

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 1980-1998	5
3.2	Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden	7
3.3	Preisindizes für Bauleistungspreise und Instandhaltungskosten von Gebäuden	8
3.4	Alterswertminderung von Gebäuden im Sachwertverfahren	9
3.5	Entwicklung der Zwangsversteigerungen	10
3.6	Flächennutzung im Stadtgebiet 1998	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 Durchschnittliche Bodenpreise	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	28
5.10	forstwirtschaftliche Grundstücke	28
5.11	Begünstigtes Agrarland	28
6.	Bebaute Grundstücke	
6.1	Anzahl der Kaufverträge nach dem Gebäudetyp	29
6.2	Geldumsatz differenziert nach dem Gebäudetyp	29
6.3	Individueller Wohnungsbau (Sachwertobjekte)	30
6.3.1	Gebäudewertfaktor DM/m ³ umbauter Raum Gebäudewertfaktor DM/m ² Wohnfläche	30
6.4	Geschößwohnungsbau (Ertragswertobjekte)	32
6.4.1	Rohertragsfaktoren	32
6.5	Liegenschaftszinssätze	33

7.	Erbbaurecht	34
8.	Wohnungs- und Teileigentum	
8.1	Verteilung der Kaufverträge	34
8.2	Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen	37
8.3	Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen	38
8.4	Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen	39
9.	Mieten für Wohnungen und gewerbliche Flächen	
9.1	Wohnungsmarkt in der Stadt Hagen	40
9.2	Freifinanzierter Wohnungsmarkt	41
9.3	Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	41
9.4	Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 1999	42
10.	Verwaltungsgebühren	
10.1	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW	44
10.2	Auszug aus der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Hagen	45

1. Vorbemerkungen

Der Bericht über den Hagener Grundstücksmarkt des Jahres 1998 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 1998 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 Dipl.-Ing. Thekla Dietrich	Städt.Verm.Dir. Städt.Ober.Verm.rätin	Vorsitzender stellvertr. Vorsitzende
Dipl.-Ing. Lothar Demmrich Dipl.-Ing. Günter Friedrich Dipl.-Ing. Johannes Güther Dipl.-Ing. Wyland Kuschel	Städt.Bauamtsrat a.D. Städt.Verm.Dir. a.D. Stadtbaurat Architekt (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	stellvertr. Vorsitzender *1) stellvertr. Vorsitzender *1) stellvertr. Vorsitzender *1) stellvertr. Vorsitzender *1)
Dipl.-Ing. Friedr.-W. Altemeier	Architekt (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	Sachverständiger
Dipl.-Ing. Willi Donner Jochen Gau Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen	Architekt Immobilienwirt Bauing. (ö.b.u.v. Sachverständiger der SIHK Hagen)	Sachverständiger Sachverständiger Sachverständiger
Ass.-Jur. M. Hülsbusch - Emden Dipl.-Ing. Thomas Kämmerling Dipl.-Ing. Hartmut Nitsche Dipl.-Ing. Christian Puls Dipl.-Ing. Reinhold Parthesius	Immobilienkauffrau Forstassessor Öffentl.best.Verm.ing. Architekt Öffentl.best.Verm.ing.	Sachverständige Sachverständiger Sachverständiger Sachverständiger Sachverständiger
Harry Grabert *2) Markus Mongiello *2)	Diplomfinanzwirt Diplomfinanzwirt	Sachverst. des Finanzamtes 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 -.

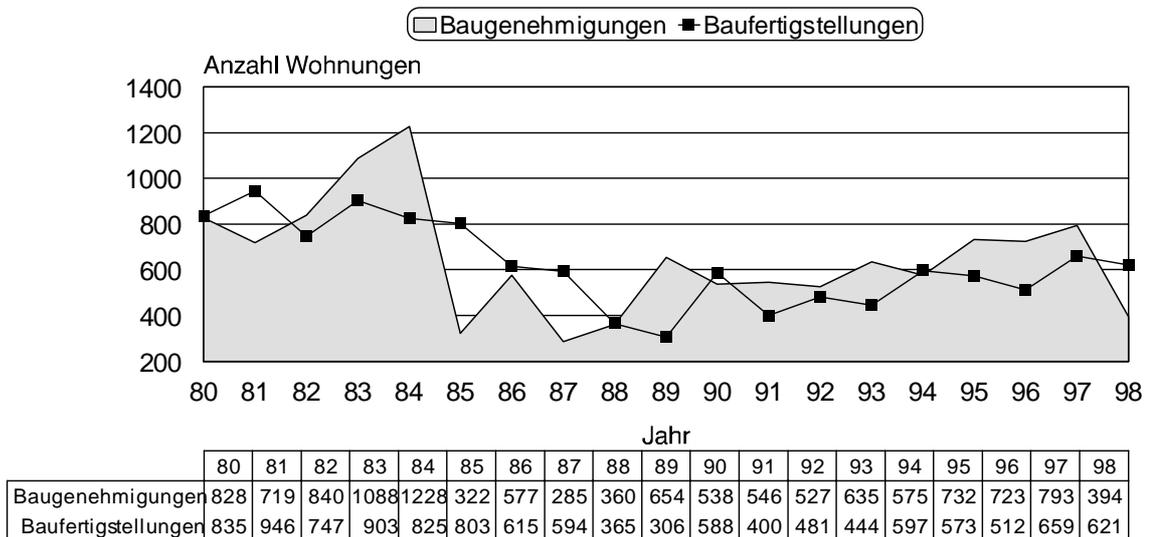
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- 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 - 1998

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Hagen



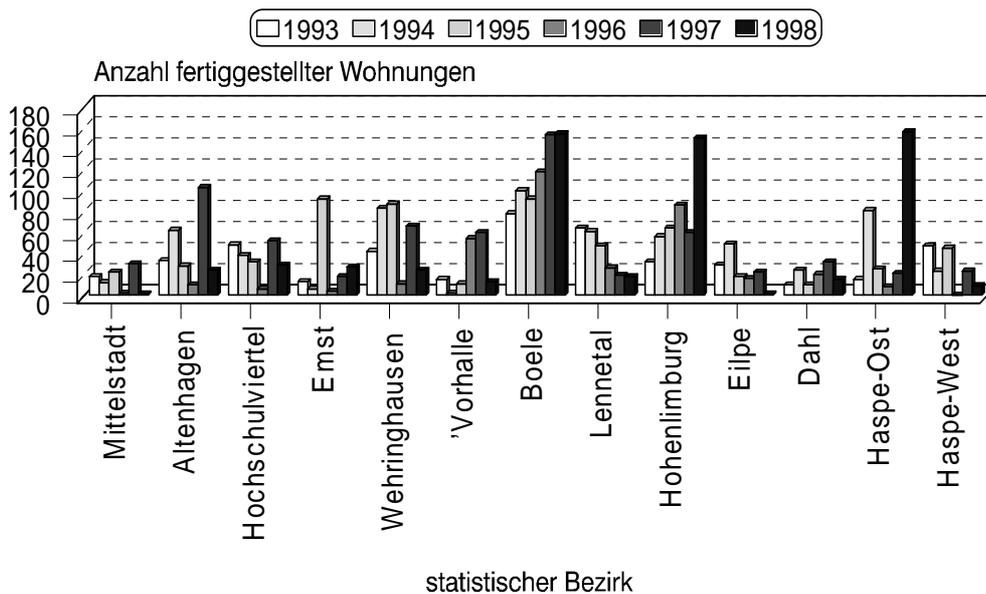
Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung und Bauordnungsamt der Stadt Hagen

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	264	112	283	659
1998	233	99	289	621

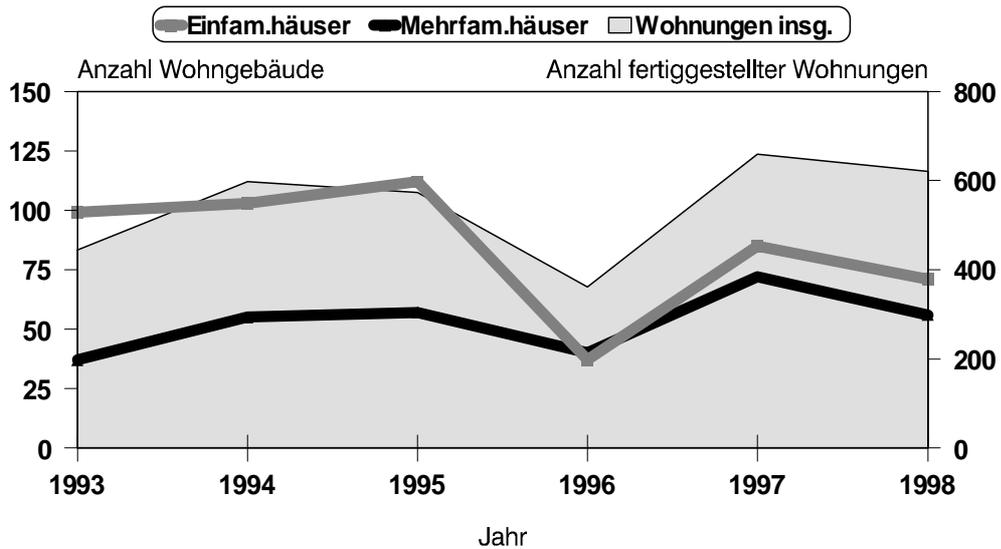
* 1) = Öffentl. Bauherren (Bund, Länder, Gemeinden), Wohnungs- und Erwerbsunternehmen
 Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Fertiggestellte Wohnungen 1993 - 98 in dem jeweiligen statistischen Bezirk



Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

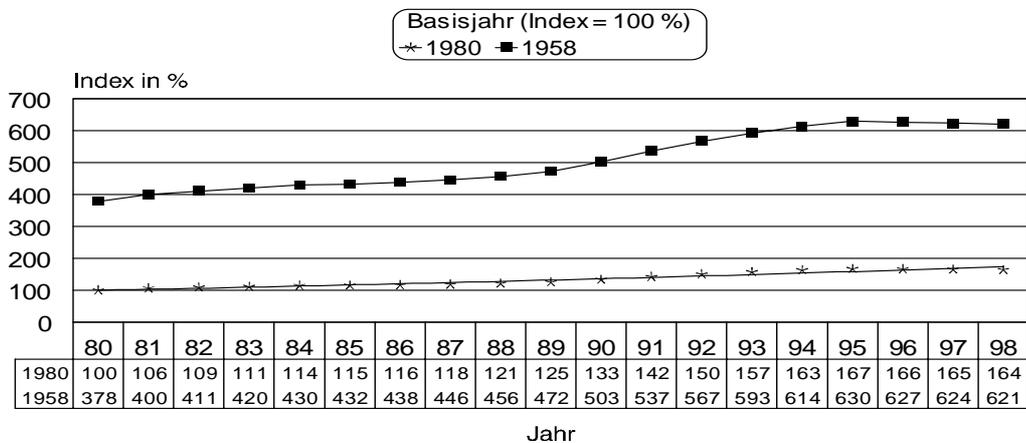


Quelle : Amt für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen

In dem Zeitraum 1993-98 wurden in Hagen insgesamt 3.255 Wohnungen neu errichtet. Zusätzlich wurden im gleichen Zeitraum 507 Einfamilienhäuser fertiggestellt

3.2 Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden

alte Bundesländer (einschl. Mehrwertsteuer)
Mittelwerte des entsprechenden Jahres



Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Für das Jahr 1998 waren folgende Baupreisindizes angegeben:

		Basisjahr = 100 %		
		1913	1958	1980
Februar	1998	2146,3	618,6	163,9
Mai	1998	2161,6	623,0	165,1
August	1998	2159,4	622,4	164,9
November	1998	2152,9	620,5	164,4
Februar	1999	2146,3	618,6	163,9

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Der Baupreisindex hat seit August 1995 (1913 = 2190,0 %) fallende Tendenz.

3.3 Preisindizes für Bauleistungspreise und Instandhaltungskosten von Gebäuden

(Preisindizes für den Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer, bezogen auf das gesamte Bundesgebiet, Basis 1995 = 100 %)

Art	Durchschnitt			Mai 1998	Aug. 1998	Nov. 1998	Feb. 1999
	1996	1997	1998				
<u>Wohngebäude:</u>							
Bauleistungen am Bauwerk insg.	99,8	99,1	98,7	99,0	98,9	98,6	98,3
davon Rohbauarbeiten:	99,0	97,4	96,2	96,5	96,4	95,9	95,5
• Maurerarbeiten	99,3	97,8	96,2	96,5	96,3	95,7	95,6
• Zimmer- u. Holzbauarbeiten	98,7	97,4	96,3	96,6	96,4	96,1	95,7
• Abdichtungsarbeiten	100,4	99,7	99,5	99,7	99,7	99,5	99,6
• Dachdeckungsarbeiten	101,0	100,6	100,2	100,6	100,3	99,9	99,5
• Putz- und Stuckarbeiten	99,2	97,7	96,5	97,0	96,6	96,0	95,7
davon Ausbauarbeiten:	100,7	100,7	101,1	101,4	101,3	101,2	101,1
• Klempnerarbeiten	100,6	101,6	102,9	103,2	103,2	103,3	101,0
• Fliesen- und Plattenarbeiten	100,1	98,7	97,2	97,6	97,3	96,8	96,0
• Tischlerarbeiten	101,5	101,9	102,7	102,9	103,0	103,0	103,0
• Elektrische Anlagen	101,3	102,2	103,9	104,1	104,2	104,3	104,7
• Verglasungsarbeiten	102,0	102,7	104,3	104,5	104,5	104,8	104,9
• Heizanlagen	100,9	101,8	103,3	103,6	103,5	103,7	103,9
• Außenanlagen	99,7	98,9	98,8	99,0	99,0	98,7	98,4
• Baunebenleistungen	99,7	98,9	98,6	98,9	98,7	98,5	98,2
<u>Ausgewählte Gebäudetypen:</u>							
(Bauleistungen am Bauwerk)							
• Ein- und Zweifamiliengebäude	99,9	99,1	98,8	99,1	98,9	98,7	98,4
• Mehrfamiliengebäude	99,7	99,0	98,6	98,9	98,8	98,5	98,2
• Gemischt genutzte Gebäude	99,9	99,1	98,8	99,1	99,0	98,7	98,5
• Bürogebäude	100,1	99,6	99,6	99,8	99,8	99,6	99,3
• Gewerbliche Betriebsgebäude	100,3	99,8	99,9	100,2	100,2	99,9	99,5
<u>Instandhaltung:</u>							
• Mehrfamiliengebäude mit Schönheitsreparaturen	101,2	101,7	102,6	102,8	102,8	102,7	102,5
• Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen	101,2	101,7	102,6	102,8	102,8	102,7	102,6
• Schönheitsreparaturen in der Wohnung	101,3	101,8	102,5	102,7	102,8	102,5	102,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Februar 99

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

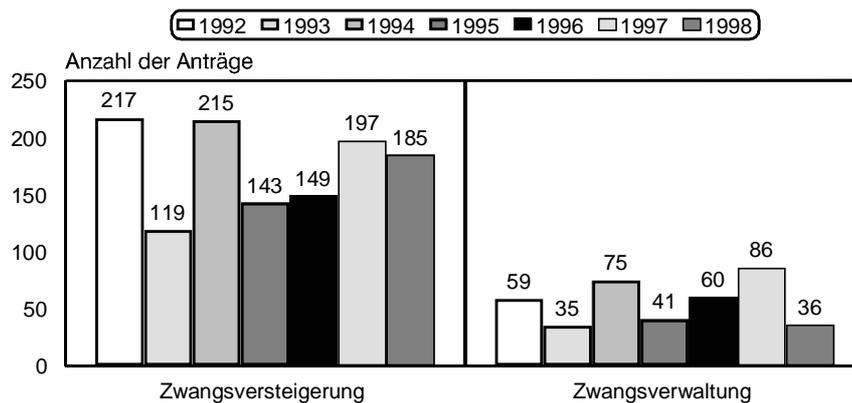
3.5 Entwicklung der Zwangsversteigerungen

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
1998	1	0,1	7	3,1	7	0,9

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Anträge auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung beim Amtsgericht Hagen



Quelle : Amtsgericht Hagen

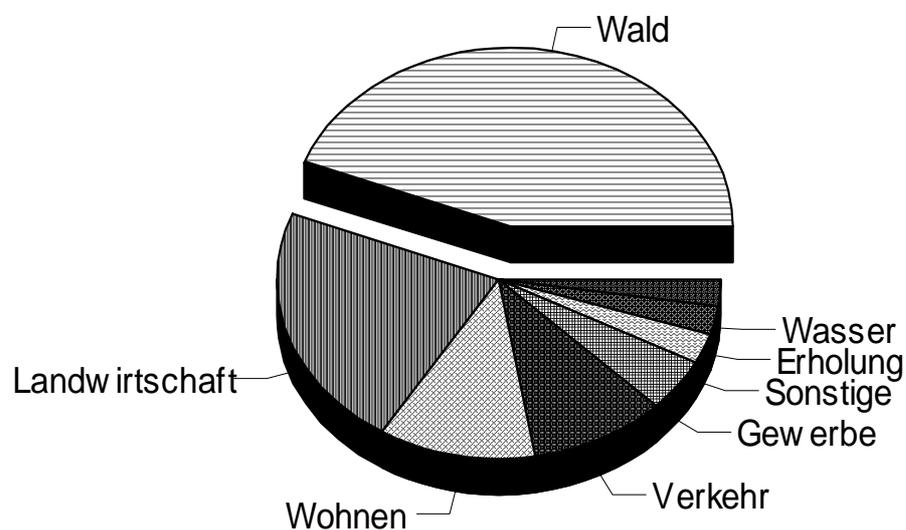
Der Amtsgerichtsbezirk Hagen schließt die Stadtteile Herdecke und Wetter mit ein. Die Anträge beinhalten Teilungsversteigerungen (z.B. zwecks Aufhebung der Gemeinschaft) als auch Vollstreckungsversteigerungen (z.B. wegen Zahlungsforderungen).

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

3.6 Flächennutzung im Stadtgebiet 1998

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

Ifd. Nr.	Vertragsgegenstand	Anzahl der Kaufverträge in				
		1994	1995	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke :						
1	• mit verwendbaren Kaufverträgen	134	83	121	148	119
2	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	53	46	47	60	49
3	• Zwangsversteigerungen	0	0	1	0	1
4	• Auswertungsdaten fehlen noch					29
insgesamt:		187	129	169	208	198
Bebaute Grundstücke :						
5	• mit verwendbaren Kaufverträgen	188	241	191	348	275
6	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	101	109	190	132	158
7	• Zwangsversteigerungen	9	4	4	5	7
8	• Auswertungsdaten fehlen noch					139
insgesamt:		298	354	385	485	579
Wohnungseigentum :						
9	• mit verwendbaren Kaufverträgen	400	418	507	610	484
10	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	104	76	71	57	54
11	• Zwangsversteigerungen	23	7	9	8	7
12	• Auswertungsdaten fehlen noch					14
insgesamt:		527	501	587	675	559
Teileigentum :						
13	• mit verwendbaren Kaufverträgen	22	39	8	23	25
14	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	11	0	0	7	0
insgesamt:		33	39	8	30	25
Erbbaurechte :						
15	• Erbbaugrundstücke	0	0	2	6	5
16	• Erbbaurechte	18	7	1	25	7
17	• Wohnungserbbaurechte	43	34	27	33	37
18	• Teilerbbaurechte	5	1	5	2	2
insgesamt:		66	42	35	66	51
Gesamtanzahl der Kaufverträge:		1111	1065	1184	1464	1412

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen zu :

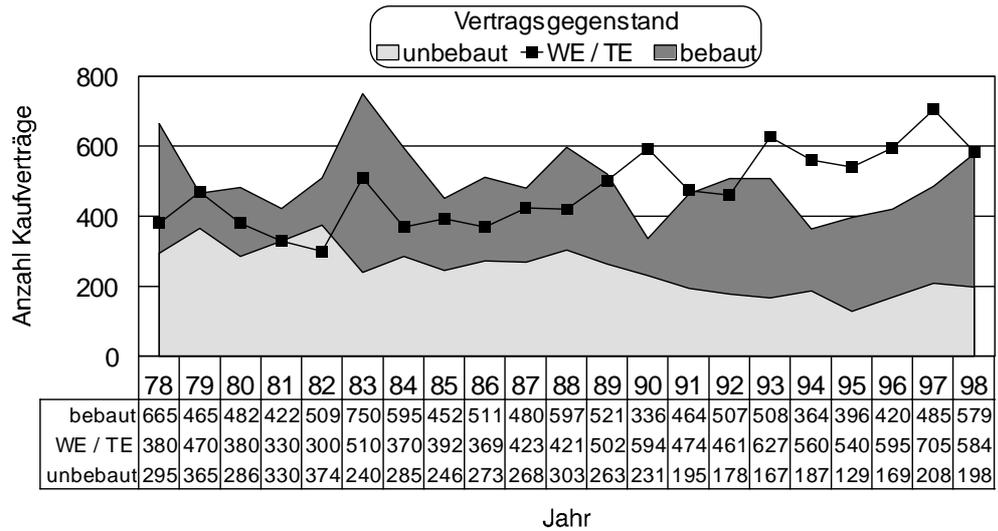
Ifd. Nr. 2,6,10,14: Arrondierungen, Spleißflächen, Erbauseinandersetzungen, Gundstücksübertragungen

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

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

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

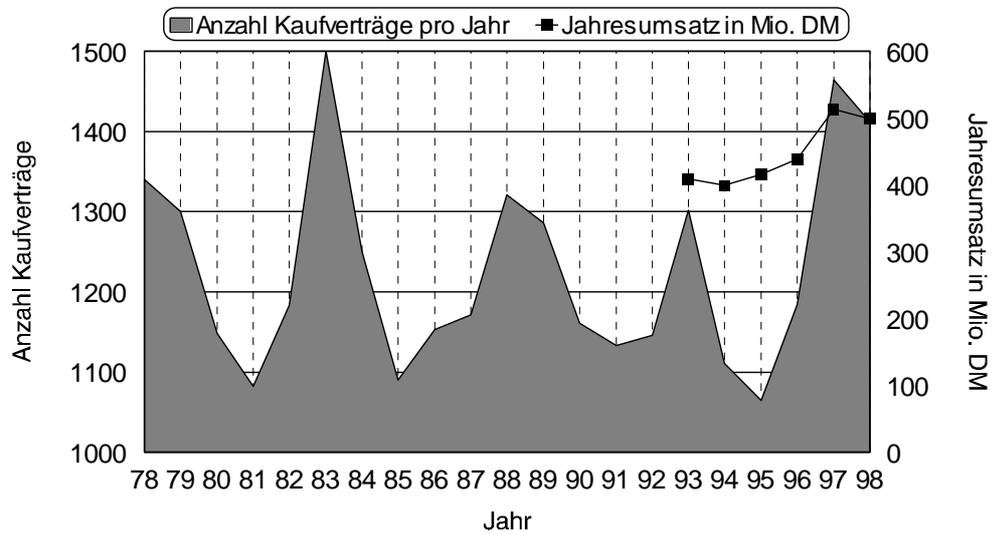
Anzahl der jährlichen Kaufverträge



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

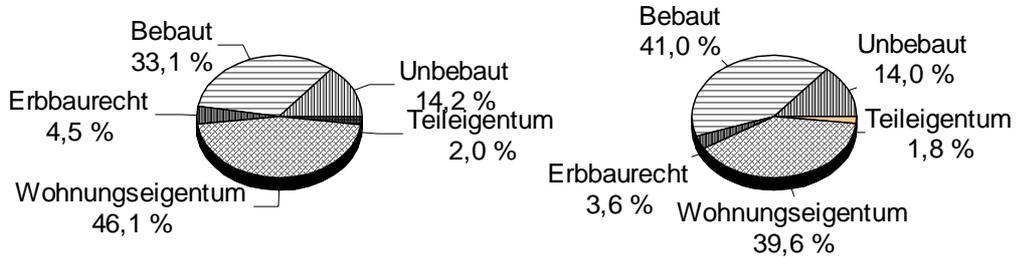
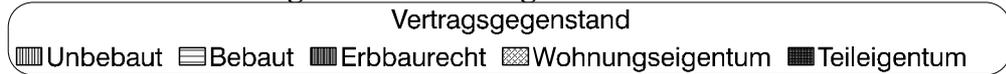
Nach einem Anstieg der Anzahl der Kaufverträge und des Geldumsatzes in fast allen Teilmärkten seit 1994 ist für 1998 eine Stagnation festzustellen.

Gesamtanzahl der Kaufverträge und Gesamtjahresumsatz in Mio. DM



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

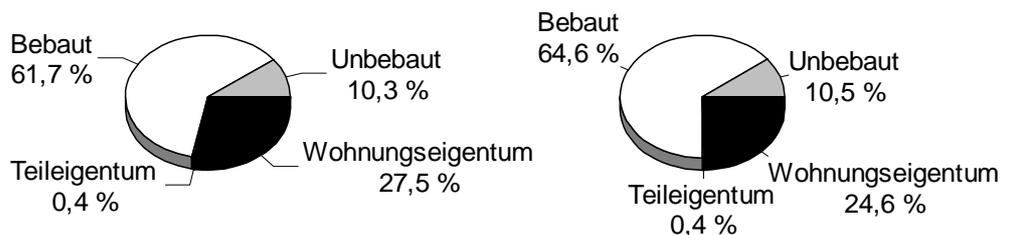
Verteilung der Kaufverträge in 1997 und 1998



Dez. 96 - Nov. 1997 : 1.464 Kaufverträge Dez. 97 - Nov. 1998 : 1.412 Kaufverträge

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in 1997 und 1998



Dez. 96 - Nov. 1997: 513,2 Mio. DM Dez. 97 - Nov. 1998: 498,8 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				
		1994	1995	1996	1997	1998
<u>Unbebaute Grundstücke :</u>						
1	• mit verwendbaren Kaufverträgen	49,6	33,7	36,8	45,4	46,0
2	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	5,9	6,9	14,2	7,7	1,2
3	• Zwangsversteigerungen			0,1	0,0	0,1
4	• Auswertungsdaten fehlen noch					5,0
	insgesamt:	55,5	40,6	51,2	53,1	52,3
<u>Bebaute Grundstücke :</u>						
5	• mit verwendbaren Kaufverträgen	99,6	140,5	122,7	226,9	151,5
6	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	114,4	117,7	129,3	84,9	90,0
7	• Zwangsversteigerungen	7,7	1,4	1,4	5,0	3,1
8	• Auswertungsdaten fehlen noch					77,4
	insgesamt:	221,7	259,6	253,4	316,8	322,0
<u>Wohnungseigentum :</u>						
9	• mit verwendbaren Kaufverträgen	91,3	95,1	114,6	128,2	109,4
10	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	24,8	18,9	18,2	12,5	9,9
11	• Zwangsversteigerungen	2,8	0,6	1,2	0,6	0,9
12	• Auswertungsdaten fehlen noch					2,5
	insgesamt:	118,9	114,6	134,0	141,3	122,7
<u>Teileigentum :</u>						
13	• mit verwendbaren Kaufverträgen	2,6	0,7	0,3	0,6	1,8
14	• mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	0,3	0	0	1,4	0
	insgesamt:	2,9	0,7	0,3	2,0	1,8
15	<u>Erbbaurechte :</u>	Erbbaurechtsverträge bleiben beim Geldumsatz unberücksichtigt.				
Gesamtumsatz in Mio. DM		399,0	415,5	438,9	513,2	498,8

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen zu :

lfd. Nr. 2,6,10,14 : Arrondierungen, Splißflächen, 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	Dez.97 - Nov.98 1998
Bauplätze für:							
• Eigenheime	44	59	42	40	68	68	72
• Geschößwohnungsbau	20	24	27	17	12	20	13
• Industrie und Gewerbe	8	12	17	7	8	5	10
• großflächiger Einzelhandel (ab 1997)						5	3
Rohbauland	7	8	7	2	8	1	5
Bauerwartungsland	2	5	2	2	0	0	7
Begünstigtes Agrarland	11	10	29	8	11	28	11
land.- und forstwirtschaftl.Flächen:							
• forstwirtschaftl. Flächen	7	3	4	3	7	7	5
• landwirtschaftl. Flächen	5	2	2	4	4	11	4
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:							
• Industriebrachen	0	0	3	0	0	0	0
• Deponieflächen	2	0	0	0	0	0	1
• Arrondierungen, etc.	69	42	53	46	50	61	74
• Zwangsversteigerungen	3	0	0	0	1	0	1
• Sonstige						1	1
Gesamtanzahl der Kaufverträge	178	165	186	129	169	208	198

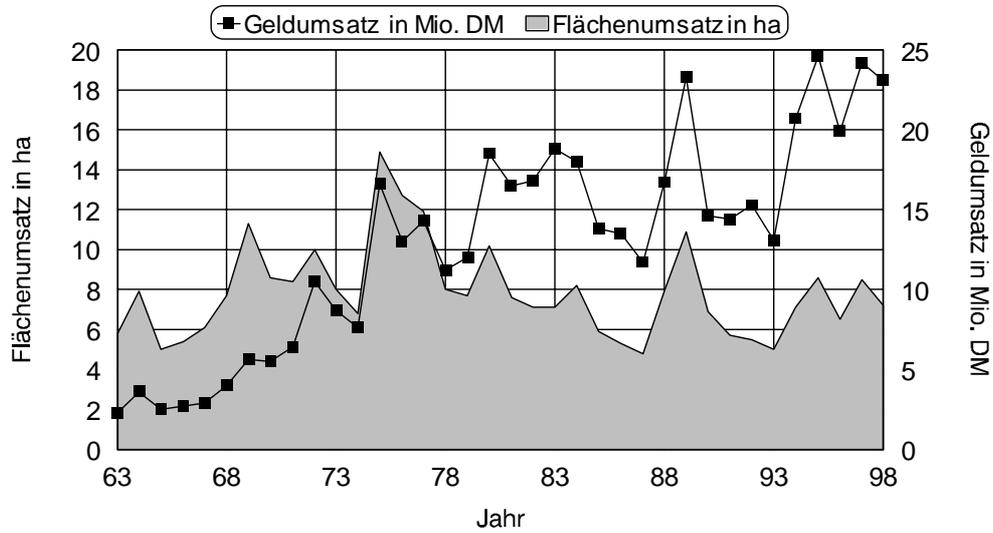
5.2 Verteilung des Geldumsatzes nach der Grundstücksart

	Geldumsatz in Mio. DM						
	1992	1993	1994	1995	Jan. 96 - Nov. 96 1996	Dez.96 - Nov.97 1997	Dez.97 - Nov.98 1998
Bauplätze für:							
• Eigenheime	8,7	10,4	9,1	12,74	16,18	16,82	18,64
• Geschößwohnungsbau	6,4	9,0	18,0	11,84	3,72	7,39	4,39
• Industrie und Gewerbe	1,8	2,1	6,4	4,01	5,32	3,57	5,16
• großflächiger Einzelhandel (ab 1997)						11,68	1,77
Rohbauland	2,8	2,6	2,7	1,22	9,36	2,45	12,04
Bauerwartungsland	0,1	1,1	1,3	3,35	0,00	0,00	1,24
Begünstigtes Agrarland	1,5	2,0	0,9	0,18	0,25	1,83	2,19
land.- und forstwirtschaftl.Flächen:							
• forstwirtschaftl. Flächen	0,7	0,08	0,2	0,13	0,55	0,20	0,24
• landwirtschaftl. Flächen	0,1	0,03	0,1	0,24	0,26	0,60	0,26
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:							
• Industriebrachen	0,0	0,0	10,9	0,00	0,00	0,00	0,00
• Deponieflächen	11,2	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	2,00
• Arrondierungen, etc.	6,5	0,9	5,9	6,93	15,47	7,16	4,12
• Zwangsversteigerungen	0,1	0,0	0,0	0,00	0,08	0,00	0,10
• Sonstige						1,40	0,15
Gesamtumsatz	39,9	28,2	55,4	40,64	51,19	52,51	52,30

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

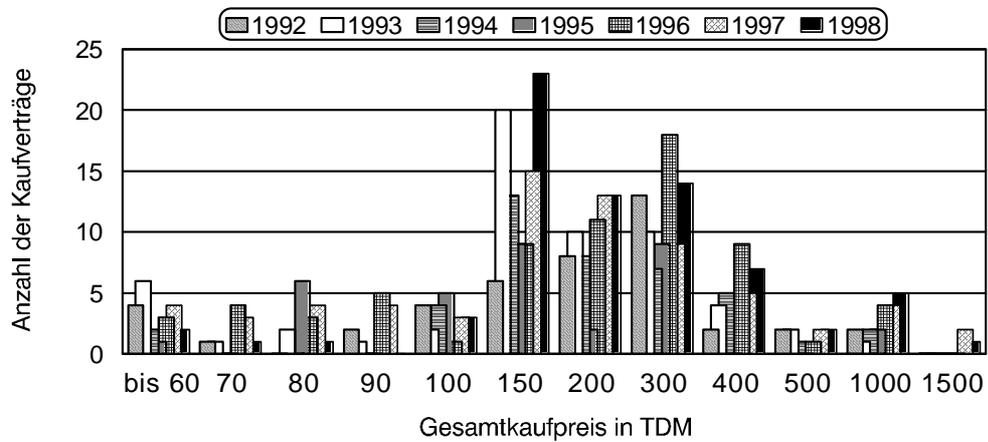
5.3 Flächen- und Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Bauplätze für den individuellen und Geschößwohnungsbau
(ohne Innenstadt und Entwicklungsgebiete)



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

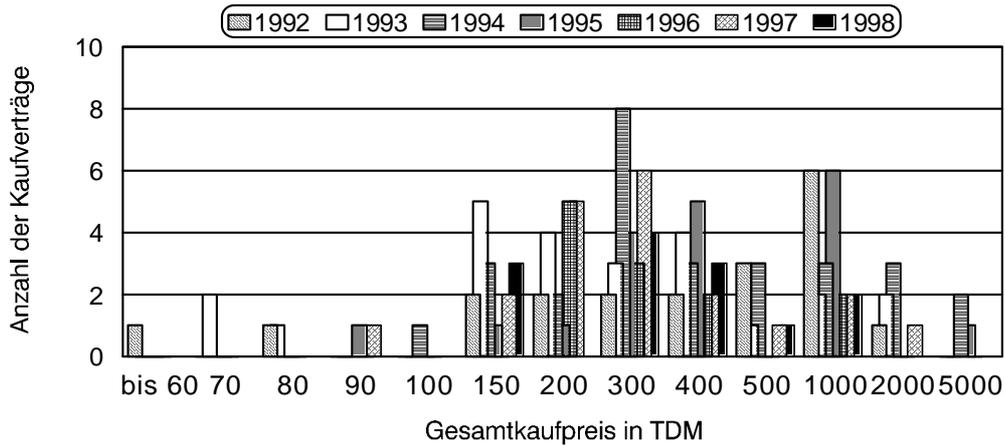
5.4 Kaufpreisverteilung bei Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (Eigenheim)



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 Kaufpreisverteilung bei Bauplätzen für den Geschößwohnungsbau



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	Dez.97 -Nov.98
Anzahl der Baugrundstücke:							
• private Bauherren	40	35	40	34	63	63	62
• Bauträger (Weiterverkäufer)	21	38	25	23	20	16	23
Flächenumsatz in ha : *1)							
• private Bauherren	3,10	2,38	2,76	1,63	4,01	4,98	3,15
• Bauträger (Weiterverkäufer)	2,40	2,61	4,35	6,96	2,70	3,10	3,94
Geldumsatz in Mio. DM: *1)							
• private Bauherren	8,19	5,46	8,01	5,07	13,35	13,91	11,25
• Bauträger (Weiterverkäufer)	7,10	7,67	12,61	19,51	7,07	8,91	11,78

*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 1998)

Grundstückstyp	Anzahl der Kauffälle 1998	Bodenwert DM/m²
individueller Wohnungsbau (EFH usw.)	72	rd. (420,00) DM/m² +/- 13,00 DM/m ²
Geschoßwohnungsbau (meist für Wohnungseigentum)	13	rd. (360,00) DM/m² +/- 30,00 DM/m ²
großflächiger Einzelhandel (meist in Gebieten nach § 34 BauGB)	3	rd. (200,00) DM/m² +/- 20,00 DM/m ²
Gewerbegrundstücke	9	rd. (85,00) DM/m² +/- 10,00 DM/m ²
Industriegrundstücke	2	rd. (45,00) DM/m²

(420) = erschließungsbeitragsfrei und kanalanschlußbeitragsfrei

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. Sind die Bodenrichtwerte in Neubaugebieten zusätzlich mit einem Stern (z.B. (500)*) gekennzeichnet, sind in den Bodenrichtwerten auch Kosten für Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

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 angegebenen 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	GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet	GE	Gewerbegebiet		

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 **01.03.1999 und 15.03.1999** 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 Geschoßwohnungsbau 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 höheren 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	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
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:	15,63
3.125 DM/m ² Bodenwert / 200 DM/m ² Nutzfläche Laden =	
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:	15,89
2.225 DM/m ² Bodenwert / 140 DM/m ² Nutzfläche Laden =	
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:	16,79
1.175 DM/m ² Bodenwert / 70 DM/m ² Nutzfläche Laden =	

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 Verhältnis untereinander durch die Höhe der Erdgeschoßmieten bestimmt wird. Hierbei ist die Geschäftslage des jeweiligen Innenstadtgrundstückes von entscheidender 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 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 $20,00 \text{ DM/m}^2$. In den Jahren 1997 bis 1999 blieben die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke unverändert.

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

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau wurden 1999 aufgrund vorliegender Kaufpreise und der allgemeinen Preissteigerung in diesem Marktsegment bis zu rd. 10 % erhöht.

Anwendung der Bodenrichtwerte auf bebaute Grundstücke

In der Bodenrichtwertsitzung 1999 wurde beschlossen, daß die Bodenrichtwerte ohne Abschlag auch auf bebaute Grundstücke zu übertragen sind. Ein Abschlag, nur aufgrund der Tatsache, daß das Grundstück bereits bebaut ist, soll nicht mehr erfolgen. Zu- oder Abschläge für den jeweiligen Grundstückszuschnitt, Hinterlandflächen, die bauliche Ausnutzung usw. bleiben hiervon unberührt.

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 rd. 390 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.

Für 1998 war aus den Kaufpreisen der **Bauplätze des individuellen Wohnungsbaues** gegenüber dem Vorjahr 1997 eine **Bodenpreissteigerung von rd. 10 %** zu verzeichnen. Diese Preissteigerung wurde auf eine Vielzahl der Bodenrichtwerte (WR I, WR II) unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen übertragen.

- 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.

Die Bodenrichtwerte für den **Geschoßwohnungsbau** wurden nur vereinzelt angepaßt.

In der **Innenstadt** wurden erstmals die Bodenrichtwerte aufgrund der nunmehr seit einigen Jahren rückläufigen Gewerbemieten **um rd. 10 % reduziert**. Die Bodenrichtwerte am Rande der Innenstadt in Höhe von rd. 400 bis 500 DM/m² blieben unverändert bestehen.

Die Bodenrichtwerte für **Gewerbe- und Industriegrundstücke** blieben durch die Kaufpreise bestätigt und blieben unverändert bestehen.

5.7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte zum 31.12.1998

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 31.12.1998 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 Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen Geschößwohnungsbau			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	250	400	500	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	350	160	270	320	30	60	80
Hagen - Eilpe/Dahl	180	240	300	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 rd. 3.200 DM/m²

Quelle: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Definition der Wohnlage:

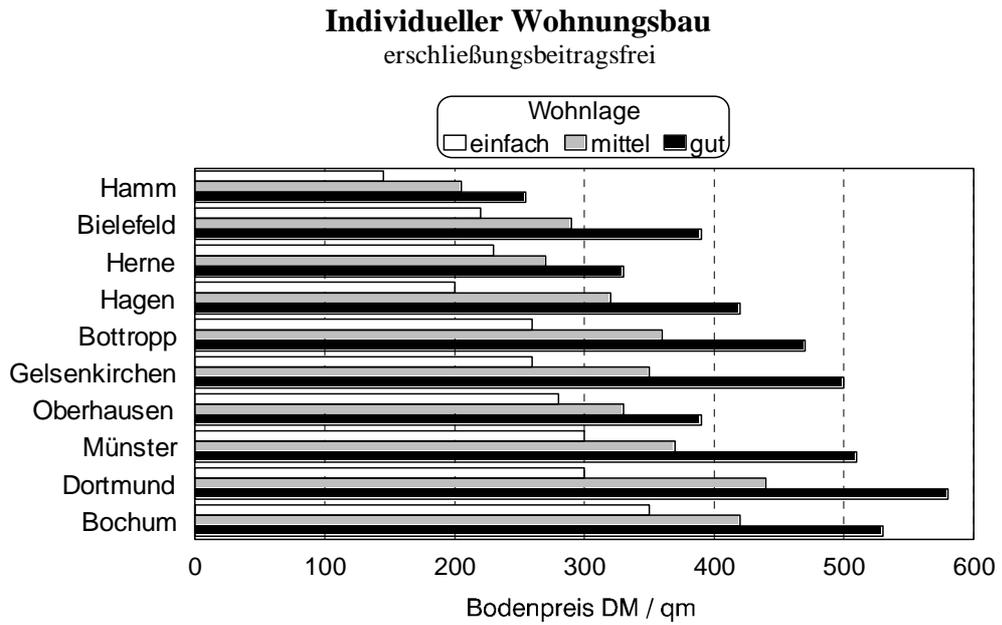
einfach Einfache Wohnlagen sind gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung und in unmittelbarer Nähe von Fabrik- und Gewerbeanlagen.

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.

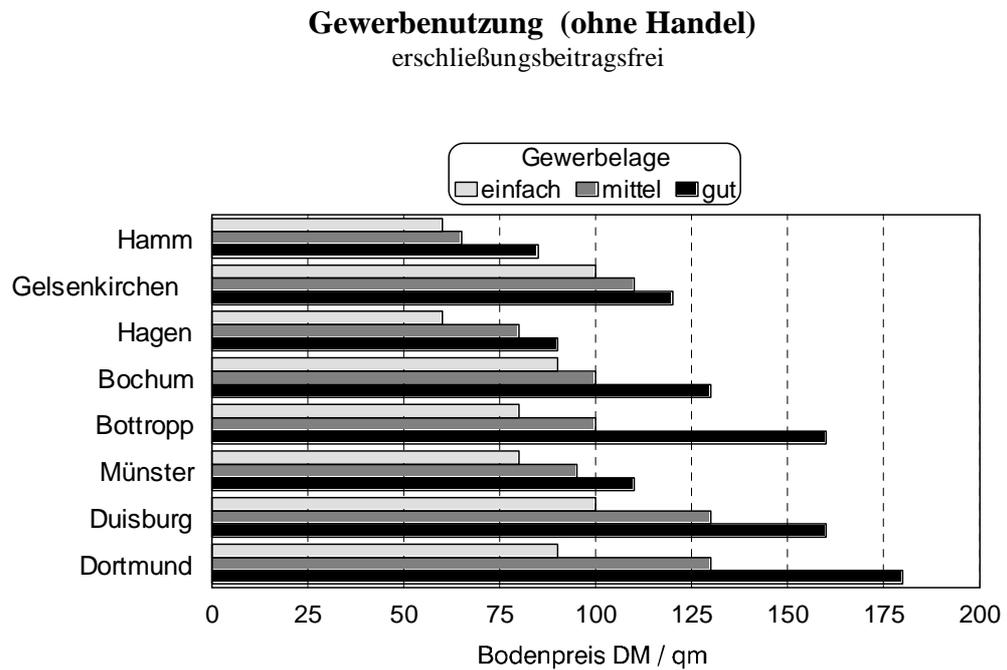
gut Gute Wohnlagen sind in durchgrüntem, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie vorzufinden.



5.7.3 Typische Baulandpreise bei kreisfreien Städten



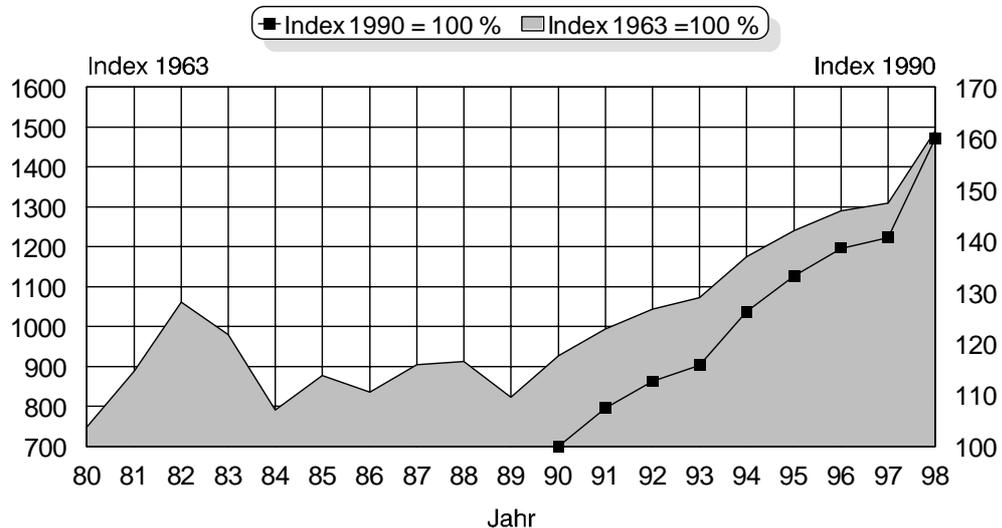
Quelle : Grundstücksmarktbericht NRW 1997



Quelle : Grundstücksmarktbericht NRW 1997

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

Bodenpreisindexreihe für Bauplätze Bauplätze für den individuellen und Geschößwohnungsbau (ohne Innenstadt und Entwicklungsgebiete)



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Index in %	100,0	107,4	112,7	115,8	126,2	133,2	138,6	140,6	159,9

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 Kauffalles zu seinem zugehörigen Bodenrichtwert 1990 ausgewertet wird.

Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die Preise für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus 1998 gegenüber 1990 um rd. 59,9 % und gegenüber dem Vorjahr 1997 **um rd. 13 % gestiegen**.

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

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
1998	4	9,24	261.370	2,50 - 4,80
Summe	44	59,94	1.873.886	durchschnittlich 3,13

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
1998	5	14,26	239.128	1,6 - 2,5
Summe	56	192,94	3.964.712	durchschnittlich 2,05

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
1998	11	9,96	2.192.512	28,00 +/- 4,30
				durchschnittlich 24,50

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Verteilung der Kaufverträge nach dem Gebäudetyp

	Anzahl der Kaufverträge in					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Geeignete Kauffälle:						
• Kleinsiedlungshäuser	1	0	0	0	0	1
• Ein- und Zweifamilienhäuser	145	74	87	62	166	125
• Villen	4	4	2	2	6	3
• Reiheneigenheime	27	20	43	16	64	62
• Dreifamilienhäuser	19	16	23	15	33	13
• Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	50	46	42	54	81	31
• MFH bis zu 20 % gewerbl. Anteil	14	7	11	10	8	4
• MFH bis zu 50 % gewerbl. Anteil	19	9	16	15	16	13
• Geschäftshäuser	19	10	17	11	16	4
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:	115	103	110	196	91	158
Zwangsversteigerungen:	17	9	3	4	4	7
Auswertungsdaten fehlen noch:	0	0	0	0	0	158
Gesamtanzahl der Kaufverträge	430	298	354	385	485	579

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

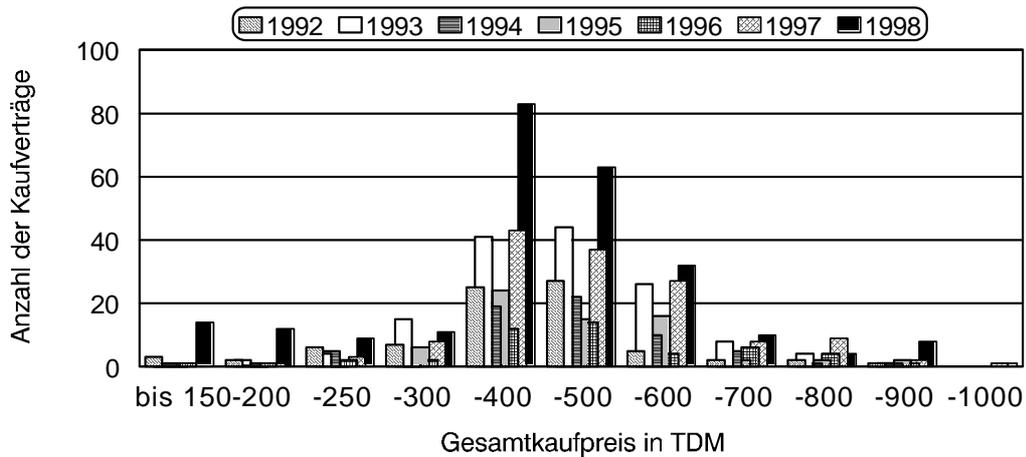
6.2 Verteilung des Geldumsatzes nach dem Gebäudetyp

	Geldumsatz in Mio. DM in					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Geeignete Kauffälle:						
• Kleinsiedlungshäuser	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
• Ein- und Zweifamilienhäuser	63,6	33,2	43,9	37,7	96,0	58,9
• Villen	3,0	2,5	1,6	1,5	7,3	3,4
• Reiheneigenheime	10,1	8,1	19,3	10,3	31,7	25,5
• Dreifamilienhäuser	7,6	6,9	10,4	9,2	18,6	6,6
• Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	24,9	25,2	26,4	33,8	56,1	27,0
• MFH bis zu 20 % gewerbl. Anteil	8,9	5,2	8,7	7,0	6,93	3,6
• MFH bis zu 50 % gewerbl. Anteil	8,7	9,3	11,0	10,5	19,0	10,0
• Geschäftshäuser	11,5	9,8	19,2	9,8	26,5	4,4
Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen:	100,9	112,7	118,1	132,2	51,0	89,9
Zwangsversteigerungen:	5,2	7,7	1,0	1,4	3,7	3,1
Auswertungsdaten fehlen noch:	0	0	0	0	0	89,2
Gesamtumsatz	244,8	220,6	259,6	253,4	316,8	322,0

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.3 Individueller Wohnungsbau (Eigenheimmaßnahmen)

Kaufpreisverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

6.3.1 Gebäudewertfaktoren für Sachwertobjekte

Nach § 12 der WertV sind zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke bzw. Gebäudetypen heranzuziehen. Die Kaufpreise sind auf eine geeignete Bezugsseinheit, 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 1996 - 98 in der folgenden Tabelle durchschnittliche Gebäudewertfaktoren (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufgeführt. Die ausgewerteten Sachwertobjekte befinden sich in mittleren und guten Wohnlagen und weisen einen mittleren bis guten Unterhaltungszustand auf. Die Gebäudewertfaktoren wurden nach Beseitigung der Ausreißer (1/6 getrimmtes Mittel) 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. Sie beinhalten alle Baunebenkosten, Hausanschlußkosten und berücksichtigen die Alterswertminderung.

Gebäudewertfaktoren bei Sachwertobjekten (ohne Bodenwertanteil)

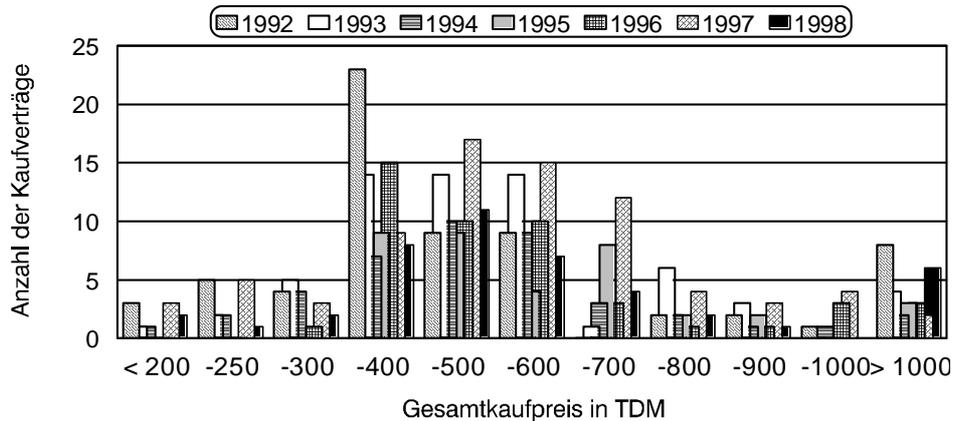
DM / cbm umbauter Raum	(normierter Kaufpreis - Bodenwert) umbauter Raum
DM / m² Wohnfläche	(normierter Kaufpreis - Bodenwert) Wohnfläche

Die nachfolgenden Angaben 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.

6.4 Geschößwohnungsbau

Kaufpreisverteilung bei Mehrfamilienhäusern

gewerblicher Anteil kleiner 20 %



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

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 Preis- spiegel 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
1998	72 Fälle	12,6	+/- 0,2	20 Fälle	11,3	+/- 0,3

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 1997 / 98 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.

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

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

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	89 Fälle	3,50 %	+/- 0,05 %
Dreifamilienhäuser	14 Fälle	3,50 %	+/- 0,15 %
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe • Restnutzungsdauer 30 - 50 Jahre • Restnutzungsdauer über 50 Jahre	52 Fälle	4,75 %	+/- 0,1 %
	12 Fälle	5,25 %	+/- 0,3 %
Mehrfamilienhäuser gewerblicher Anteil bis zu 50 %	26 Fälle	5,75 %	+/- 0,2 %
Geschäftshäuser gewerblichen Anteil über 50 %	*) 6 Fälle	(7,50 %)	+/- 0,4 %

*) = 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 (idR. 99 Jahre), Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses usw. vereinbart werden.

In dem Vertragsjahr 1998 wurden insg. 51 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Der größte Teile entfällt auf den Verkauf von im Erbbaurecht befindlichen Eigentumswohnungen oder Garagen (siehe unter 4., Seite 12). Nur 8 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 - 5 % des Bodenwertes**. Mit einem steigenden Bodenwert ist ein Absinken des Erbbauzinses verbunden.

Bei heute neu begründeten Erbbaurechtsverträgen für Wohnbauflächen liegt der Erbbauzins zwischen **9,00 - 13,00 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	Dez. 97- Nov. 98 1998
Kaufverträge WE / TE insgesamt :	601	527	501	578	675	584
• Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen :	54	38	76	55	37	44
• nur bedingt geeignete Kaufverträge :	23	66	21	34	22	10
• Zwangsversteigerungen :	17	23	7	10	8	7
• noch nicht ausgewertet :	0	0	0	0	0	14
verwendbare Kaufverträge WE / TE:	507	400	397	479	608	509
Verträge für Teileigentum	25	22	39	9	30	25
verbleibende Kaufverträge WE für die Auswertung :	482	378	358	470	578	484
davon Wohnungen in Vorkriegsbauten (bis 1947)	54	30	27	27	59	68
Wohnungseigentumsverträge in Nachkriegsbauten (nach 1947) :	428	348	331	443	519	416

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:

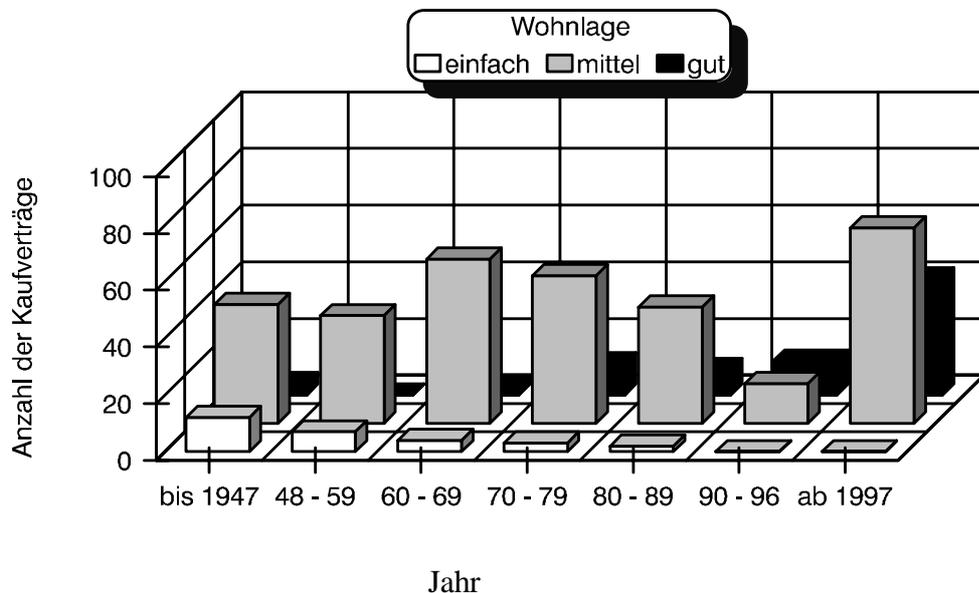
		Verteilung der Kaufverträge in %					
		1993	1994	1995	1996	1997	1998
Wohnlage	einfach	9	4	2	6	3	4
	mittel	61	63	73	66	79	76
	gut	30	33	25	28	18	20
Wohnungsgröße	< 45 m ²	10	11	6	11	20	8
	46 - 85 m ²	60	60	60	64	63	64
	> 85 m ²	30	30	34	25	17	28
Besondere Verkaufsumstände	Ersterwerb * 1)	22	38	38	32	33	35
	Umwandlung * 2)	12	8	2	21	23	23
	Weiterverkauf * 3)	66	54	60	47	44	42

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

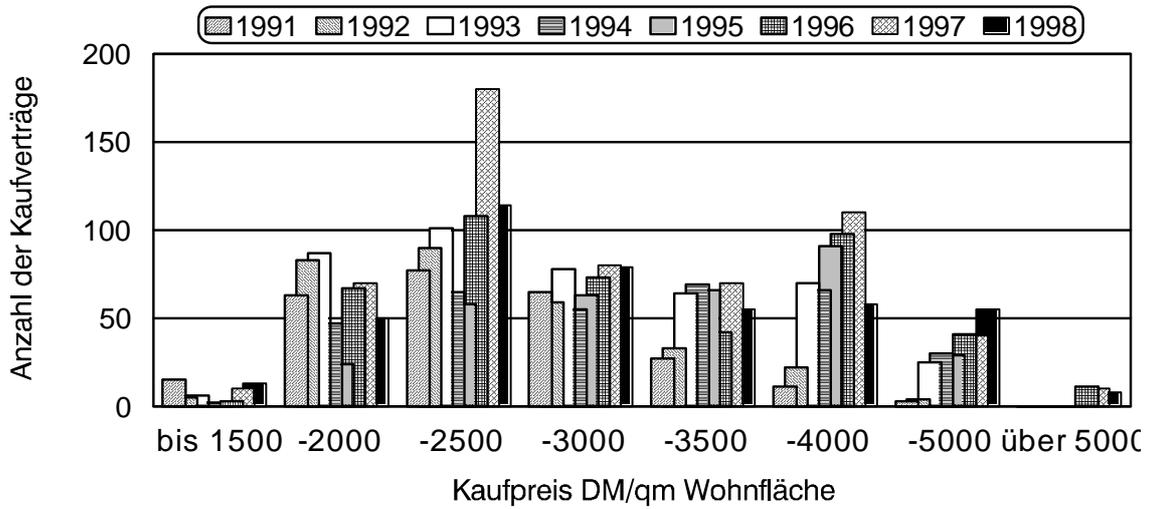
Verteilung der Kaufverträge für Wohnungseigentum differenziert nach Wohnlage und Baualtersklasse



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

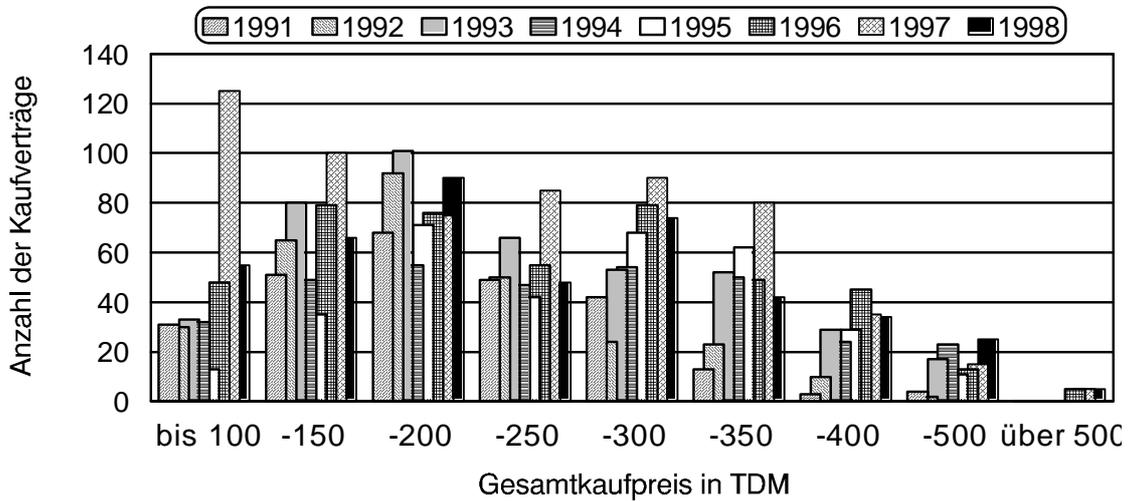
Aus der obigen Darstellung ist ersichtlich, daß in einfachen Wohnlagen kaum Wohnungseigentum vorzufinden ist. Auch sind in guten Wohnlagen wenige ältere Gebäude anzutreffen, die in Wohnungseigentum umgewandelt worden sind.

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 Verkaufsumstände entspricht in etwa dem Ergebnis der Vorjahre.

	1996	1997	1998
• Wohnung ist vermietet	12,3 %	8,4 %	1,8%
• Mieter = Käufer	8,1 %	4,4 %	3,6%
• Ersterwerb	32,0 %	29,3 %	30,6%
• Whg. wird kurzfristig frei (Eigennutzung)	47,6 %	57,9 %	64,0%

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 Baualtersklasse eine untergeordnete Rolle.

In den Baualtersklassen 1948 - 70 beträgt der Preisunterschied zwischen den Wohnlagen rd. 180 DM/m² Wohnfläche. Bei den Baualtersklassen 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.

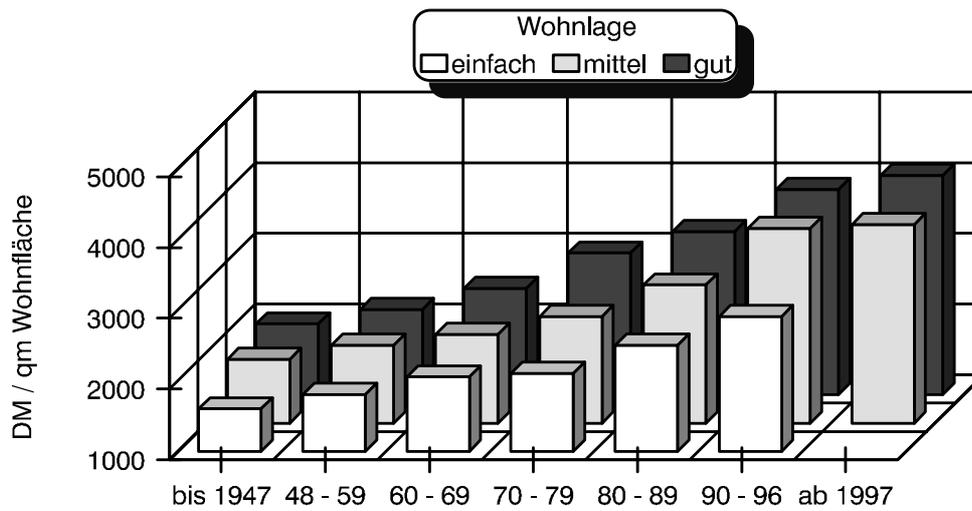
gut Gute Wohnlagen sind in durchgrüneten, aufgelockerten Baugebieten mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum und ohne störende Einflüsse aus Gewerbe und Industrie vorzufinden

8.2 Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen

Aus den beiden Berichtsjahren 1997/98 wurden von rd. 89 vermieteten Eigentumswohnungen die Nettokaltmiete telefonisch erfragt. Hieraus wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,44 % +/- 0,14 % berechnet.

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

8.3 Durchschnittliche Marktpreise für Eigentumswohnungen 1998



Baujahre							Wohnlage
bis 1947	1948 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1996	Neubau ab 1997	
(2.000)	(2.200)	(2.500)	3.000	3.300	3.900	4.100	gut
1.900	2.100	2.250	2.500	2.950	3.750	3.800	mittel
1.600	(1.800)	(2.050)	(2.100)	(2.500)	(2.900)	* 1)	einfach

Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Erläuterungen:

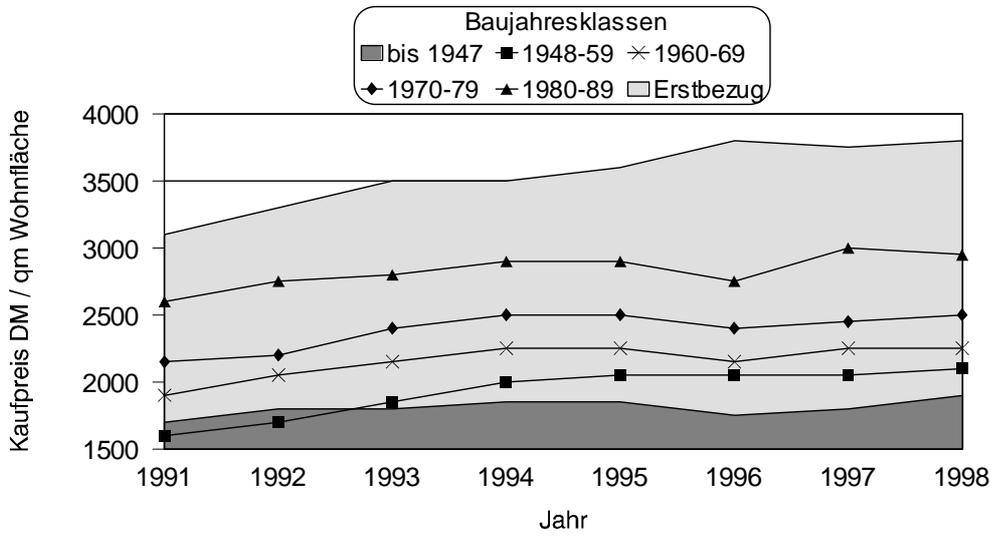
* 1) = in einfachen Wohnlagen wurden 1998 keine Eigentumswohnungen neu errichtet.
 (1.500) statistisch nicht gesicherter Wert (es lagen nicht genügend Kaufverträge vor)

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.

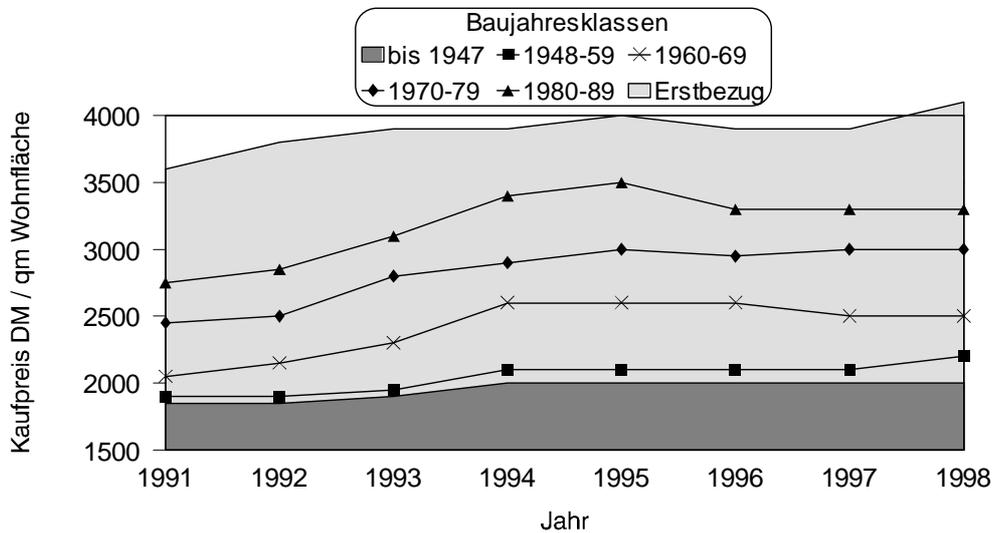
8.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Stadt Hagen

in mittleren Wohnlagen



Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

in guten Wohnlagen



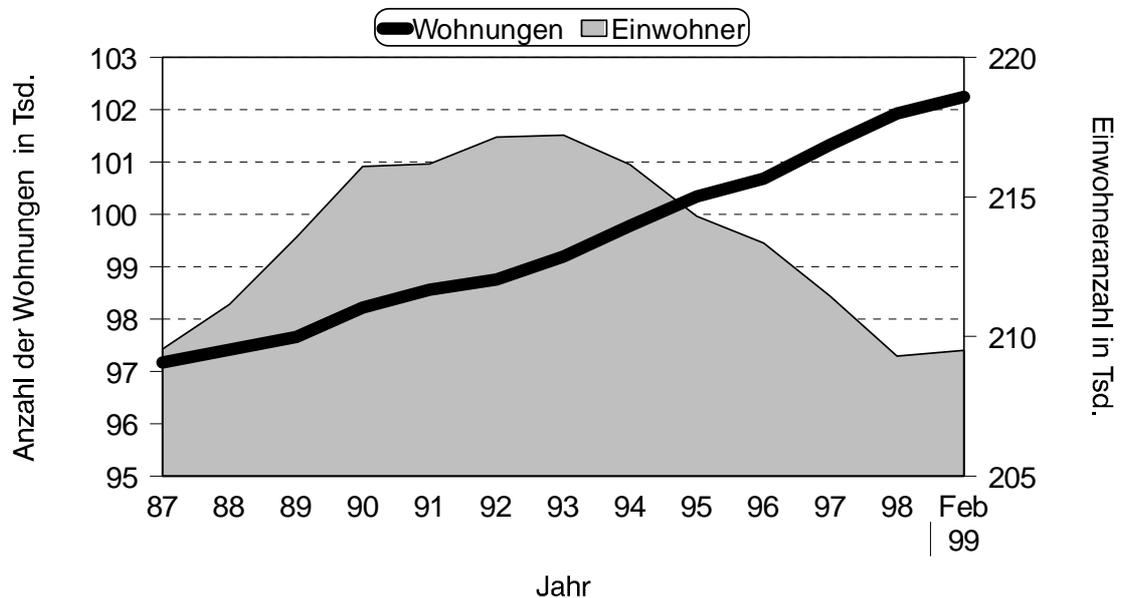
Quelle : Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

Obwohl die Preise für Neubauwohnungen 1998 stiegen, zeichnete sich insgesamt eine stagnierende Preisentwicklung auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum ab.

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

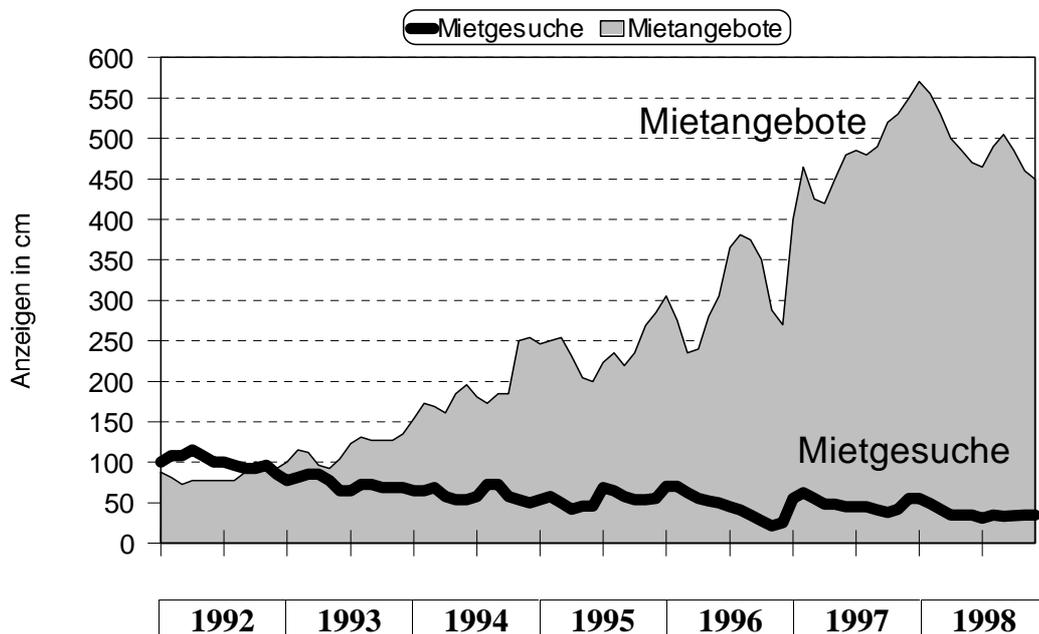
9.1 Allgemeines zum Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Einwohnerentwicklung in der Stadt Hagen



Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung in der Stadt Hagen

Anzeigenentwicklung von Mietgesuchen und -angeboten 1992 - 1998



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 Zweifamilienhäuser oder Wohnungsmieten öffentlich geförderter Gebäude waren nicht im Datenbestand enthalten.

Er ist gegen eine **Gebühr von 17,50 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. Bei der Abgabe des Mietpreisspiegels an Wiederverkäufer oder bei der Abnahme von mindestens 10 Exemplaren beträgt die Gebühr 15,00 DM.

Die nächste Fortschreibung ist zum 01.01.2000 beabsichtigt.

9.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
geförderte Wohnungen	172	223	207	258	261	207	169	211	60
• Mietwohnungen	142	189	172	217	221	184	141	164	30
• Eigenheimen	27	29	22	26	21	9	14	32	24
• Eigentumswohnungen	3	5	13	15	18	14	14	15	6
Bewilligte Landes- und Gemeindemittel in 1.000 DM	19.337	26.022	25.278	32.934	30.915	21.756	18.774	22.489	6.265

* 1) 915.00 DM Darlehen, 837.000 DM Zuschuß

* 2) davon 485.000 DM an Gemeindedarlehn

* 3) davon 350.000 DM städt. Darlehen und 100.000 DM städt. Zuschüsse

* 4) davon 291.600 DM städt. Darlehen

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 1998 : 101.934 Wohnungen
davon sind öffentlich gefördert : rd. 15.000 Wohnungen
→ rd. jede 7. Wohnung ist öffentlich gefördert (14,7 %)

9.4 Mietpreisspiegel für Geschäftsraummieten 1999

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. In der Bodenrichtwertsitzung am 15.03.1999 wurde beschlossen, die Geschäftsraummieten unverändert bestehen zu lassen.

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>Bürräume 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: 60%;">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

17,50 DM

Bei der Abgabe des Mietpreisspiegels an Wiederverkäufer oder bei der Abnahme von mindestens 10 Exemplaren beträgt die Gebühr 15,00 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