

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	
2.1	Gesetzliche Grundlagen des Gutachterausschusses	3
2.2	Aufgaben des Gutachterausschusses	3
2.3	Mitglieder des Gutachterausschusses	4
2.4	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
3.	Allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt	
3.1	Bautätigkeit 1980-1997	5
3.2	Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden	7
3.3	Preisindizes für Gebäude, Instandhaltung und Straßenbau in NRW	8
3.4	Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren	9
3.5	Entwicklung der Zwangsversteigerungen	10
3.6	Flächennutzung im Stadtgebiet 1997	11
4.	Grundstücksverkehr und Geldumsatz	12
5.	Unbebaute Grundstücke	
5.1	Anzahl der Kaufverträge nach der Grundstücksart	16
5.2	Geldumsatz differenziert nach der Grundstücksart	16
5.3	Flächen- und Geldumsatz (Bauplätze für den individuellen u. Geschößwohnungsbau)	17
5.4	Kaufpreisverteilung bei Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau	17
5.5	Kaufpreisverteilung bei Bauplätzen für den Geschößwohnungsbau	18
5.6	Anteil der privaten Bauherren und der Bauträger	18
5.7	Bodenrichtwerte	19
5.7.1	Definition	19
5.7.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	25
5.7.3	Typische Baulandpreise bei kreisfreien Städten	26
5.8	Preisentwicklung der Baulandpreise (Bodenpreisindexreihe)	27
5.9	landwirtschaftliche Grundstücke	29
5.10	forstwirtschaftliche Grundstücke	29
5.11	Begünstigtes Agrarland	29
6.	Bebaute Grundstücke	
6.1	Anzahl der Kaufverträge nach dem Gebäudetyp	30
6.2	Geldumsatz differenziert nach dem Gebäudetyp	30
6.3	Individueller Wohnungsbau (Sachwertobjekte)	31
6.3.1	Gebäudewertfaktor DM/m ³ umbauter Raum	31
	Gebäudewertfaktor DM/m ² Wohnfläche	
6.4	Geschößwohnungsbau (Ertragswertobjekte)	34
6.4.1	Rohertragsfaktoren	34
6.5	Liegenschaftszinssätze	35

7.	Erbbaurecht	36
8.	Wohnungs- und Teileigentum	
8.1	Verteilung der Kaufverträge	36
8.2	Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen	39
8.3	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen	40
8.4	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen	41
9.	Mieten für Wohnungen und gewerbliche Flächen	
9.1	Wohnungsmarkt in der Stadt Hagen	42
9.2	Freifinanzierter Wohnungsmarkt	43
9.3	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	43
9.4	Mietpreisspiegel für Geschäftsraumieten 1998	44
10.	Verwaltungsgebühren	
10.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW	46
10.2	Auszug aus der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen	47

1. Vorbemerkungen

Der Bericht über den Hagener Grundstücksmarkt des Jahres 1997 wurde im Auftrag des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen durch dessen Geschäftsstelle erstellt. Er gibt einen Überblick über die Arbeit des Gutachterausschusses im Jahre 1997 und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt in Hagen transparenter zu machen. Die Daten sind jedoch nicht unmittelbar für die Bewertung einzelner Grundstücke geeignet. Bei der konkreten Wertermittlung sind die speziellen Verhältnisse des Einzelfalles mit allen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.

Er wendet sich an die freiberuflichen Bewertungssachverständigen, um ihnen Veränderungen und Trends des Hagener Grundstücksmarktes näherzubringen und die vom Gutachterausschuß erarbeiteten Ergebnisse und wesentlichen Daten bekannt und nutzbar zu machen. Er richtet sich aber auch an alle Stellen der Wirtschaft und der Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, und nicht zuletzt an interessierte Bürger.

2. Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

2.1 Gesetzliche Grundlagen des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NW) bei allen kreisfreien Städten, Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet.

Gesetzliche Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses sind die §§ 192 - 199 BauGB vom 27.08.1997, die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 und die GAVO NW vom 07. März 1990 zuletzt geändert am 25.11.1997 in den jeweils z.Z. geltenden Fassungen.

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 5 - 13 GAVO NW)

Erstattung von Gutachten

- über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- über den Wert von Rechten an Grundstücken,
- nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetzes,
- über die Höhe von Vermögensvor- und nachteilen bei städtebaulichen und anderen Maßnahmen im Zusammenhang mit Grunderwerb, Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen,
- über Miet- und Pachtwerte.

Antragsberechtigt für die Erstellung von Gutachten sind:

- Die für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben.
- Die für die Feststellung des Wertes eines Grundstückes oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden
- Die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstückes von Bedeutung ist.
- Gerichte und Justizbehörden.

Erstellung von Mietwertübersichten (Vergleichsmiententabellen)

Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Gemäß § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Geschäftsstelle ist beauftragt, die Verträge nach Weisung des Gutachterausschusses sachkundig auszuwerten und die Ergebnisse in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Die Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung sind vom Gutachterausschuß bzw. seiner Geschäftsstelle grundsätzlich vertraulich zu behandeln.

§ 9 Abs. 1 GAVO NW - Geheimhaltung -

"Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen nach § 8 Abs. 3 sind einschließlich der Verträge, Beschlüsse und Unterlagen geheimzuhalten. Sie dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden."

§ 10 GAVO NW - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung -

" Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, daß diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen, und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten."

Bodenrichtwertermittlung

Bodenrichtwerte werden jährlich auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Der Gutachterausschuß erstellt zusätzlich Übersichten über die Bodenrichtwerte.

Ermittlung der zur Bewertung erforderlichen Daten

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen hat der Gutachterausschuß sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten und darüber zu beschließen. Diese Daten sollen in geeigneter Weise veröffentlicht werden.

Zustandsfeststellungen bei vorzeitigen Besitzeinweisungen

Erstellung von Grundstücksmarktübersichten

2.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Name	Berufsbezeichnung	Funktion
Dipl.-Ing. Rainer Höhn	Städt.Verm.Dir.	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Lothar Demmrich	Städt.Bauamtsrat a.D.	stellvertr. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Günter Friedrich	Städt.Verm.Dir. a.D.	stellvertr. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Johannes Güther	Städt.Verm.Dir.	stellvertr. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Wyland Kuschel	Architekt (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	stellvertr. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Städt.Ober.Verm.rätin	stellverte. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Friedr.-W. Altemeier	Architekt (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	Sachverständiger
Dipl.-Ing. Willi Donner	Architekt	Sachverständiger
Jochen Gau	Immobilienwirt	Sachverständiger
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen	Bauing. (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	Sachverständiger
Ass.-Jur. M. Hülsbusch - Emden	Immobilienkauffrau	Sachverständige
Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche	Öffentl.best.Verm.ing.	Sachverständiger
Dipl.-Ing. Christian Puls	Architekt	Sachverständiger
Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Öffentl.best.Verm.ing.	Sachverständiger
Harry Grabert *2)	Steueroberinspektor	Sachverst. des Finanzamtes
Markus Mongiello *2)	Steuerinspektor	Sachverst. des Finanzamtes

*1) = gleichzeitig Sachverständiger

*2) = die Mitwirkung des Sachverständigen des Finanzamtes ist beschränkt auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Mietwertübersichten

2.4 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (§ 15 GAVO NW)

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft, für die der Gutachterausschuß zuständig ist, eingerichtet ist. Für das Stadtgebiet Hagen ist dies die Stadt Hagen -Vermessungs- und Katasteramt -.

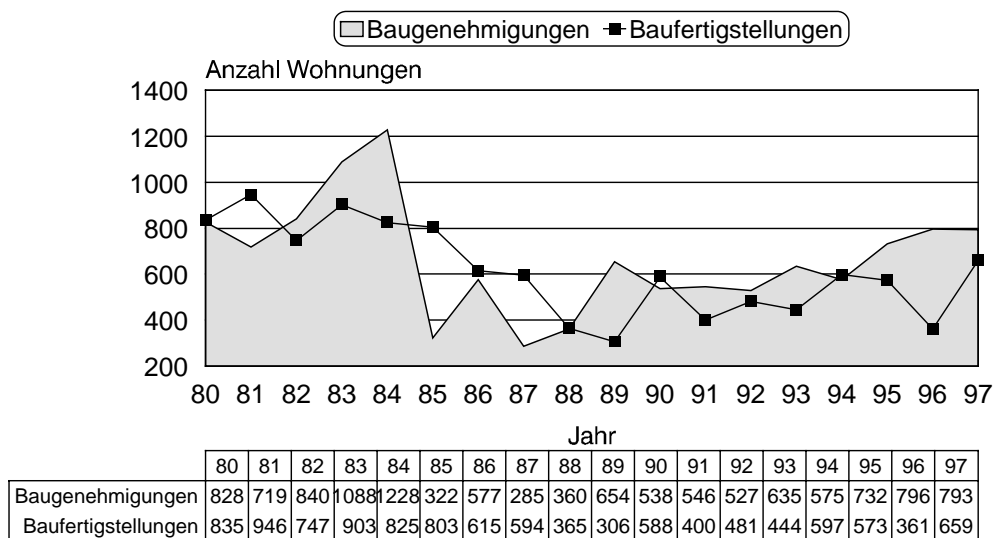
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung einer Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Wertermittlungen,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3. Allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt

3.1 Bautätigkeit 1980 - 1997

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Hagen



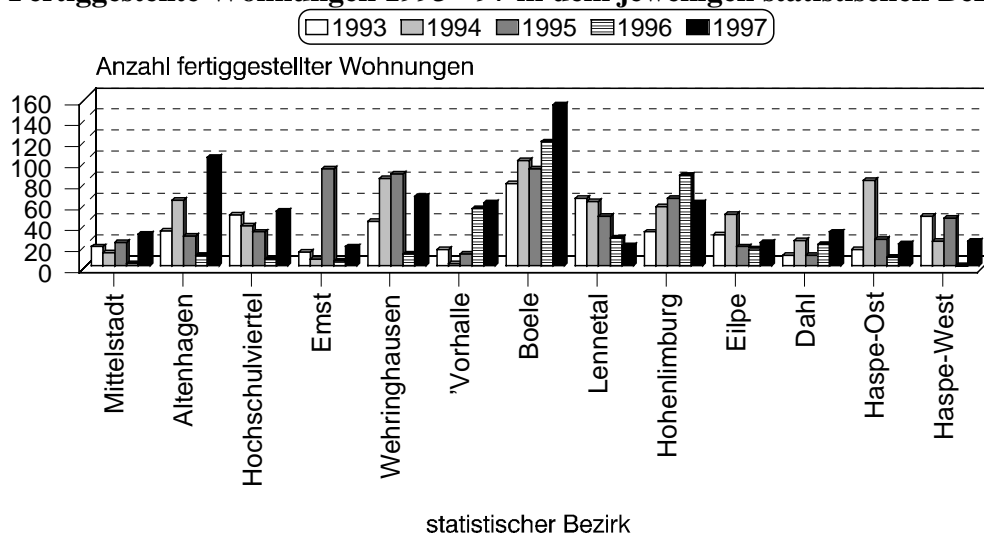
Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung und Bauordnungsamt der Stadt Hagen

Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren in Hagen

Jahr	erstellt durch			Wohnungen in Wohn-u.Nichtwohngebäuden insgesamt
	Private Bauherren	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	Sonstige Bauherren * 1)	
1980	374	175	286	835
1981	320	170	156	946
1982	334	67	346	747
1983	275	149	479	903
1984	252	90	483	825
1985	361	142	300	803
1986	202	118	295	615
1987	269	120	205	594
1988	199	6	160	365
1989	199	1	106	306
1990	177	107	304	588
1991	173	109	118	400
1992	207	105	162	481
1993	218	123	103	444
1994	311	123	163	597
1995	310	76	187	573
1996	178	86	97	361
1997				659

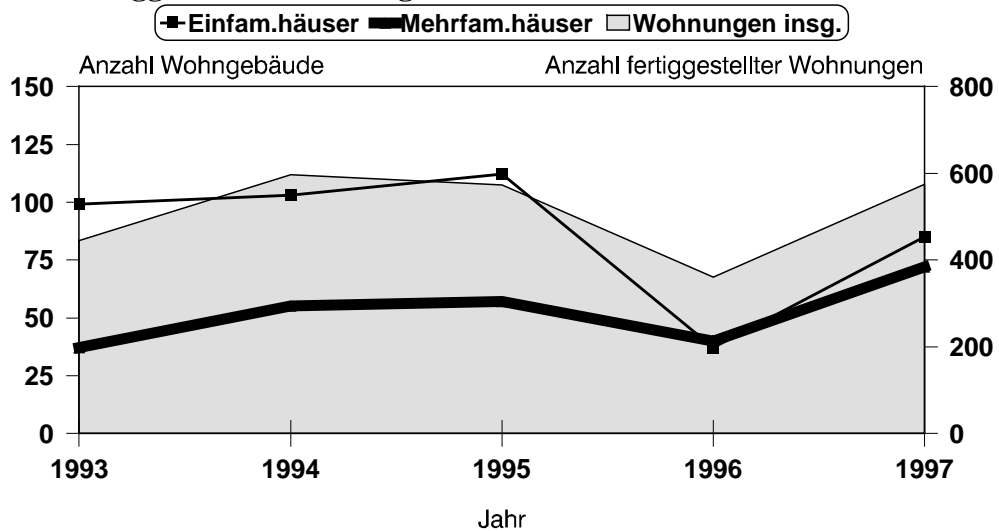
* 1) = Öffentl. Bauherren (Bund, Länder, Gemeinden), Wohnungs- und Erwerbsunternehmen
 Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Fertiggestellte Wohnungen 1993 - 97 in dem jeweiligen statistischen Bezirk



Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern



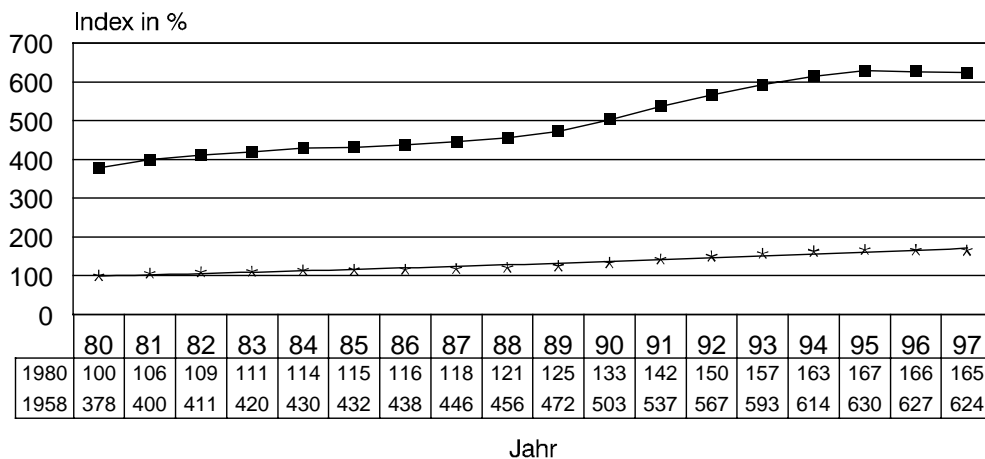
Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

In dem Zeitraum 1993-97 wurden in Hagen insgesamt rd. 2.150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet. Zusätzlich wurden im gleichen Zeitraum 436 Einfamilienhäuser fertiggestellt

3.2 Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden

alte Bundesländer (einschl. Mehrwertsteuer)
Mittelwerte des entsprechenden Jahres

Basisjahr (Index = 100 %)
* 1980 ■ 1958



Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Für das Jahr 1997 waren folgende Baupreisindizes angegeben:

		Basisjahr = 100 %		
		1913	1958	1980
Februar	1997	2175,3	627,0	166,1
Mai	1997	2171,6	625,9	165,8
August	1997	2171,6	625,9	165,8
November	1997	2166,0	624,3	165,4
Februar	1998	2158,5	622,1	164,8

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Der Baupreisindex hat seit August 1995 (1913 = 2193,9 %) fallende Tendenz.

3.3 Preisindizes für Gebäude, Instandhaltung und Straßenbau in NRW

(Preisindizes für den Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer,
bezogen auf das gesamte Bundesgebiet, Basis 1991 = 100 %)

Art	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Nov. 1997
<u>Wohngebäude:</u>							
Bauleistungen am Bauwerk insg.	106,4	111,7	114,3	117,1	117,0	116,4	116,1
davon Rohbauarbeiten:	106,2	111,0	113,2	115,6	114,5	113,0	112,5
• Maurerarbeiten	106,4	111,9	114,8	117,5	116,9	115,3	114,6
• Zimmer- u. Holzbauarbeiten	105,8	110,1	112,9	116,4	114,9	113,5	113,1
• Abdichtungsarbeiten	107,0	113,0	116,4	119,7	120,4	119,7	119,4
• Dachdeckungsarbeiten	107,8	113,6	116,6	120,4	122,1	122,3	122,3
• Putz- und Stuckarbeiten	107,1	112,5	114,6	117,0	116,0	114,5	113,9
davon Ausbauarbeiten:	106,7	112,7	116,0	119,5	120,8	121,4	121,5
• Klempnerarbeiten	107,3	112,9	116,2	119,8	121,3	121,4	121,4
• Fliesen- und Plattenarbeiten	106,4	112,4	115,7	118,7	119,0	117,2	116,6
• Tischlerarbeiten	105,1	109,6	112,9	116,4	117,8	118,3	118,4
• Elektrische Anlagen	106,5	112,8	115,8	119,2	120,7	121,7	121,8
• Verglasungsarbeiten	106,4	112,0	115,2	119,1	120,4	121,0	121,2
Bauleistungen am Bauwerk:							
• Gerät	105,8	111,6	114,3	117,7	119,2	120,2	120,5
• Außenanlagen	106,2	110,3	111,9	113,7	113,5	112,5	112,2
• Baunebenleistungen	106,8	111,2	113,4	115,5	115,3	114,7	114,6
<u>Ausgewählte Gebäudetypen:</u>							
(Bauleistungen am Bauwerk)							
• Ein- und Zweifamiliengebäude	106,5	111,7	114,5	117,3	117,3	116,6	116,3
• Mehrfamiliengebäude	106,4	111,7	114,3	117,1	117,0	116,3	116,0
• Gemischt genutzte Gebäude	106,2	111,2	113,7	116,4	116,1	115,4	115,2
• Bürogebäude	106,1	111,1	113,6	116,4	116,7	116,4	116,3
• Gewerbliche Betriebsgebäude	106,1	110,7	112,9	115,5	116,0	115,8	115,6
<u>Instandhaltung:</u>							
• Mehrfamiliengebäude mit Schönheitsreparaturen	107,6	114,0	117,5	121,1	122,6	123,4	123,6
• Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen	107,6	114,0	117,5	121,1	122,6	123,3	123,5
• Schönheitsreparaturen in der Wohnung	107,9	114,3	117,7	121,5	123,0	123,9	124,4

Stand: jeweils Jahresdurchschnitt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Nov.

3.4. Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren

Auf der Grundlage des Kaufpreismaterials eines längeren Zeitraumes wurden vom Gutachterausschuß in der Stadt Essen im Jahre 1981 aus dem Verhältnis Kaufpreis Gebäude zu Neubauwert Wertminderungsfaktoren wegen Alters ermittelt.

Diese Wertminderungsfaktoren berücksichtigen für den Normalfall die mit zunehmendem Alter eines Gebäudes eintretende Verringerung von Gebrauchsdauer und Gebrauchswert. Sie erfassen damit auch die Wertminderung, die ein Gebäude in seiner Wirtschaftlichkeit deshalb erfahren hat, weil es nach den Baugewohnheiten des maßgeblichen Errichtungszeitraumes erstellt wurde.

Die Alterswertminderung wird in % des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag und in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer angegeben. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind neben der im Normalfall zu erwartenden verbleibenden Nutzungsdauer insbesondere durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen oder aber auch vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen. Bei massiv errichteten Wohngebäuden kann i.d.R. von einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen werden. Bei der Ermittlung der Alterswertminderung sei darauf hingewiesen, daß die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (wie lange kann ein Gebäude bei normaler Unterhaltung wirtschaftlich genutzt werden) für die Bewertung herangezogen wird und nicht die technische Restnutzungsdauer (Gesamtstanddauer - Gebäudealter).

Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer in Jahren						
	40	50	60	70	80	90	100
5	95,7	96,8	97,5	98,0	98,3	98,5	98,7
10	85,8	89,6	91,8	93,2	94,2	95,0	95,5
15	72,5	79,5	83,7	86,5	88,5	90,0	91,1
20	57,3	67,7	74,2	78,5	81,6	83,9	85,7
25	41,5	55,2	63,8	69,7	73,9	77,0	79,6
30	26,1	42,4	53,1	60,5	65,8	69,8	73,1
35	12,1	30,2	42,4	51,2	57,6	62,4	66,4
40	0,0	18,8	32,2	42,0	49,4	54,9	59,6
45		8,6	22,7	33,3	41,4	47,6	52,8
50		0,0	14,0	25,0	33,7	40,4	46,2
55			6,4	17,5	26,5	33,6	39,8
60			0,0	10,8	19,9	27,2	33,7
65				4,9	13,9	21,3	28,0
70				0,0	8,5	15,8	22,6
75					3,9	10,9	17,7
80					0,0	7,0	13,2
85						2,8	9,2
90						0,0	5,6
95							2,5
100							0,0

Quelle: Tiemann, Essen, Okt. 1983

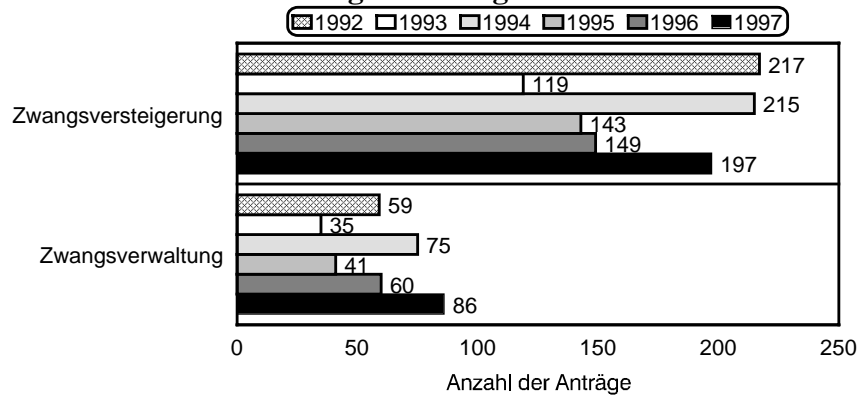
3.5 Entwicklung der Zwangsversteigerungen

Eigentumswechsel per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren in der Stadt Hagen:

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum	
	Anzahl	Mio. DM	Anzahl	Mio. DM	Anzahl	Mio. DM
1993	0		17	5,2	17	1,8
1994	0		9	7,7	21	2,3
1995	0		3	1,0	7	0,4
1996	1	0,1	4	1,4	9	1,2
1997	0		4	3,7	8	1,2

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Anträge auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung beim Amtsgericht Hagen



Quelle : Amtsgericht Hagen

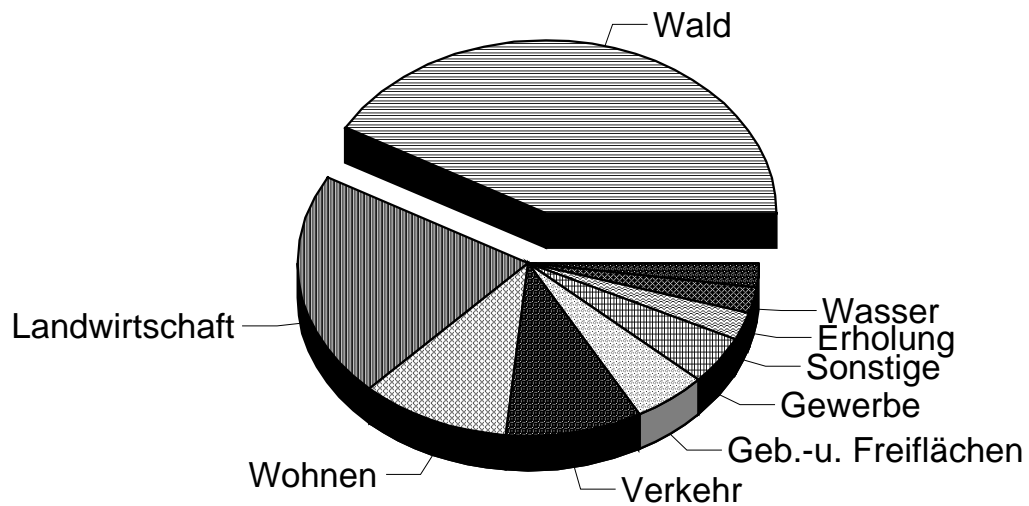
Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Stadtteile Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B: wegen Zahlungsforderungen).

Ein Versteigerungsobjekt kann im rechtlichen Sinne aus mehreren Grundstücken bestehen. Ein Versteigerungsantrag bezieht sich immer auf ein Grundstück.

3.6 Flächennutzung im Stadtgebiet 1997

Nutzungsart	Fläche in km ²	Anteil an der Gesamtfläche
• Waldflächen	67,1	41,8
• landwirtschaftliche Flächen	33,8	21,1
• Gebäude- und Freiflächen	32,8	20,5
- GF - Wohnen	17,0	10,6
- GF - Gewerbe, Industrie	7,3	4,6
• Verkehrsflächen	15,1	9,4
- Straßen, Wege, Plätze	12,2	7,6
- Bahngelände	2,9	1,8
• Flächen anderer Nutzung (z.B. Abbau-land, Halde, Friedhof usw.)	4,2	2,6
• Erholungsflächen	3,8	2,4
• Wasserflächen	3,6	2,2
Gesamtfläche:	160,4	100,0 %

Quelle: Vermessungs.- und Katasteramt der Stadt Hagen



4. Grundstücksverkehr und Umsatz

Verteilung der Kaufverträge nach Art des Vertragsgegenstandes

lfd. Nr.	Vertragsgegenstand	Anzahl der Kaufverträge in				
		1993	1994	1995	Jan-Nov 1996	Dez. 96- Nov. 97 1997
<u>Unbebaute Grundstücke :</u>						
1	• mit verwendbaren Kaufverträgen	124	134	83	121	147
2	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	42	53	46	47	60
3	• Zwangsversteigerungen	0	0	0	1	0
4	• Auswertungsdaten fehlen noch					1
insgesamt:		167	187	129	169	208
<u>Bebaute Grundstücke :</u>						
5	• mit verwendbaren Kaufverträgen	298	188	241	191	241
6	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	115	101	109	190	92
7	• Zwangsversteigerungen	17	9	4	4	4
8	• Auswertungsdaten fehlen noch					148
insgesamt:		430	298	354	385	485
<u>Wohnungseigentum :</u>						
9	• mit verwendbaren Kaufverträgen	518	400	418	507	608
10	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	66	104	76	71	57
11	• Zwangsversteigerungen	17	23	7	9	8
12	• Auswertungsdaten fehlen noch					2
insgesamt:		601	527	501	587	675
<u>Teileigentum :</u>						
13	• mit verwendbaren Kaufverträgen	25	22	39	8	23
14	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	1	11	0	0	7
insgesamt:		26	33	39	8	30
<u>Erbbaurechte :</u>						
15	• Erbbaugrundstücke	15	0	0	2	6
16	• Erbbaurechte	19	18	7	1	25
17	• Wohnungserbbaurechte	40	43	34	27	33
18	• Teilerbbaurechte	4	5	1	5	2
insgesamt:		78	66	42	35	66
Gesamtanzahl der Kaufverträge:		1302	1111	1065	1184	1464

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen zu :

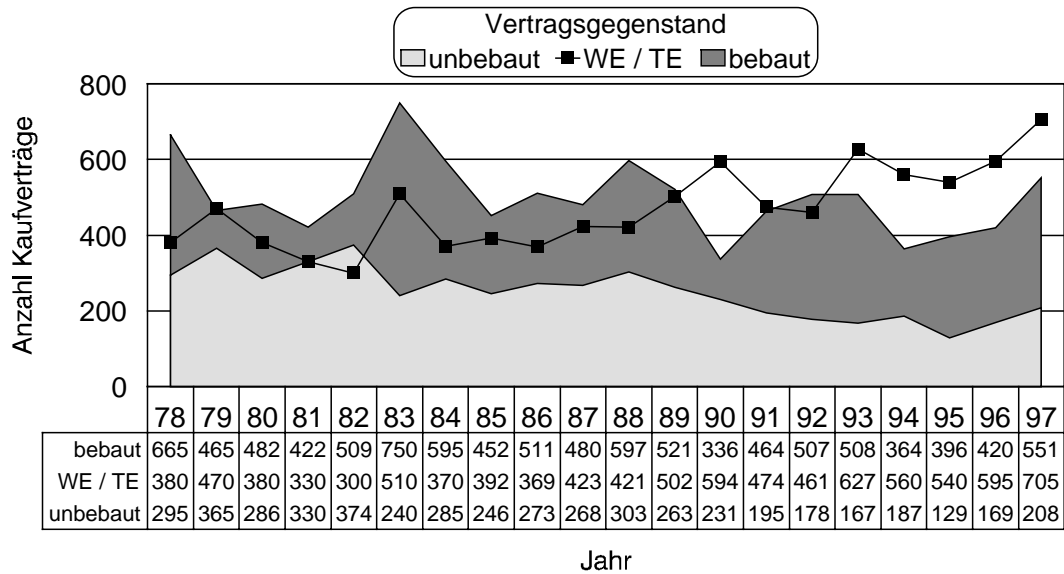
lfd. Nr. 2,6,10,14: Arrondierungen, Splißflächen, Erbauseinandersetzungen, Gundsstücksübertragungen

lfd. Nr. 3,7,11 : Grundstücksübertragung durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren

lfd. Nr. 9 - 12 : ohne Erbbaurechte (s. lfd. Nr. 17)

lfd. Nr. 4,8,12 : hier fehlen für die Auswertung die noch erforderlichen Daten (Bauakte etc.)

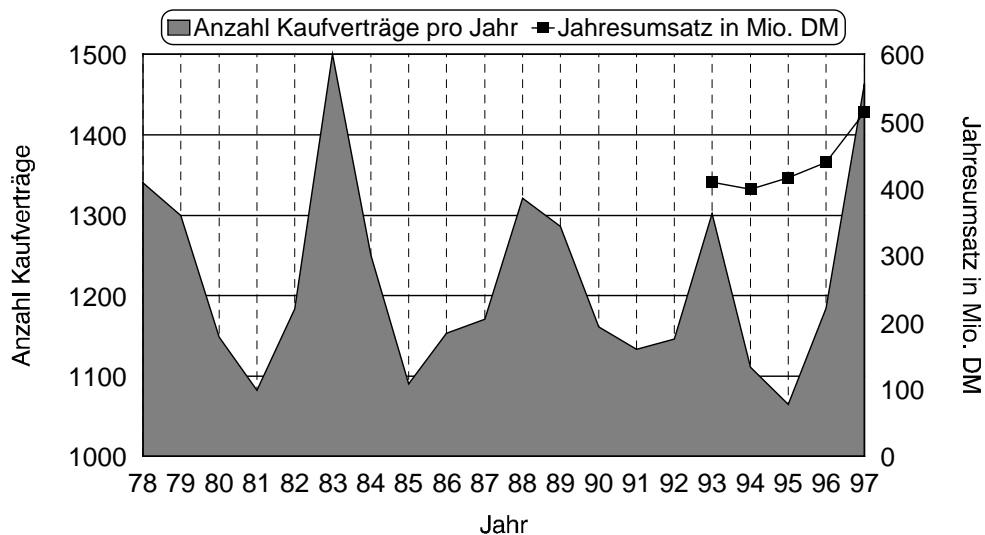
Anzahl der jährlichen Kaufverträge



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

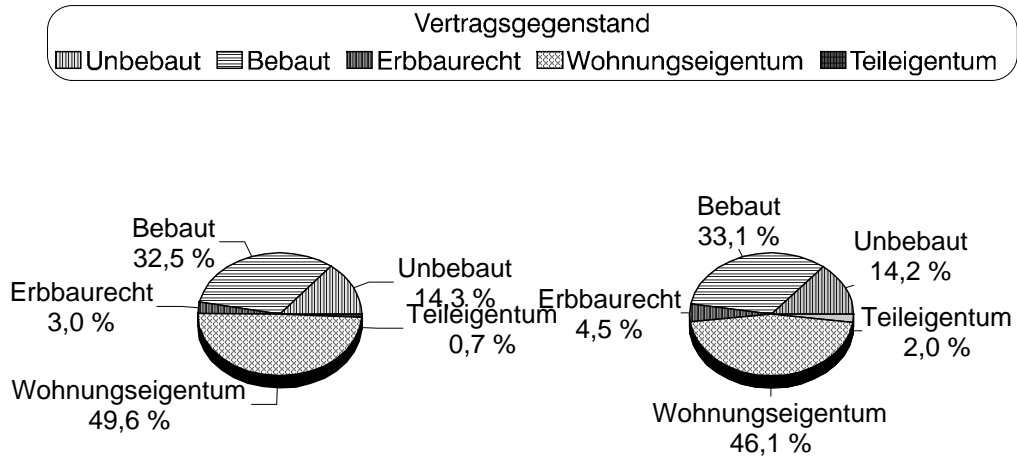
Seit 1996 ist trotz des verkürzten Berichtszeitraumes (Jan.-Nov. 96) die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz in fast allen Teilmärkten gegenüber den Vorjahren angestiegen.

Gesamtanzahl der Kaufverträge und Gesamtjahresumsatz in Mio. DM



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

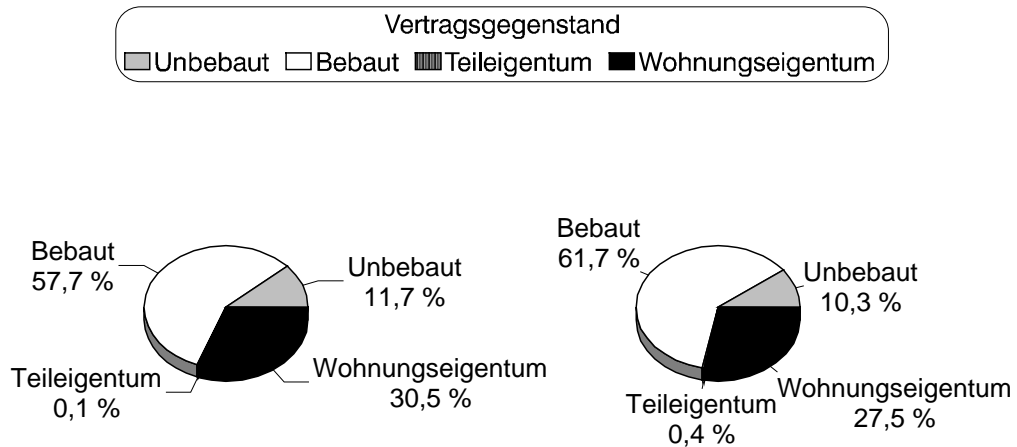
Verteilung der Kaufverträge in 1996 und 1997



Jan. 96 - Nov. 1996 : 1.184 Kaufverträge Dez. 96 - Nov. 1997 : 1.464 Kaufverträge

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in 1996 und 1997



Jan. 96 - Nov. 1996 : 438,9 Mio. DM Dez. 96 - Nov. 1997 : 513,2 Mio. DM

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Umsatz in Mio. DM nach Art des Vertragsgegenstandes

lfd. Nr.	Vertragsgegenstand	Umsatz in Mio. DM				
		1993	1994	1995	Jan-Nov 1996	Dez. 96 - Nov 97 1997
Unbebaute Grundstücke :						
1	• mit verwendbaren Kaufverträgen	27,2	49,6	33,7	36,8	44,0
2	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	1,3	5,9	6,9	14,2	7,7
3	• Zwangsversteigerungen				0,1	0,0
4	• Auswertungsdaten fehlen noch					1,4
	insgesamt:	28,5	55,5	40,6	51,2	53,1
Bebaute Grundstücke :						
5	• mit verwendbaren Kaufverträgen	142,0	99,6	140,5	122,7	136,4
6	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	100,9	114,4	117,7	129,3	51,0
7	• Zwangsversteigerungen	5,2	7,7	1,4	1,4	3,7
8	• Auswertungsdaten fehlen noch					125,7
	insgesamt:	248,1	221,7	259,6	253,4	316,8
Wohnungseigentum :						
9	• mit verwendbaren Kaufverträgen	111,7	91,3	95,1	114,6	127,9
10	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	17,6	24,8	18,9	18,2	12,5
11	• Zwangsversteigerungen	1,8	2,8	0,6	1,2	0,6
12	• Auswertungsdaten fehlen noch					0,3
	insgesamt:	131,1	118,9	114,6	134,0	141,3
Teileigentum :						
13	• mit verwendbaren Kaufverträgen	1,2	2,6	0,7	0,3	0,6
14	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	0,01	0,3	0	0	1,4
	insgesamt:	1,21	2,9	0,7	0,3	2,0
15	Erbbaurechte :	Erbbaurechtsverträge bleiben beim Geldumsatz unberücksichtigt.				
Gesamtumsatz in Mio. DM		408,9	399,0	415,5	438,9	513,2

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen zu :

lfd. Nr. 2,6,10,14 : Arrondierungen, Spleißflächen, Erbauseinandersetzungen, Guntstücksübertragungen

lfd. Nr. 3,7,11 : Grundstücksübertragung durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren

lfd. Nr. 4,8,12 : hier fehlen für die Auswertung die noch erforderlichen Daten (Bauakte etc.)

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Verteilung der Kaufverträge nach der Grundstücksart

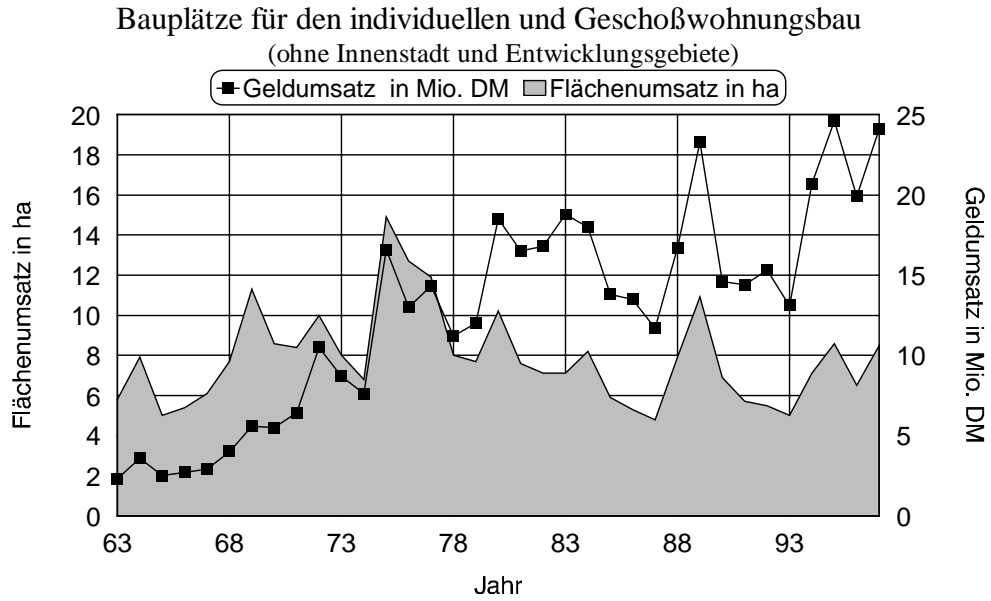
	Anzahl der Kaufverträge					
	1992	1993	1994	1995	Jan. 96 - Nov. 96 1996	Dez.96 - Nov.97 1997
Bauplätze für:						
• Eigenheime	44	59	42	40	68	68
• Geschößwohnungsbau	20	24	27	17	12	20
• Industrie und Gewerbe	8	12	17	7	8	5
• großflächiger Einzelhandel (ab 1997)						5
Rohbauland	7	8	7	2	8	1
Bauerwartungsland	2	5	2	2	0	0
Begünstigtes Agrarland	11	10	29	8	11	28
land.- und forstwirtschaftl.Flächen:						
• forstwirtschaftl. Flächen	7	3	4	3	7	7
• landwirtschaftl. Flächen	5	2	2	4	4	11
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:						
• Industriebrachen	0	0	3	0	0	0
• Deponieflächen	2	0	0	0	0	0
• Arrondierungen, etc.	69	42	53	46	50	61
• Zwangsversteigerungen	3	0	0	0	1	0
• Sonstige						1
Gesamtanzahl der Kaufverträge	178	165	186	129	169	208

5.2 Verteilung des Geldumsatzes nach der Grundstücksart

	Geldumsatz in Mio. DM					
	1992	1993	1994	1995	Jan. 96 - Nov. 96 1996	Dez.96 - Nov.97 1997
Bauplätze für:						
• Eigenheime	8,7	10,4	9,1	12,74	16,18	16,82
• Geschößwohnungsbau	6,4	9,0	18,0	11,84	3,72	7,39
• Industrie und Gewerbe	1,8	2,1	6,4	4,01	5,32	3,57
• großflächiger Einzelhandel (ab 1997)						11,68
Rohbauland	2,8	2,6	2,7	1,22	9,36	2,45
Bauerwartungsland	0,1	1,1	1,3	3,35	0,00	0,00
Begünstigtes Agrarland	1,5	2,0	0,9	0,18	0,25	1,83
land.- und forstwirtschaftl.Flächen:						
• forstwirtschaftl. Flächen	0,7	0,08	0,2	0,13	0,55	0,20
• landwirtschaftl. Flächen	0,1	0,03	0,1	0,24	0,26	0,60
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:						
• Industriebrachen	0,0	0,0	10,9	0,00	0,00	0,00
• Deponieflächen	11,2	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
• Arrondierungen, etc.	6,5	0,9	5,9	6,93	15,47	7,16
• Zwangsversteigerungen	0,1	0,0	0,0	0,00	0,08	0,00
• Sonstige						1,40
Gesamtumsatz	39,9	28,2	55,4	40,64	51,19	52,51

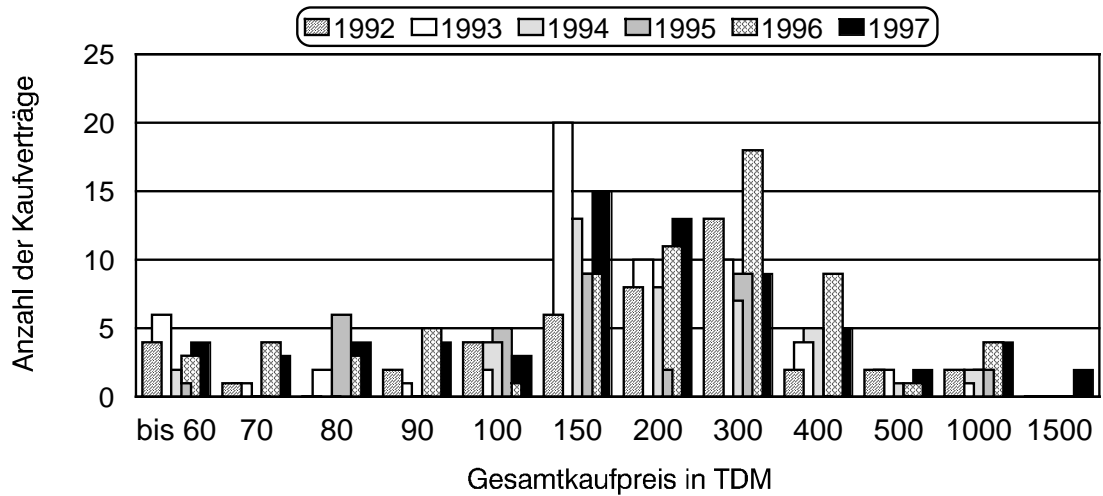
Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

5.3 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Grundstücke



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

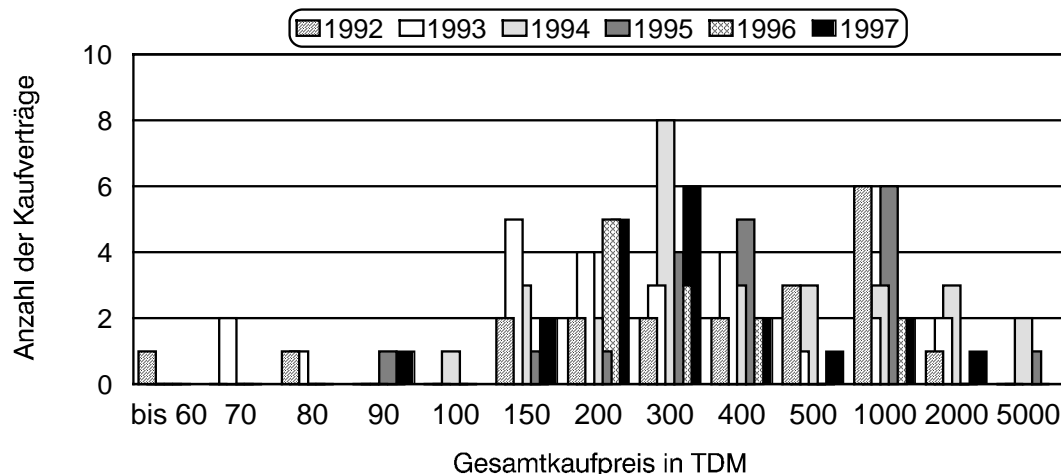
5.4 Kaupreisverteilung bei Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheim)



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Anmerkung: Die Grundstücke über 1 Mio. DM wurden idR. von Bauträgern erworben und verfügen über mehrere Bauplätze.

5.5 Kaupreisverteilung bei Bauplätzen für den Geschoßwohnungsbau



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

5.6 Anteil der Privaten Bauherren und der Bauträger am Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

	1992	1993	1994	1995	Jan- Nov 1996	Dez.96 -Nov.97
Anzahl der Baugrundstücke:						
• private Bauherren	40	35	40	34	63	63
• Bauträger (Weiterverkäufer)	21	38	25	23	20	16
Flächenumsatz in ha : *1)						
• private Bauherren	3,10	2,38	2,76	1,63	4,01	4,98
• Bauträger (Weiterverkäufer)	2,40	2,61	4,35	6,96	2,70	3,10
Geldumsatz in Mio. DM: *1)						
• private Bauherren	8,19	5,46	8,01	5,07	13,3	13,9
• Bauträger (Weiterverkäufer)	7,10	7,67	12,6 1	19,5 1	5 7,07	1 8,91

*1) = Bauplätze in der Innenstadt und im Entwicklungsgebiet Halden wurden nicht berücksichtigt.

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Durchschnittliche Bodenpreise (ermittelt aus den Grundstücksverkäufen 1997)

Grundstückstyp	Anzahl der Kauffälle 1997	Bodenwert DM/m ²
individueller Wohnungsbau (EFH usw.)	68	rd. 300,00 DM/m² +/- 13,00 DM/m ²
Geschoßwohnungsbau (meist für Wohnungseigentum)	20	rd. 260,00 DM/m² +/- 30,00 DM/m ²
großflächiger Einzelhandel (überwiegend in Gebieten nach § 34 BauGB)	5	rd. (280,00) DM/m² +/- 40,00 DM/m ²
Gewerbegrundstücke	5	rd. (90,00) DM/m² +/- 15,00 DM/m ²

(280) = erschließungsbeitragsfrei

260 = erschließungsbeitragspflichtig

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Die Erschließungsbeiträge nach BauGB werden bei Wohnbaugrundstücken, die an älteren bereits ausgebauten Straßen liegen, mit rd. 20,00 - 30,00 DM/m² berücksichtigt. In Neubaugebieten kann der Erschließungsaufwand für die Erstellung der Straße, Ausgleichsmaßnahmen, Grünanlagen usw. rd. 80,00 - 120,00 DM/m² betragen.

5.7 Bodenrichtwerte**5.7.1 Definition**

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt in der Definition der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke festgelegt sind.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte in den gekennzeichneten Sanierungs- und Entwicklungsbereichen beziehen sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Neuordnung auf den Zustand des Bereiches zum o.a. Stichtag.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den oben beispielhaft angegebenen wertbestimmenden Merkmalen bewirken Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwertbeschreibung:

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen mit mehr als 2-geschossiger Bauweise beziehen sich auf Grundstücke mit gebietstypischem Maß der baulichen Nutzung (GFZ = Geschoßflächenzahl). Die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende GFZ ist der jeweiligen Bodenrichtwertbeschreibung zu entnehmen.

Bei Bodenrichtwertgrundstücken für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bis zu 2-geschossiger Bauweise handelt es sich um 30 m tiefe Grundstücke, deren Frontbreite bei geschlossener Bauweise mindestens 10 m beträgt. Bei offener Bauweise erhöht sich die Frontbreite um die Breite der Abstandsfläche.

Bodenrichtwerte in der Innenstadt beziehen sich auf eine Grundflächenzahl GRZ = 1,0, d.h. es wird eine vollständige Überbauung des Grundstückes im Erdgeschoßbereich unterstellt.

Erläuterungen zur baulichen Nutzung:

WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GI	Industriegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	SO	Sondergebiet (Erholung)	I-V	Zahl der Vollgeschosse
WS	Kleinsiedlungsgebiet	SS	Sonstiges Sondergebiet	GFZ	Geschoßflächenzahl
WB	Besonderes Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	BE	Bauerwartungsland
MI	Mischgebiet	GE	Gewerbegebiet	RB	Rohbauland

Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB vom 27. August 1997 in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit § 11 der GAVO NW vom 7.03.1990 zuletzt geändert am 25. Nov. 1997 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte am 26.03.1998 ermittelt und beschlossen worden.

Die Bekanntmachung der Bodenrichtwerte nach § 11 GAVO NW vom 7.03.1990 zuletzt geändert am 25. Nov. 1997 in Verbindung mit den §§ 196 (3) und 199 (4) BauGB vom 27. August 1997 in der z.Z. geltenden Fassung über Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bodenrichtwertkarte ist in den örtlichen Tageszeitungen als „Amtliche Bekanntmachung“ erfolgt.

Die Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 11 (4) GAVO NW vom 7.03.1990 zuletzt geändert am 25. Nov. 1997 in Verbindung mit §§ 196 (3) und 199 (4) BauGB vom 27. August 1997 in der z.Z. geltenden Fassung nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats in der Stadt Hagen öffentlich ausgelegt.

Abstellung auf ein 30 m Bodenrichtwertgrundstück (Eigenheimbebauung)

Bei Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen (Ein- und Zweifamilienhäuser) hat das Maß der baulichen Nutzung keinen wesentlichen Einfluß auf die Höhe des Kaufpreises. Der Käufer eines solchen Grundstückes sieht neben der Ausnutzbarkeit mehr den Wohnwert seines Grundstückes und ist bereit, diesen Wohnwert entsprechend zu honorieren.

Für alle Bodenrichtwerte, die sich auf Grundstücke für Eigentumsmaßnahmen beziehen (WA/WR/WS- und MD-Gebiete mit 1-2geschossiger Bauweise) gilt deshalb die Norm des 30 m tiefen und 10 m breiten (zuzüglich Abstandsflächen) Bodenrichtwertgrundstückes.

Abstellung auf die Geschoßflächenzahl GFZ (Geschoßwohnungsbau)

Die Preise für Grundstücke des Geschoßwohnungsbauwerkes werden nach anderen Überlegungen als beim Eigenheimbau gebildet. Hier wird nicht der Wohnwert in den Vordergrund der Kaufüberlegungen gestellt, sondern allein die wirtschaftliche Verwertbarkeit eines Grundstückes. Daher sind diese Bodenrichtwerte mit mehrgeschossiger Bebauungsmöglichkeit (MK, MI, WA, WR - Gebiete mit mehr als 2 - geschossiger Bauweise) auf das Maß der baulichen Nutzung in der Form der Geschoßflächenzahl (GFZ) abgestellt. Diese Verhältniszahl gibt an, wieviel m² Geschoßfläche pro m² Grundstücksfläche für das Bodenrichtwertgrundstück unterstellt wird. Da die bauliche Ausnutzung eines zu bewertenden Grundstückes nicht immer den angegebenen GFZ - Zahlen des jeweiligen Bodenrichtwertes entspricht, ist der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 23 der WertR umzurechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstückes mit einer höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, daß der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,7	0,842	1,6	1,279
0,8	0,897	1,7	1,322
0,9	0,949	1,8	1,365
1,0	1,000	1,9	1,407
1,1	1,049	2,0	1,449
1,2	1,097	2,1	1,489
1,3	1,144	2,2	1,530
1,4	1,190	2,3	1,570
1,5	1,235	2,4	1,609

Beispiel :

Der Bodenrichtwert beträgt für den zu bewertenden Bereich 210,00 DM / m² GFZ = 1,1.
Gesucht wird der Bodenwert eines gleichartigen Grundstückes mit einer GFZ = 1,5.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,5 = 1,235

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,1 = 1,049

Bodenwert des zu bewertenden Grundstückes: $210 \text{ DM / m}^2 \times 1,235 / 1,049 = 247 \text{ DM / m}^2$

Abstellung auf die Grundflächenzahl GRZ (Innenstadtgrundstücke)

Die Bodenrichtwerte für die Innenstadt waren bisher auf das Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschoßflächenzahl (GFZ) abgestellt, es wurde eine GFZ von 2,2 innerhalb eines Kerngebietes zugrunde gelegt.

Der Gutachterausschuß hat festgestellt, daß die Bodenwerte im Innenstadtbereich nicht vom Maß der baulichen Nutzung abhängig sind. Die Herstellungskosten eines gleichartigen Gebäudes sind unabhängig von seiner Lage gleich hoch. Gleiches gilt für die Instandsetzungskosten der baulichen Anlagen. In der Innenstadt Hagen liegen die Mieten für gewerblich genutzte Räume ab dem 1. Obergeschoß nicht wesentlich höher als in City-Randlagen. Daraus ergibt sich, daß der höhere Ertrag eines Geschäfts-

grundstückes in der Innenstadt aus dem höheren Bodenwertanteil herrührt. Damit ergibt sich eine Beziehung zwischen Ertrag aus Erdgeschoßnutzung und Bodenwert. In Bodenrichtwertgebieten bis zu etwa 500 DM / m² liegen die durchschnittlichen Ladenmieten bei 25 DM / m². Darüber hinausgehende Erträge sind als alleinige Verzinsung des höheren Bodenwertes zu sehen. Wird z.B. in einer bestimmten Lage ein Mietwert für Geschäftsraummieten in Höhe von 140 DM / m² gezahlt, ist davon auszugehen, daß der Mehrertrag von 115 DM / m² die Verzinsung des höheren Bodenwertes ist.

Folgende Rechenbeispiele zeigen diese Abhängigkeit bei einem typischen Innenstadtgrundstück auf:

Grundstücksgröße 250 m²
 Nutzfläche im Erdgeschoß etwa 90 % 225 m²
 → bei vollständiger Bebauung im EG-Bereich beträgt die Grundflächenzahl = 1,0

Beispiel 1:	
Angenommene Erdgeschoßmiete = 200,-- DM/m² Nutzfläche	
Mehrertrag aus dem Erdgeschoß nach Abzug des Grundbetrages von 25,-- DM / m ² → 225 m ² x 175 DM / m ²	39.375 DM
Dies entspricht bei 6 % -iger Verzinsung einem höheren Bodenwert von	656.250 DM
zuzüglich Grundbetrag (Bodenwert) 250 m ² x 500 DM / m ²	<u>125.000 DM</u>
Angemessener Bodenwert	781.250 DM
Entspricht bei 250 m ² Grundstücksgröße einem durchschnittl. Bodenwert von	3.125 DM / m²
Daraus ergibt sich folgender Wertfaktor: 3.125 DM/m ² Bodenwert / 200 DM/m ² Nutzfläche Laden =	15,63
Beispiel 2:	
Angenommene Erdgeschoßmiete = 140,-- DM/m² Nutzfläche	
Mehrertrag aus dem Erdgeschoß nach Abzug des Grundbetrages von 25,-- DM / m ² → 225 m ² x 115 DM / m ²	25.875 DM
Dies entspricht bei 6 % -iger Verzinsung einem höheren Bodenwert von	431.250 DM
zuzüglich Grundbetrag (Bodenwert) 250 m ² x 500 DM / m ²	<u>125.000 DM</u>
Angemessener Bodenwert	556.250 DM
Entspricht bei 250 m ² Grundstücksgröße einem durchschnittl. Bodenwert von	2.225 DM / m²
Daraus ergibt sich folgender Wertfaktor: 2.225 DM/m ² Bodenwert / 140 DM/m ² Nutzfläche Laden =	15,89
Beispiel 3:	
Angenommene Erdgeschoßmiete = 70,-- DM/m² Nutzfläche	
Mehrertrag aus dem Erdgeschoß nach Abzug des Grundbetrages von 25,-- DM / m ² → 225 m ² x 45 DM / m ²	10.125 DM
Dies entspricht bei 6 % -iger Verzinsung einem höheren Bodenwert von	168.750 DM
zuzüglich Grundbetrag (Bodenwert) 250 m ² x 500 DM / m ²	<u>125.000 DM</u>
Angemessener Bodenwert	293.750 DM
Entspricht bei 250 m ² Grundstücksgröße einem durchschnittl. Bodenwert von	1.175 DM / m²
Daraus ergibt sich folgender Wertfaktor: 1.175 DM/m ² Bodenwert / 70 DM/m ² Nutzfläche Laden =	16,79

Bei diesen 3 Beispielen wird unterstellt, daß nur die Miete des Erdgeschosses von einer in den Randgebieten zu erzielenden üblichen Miete abweicht und die Miete ab 1. OG das übliche Maß nicht übersteigt. In Einzelfällen wie z.B. bei Kaufhausgrundstücken, die über mehrere Geschosse gleichwertig genutzt werden, ergeben sich abweichende Wertfaktoren. Die Beispiele zeigen, daß die Wertfaktoren mit zunehmender Höhe der Erdgeschoßmiete fallen und die Abstufung geringer wird.

Der Gutachterausschuß hat unabhängig von den Bodenrichtwerten für die Innenstadt einen Mietpreisspiegel für Geschäftsraummiets aufgestellt (siehe unter 9.4).

Der Vergleich der Gewerbemieten mit den Bodenrichtwerten zeigt auf, daß tatsächlich nicht das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes einen wesentlichen Einfluß auf die Bodenrichtwerte in der Innenstadt hat. Vielmehr wird die absolute Höhe der Bodenwerte und ihr Verhältniss untereinander durch die Höhe der Erdgeschoßmieten bestimmt wird. Hierbei ist die Geschäftslage des jeweiligen Innenstadtgrundstückes von entscheidener Bedeutung.

Die Bodenrichtwerte für die Innenstadt Hagen beziehen sich deshalb auf die Grundflächenzahl $GRZ = 1,0$, d.h. es wird eine volle Bebauung des Grundstückes im Erdgeschoßbereich unterstellt. Als Korrekturfaktor wurde in den Beispielen bei einer $GRZ = 1,0$ die Nutzfläche des Erdgeschosses mit durchschnittlich 90 % der Grundstücksgröße angesetzt.

Bodenrichtwerte in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

Die Bodenrichtwerte in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten beziehen sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Neuordnung auf den Zustand der Grundstücke zum jeweiligen Ermittlungstichtag. Die Entwicklungsmaßnahme Unteres Lennetal ist formal noch nicht abgeschlossen, die Neuordnung des Gebietes ist jedoch weitgehend beendet. Bei inzwischen erfolgten Weiterverkäufen bereits bebauter Grundstücke läßt sich der Bodenpreisanteil nicht eindeutig aus dem Kaufpreis ermitteln. Aus Beobachtungen dieses Teilmarktes ist jedoch abzuleiten, daß die Wertvorstellungen der Vertragspartner über die Höhe des Bodenwertes über den Bodenrichtwerten liegen.

Aufgrund dieser Trendanzeige wurden die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen im städtebaulichen Entwicklungsgebiet bereits 1993 generell um $10,00 \text{ DM/m}^2$ (GI) bzw. $15,00 \text{ DM/m}^2$ (GE) angehoben. Für die Gewerberichtwerte erfolgte 1995 eine Erhöhung um $10,00 \text{ DM/m}^2$ und 1996 eine weitere Anpassung um bis zu $20,00 \text{ DM/m}^2$. Im Jahr 1997 und 1998 blieben die Bodenrichtwerte unverändert.

Die bisherige Anhebung der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke innerhalb des Entwicklungsgebietes ist allein mit der Kaufpreisentwicklung außerhalb des Entwicklungsgebietes zu begründen.

Anwendung der Bodenrichtwerte auf bebaute Grundstücke

Die Höhe der Bodenrichtwerte wird in Hagen sehr stark vom geringen Baulandangebot bei großer Nachfrage bestimmt. Es muß deshalb immer wieder darauf hingewiesen werden, daß die Bodenrichtwerte nur für unbebaute Grundstücke gelten. Bei bebauten Grundstücken ist erfahrungsgemäß je nach Art und Alter der vorhandenen Bebauung sowie nach der Höhe des Bodenrichtwertes ein Anpassungsabschlag vorzunehmen, da der Kaufinteressent mit der bestehenden Bebauung evtl. Kompromisse eingeht. Bei einem unbebauten Grundstück könnte er seine Vorstellungen der Bebauung verwirklichen, oder das Grundstück ggf. baulich besser ausnutzen.

Auskünfte über Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertkarte kann während der Dienstzeit in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. in der Zentralauskunft des Vermessungs- und Katasteramtes (Verwaltungshochhaus, 10. OG, Zimmer 3) gebührenfrei eingesehen oder käuflich erworben werden. Ferner hängt die Bodenrichtwertkarte im Durchgang zum Verwaltungshochhaus aus.

Änderungen der Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr

Für das Stadtgebiet Hagen gibt es rund 384 Bodenrichtwerte. Ein Teil dieser Bodenrichtwerte ist aufgrund fehlender Vergleichskaufpreise seit längerer Zeit nicht verändert worden. Trotzdem muß unterstellt werden, daß auch in Gebieten ohne Grundstücksumsatz eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist. Daher wurde bereits 1994 eine große Anzahl von Bodenrichtwerten ohne Vorliegen direkter Vergleichskaufpreise angehoben. Bei den Bodenrichtwerten für Grundstücke mit mehr als 2 - geschossiger Bebauungsmöglichkeit war diese Anhebung mit einer Umstellung der Bodenrichtwerte auf die Geschoßflächenzahl verbunden. Diese Umstellung hat sich in der Praxis übrigens als sehr praktikabel herausgestellt.

Eine solche generelle Anhebung wurde für 1997 nicht vorgenommen. Der Bodenpreisindex hat sich gegenüber dem Vorjahr 1996 um rd. **1,4 %** erhöht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die zur Verfügung stehenden Kaufpreise sich nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilen. Die Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgte unter folgenden Voraussetzungen:

- lagen im Nahbereich entsprechende Kauffälle vor,
- haben Kauffälle Ausstrahlungen auf angrenzende Bodenrichtwerte,
- Berücksichtigung der absoluten Höhe des Bodenrichtwertes,
- strukturelle Veränderungen in dem jeweiligen Bodenrichtwertgebiet
- müssen bestimmte Bereiche mit zusätzl. Bodenrichtwerten verdichtet werden.

5.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.1997

Mit dieser Übersicht (gemäß §13 GAVO) soll ein Überblick über die Baulandpreise im Bereich der Stadt Hagen in Abhängigkeit von der Lagequalität und einer möglichen baulichen Nutzung gegeben werden. Die Zahlen entstammen der Bodenrichtwertkarte zum 31.12.1997 und stellen wegen der sehr differenzierten Lageunterschiede nur grobe Orientierungswerte dar. Beim Geschößwohnungsbau wurden die Bodenrichtwerte auf das Maß der baulichen Nutzung abgestellt. Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stadtbezirke	Wohnbauflächen Eigentums- maßnahmen			Wohnbauflächen Geschöß- wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage			Lage		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
Stadtmitte (innerhalb des Innenstadtringes)	-	-	-	400 * 1)	500 * 1)	800 * 1)	-	-	-
Hagen - Nord	230	380	480	230	320	450	55	70	100
Hagen - Haspe (ohne Sanierungsgebiet)	220	310	360	220	290	350	55	70	100
Hagen - Hohenlimburg (ohne Sanierungsgebiet)	150	280	340	160	270	320	30	60	80
Hagen - Eilpe/Dahl	180	240	280	140	230	260	45	60	80

*1) = Mit gewerblichen Anteil in den Randbereichen der Hagener Innenstadt (Fußgängerzone).

Die Bodenwerte in der I a - Geschäftslage liegen bei 3.500 DM/m²

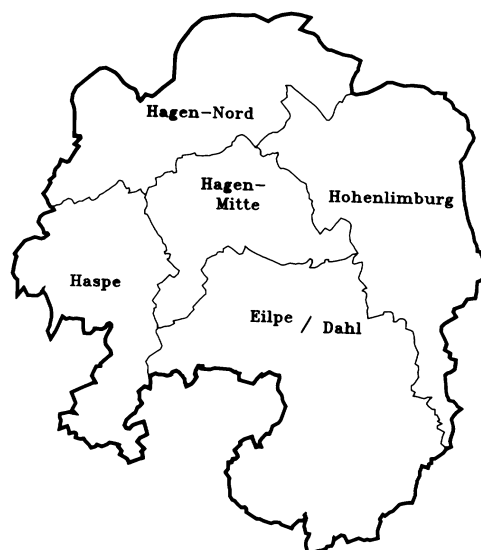
Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Definition der Wohnlage:

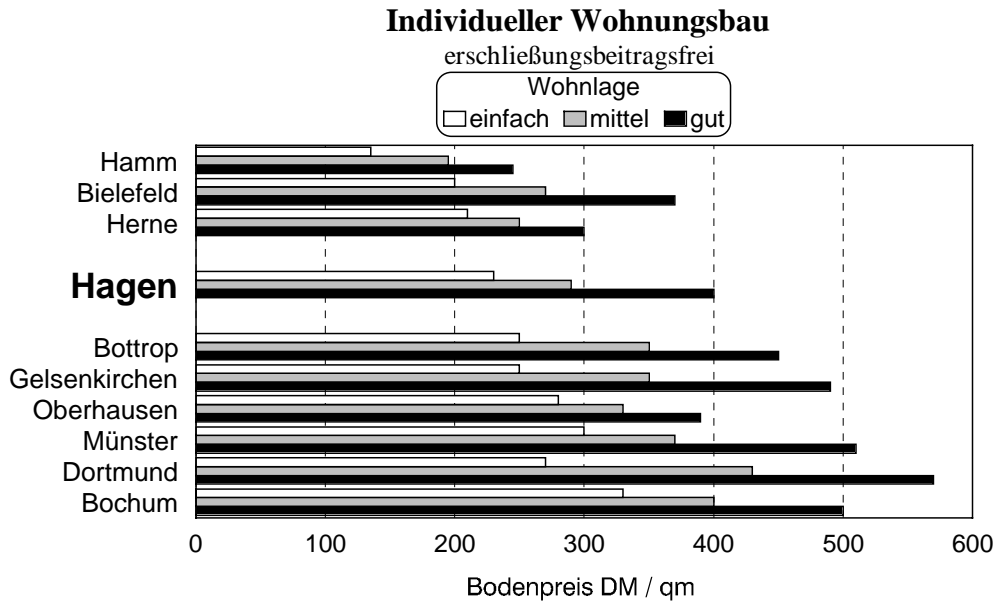
einfach Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und in unmittelbarer Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

mittel Mittlere Wohnlagen sind Wohngebiete, auch bei größerer Entfernung zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhohem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen meist dicht bebauten Wohngebieten.

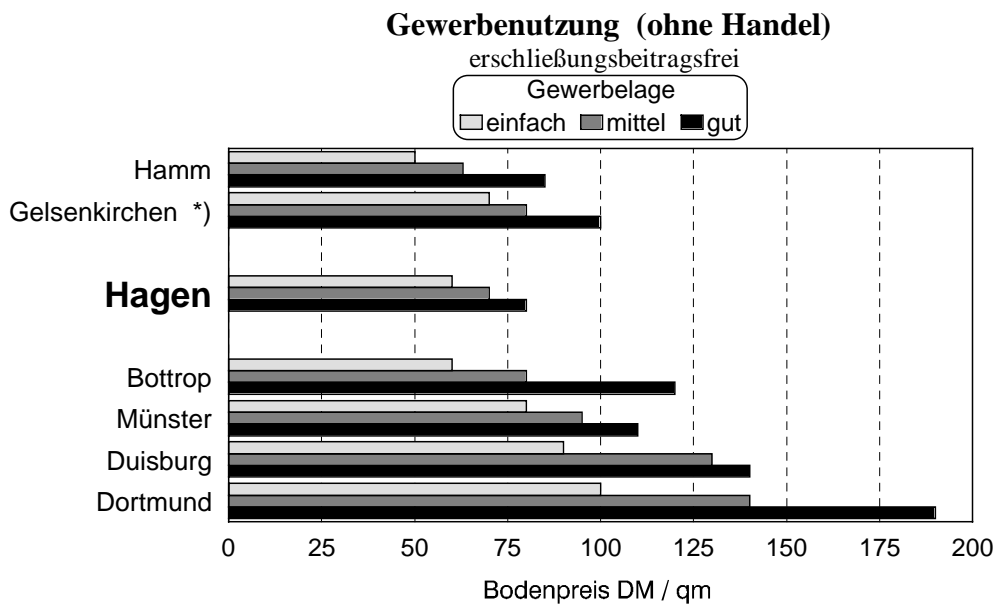
gut Gute Wohnlagen sind in durchgrüntem, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie vorzufinden.



5.7.3 Typische Baulandpreise bei kreisfreien Städten



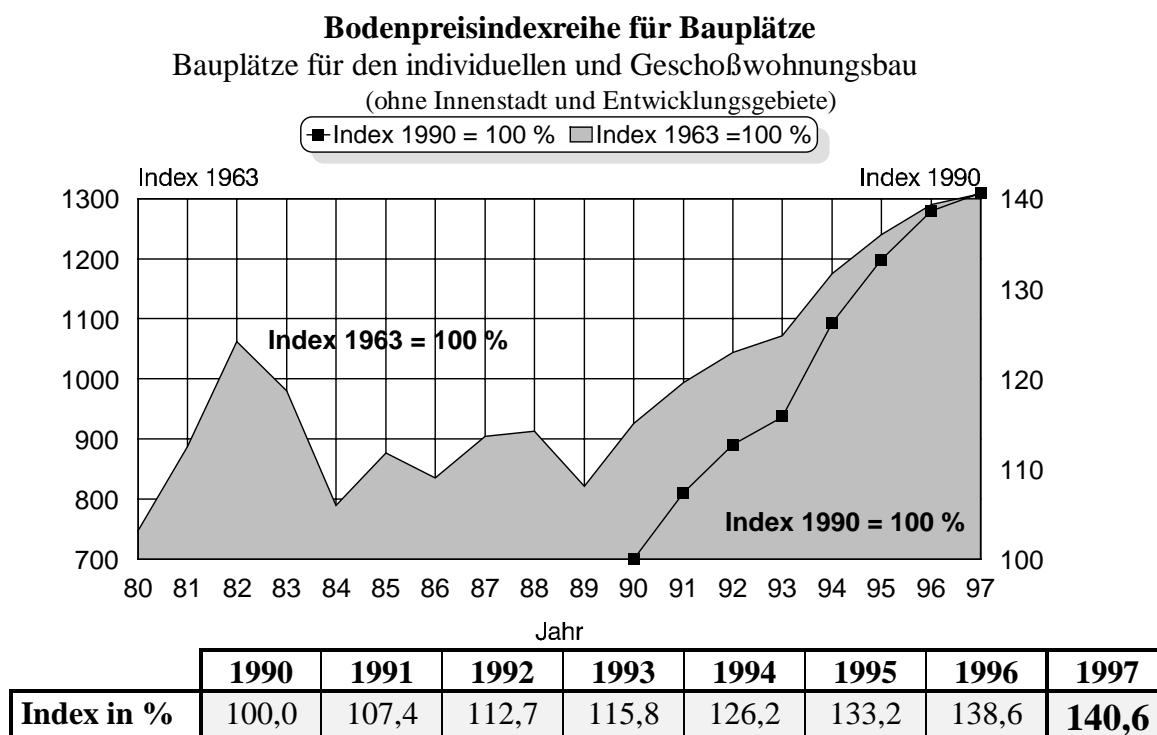
Quelle : Grundstücksmarktbericht NRW 1996



*) = erschließungsbeitragspflichtig

Quelle : Grundstücksmarktbericht NRW 1996

5.8 Preisentwicklung der Baulandpreise für den individuellen und Geschößwohnungsbau in der Stadt Hagen



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Das Verfahren zur Ableitung des Bodenpreisindex bezogen auf das Basisjahr 1963 wurde mit der Einführung des neuen Bezugsjahres 1990 geändert.

Die Indexwerte werden berechnet, indem das Verhältnis des einzelnen Kaufalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 ausgewertet wird.

Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus 1997 gegenüber 1990 um rd. 40,6 % und gegenüber dem Vorjahr 1996 um rd. 1,4 % gestiegen.

Aus der folgenden Tabelle ist die Anzahl der vorhandenen Bauplätze pro Bodenrichtwertgebiet und die für den Bodenpreisindex verwendeten Kauffälle der beiden Berichtsjahre 1996 und 1997 aufgeführt.

Kauffälle aus der Innenstadt und aus Neubaugebieten, für die noch kein entsprechender Bodenrichtwert vorhanden ist, blieben für den Bodenpreisindex unberücksichtigt.

Entwicklung der Baulandpreise seit 1990 (Index = 100)

(abgeleitet aus verkauften Bauplätzen für den individuellen Whg.bau und für den Geschoßwhg.bau)

Nr.	Bodenrichtwert-bezirk	Anzahl der Bauplätze				Bodenpreisindex in % 1990 = 100 %	
		Jan. - Nov. 1996		Dez. 96 - Nov. 1997		Jan. -Nov. 1996	Dez. 1996 - Nov. 1997
		Gesamtanzahl der Bauplätze	verwendete Bauplätze für Index	Gesamtanzahl der Bauplätze	verwendete Bauplätze für Index		
1	Mittelstadt	1	0	1	0	-	-
2	Eckesey	1	1	0	0	100 %	-
3	Altenhagen / Ischeland	0	0	0	0	-	-
4	Fleyerviertel	0	0	1	1	-	140,0 %
5	Remberg / Eppenhausen	8	8	6	4	143 %	117,8 %
6	Emst /Bissingheim	1	1	2	2	-	116,5 %
7	Eilpe	1	0	0	0	-	-
8	Eilperfeld / Selbecke	0	0	0	0	-	-
9	Wehringhausen	1	1	1	1	190 %	130,0 %
10	Kuhlerkamp / Tücking	2	1	3	2	114 %	125,5 %
11	Haspe	8	8	5	4	144 %	137,8 %
12	Westerbauer	5	5	7	7	134 %	174,3 %
13	Vorhalle	0	0	2	2	-	137,5 %
14	Boele / Kabel	6	6	4	1	147 %	113,0 %
15	Boelerheide	4	2	16	14	125 %	133,2 %
16	Fley	0	0	1	1	-	161,0 %
17	Halden	17	5	6	5	163 %	167,2 %
18	Herbeck	0	0	0	0	-	-
19	Holthausen	0	0	2	1	-	120,0 %
20	Hohenlimburg	2	2	1	0	127 %	-
21	Elsey	5	5	1	1	133 %	193,0 %
22	Reh / Henkhausen	0	0	3	2	-	152,0 %
23	Berchum	2	1	2	2	150 %	144,5 %
24	Garenfeld	1	1	3	3	160 %	164,7 %
25	Dahl / Rummenohl	16	4	19	19	105 %	118,8 %
26	Oberhagen	2	2	1	1	124 %	125,0 %
27	Delstern	1	0	0	0	0	-
		Summen der Bauplätze				Mittelwerte	
		1996		1997		Bodenpreisindex	
		84	55	87	73	138,6 %	140,6 %
						+/- 5,3 %	

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Kennzeichnung der Bodenrichtwertbezirke, in denen 1997 Bauplätze verkauft wurden und ein Bodenpreisindex berechnet worden ist.

5.9 landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in DM	durchschnittl. Kaufpreise in DM / m ²
1989	7	6,46	200.000	3,80
1990	3	0,99	50.000	5,50
1991	2	1,55	32.000	1,30 - 3,00
1992	5	2,58	109.000	2,10 - 7,50
1993	2	1,17	29.400	2,20 - 3,00
1994	2	2,62	90.000	3,35 - 3,90
1995	4	8,42	242.300	1,50 - 3,80
1996	4	6,51	255.061	3,20 - 4,60
1997	11	20,40	604.755	2,60 - 4,50
Summe	40	50,70	1.612.516	durchschnittlich 3,18

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

5.10 forstwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in DM	durchschnittl. Kaufpreise in DM / m ² (inkl. Aufwuchs)
1989	10	27,4	610.000	2,30
1990	5	55,6	1.110.000	2,00
1991	5	7,7	173.600	1,50 - 5,00
1992	7	32,57	689.600	1,30 - 5,00
1993	3	3,59	78.760	2,00 - 5,00
1994	4	9,43	185.900	0,80 - 3,70
1995	3	4,44	131.300	2,00 - 3,20
1996	7	28,71	549.251	1,70 - 2,20
1997	7	9,24	197.173	0,60 - 2,60
Summe	51	178,68	3.725.584	durchschnittlich 2,09

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

5.11 Begünstigtes Agrarland

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in DM	durchschnittl. Kaufpreise in DM / m ²
1993	10	13,4	2.023.000	24,00 +/- 4,00
1994	29	3,2	843.300	26,50 +/- 2,00
1995	8	0,9	175.090	21,50 +/- 2,00
1996	11	1,27	246.330	24,20 +/- 3,85
1997	28	9,82	1.828.291	22,80 +/- 1,70
				durchschnittlich 23,80

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Verteilung der Kaufverträge nach dem Gebäudetyp

	Anzahl der Kaufverträge in					
	1992	1993	1994	1995	Jan. 96 Nov. 96 1996	Dez. 96 Nov. 97 1997
Geeignete Kauffälle:						
• Kleinsiedlungshäuser	1	1	0	0	0	0
• Ein- und Zweifamilienhäuser	95	145	74	87	62	102
• Villen	6	4	4	2	2	4
• Reiheneigenheime	24	27	20	43	16	40
• Dreifamilienhäuser	16	19	16	23	15	21
• Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	61	50	46	42	54	50
• MFH bis zu 20 % gewerbl. Anteil	9	14	7	11	10	5
• MFH bis zu 50 % gewerbl. Anteil	22	19	9	16	15	10
• Geschäftshäuser	16	19	10	17	11	10
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:	143	115	103	110	196	91
Zwangsversteigerungen:	11	17	9	3	4	4
Auswertungsdaten fehlen noch:	0	0	0	0	0	148
Gesamtanzahl der Kaufverträge	404	430	298	354	385	485

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.2 Verteilung des Geldumsatzes nach dem Gebäudetyp

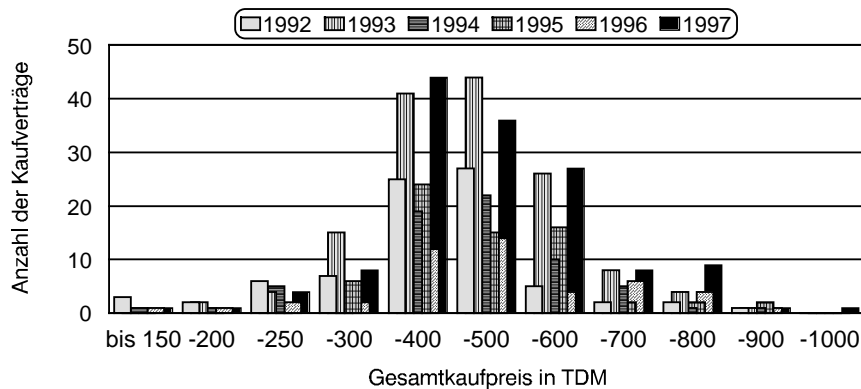
	Geldumsatz in Mio. DM in					
	1992	1993	1994	1995	Jan. 96 Nov. 96 1996	Dez. 96 Nov. 97 1997
Geeignete Kauffälle:						
• Kleinsiedlungshäuser	0,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
• Ein- und Zweifamilienhäuser	38,4	63,6	33,2	43,9	37,7	49,9
• Villen	5,0	3,0	2,5	1,6	1,5	3,8
• Reiheneigenheime	8,1	10,1	8,1	19,3	10,3	16,5
• Dreifamilienhäuser	6,2	7,6	6,9	10,4	9,2	9,7
• Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	44,2	24,9	25,2	26,4	33,8	29,2
• MFH bis zu 20 % gewerbl. Anteil	5,5	8,9	5,2	8,7	7,0	3,6
• MFH bis zu 50 % gewerbl. Anteil	12,0	8,7	9,3	11,0	10,5	9,9
• Geschäftshäuser	13,0	11,5	9,8	19,2	9,8	13,8
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:	110,	100,	112,	118,	132,	51,0
Zwangsversteigerungen:	2	9	7	1	2	3,7
	5,3	5,2	7,7	1,0	1,4	
Auswertungsdaten fehlen noch:	0	0	0	0	0	125, 7
Gesamtumsatz	248, 0	244, 8	220, 6	259, 6	253, 4	316, 8

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Bei den bebauten Grundstücken ist im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlicher Anstieg des Umsatzes erkennbar.

6.3 Individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen)

Kaufpreisverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.3.1 Gebäudewertfaktoren

Nach § 12 der WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen.

Die Kaufpreise sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudewertfaktoren), zu beziehen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte hat mit Hilfe mathematisch statistischer Methoden aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsjahre 1995 - 97 folgende Gebäudewertfaktoren für Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) ermittelt.

Sie sollen Marktteilnehmern einen Anhalt und Sachverständigen eine Möglichkeit zum Vergleich geben. Besonderheiten wie z.B. Renovierungsgrad, Nebengebäude, Garagen, besondere Außenanlagen und Ausstattungsmerkmale, Baumängel und Bauschäden, besondere Rechte, etc. sind durch sachgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäudewertfaktoren bei Sachwertobjekten (ohne Bodenwertanteil)

DM / cbm umbauter Raum	(normierter Kaufpreis - Bodenwert) umbauter Raum
DM / m² Wohnfläche	(normierter Kaufpreis - Bodenwert) Wohnfläche

Die beiden Gebäudewertfaktoren wurden nach Beseitigung der Ausreißer durch Regressionsberechnungen ermittelt. Sie geben nach Abspaltung des Bodenwertanteils, Wert der Außenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen usw. den reinen Gebäudezeitwert an, der sich auf den cbm umbauten Raum bzw. den m² Wohnfläche bezieht.

Durchschnittswerte bei Sachwertobjekte aus den Vertragsjahren 1995 - 1997:

Gebäudetyp	Anzahl Kauf-fälle	Wohn-fläche in m ²	um-bauter Raum in m ³	normierter Kaufpreis in DM	ermittelter Sachwert in DM	Grund-stücks-fläche in m ²	ermittelter Bodenwert in DM	ermittelter Gebäude-sachwert in DM
Reiheneigenheim	76	105	530	395.000	343.000	280	73.000	270.000
Einfamilienhaus	114	115	640	455.000	405.000	570	120.000	285.000
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	40	145	790	530.000	480.000	720	145.000	335.000
Zweifamilienhaus	50	150	820	445.000	397.000	620	132.000	265.000
Villa	8	210	1400	850.000	845.000	1.070	260.000	585.000

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Die Gebäudewertfaktoren beinhalten alle Baunebenkosten, Hausanschlußkosten und berücksichtigen die Alterswertminderung (Zeitwerte). Die hier aufgeführten Tabellenwerte wurden über Regressionsberechnungen bestimmt und unterstellen einen normalen Grundstückszuschnitt, eine mittlere Gebäudeausstattung, eine vollständige Unterkellerung, Stahlbetondecken, einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand und eine gute Wohnlage.

Der umbaute Raum, die Wohnfläche und der Bodenwert (unterschiedliche Grundstücksgrößen) richten sich nach den Durchschnittswerten des jeweiligen Gebäudetyps (siehe Tabelle oben).

Gebäudewertfaktoren DM pro m³ umbauten Raum

Gebäudetyp	Baujahresklasse						
	bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1996	1997
Reiheneigenheim	445	475	510	540	570	600	635
Einfamilienhaus	435	470	500	530	560	595	625
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	385	415	450	480	510	540	570
Zweifamilienhaus	355	385	420	450	480	510	540
Villa	280	310	340	370	400	435	470

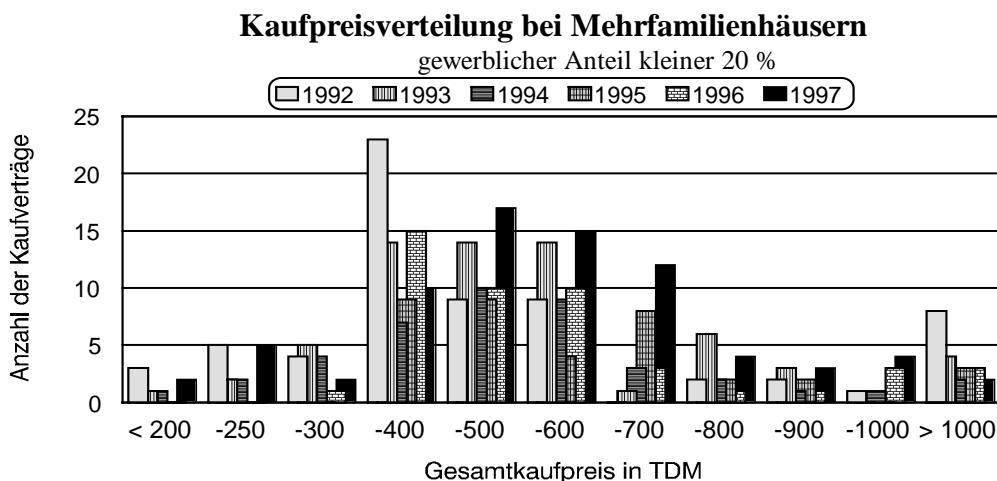
Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Gebäudewertfaktoren DM pro m² Wohnfläche

Gebäudetyp	Baujahresklasse						
	bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1996	1997
Reiheneigenheim	2.600	2.730	2.870	3.000	3.140	3.275	3.400
Einfamilienhaus	2.640	2.775	2.900	3.050	3.180	3.315	3.450
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	2.350	2.480	2.620	2.750	2.890	3.020	3.160
Zweifamilienhaus	2.120	2.260	2.400	2.530	2.660	2.800	2.930
Villa	2.050	2.190	2.320	2.460	2.600	2.730	2.860

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.4 Geschoßwohnungsbau



6.4.1 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor (x - fache des Jahresrohertrages) dienen. Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den bekannten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekten der letzten zwei Jahre abgeleitet (§ 17 WertV). Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der regelmäßige jährliche Vergleich dieser Faktoren kann deshalb auch als ein Preispiegel für den Markt von Renditeobjekten angesehen werden. Bei den gewerblich genutzten Objekten ist ein stetiger Rückgang des Rohertragsfaktors zu beobachten, welches durch fallende Kaufpreise bei einem z.Z. vorhandenen Überangebot an gewerblichen Flächen begründet ist. Bei reinen Gewerbeobjekten kann der Ertragsfaktor noch unter dem 11-fachen liegen.

Jahr	Mietwohnhäusern mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 %			Mietwohn- bzw. Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil über 20 %		
1991	18 Fälle	12,3	+/- 0,2	10 Fälle	13,2	+/- 0,9
1992	26 Fälle	12,1	+/- 0,2	13 Fälle	12,8	+/- 0,5
1993	31 Fälle	12,4	+/- 0,5	20 Fälle	12,0	+/- 0,6
1994	28 Fälle	12,6	+/- 0,3	9 Fälle	11,5	+/- 0,6
1995	37 Fälle	12,7	+/- 0,4	21 Fälle	11,3	+/- 0,9
1996	34 Fälle	12,9	+/- 0,3	18 Fälle	11,4	+/- 0,3
1997	58 Fälle	12,9	+/- 0,2	20 Fälle	11,2	+/- 0,2

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.5 Liegenschaftszinssätze

Um eine marktgerechte Wertermittlung sicherzustellen, wurden ab 1991 erstmalig Liegenschaftszinssätze aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Die gesetzliche Grundlage bilden dabei die §§ 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 GAVO NW.

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen regelt § 11 Abs. 2 WertV. Demzufolge ist das für die Ermittlung notwendige Datenmaterial aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke der Kaufpreissammlung aus den Berichtsjahren 1996 / 97 entnommen worden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen zu wenig vermietete Objekte vor.

Das Datenmaterial wurde nach folgenden Kriterien bereinigt:

- Ausschluß von Kauffällen, wo keine Mietangaben der Eigentümer vorlagen,
- Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht verwendet,
- Restnutzungsdauer mindestens 30 Jahre.

Nach dem von Möckel entwickelten Iterationsverfahren (Rechnung des umgekehrten Ertragswertverfahrens, Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129 ff.) wurde für jedes Ertragswertobjekt nach folgender Formel ein Liegenschaftszins ermittelt.

$$\text{Liegenschaftszins } p \text{ in } \% = \left(\left(\frac{\text{RE}}{\text{KP}} \right) - (q - 1) / (q^n - 1) \right) \times G / \text{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag n = Restnutzungsdauer
 KP = Kaufpreis G = Gebäudeanteil vom Kaufpreis
 q = 1 + p / 100

In den Gruppen der einzelnen Gebäudetypen erfolgte nach Kappung der Ausreißer (2,5-fache Standardabweichung des Mittels) eine arithmetische Mittelbildung. Die nachfolgenden Zinssätze gelten für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Art und Zustand der baulichen Anlagen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergeben.

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz in %		
Eigentumswohnungen	119 Fälle	3,50 %	+/- 0,1 %
Dreifamilienhäuser	*) 5 Fälle	(4,00 %)	+/- 0,1 %
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe • Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre • Restnutzungsdauer über 50 Jahre	22 Fälle	5,00 %	+/- 0,1 %
	6 Fälle	4,75 %	+/- 0,2 %
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis zu 50 %	11 Fälle	6,00 %	+/- 0,2 %
Geschäftshäuser gewerblichen Anteil über 50 %	*) 3 Fälle	(6,50 %)	+/- 1,0 %

*) = statistisch nicht gesichert

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

7. Erbbaurechte

Nach § 1 (1) der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 in der z.Z. geltenden Fassung kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß demjenigen (Erbbaurechtsnehmer), zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für die verschiedenen Grundstücksarten können in den Verträgen frei ausgehandelte Erbbauzinsen, Laufzeit des Erbbaurechtes (i.d.R. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses usw. vereinbart werden.

In dem Vertragsjahr 1997 wurden insg. 66 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der größte Teile entfällt auf den Verkauf von im Erbbaurecht befindlichen Eigentumswohnungen oder Garagen (siehe unter 4., Seite 12). Nur 3 Erbbaurechte (Bauplätze) wurden neu begründet.

Der Erbbauzins ist in starker Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertes (Wohnlage), der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und der Grundstücksgröße zu sehen. Er liegt bei Wohngrundstücken durchschnittlich zwischen **3 - 4 % des Bodenwertes**. Mit einem steigendem Bodenwert ist ein Absinken des Erbbauzinses verbunden.

Bei heute neu begründeten Erbbaurechtsverträgen für Wohnbauflächen liegt der Erbbauzins zwischen **9,00 - 12,00 DM/m² p.a.** .

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Verteilung der Kaufverträge

	Anzahl der Kaufverträge				
	1993	1994	1995	Jan. 96 - Nov. 96 1996	Dez. 96- Nov. 97 1997
Kaufverträge WE / TE insgesamt :	601	527	501	578	675
• Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen :	54	38	76	50	37
• nur bedingt geeignete Kaufverträge :	23	66	21	30	20
• Zwangsversteigerungen :	17	23	7	10	8
• noch nicht ausgewertet :	0	0	0	9	2
verwendbare Kaufverträge WE / TE:	507	400	397	479	608
Verträge für Teileigentum	25	22	39	9	30
verbleibende Kaufverträge WE für die Auswertung :	482	378	358	470	578
davon Wohnungen in Vorkriegsbauten (bis 1947)	54	30	27	27	59
Wohnungseigentumsverträge in Nachkriegsbauten (nach 1947) :	428	348	331	443	519

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Die ausgewerteten Eigentumswohnungen (nur Nachkriegsbauten) verteilen sich hinsichtlich der Wohnlage, Wohnungsgröße und der besonderen Verkaufsumstände wie folgt:

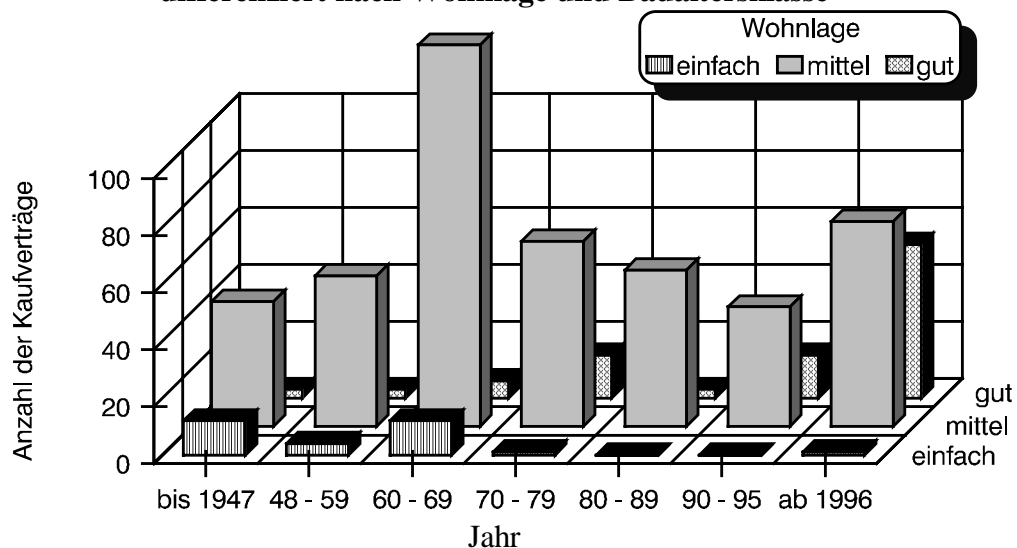
		Verteilung der Kaufverträge in %				
		1993	1994	1995	Jan. 96 - Nov. 96 1996	Dez. 96 - Nov. 97 1997
Wohnlage	einfach	9	4	2	6	3
	mittel	61	63	73	66	79
	gut	30	33	25	28	18
Wohnungsgröße	< 45 m ²	10	11	6	11	20
	46 - 85 m ²	60	60	60	64	63
	> 85 m ²	30	30	34	25	17
Besondere Verkaufsumstände	Ersterwerb *1)	22	38	38	32	33
	Umwandlung *2)	12	8	2	21	23
	Weiterverkauf *3)	66	54	60	47	44

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen:

- * 1) Ersterwerb = Im Wohnungseigentum errichtete Neubauten mit Erstbezug
- * 2) Umwandlung = ein älteres Mietwohngebäude wird in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert
- * 3) Weiterverkauf = eine bereits im Wohnungseigentum ursprünglich erworbene Wohnung wird weiterveräußert

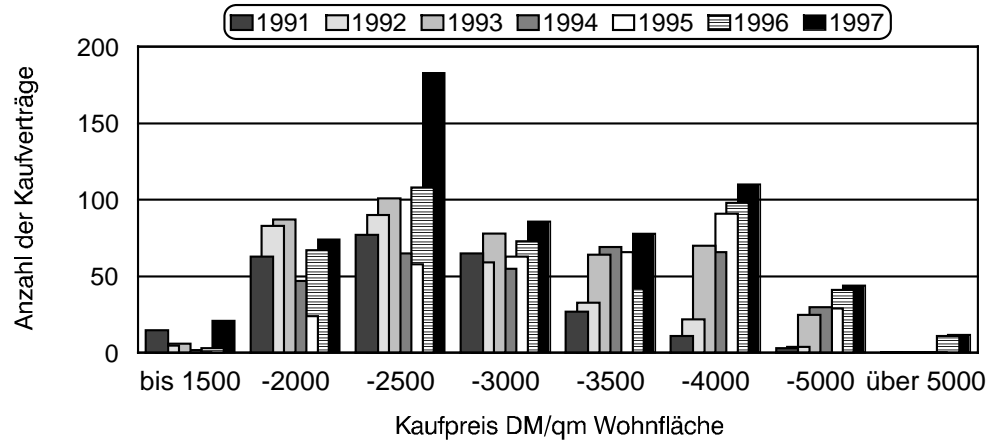
Verteilung der Kaufverträge für Wohnungseigentum differenziert nach Wohnlage und Baualtersklasse



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

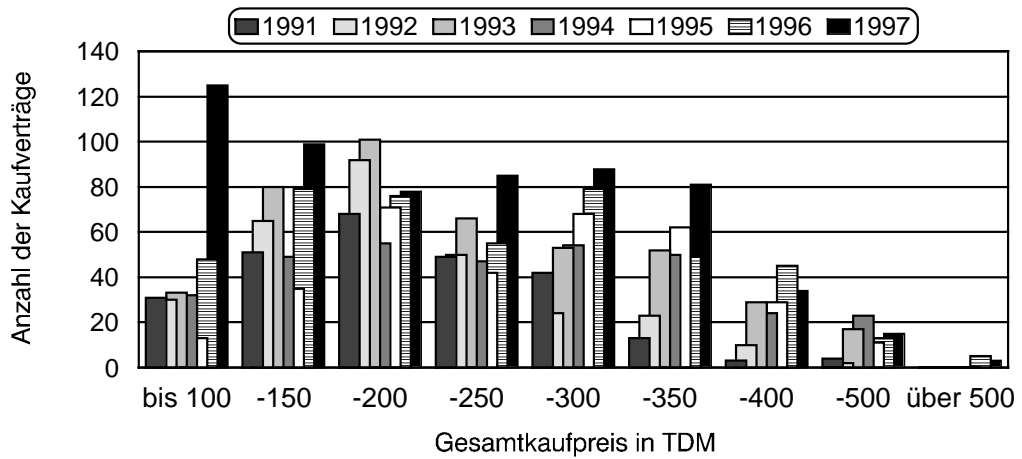
Aus der obigen Darstellung ist ersichtlich, daß in einfachen Wohnlagen kaum Wohnungseigentum vorzufinden ist. Die vermehrte Anzahl an Kaufverträgen in der Baualtersklasse 1960-69, mittlere Wohnlage ist durch Verkäufe in dem Hochhaus Karl-Ernst-Osthausstr. mit rd. 80 Wohnungen zurückzuführen.

Verteilung der Kaufverträge nach Kaufpreis DM / m² Wohnfläche



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Verteilung der Gesamtkaufpreise



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Die Verteilung hinsichtlich der besonderen Verkaufumstände entspricht in etwa dem Ergebnis des Vorjahres 1996.

	1996	1997
• Wohnung ist vermietet	12,3 %	8,4 %
• Mieter = Käufer	8,1 %	4,4 %
• Ersterwerb	32,0 %	29,3 %
• Whg. wird kurzfristig frei (Eigennutzung)	47,6 %	57,9 %

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

→ **Fazit:** derjenige, der eine Eigentumswohnung erwirbt, zieht i.d.R. selbst ein.

Aus den Regressionsberechnungen konnte abgeleitet werden, daß bei Vorkriegsbauten der Modernisierungsgrad von großer Bedeutung ist. Die Wohnlage spielt in dieser Baualterklasse eine untergeordnete Rolle.

In den Baualterklassen 1948 - 70 beträgt der Preisunterschied zwischen den Wohnlagen rd. 180 DM/m² Wohnfläche. Bei den Baualterklassen ab 1970 beträgt der Preisunterschied rd. 300 DM/m² Wohnfläche.

Definition der Wohnlage:

einfach Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und in unmittelbarer Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

Mittel Mittlere Wohnlagen sind Wohngebiete, auch bei größerer Entfernung zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhohem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen meist dicht bebauten Wohngebieten.

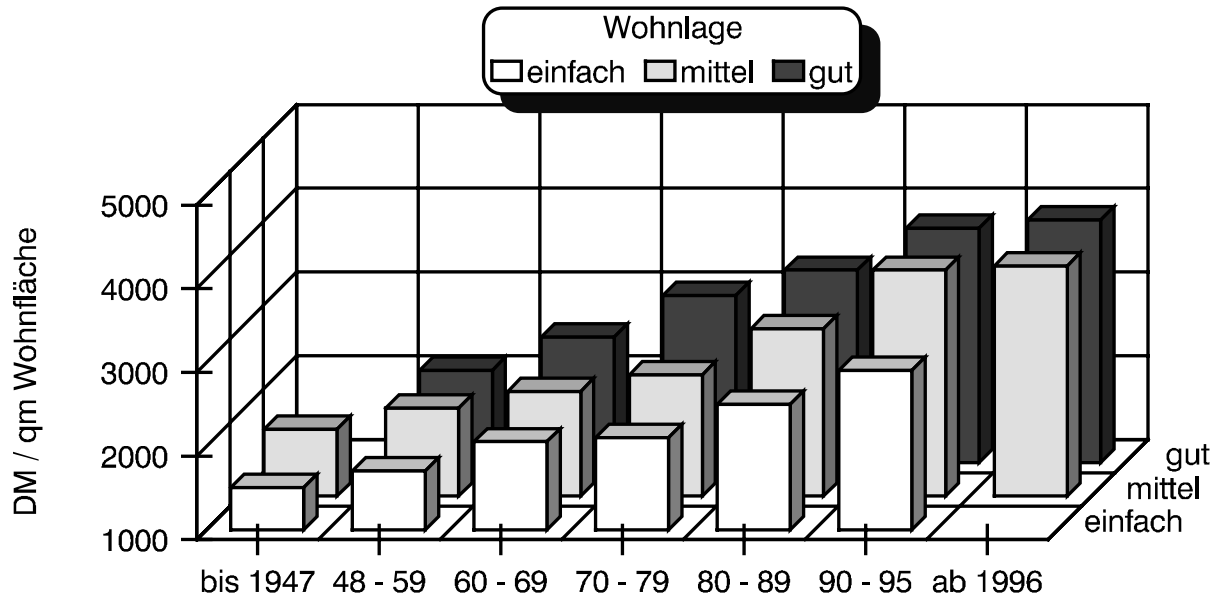
gut Gute Wohnlagen sind in durchgrünten, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie vorzufinden

8.2 Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

Aus den beiden Berichtsjahren 1996/97 wurden von rd. 119 vermieteten Eigentumswohnungen die Nettokaltmiete telefonisch erfragt. Hieraus wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,61 % +/- 0,06 % berechnet.

Es wurde ein Liegenschaftszins von **3,50 %** beschlossen.

8.3 Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 1997



Baujahrsklasse							Wohnlage
bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1995	Neubau ab 1996	
* 1)	(2.100)	(2.500)	3.000	(3.300)	3.800	3.900	gut
1.800	2.050	2.250	2.450	3.000	3.700	3.750	mittel
(1.500)	(1.700)	2.050	(2.100)	(2.500)	(2.900)	* 2)	einfach

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen:

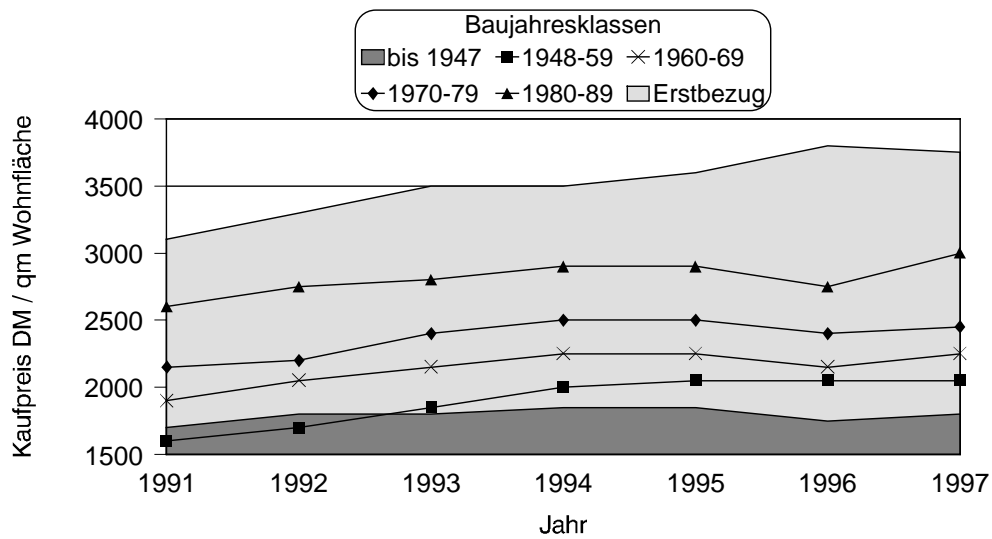
- * 1) = Eigentumswohnungen (Vorkriegsbauten, nicht modernisiert) in guten Wohnlagen wurden nicht veräußert, daher keine Preisangabe
- * 2) = in einfachen Wohnlagen wurden 1997 keine Eigentumswohnungen neu errichtet. (1.500) statistisch nicht gesicherter Wert (es lagen nicht genügend Kaufverträge vor)

Anmerkungen:

- die Marktpreise gelten für Wohnungen mit einem guten bis normalen Unterhaltungszustand,
- bei Gebäuden ab 1960 wird ein Bad und eine Zentralheizung vorausgesetzt,
- Garagen oder Stellplätze sind in den Marktpreisen nicht enthalten,
- der Marktpreis beinhaltet den jeweiligen Bodenwertanteil.,
- für durchgreifend modernisierte Wohnungen in villenähnlichen Vorkriegsbauten (vor 1948) mit wenigen Wohneinheiten in guten Wohnlagen, werden Preise erzielt, die deutlich über den hier angegebenen Marktpreisen liegen. Diese Preise werden stark von dem jeweiligen Grad der Modernisierung beeinflusst.

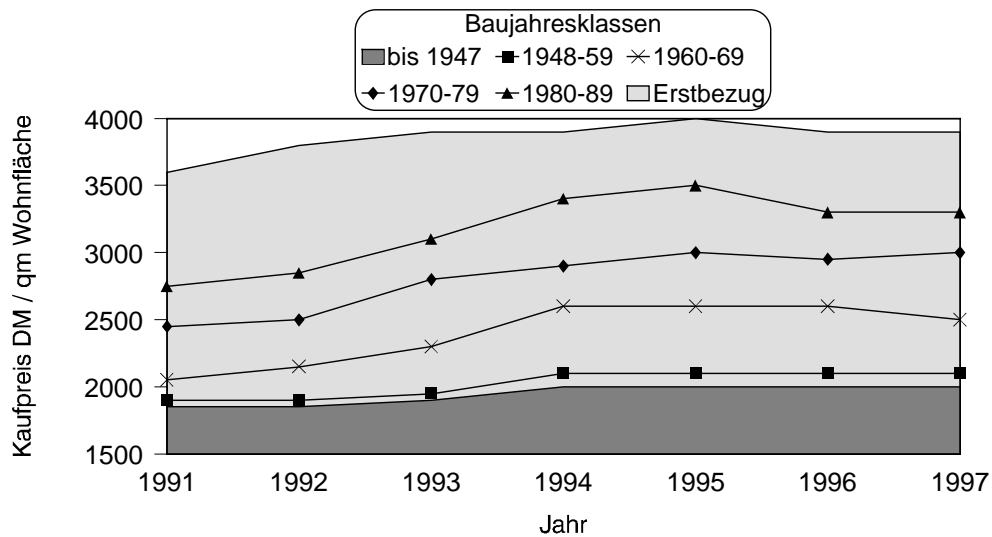
8.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen

in mittleren Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

in guten Wohnlagen



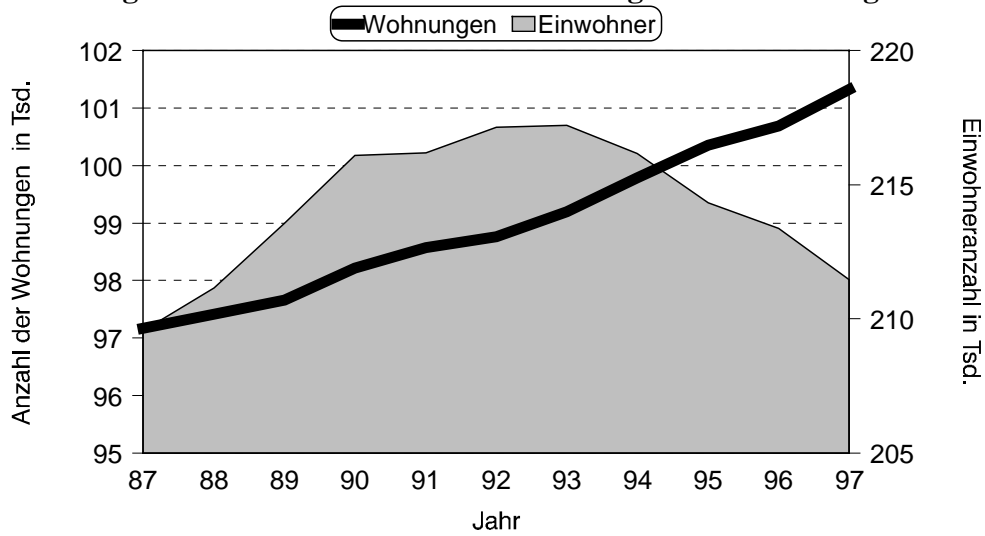
Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Insgesamt zeichnete sich 1997 eine stagnierende Preisentwicklung auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum ab.

9. Mieten für Wohnungen und gewerbliche Flächen in der Stadt Hagen

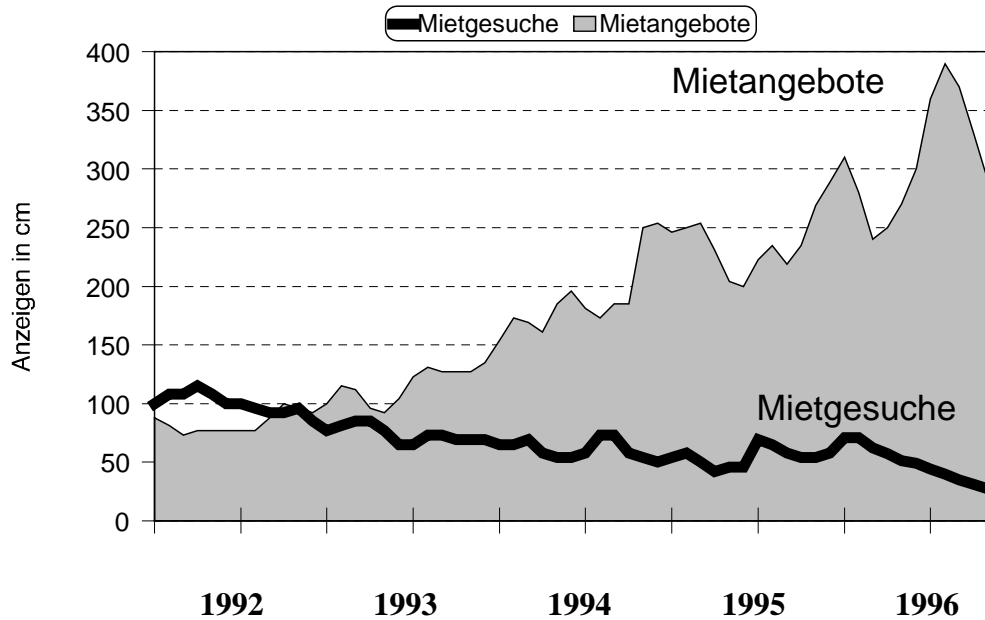
9.1 Allgemeines zum Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1992 - 1996



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Auf dem Hagerer Wohnungsmarkt befindet sich z.Zt. ein deutliches Überangebot an Mietwohnungen, insbesondere an 2 ½ Zimmerwohnungen und Kleinstwohnungen.

9.2 Freifinanzierter Wohnungsbau

Am 22.01.1998 hat der Gutachterausschuß gemäß § 5 Abs. 5 b.i.V. mit § 16 der GAVO NW vom 07.03.1990 zuletzt geändert am 25.11.1997 in der z.Z. geltenden Fassung den **Mietpreisspiegel 1998 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Hagen zum Stand 01.01.1998** beschlossen.

Dieser Mietpreisspiegel wurde am 29.02.1998 vom Oberbürgermeister der Stadt Hagen als Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Nr.2 MHG vom 18.12.1974 (BGBL. I S. 3603, 3604) in der z.Z. geltenden Fassung anerkannt und herausgegeben.

Der Mietpreisspiegel 1998 wurde unter Verwendung mathematisch statistischer Auswerteverfahren aus einer repräsentativen Stichprobe von über 1.500 Mieten abgeleitet. Es wurden jeweils Mieten ausgewertet, die in den letzten 4 Jahren vor der Datenerhebung neu vereinbart bzw. verändert wurden. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungsmieten öffentliche geförderter Gebäude waren nicht im Datenbestand enthalten.

Er ist gegen eine **Gebühr von 15,00 DM** (gemäß Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen) während der Dienststunden in der Zentralauskunft des Vermessungs- und Katasteramtes, Verwaltungshochhaus, 10. OG., Zimmer 1003, in der Bürgerberatung des Rathauses oder bei den Bezirksstellen erhältlich.

Die nächste Fortschreibung ist zum 01.01.2000 beabsichtigt.

9.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
geförderte Wohnungen	244	172	223	207	258	261	207	169	211
• Mietwohnungen	215	142	189	172	217	221	184	141	
• Eigenheimen	25	27	29	22	26	21	9	14	
• Eigentumswohnungen	4	3	5	13	15	18	14	14	
Bewilligte Landes- und Gemeindemittel in 1.000 DM	* 1) 28.362	19.337	26.022	25.278	32.934	* 2) 30.915	* 3) 21.756	18.774	

* 1) Ohne Darlehen für Wohnheimplätze und Garagen

* 2) 915.00 DM Darlehen, 837.000 DM Zuschuß

* 3) davon 485.000 DM an Gemeindedarlehen

Quelle : Amt für Wohnungswesen der Stadt Hagen

Der Bestand an öffentlichen Wohnungen nimmt seit 1988 kontinuierlich ab.

Die öffentlichen Bindungen der überwiegend in den 50 / 60 Jahren errichteten Gebäude laufen in diesen Jahren aus.

Wohnungsbestand 1997 :

101.329 Wohnungen

davon sind öffentlich gefördert :

15.771 Wohnungen

→ rd. jede 6. Wohnung ist öffentlich gefördert (15, 4 %)

9.4 Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 1998

Dieser Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten ist vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen als Orientierungshilfe für die Ermittlung angemessener Ladenmieten gemäß dem § 193 BauGB vom 27.08.1997 in der z.Z. geltenden Fassung und dem § 5 der GAVO NW vom 07.03.1990 zuletzt geändert am 25.11.1997 ermittelt und beschlossen worden .

Die Mietrichtwerte wurden aus tatsächlich bekannten Ladenmieten, aus der Auswertung der Kauf- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses, aus den Veröffentlichungen von Fachverbänden und aus der langjährigen Beobachtung der örtlichen Mietangebote in den Tageszeitungen ermittelt. Die Geschäftsraummieten in der Hager Innenstadt wurden aufgrund von Marktbeobachtungen in der Bodenrichtwertsitzung vom 26.03.1998 um rd. 10 - 20 % gesenkt.

Definition des Mietrichtwertes:

Ein Mietrichtwert ist ein aus tatsächlich erzielten Mieten ermittelter monatlicher Durchschnittswert DM/m² Nutzfläche. Er bezieht sich auf einen Normalladen in der jeweiligen Geschäftslage. **Mietrichtwerte sind reine Grundmieten, in denen Betriebskosten *1), sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind.** Die Mietrichtwerte beziehen sich nur auf die eigentlichen Verkaufsräume, die Nebenräume wie z.B. Büros, Sozialräume, Toiletten usw. und ggf. erforderliche Lagerflächen müssen vorhanden sein. Der Mietwert für diese Flächen ist gesondert zu vereinbaren. Die Mietrichtwerte für Ladenlokale in der Innenstadt und den Nebenzentren Boele, Haspe und Hohenlimburg sind den Kartenausschnitten zu entnehmen.

*1) = Betriebskosten sind Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch sowie einer baulichen und sonstigen Anlage laufend entstehen (z.B. Grundbesitzabgaben, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Heizung usw.).

<p><u>Eigenschaften eines Normalladens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ein im Erdgeschoß befindliches Ladenlokal, • 80 - 120 qm Verkaufsfläche, • mindestens 6 m Schaufensterfront. 	<p><u>Abweichungen vom Mietrichtwert durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe des Ladenlokals, • Art des Grundstückes als Eck.- oder Reihengrundstück mit entsprechendem Anteil an Schaufensterfläche, • Branchenbedingte Einflüsse, • Eingang mit oder ohne Stufen, • Parkmöglichkeiten.
--	---

<p>Ladenlokale in Außenbezirken: Parkmöglichkeiten sollten vorhanden sein</p>	<p>80 - 120 m² größer 120 m²</p>	<p>10,00 - 18,00 DM / m² 8,00 - 16,00 DM / m²</p>
<p>Büroräume ab 1. Obergeschoß: Hier wird der Mietwert durch die Ausstattung der Räume, dem Anteil an Sozialräumen und Toiletten sowie dem Vorhandensein eines Aufzuges, Anfahrts- und Parkmöglichkeiten, etc. bestimmt.</p>		<p>8,00 - 12,00 DM / m²</p>
<p>Lager- und Fabrikationsräume: Hier wird der Mietwert durch die Aufteilung der Räume, deren Höhe und Nutzbarkeit, die Beheizbarkeit und die Anfahrtsmöglichkeiten, etc. Bestimmt.</p>	<p>Altbau Neubau</p>	<p>3,00 - 6,00 DM / m² 6,00 - 8,00 DM / m²</p>
<p>Befestigte Hofflächen:</p>		<p>1,00 - 2,00 DM / m²</p>

10. Verwaltungsgebühren

10.1 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW (AVwGebO NW) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1995)

Auf Grund der §§ 2 und 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) vom 23.11.1971 (GV. NW. S.354) in der z.Z. gültigen Fassung, wird verordnet:

Für die im Allgemeinen Gebührentarif genannten Amtshandlungen werden die dort genannten Kosten erhoben. Der Allgemeine Gebührentarif bildet einen Teil dieser Verordnung.

Auszug aus der Allgemeinen Gebührentarifstelle Nr. 13 für grundstücksverkehrliche Angelegenheiten.

Für Leistungen der Tarifstellen 13.1.1 - 13.1.1.3 ist zusätzlich zu der u.a. Gebühr die jeweils gültige Umsatzsteuer zu entrichten.

Tarif- stelle	Erläuterung										
1.	Gutachten (gemäß §§ 192 ff. BauGB; GAVO NW)										
1.1	Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuß										
1.1.1	<ul style="list-style-type: none"> • unbebaute Grundstücke, *1) • Rechte an unbebauten Grundstücken, *1) • Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile *1) • Ermittlung von Anfangs- und Endwerten *2) <p>*1) = §§ 193 (2) BauGB, 24 (1) EEG NW und 5 (3) GAVO NW *2) = § 154 (2) BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 (1) Satz 1 BauGB. Werden Anfangs- und Endwerte auf der Basis besonderer Bodenrichtwerte § 196 (1) Satz 5 BauGB ermittelt, so ermäßigt sich die Gebühr entsprechend dem Umfang der hierdurch eingetretenen Minderung des Aufwands</p>										
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Verkehrswert</td> <td style="text-align: right;">Gebühr</td> </tr> <tr> <td>unter 150.000 DM</td> <td style="text-align: right;">3,5 v.T. des Wertes zzgl. 450 DM</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">150.000 DM - 500.000 DM</td> <td style="text-align: right;">3,0 v.T. des Wertes zzgl. 525 DM</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">500.000 DM - 1.000.000 DM</td> <td style="text-align: right;">1,5 v.T. des Wertes zzgl. 1.275 DM</td> </tr> <tr> <td>über 1.000.000 DM</td> <td style="text-align: right;">0,75 v.T. des Wertes zzgl. 2.025 DM</td> </tr> </table>	Verkehrswert	Gebühr	unter 150.000 DM	3,5 v.T. des Wertes zzgl. 450 DM	150.000 DM - 500.000 DM	3,0 v.T. des Wertes zzgl. 525 DM	500.000 DM - 1.000.000 DM	1,5 v.T. des Wertes zzgl. 1.275 DM	über 1.000.000 DM	0,75 v.T. des Wertes zzgl. 2.025 DM
Verkehrswert	Gebühr										
unter 150.000 DM	3,5 v.T. des Wertes zzgl. 450 DM										
150.000 DM - 500.000 DM	3,0 v.T. des Wertes zzgl. 525 DM										
500.000 DM - 1.000.000 DM	1,5 v.T. des Wertes zzgl. 1.275 DM										
über 1.000.000 DM	0,75 v.T. des Wertes zzgl. 2.025 DM										

1.1.2	<ul style="list-style-type: none"> • bebaute Grundstücke • Rechte an bebauten Grundstücken • Höhe anderer Vermögensvor- und Nachteile <p>Verkehrswert unter 250.000 DM</p> <p style="text-align: center;">250.000 DM - 1.500.000 DM</p> <p style="text-align: center;">über 1.500.000 DM</p>	<p>Gebühr</p> <p>4,0 v.T. des Wertes zzgl. 550 DM</p> <p>2,0 v.T. des Wertes zzgl. 1.050 DM</p> <p>1,0 v.T. des Wertes zzgl. 2.550 DM</p>
1.1.3	<ul style="list-style-type: none"> • Miet- oder Pachtwerte <p>bei einem Monatsmiet(pacht-)wert bis 5.000 DM</p> <p>über 5.000 DM</p>	<p>30 % des Monatsmiet(pacht-)wertes, mindestens 450 DM</p> <p>15 % des Monatsmiet(pacht-)wertes, mindestens 750 DM</p>
2.	<p>Auskünfte durch den Gutachterausschuß über</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwerte, • Miet- und Pachtwerte, • sowie sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten <p>mündlich (bis zu ½ Stunde)</p> <p>schriftlich Auszug aus der Bodenrichtwertkarte grundstücksbezogene Auskunft</p>	<p>gebührenfrei</p> <p>20 DM</p> <p>30 DM</p>
5.	<p>Bodenrichtwertkarte (gerollt oder gefaltet im Stadtplanformat)</p>	<p>108 DM</p>
6.	<p>Grundstücksmarktbericht</p>	<p>30 DM</p>

10.2 Auszug aus der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen

Mietpreisspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	15 DM
--	--------------

Abkürzungen:

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896 (RGL. I S. 195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1991 (BGBL. I S. 854)
- BauGB Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2253) in der z.Z. gültigen Fassung
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763) in der z.Z. gültigen Fassung
- WertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Wertermittlungsverordnung - vom 06.12.1988 (BGBL. I S. 2209)
- WertR Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 11.06.1991 (BAnz. Nr. 182a vom 27.09.1991) in der z.Z. gültigen Fassung
- GAVO NW Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschußverordnung- vom 07.03.1990, zuletzt geändert am 25.11.1997 in der z.Z. gültigen Fassung
- II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen - Zweite Berechnungsverordnung - vom 12.10.1990 (BGBL. I 1990, S. 2178) zuletzt geändert am 23.07.1996 (BGBL. I 1996, S. 1167)
- KAG Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 (GV NW 1969 S. 712) in der z.Z. gültigen Fassung
- DSchG Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 in der z.Z. gültigen Fassung
- WEG Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.03.1951 (BGBL. I 1951, S. 175, 209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.01.1994 (BGBL. I. 1994, S. 66)
- ErbbauVO Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGL. 1919, S.72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1993 (BGBL. 1993, S. 2182, 2196)
- MHG Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBL. I S. 3603, 3604) in der z.Z. gültigen Fassung