



Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2017

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

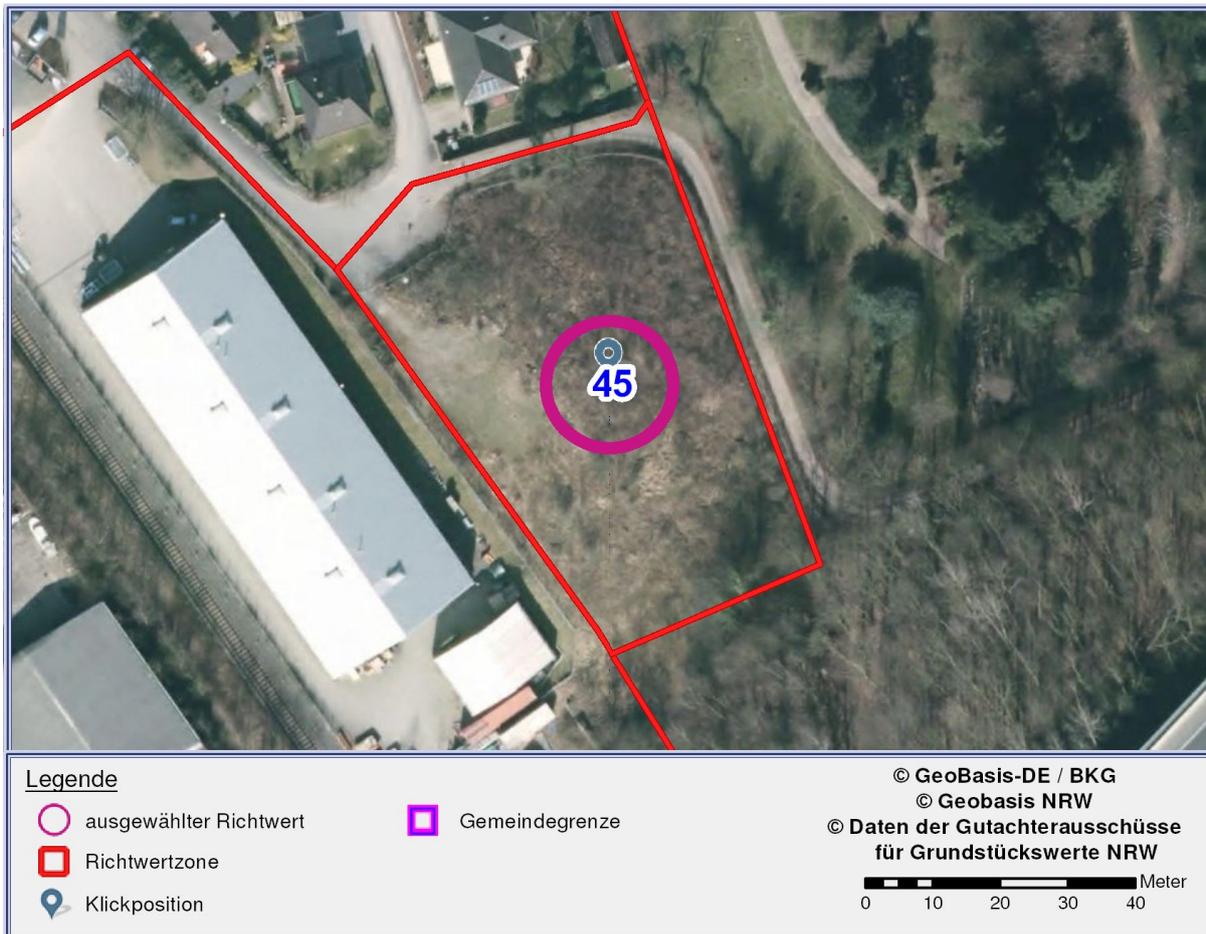


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hagen
Postleitzahl	58091
Ortsteil	Delstern
Bodenrichtwertnummer	2700011
Bodenrichtwert	45 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Rohbauland
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	3000 m ²
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks

Ausgabe gefertigt am 03.08.2017 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messengelände, Flughäfen,

Ausgabe gefertigt am 03.08.2017 aus BORISplus.NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Berliner Platz 22, 58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660

Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone **ohne** Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Bodenrichtwertdefinition für das Stadtgebiet Hagen

Ein- und zweigeschossige Bauweise (W) und (MD)

1. Allgemeines

Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Hagen werden auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 zum 01.01. jeden Jahres ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind für unterschiedliche Teilmärkte (z.B. ein- und zweigeschossige Bauweise) grundsätzlich **abgabefrei** (z.B. hinsichtlich der Erschließungsbeiträge) ermittelt und gelten im Zusammenhang mit den Umrechnungstabellen nur für das Stadtgebiet Hagen. Etwaige zu entrichtende Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind sachverständig bei der Verkehrswertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert gilt mit seinen wertrelevanten Beschreibungen als durchschnittlicher Bodenwert für den überwiegenden Anteil der Grundstücke mit gleicher Art der Nutzung innerhalb einer Zone. Bestehen für einzelne Grundstücke in der Zone andere Nutzungszulässigkeiten (z.B. Gemeinbedarfsflächen), so ist der Bodenrichtwert auf diese Grundstücke nicht ohne Anpassung anzuwenden.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Maßes der wertrelevanten baulichen Nutzung (wGFZ) und / oder der Grundstücksfläche sind über die nachfolgenden **Umrechnungstabellen** zu ermitteln.

Sonstige Abweichungen vom fiktiven Bodenrichtwertgrundstück z.B. hinsichtlich der Lage, besonderer planungsrechtlicher Vorgaben (z.B. Ausgleichsflächen), topographischer Verhältnisse (z.B. Steilhang) oder andere wertrelevante Einflüsse sind im Einzelfall gesondert sachverständig zu würdigen. Hierfür liegen keine Umrechnungstabellen vor.

zonaler Bodenrichtwert		Bewertungsgrundstück				Normfaktor Korrekturfaktor Bewertungs- ermittlung
Nr. zonaler BRW	01.01.2017	Fläche	relativer Bodenwert	absoluter Bodenwert	1,05	
zonaler BRW (abfrei)	290 €/m²	Baulandfläche	438 m²	265,83 €/m²	115.901,23 €	1,05
Ortsteil	Pfeiserviertel	Hinterlandfläche	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €	
Entwicklungsstand	0	restliche Hinterland	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €	
Nutzungsart	W	absoluter Bodenwert	438 m²	265,83 €/m²	115.901,23 €	
eingehende Nutzungsart	0	Maß mögliche bauliche Nutzung GFZ	Breite	KG	DG	Baulandtiefe
Geschosse	0	GFZ-Freiwerte	363 m²	14,50 m	25 m	
GFZ	0,9	Grundstücksfläche	363 m²	z.B. Geschosse	Bodenwert	ausrichtung
Baulandtiefe GFZ	25 m	bebaute Fläche Hauptgebäude	110 m²	2,0	0,0	1,0
Baulandfläche	620 m²	bebaute Fläche Nebengebäude 1	0,0	0,0	0,0	303 m²
Lagepunkte	24 Punkte	bebaute Fläche Nebengebäude 2	0,0	0,0	0,0	m²
Lageeinschätzung	mittlere Wohnlage	bebaute Fläche insgesamt	110 m²	0,83	0,83	303 m²
GRZ	0,0	Art der Nutzung (WR / M)				
Verfahrensstand	0	Bemerkungen für Anpassung				
Rechenweg Bewertungsobjekt	Strasse, Hof	Lagemerkmale (± 10 %)				
		Grundstücksschnitt, Topographie				
		wertbeeinflussende Rechte				
		Fläche	GFZ	Art	Lage	Rechte
		290 €/m² x	1,05	0,97	1,00	0,90
						1,00
						265,83 €/m²

Um den zonalen Bodenrichtwert auf die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks umrechnen zu können, steht ein Excel-Tool (zBRW-Hagen-Rechner - lauffähig ab Office 2007) auf www.gutachterausschuss.hagen.de unter der Rubrik Bodenrichtwerte als gebührenfreier Download zur Verfügung.

Durch die Eingabe der Nr. des zonalen Bodenrichtwertes, erhält man den jeweiligen Bodenrichtwert mit seinen Ausprägungen. Die Umrechnungsfaktoren für Bauplatzgröße und Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) sind für die leichtere Anwendung verlinkt, aber auch abgebildet.

Die Vorgehensweise der Umrechnung sind nachfolgend anhand von Beispielen erläutert.

Angaben zur Wohnlage ist unter 7. Im Einzelnen dargestellt.

2. Übertragung des zonalen Bodenrichtwertes auf das Bewertungsgrundstück

Bei Grundstücken für ein- und zweigeschossige Bauweise sind das **Maß der wertrelevanten baulichen Nutzung (GFZ)** und die **Grundstücksfläche** als wertrelevante Größen angegeben.

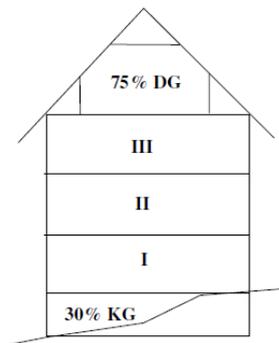
Die Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung der Grundstücke wider. In Verbindung mit der wGFZ-Angabe ist in den meisten Fällen eine **Baulandtiefe** angegeben, die nur für diese wGFZ-Berechnung herangezogen werden muss. Ist keine Baulandtiefe angegeben, so ist das gesamte Grundstück für die GFZ-Berechnung heranzuziehen. Weicht die wGFZ des Bewertungsgrundstücks von der wGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenrichtwert mit den unter 4. angegebenen **wGFZ-Umrechnungskoeffizienten** anzupassen.

Weicht die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks von der angegebenen Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ab, so ist der Bodenrichtwert mit den unter 5. angegebenen **Flächen-Umrechnungskoeffizienten** zu korrigieren.

Für jeden Bodenrichtwert mit der Nutzung W (Wohnen) wurde bezogen auf das Bodenrichtwertgrundstück ein **Lagemerkmale** nach dem unter 7. aufgeführten Kriterienkatalog (Lagebeurteilung Wohnen) ermittelt. Abweichende Lagen innerhalb einer Bodenrichtwertzone sind sachverständig zu beurteilen.

3. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)

Die hier verwendete wertrelevante GFZ ist nicht gleichzusetzen mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 16 ff. der BauNVO. Für die Ermittlung der wGFZ ist in der Regel nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern nur der sich aus der Verwendung der angegebenen Baulandtiefe ergebende Flächenanteil heranzuziehen. Dabei ist das Grundstück, auch wenn es bebaut ist, als unbebaut anzusehen.



Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (VG) zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse (DG) ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses (KG) ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe Nr. 3.2 Abs. 4 und 5 BoRiWErl-Entwurf Stand 01.12.2010).

Wertrelevante GFZ
des Bewertungs- = $\frac{\text{baurechtlich zulässige Geschossfläche}}{\text{mittlere Frontbreite} \times \text{Baulandtiefe}}$
grundstücks

Beispiel: Zweifamilienwohnhaus, 2 Vollgeschosse, bebaute Fläche rd. 100 m², DG ausgebaut, voll unterkellert (im Erdreich liegend), Baulandtiefe 25 m, mittlere Breite rd. 18,0 m Grundstücksfläche 550 m²

wGFZ
des Bewertungs- = $\frac{100 \text{ m}^2 \text{ KG} \times 0 \% + 100 \text{ m}^2 \times 2 \text{ VG} + 100 \text{ m}^2 \text{ DG} \times 75 \%}{\text{rd. } 18,0 \text{ m mittlere Frontbreite} \times 25 \text{ m Baulandtiefe}} = \frac{275 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} = 0,6$
grundstücks

4. Ermittlung des wGFZ - Umrechnungsfaktors

Quelle: Umrechnungstabelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
(gilt nur im angegebenen GFZ-Wertebereich bis GFZ 2,5)

wGFZ	Koeffizient	wGFZ	Koeffizient
0,2	0,73	1,4	1,16
0,3	0,76	1,5	1,20
0,4	0,79	1,6	1,25
0,5	0,82	1,7	1,29
0,6	0,85	1,8	1,33
0,7	0,89	1,9	1,38
0,8	0,92	2,0	1,42
0,9	0,96	2,1	1,46
1,0	1,00	2,2	1,51
1,1	1,04	2,3	1,55
1,2	1,08	2,4	1,59
1,3	1,12	2,5	1,63

Beispiel: zonaler Bodenrichtwert 160 €/m²

wGFZ Bewertungsgrundstück (siehe Beispiel unter Kap. 3) 0,6
→ Koeffizient aus Tabelle **0,85**

Angabe wGFZ des zonalen BRW 0,9
→ Koeffizient aus Tabelle **0,96**

Umrechnungs-faktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück mit } \mathbf{0,85}}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } \mathbf{0,96}}$
= **0,885**

5. Ermittlung des Flächen - Umrechnungsfaktors

Quelle: In Anlehnung an die Umrechnungstabelle Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten u. Praxishilfen, Band 4, Kapitel 3.10.2, GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist zu beachten, dass zuvor selbstständig baulich nutzbare Grundstücksteile abzuspalten sind. Der Bebauung ist eine örtlich typische Grundstücksfläche (Hausgrundstück) zuzuordnen.

Bei über tiefen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von mehr als 1.300 m² ist der diese Fläche übersteigende Grundstücksanteil mit einem entwicklungsstufenorientierten Bodenwert, beispielsweise mit der Nutzung als „private Grünfläche“ mit **rd. 15 €/m²** anzusetzen.

Fläche	Koeffizienten	Beispiel: zonaler Bodenrichtwert	160 €/m ²
150 m ²	1,35	wertrelevante Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks	550 m ²
200 m ²	1,27	→ Koeffizient aus Tabelle	1,04
300 m ²	1,17	Grundstücksfläche Richtwertgrundstück	400 m ²
400 m ²	1,10	→ Koeffizient aus Tabelle	1,10
500 m ²	1,05	Umrechnungs-faktor = $\frac{\text{Koeffiz. Bewertungsgrundstück } \mathbf{1,04}}{\text{Koeffiz. Bodenrichtwertgrundstück } \mathbf{1,10}}$	
600 m ²	1,03		= 0,945
700 m ²	1,00		
800 m ²	0,95		
900 m ²	0,91		
1.000 m ²	0,87		
1.100 m ²	0,82		
1.200 m ²	0,77		
1.300 m ²	0,71		

→ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks
= 160 €/m² x 0,945 = **rd. 151 €/m²**

6. Anwendung des Flächen- und des wGFZ-Umrechnungsfaktors

Muss der zBRW für den Bewertungsfall sowohl für die wGFZ als auch für die Fläche angepasst werden, so ist der zBRW mit beiden Korrekturfaktoren zu multiplizieren.

Beispiel	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Umrechnungs-faktor
Maß der baulichen Nutzung wGFZ	0,9	0,6	0,885
Grundstücksfläche	400 m ²	550 m ²	0,945
zonaler Bodenrichtwert 160 €/m ² B W I-II 0,9 25 m 400 m ²			
relativer Bodenwert Bewertungsgrundstück = 160 €/m ² x 0,885 x 0,945 = rd. 134 €/m²			

7. Lagebeurteilungen Wohnen

Die Lage des Richtwertgrundstückes wird durch die Position der Bodenrichtwertzahl (Mitte der Bodenrichtwertzahl) angezeigt. Für jedes Richtwertgrundstück ist eine Lagebeurteilung entsprechend des nachfolgenden Fragebogens durchgeführt worden. Die Gesamtpunktzahl ist Bestandteil der Beschreibung des Richtwertgrundstücks.

Das zu bewertende Grundstück kann innerhalb der Richtwertzone eine andere Punktzahl erreichen als das Richtwertgrundstück. Wertzu- bzw. -abschläge bezüglich der Lage müssen sachverständig geschätzt werden; betragen aber innerhalb der Zone max. +/- 10 % des Richtwertes.

1. Gewerbe: Befinden sich in der Nachbarschaft Gewerbe- oder Industriebetriebe, die Lärm, Schmutz, Gerüche, Erschütterungen usw. verursachen?	Punkte
a) starke Beeinträchtigungen bzw. Gefährdung bei Tag und Nacht	0
b) starke Beeinträchtigungen in den Betriebsstunden	1 – 2
c) normale, mittlere Belästigungen am Tage	3 - 4
d) kurzzeitige, geringfügige Störungen	5 - 6
2. Verkehr: Wird die Wohnlage durch fließenden (Straße, Schiene) und/oder ruhenden Verkehr (parkende Kfz) beeinträchtigt?	
a) starke Beeinträchtigungen (Lage an Hauptverkehrsader)	1 - 2
b) normale, mittlere Belästigungen am Tage	3 - 4
c) geringfügige Störungen (ruhige Wohnstraße)	5 - 6
3. Bebauung: Wie wird die nachbarliche Bebauung beurteilt?	
a) sehr dichte Bebauung (z.B. Hinterhausbebauung), kaum Freiflächen	1 - 2
b) verdichtete Bauweise, aber ausreichend Besonnung und Belüftung, Erholungs- und Freiflächen in ausreichenden Maße vorhanden	3 - 4
c) aufgelockerte Bebauung mit hohem Anteil an Freiflächen, landschaftl. reizvoll gelegen	5 - 6
4. Infrastruktur: Inwieweit sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs und verkehrsmäßige Erschließung (ÖPNV und Individualverkehr) vorhanden?	
a) schlechte Infrastruktur und unzureichende Verkehrsanbindung	1 - 2
b) Einrichtungen des täglichen Bedarfs und/oder Verkehrsanbindungen in ausreichender Form vorhanden	3 - 4
c) optimale Infrastruktur mit Läden, Ärzten, Kindergärten, Schulen etc. sowie gute Verkehrsanbindung	5 - 6
5. Soziales Wohnumfeld: Einstufung des sozialen Wohnumfeldes auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Amtes für Statistik und Stadtforschung der Stadt Hagen?	
a) einfach	1 - 2
b) durchschnittlich	3 - 4
c) gut	5 - 6
Punktrahmen der Wohnlage:	
• einfache Wohnlage	0 – 15
• mittlere Wohnlage	16 – 22
• gute Wohnlage	23 – 25
• sehr gute Wohnlage	26 - 30

Die **Wohnlagenkarte** ist als gebührenfreier Download auf der Internetseite www.gut-achterausschuss.hagen.de unter der Rubrik Produkte – Mietspiegel erhältlich.

8. Sonderfall Zone 12051 (Genossenschaftsweg)

Liegt das zu bewertende Grundstück in der Zone 12051 am Genossenschaftsweg, so müssen Abweichungen vom Richtwertgrundstück gemäß der Umrechnungstabelle des benachbarten Ennepe-Ruhr-Kreises berücksichtigt werden.

9. Entwicklungsgebiet „Unteres Lennetal“

In dem Entwicklungsgebiet sind alle Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „Entw.“ gekennzeichnet. Das Entwicklungsgebiet ist fast vollständig abgeschlossen. Die angegebenen Bodenrichtwerte sind als **entwicklungsbeeinflusste Endwerte** ausgewiesen. Nur noch 2 zBRW sind als **entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte** (konjunkturell fortgeschrieben) angegeben.

10. Bodenpreisindex (2010 = 100)

Die Bodenpreise sind gegenüber dem Basisjahr 2010 durchschnittl. rd. 10 % gestiegen.



Nutzungsbedingungen

Für BORISplus.NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
- der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 sowie
- einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.