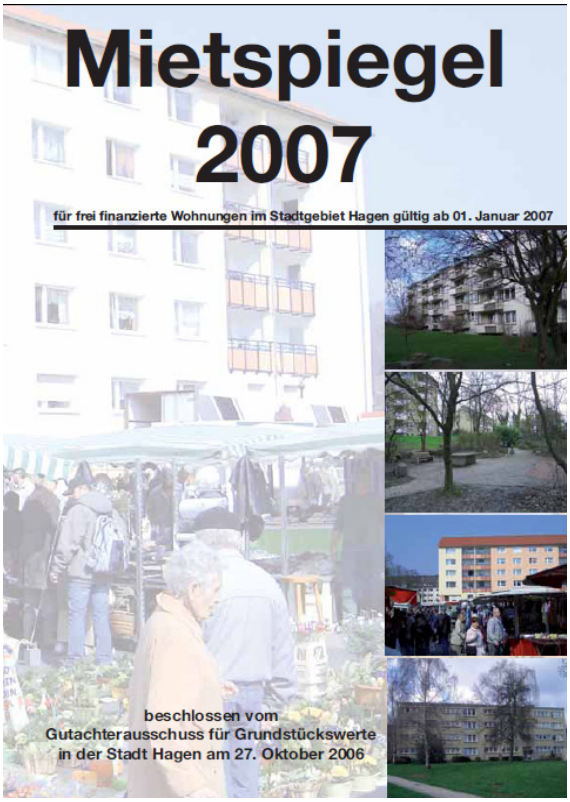
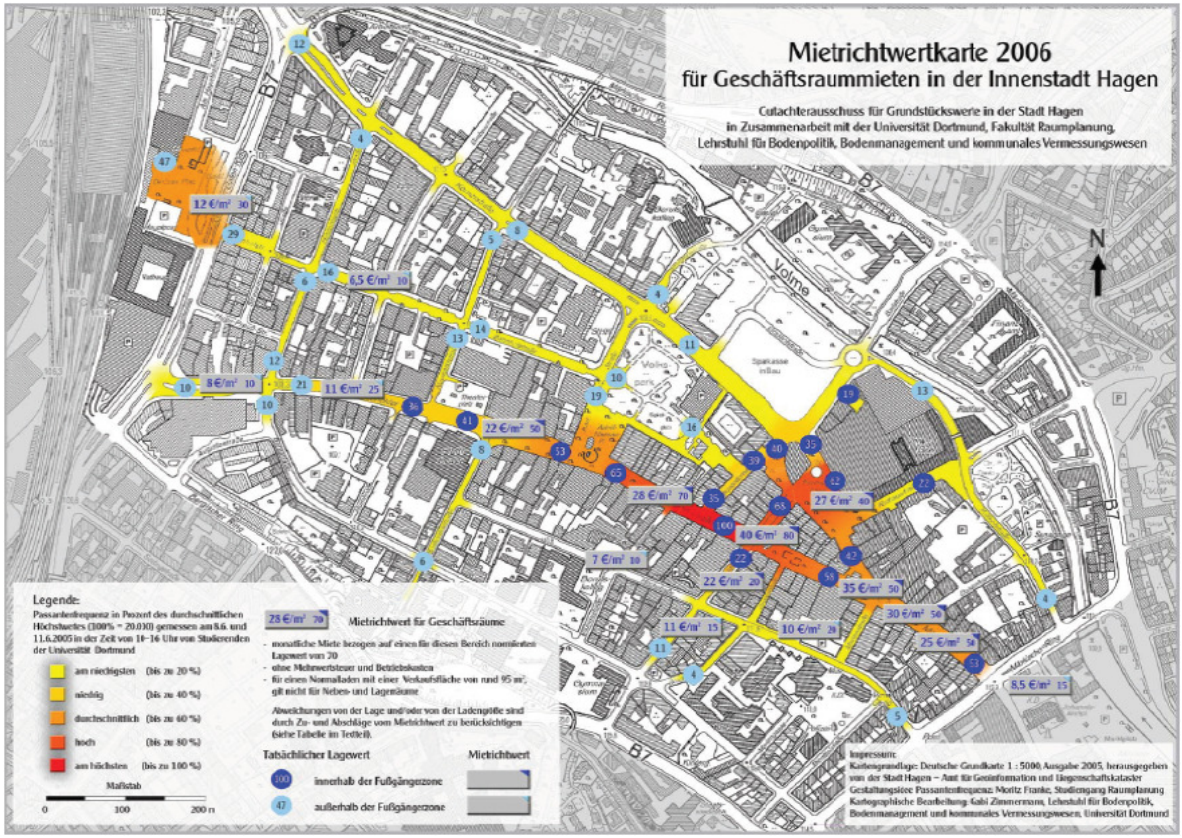


Abb. 90: Titelblatt Mietspiegel 2007

Abb. 91: Inhaltsverzeichnis Mietspiegel 2007

Abb. 92: Mietrichtwertkarte für Geschäftsraummieten in der Innenstadt Hagen 2006



9. Fortbildungsveranstaltungen des Gutachterausschusses

In den ersten Jahren nach der Einrichtung des Ausschusses fanden in der Regel eintägige Informationsveranstaltungen mit abendlichem Programm statt. Daneben wurden aber auch bereits interessante halb- oder ganztägige Besichtigungen vorgenommen. Der damalige Geschäftsführer Lothar Demmrich hat diese Veranstaltungen in wenigen Worten treffend auf den Punkt gebracht. Ein Beispiel ist unter Abb. 93 zu finden.

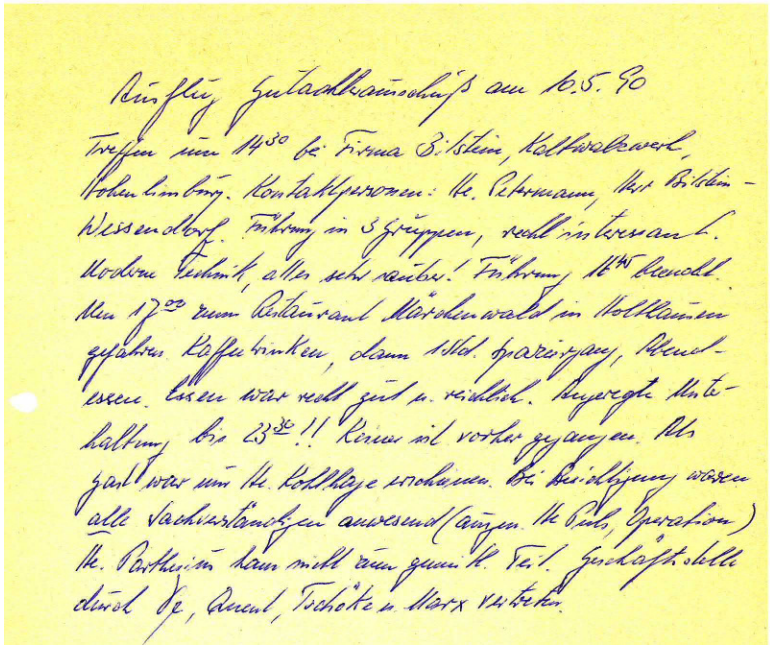


Abb. 93: Ausflug zur Fa. Bilstein 1990

Mit den fortschreitenden höheren Anforderungen an Verkehrswertgutachten wurde der Wunsch geäußert, jährlich eine Fortbildungsveranstaltung gemeinsam zu besuchen. Eine solche mehrtägige Veranstaltung wurde das erste Mal 2005 beim Institut für Städtebau in Würzburg durchgeführt. Es folgten Fortbildungen in Berlin (2x), Sinzig und Hamburg. Bemerkenswert ist die Fortbildung vom 16. – 18.10.2008 beim Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen (b.v.s.) in Berlin. Bemerkenswert deswegen, weil das gesamte Fortbildungsprogramm von den Sachverständigen des Gutachterausschusses Hagen gestaltet worden ist.

Abb. 94: Einstieg in die Unterwelt der Kanäle 2003

Abb. G: Fachwerkhaus an der Dorfstr., Garenfeld

10. Kurioses aus 50 Jahren Gutachterausschuss-Sitzungen

Nebengutachterliches eines ganz und gar westfälischen Ausschusses…
von Hartmut Nitsche

Als ich 1981 als Sachverständiger diesem Ausschuss zugeteilt wurde, war Lothar Demmrich bereits seit Jahren Leiter der Geschäftsstelle und er sollte es auch noch jahrelang bleiben. Als Institution in „Fach und Wort“ hat er die Sprache und den Aufbau, allerdings auch die Grammatik, unserer Gutachten geprägt wie kein anderer. (Leider ist er vor wenigen Wochen verstorben.)
In den Privatgutachten vieler Sachverständiger finden sich bis in die jüngste Vergangenheit manche seiner Formulierungen wieder, so dass selbst im hintersten Winkel Nordrhein-Westfalens erkannt werden kann: “Das ist ein Hagener Gutachten.“ Natürlich mit „Demmrich-Formulierungen“, deren logischer Sinn allerdings oftmals schwer verständlich erschien.
Was sollte zum Beispiel heißen: “Das Grundstück ist in sich eben“, wenn es einfach nur eben war, oder “Zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion“. Beide Begriffe konnten von mir erst nach jahrzehntelangem Ringen (Letzterer in „zimmermanngemäße Holzdachkonstruktion“) umgewandelt werden.
In meinem Tagebuch notierte ich damals (18.1.2001): “Es ist wohl eher möglich, dass der Papst seine Äußerungen über Schwangerschaftsverhütung ins Gegenteil verkehrt, als dass ein gestandener Westfale ein einmal geschriebenes Wort zurücknimmt.“
Grundsätzlich ist es ja auch schwierig der sprachlich ethischen Verantwortung eines für jedermann verständlich zu formulierenden Gutachtens nachzukommen.
Da kann es schon gelegentlich passieren, dass ein „abgeschlepptes Pultdach“ zum „angeschleppten“ wird, oder ein Wendehammer zum „Wendelöffel“ mutiert.
„Möckelsche Leibrentenbarwertfaktoren“ bleiben allerdings das Geheimnis der Gutachter und sind auch weiterhin nicht erklärbar und damit auch grammatikalisch unwandelbar. „Rouladen“ statt „Rollladen“ basierte wohl hoffentlich eher auf einem Schreibfehler und wurde ebenso wie der “ganze Schumms, den die Stadt an der Plessenstrasse aufgekauft hat“, verworfen.
„Postindustrielle Spontanvegetation“ als Bezeichnung für den Aufwuchs der Außenanlagen eines ehemaligen Industriegrundstückes fand seine Ablehnung ebenso wie „in der Tallage von Wehringhausen ist alles unterentwickelt“.
Formuliert und gestritten wurde eben auf westfälische Art!
Legendär- auch sprachlich- waren und sind die oft mehrtägigen Fortbildungs- und Ausflugsfahrten unseres Gutachterausschusses.

Unvergessen ein Abend in der „Deponie 3“ in Berlin, als ein Mitglied das Ergebnis eines mehrstündigen Vortrages eines „Bewertungspapstes“ auf den Punkt brachte: „Also Kinder, wir haben heute gelernt, man muss alles mitteln, was wiederum im Klartext heißt: Es wird alles auf die Hälfte reduziert!“ (Unter den damals fröhlich debattierenden Anwesenden trat sofort Stille ein, denn solch westfälische Mathematik war schwer zu verdauen.)
Zum guten und versöhnlichen Ende lassen Sie mich noch sagen, dass „unser Gutachterausschuss“ fachlich und menschlich der liebenswerteste in ganz Deutschland ist. Und das verdanken wir nicht zuletzt unserem jetzigen -leider bald aus Altersgründen scheidenden- Vorsitzenden.

Abb. 95: Nebengutachterliches 1991

Abb. 96: Nachberatung 2002

Abb. 97: Fortbildung auf dem Rotweinwanderweg 2007

11. Was bringt die Zukunft?

Die durch das BBauG vorgegebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse haben sich über Jahrzehnte vom Grundsatz her nicht verändert. Erst die Ereignisse der letzten fünf Jahre werden zu einem Umgestaltungsprozess in der Bedeutung und Arbeitsweise der Gutachterausschüsse führen. Gemeint sind die Auswirkungen der Bankenkrise und die Entscheidung, die steuerliche Bewertung auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten wesentlichen Daten der Wertermittlung vorzunehmen.

Die Bankenkrise führte dazu, dass der Bedarf an Wertermittlungen für die Beleihung von Immobilien erheblich zunahm und weiter zunehmen wird. Die wertmäßige Überprüfung der beliehenen Immobilien wird in einer schnelleren Taktfolge erfolgen müssen, zumal infolge der stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den Industrienationen und besonders in Deutschland Immobilien nicht generell an Wert zunehmen. Im Gegenteil in Gebieten des Stadtumbaus ist ein erheblicher Leerstand von Immobilien mit einem einhergehenden Preisverfall festzustellen. Die Entwicklungschancen von Immobilien und damit ihre Verkehrswerte sind viel differenzierter und standortabhängiger zu betrachten als in der Zeit der Immobilien-Hochkonjunktur, in der es zu einer Nivellierung der Bodenrichtwerte auf hohem Niveau kam. Als Folge davon fordern Kreditinstitute und Bausparkassen ein System, mit dem in wenigen Minuten die Kreditwürdigkeit einer Immobilie eingeschätzt werden kann. Diese Forderung führte zur Entwicklung von sogenannten „Immobilienrechnern“, mit denen der Kreditsachbearbeiter vor Ort mit wenigen Computereingaben einen Schätzwert der Immobilie ermitteln kann. Obwohl dieser Wert nicht voll belastbar ist, reicht er für eine erste Einschätzung, in vielen Fällen sogar für eine Kreditentscheidung aus. Auch zur wertmäßigen Überprüfung der Immobilie während der Laufzeit des Kredits ist ein solches Programm hilfreich. Diese Programme benötigen in der Regel aus dem Markt abgeleitete Umrechnungs- und Marktanpassungsfaktoren, die vorrangig durch die Gutachterausschüsse auf Grund der Verfügbarkeit von echten Kaufpreisen abgeleitet werden können. Da die Programme bundesweit eingesetzt werden sollen, ist es erforderlich, dass die zur Wertfindung verwendeten Bewertungsmodelle einheitlich sind. Das wiederum führt zu der Forderung an die amtliche Wertermittlung, die entsprechenden Wertfaktoren nach einheitlichen Modellen und Grundsätzen abzuleiten. Dies ist bei den Gutachterausschüssen aber gerade nicht der Fall. Durch die teilweise Zuständigkeit der Länder und durch die Tatsache, dass Gutachterausschüsse bisher lokal agiert haben, bestehen in Deutschland verschiedenste Bewertungsmodelle. Die dazugehörigen Wertfaktoren sind ausschließlich für die zugrundeliegenden Modelle zu verwenden.

Eine erfolgreiche Verwendung der Immobilienrechner erfordert, dass die amtliche Wertermittlung (Gutachterausschüsse) ihre Wertfaktoren (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren etc.) nach bundeseinheitlichen Standards ableitet.

Mit dem Erbschaftssteuerreformgesetz wird die Verwendung der Daten der amtlichen Wertermittlung für steuerliche Zwecke vorgeschrieben. Dies ist die Konsequenz des Bundesverfassungsgerichtsurteils vom 07.11.2006, das die Verwendung steuerlicher Werte auf der Grundlage von Verkehrswerten einfordert. Auf Grund der Steuergerechtigkeit sind Immobilienwerte für Steuerfestsetzungen nach gleichen Grundsätzen in Deutschland zu ermitteln. Dazu kommt noch, dass Finanzbeamte nicht in jedem Einzelfall, eine Verkehrswertermittlung durchführen können. Es muss eine Pauschalbewertung gefunden werden, die auf der Grundlage der amtlichen Wertermittlung beruht und dem belastbaren Verkehrswert sehr nahe kommt. Zur Lösung dieses Problems könnte ebenfalls ein „Immobilienrechner“ beitragen. Ob mit oder ohne Immobilienrechner, in jedem Fall wird für eine so ausgestaltete steuerliche Bewertung ein bundeseinheitliches Modell zur Ermittlung der wertrelevanten Vergleichsfaktoren unabdingbar sein. Zurzeit gelten diese Bewertungsgrundsätze nur zur Ermittlung der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Das Problem verschärft sich, wenn auch die Ermittlung der Grundsteuer auf Verkehrswertbasis erfolgen muss.

Eine gerechte und belastbare steuerliche Bewertung auf der Grundlage der amtlichen Verkehrswertermittlung kann nur aufgebaut werden, wenn die Gutachterausschüsse ihre sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach bundeseinheitlichen Standards ableiten.

Danach kommen aus unterschiedlichen Ansätzen (von der Kreditwirtschaft und von der Finanzverwaltung) dieselben Forderungen auf die Gutachterausschüsse zu. Zusätzlich ist die Modelleinheitlichkeit auch für die Vergleichbarkeit der Märkte in Deutschland und Europa (Markttransparenz) erforderlich.

Die durch das Erbschaftssteuergesetz in das Baugesetzbuch eingegangenen Änderungen gehen in die richtige Richtung. Die Bundesregierung ist jetzt ermächtigt, neben Rechtsvorschriften zur Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte auch gleiche Grundsätze bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte festzusetzen. Zusätzlich ist die Einrichtung Oberer Gutachterausschüsse verpflichtend, um auch damit die Standardisierung zu fördern. Gleichwohl schöpft die Bundesregierung ihre Ermächtigung nicht voll aus und so ist es fraglich, ob sich einheitliche Standards in kurzer Zeit in Deutschland einstellen werden. In

NRW ist allerdings ein Stück des Weges bereits freiwillig beschritten worden. Durch die unermüdliche Arbeit der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind Empfehlungen zur Anwendung gleicher Modelle ergangen. NRW beabsichtigt, die verbindliche Anwendung von Modellen für die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse einzuführen. Schließlich hat auch der Arbeitskreis der Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse 2011 „Empfehlungen zu Ableitung sonstiger zur Immobilienbewertung erforderlicher Daten in Deutschland“ verabschiedet, um die Standardisierung voranzutreiben.
Aus meiner Sicht wird all das nicht ausreichen, um in absehbarer Zeit belastbare nach einheitlichen Standards ermittelte Daten in Deutschland zu bekommen. Die Interessen der Länder und der einzelnen Gutachterausschüsse sind zu unterschiedlich, dass eine Selbstdisziplinierung zum Ziel führen könnte. Aus meiner Sicht hilft nur, dass der Bundesgesetzgeber von seinem Recht zum Erlass von Rechtsverordnungen Gebrauch macht. Allerdings geht das nur mit Zustimmung des Bundesrates.
Hoffen wir auf eine glückliche Entwicklung, denn an der Einführung einheitlicher Standards geht kein Weg vorbei.
Das Land NRW beabsichtigt, mit der Novellierung der Gutachterausschussverordnung und nachgeordneten Erlassen die Standardisierung, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, mit Kraft anzugehen. Geplant sind die Einrichtung einer zentralen Kaufpreisdatei und die verbindliche Regelung von Bewertungsmodellen für die Ableitung der sonstigen Daten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen leitet Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren nach den standardisierten Modellen der AGVGA ab. Mit Beschluss vom 21.10.2011 sind erstmals Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum eingeführt worden. Hierfür lag auch ein einheitliches Modell der AGVGA zugrunde.
Im nächsten Jahr liegt der Arbeitsschwerpunkt in der Aufstellung eines neuen Mietspiegels für die Stadt Hagen. Die Mietrichtwertkarte für Geschäftsraummieten in der Innenstadt muss auch aktualisiert werden. Die Ermittlung von Immobilienrichtwerten soll auf weitere Objektarten ausgedehnt werden und schließlich sind die zonalen Bodenrichtwerte zu verifizieren.
Die Einführung von Standards wird vehement unterstützt.

Die Zukunft bringt viele neue Aufgaben für den Gutachterausschuss Hagen. – Packen wir sie gemeinsam an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Abb. 98: vor dem Aalto-Theater Essen, 2010

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen