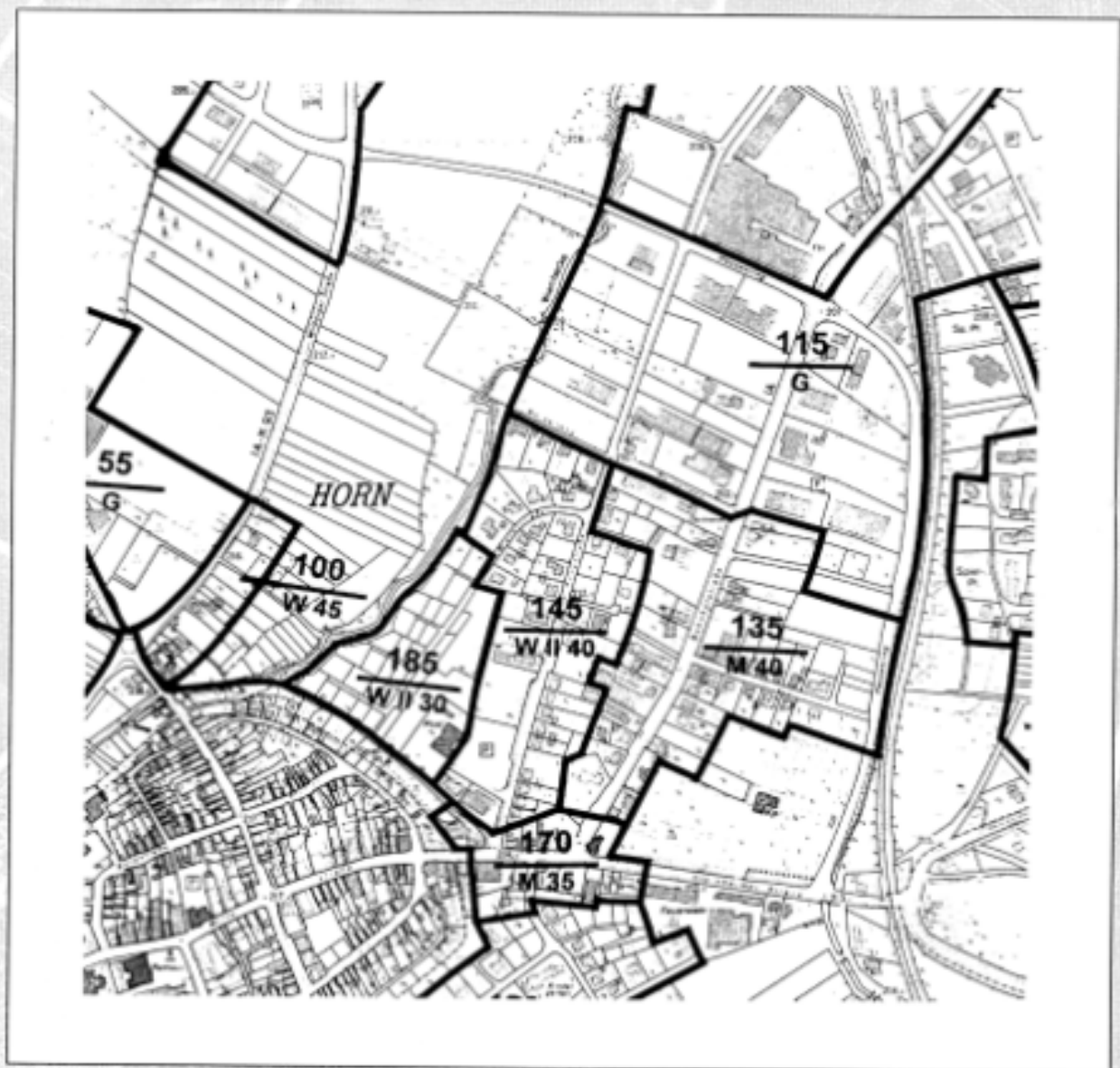


50

G



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Grundstücksmarktbericht

1999

Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Redaktion: Horst Koch

Vervielfältigung und Verbreitung: Der Nachdruck, die Vervielfältigung oder
die Wiedergabe von Informationen aus
dem Grundstücksmarktbericht ist nur
unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	2
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	3
4. Grundstücksmarkt 1999	4
4.1 Gesamtmarkt	4
4.2 Teilmärkte	5
5. Unbebaute Grundstücke	6
5.1 Wohn- und gemischt genutzte Bauflächen	6
5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich	7
5.3 Gewerbliche Bauflächen	7
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	8
5.4.1 Ackerland und Grünland	8
5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen	8
5.4.3 Gartenland	9
5.4.4 Hofstellen	9
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	9
6. Bebaute Grundstücke	10
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	10
6.2 Mehrfamilienhäuser	12
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	12
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	12
7. Wohnungs- und Teileigentum	13
7.1 Wohnungseigentum	13
7.2 Teileigentum	16
8. Bodenrichtwerte	17
8.1 Gesetzlicher Auftrag	17
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	17
8.3 Gebietstypische Werte	22
8.3.1 Wohnbauflächen	22
8.3.2 Gewerbliche Bauflächen	28
9. Erforderliche Daten	29
9.1 Umrechnungskoeffizienten	30
9.2 Liegenschaftszinssätze	31
9.3 Bodenindexreihen	33
9.3.1 Wohnbauland	33
9.3.2 Ackerland	34
9.3.2 Grünland	34
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	35
9.4.1 Vergleichsfaktoren über die Wohnfläche	35
9.4.2 Vergleichsfaktoren über die Bruttogrundfläche	37
9.5 Sonstige erforderliche Daten	37
9.5.1 Rohertragsvervielfältiger	37
9.5.2 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren	38
10. Allgemeine Rahmendaten	39
11. Sonstige Angaben	40
11.1 Gutachten	40
11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	41
11.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	41

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Nach dem Rekordjahr 1998 ist der Grundstücksmarkt im Kreisgebiet bei den Umsätzen gegenüber dem Vorjahr gefallen. Dies gilt für alle Kennzahlen. Die Anzahl der Verträge verringerte sich um 10 %. Der Flächenumsatz war um 26 % niedriger als im Vorjahr, und der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls um 9 %.

Der Unterschied im Rückgang zwischen Flächen- und Geldumsatz deutet darauf hin, dass der Preis pro Flächeneinheit gestiegen sein könnte. Die nahezu gleiche Abnahme bei der Anzahl und beim Geldumsatz zeigt, dass das Umsatzvolumen pro Vertrag gleich geblieben ist. Die Aufteilung in die Teilmärkte bebaute und unbebaute Grundstücke lässt sofort erkennen, dass der Rückgang im Flächenumsatz auf dem großen Rückgang bei den unbebauten Grundstücken beruht. Im Bereich der unbebauten Grundstücke liegt die Differenz zum Vorjahr an dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Ein Verkauf von großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat demnach im Jahr 1999 nicht stattgefunden.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich. Die Preise unbebauter Wohnbaulandgrundstücke stiegen in 1999 gegenüber 1998 um 6 % an. Die Gewerbebaulandpreise verteuerten sich um 2 %. Anders die Situation bei den landwirtschaftlichen Flächen. Die Acker- und Grünlandwerte gaben um ca. 2 % nach. Bei den bebauten Objekten zeigt sich für den Markt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ein Preisanstieg von ca. 2 bis 3 %. Die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen hingegen haben sich ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres gehalten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich vor. Der Bericht gibt einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreisgebiet und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die mit dem Grundstücksmarkt wirtschaftlich verbunden sind, aber auch an alle Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung, Wirtschaftsförderung, Wohnungswirtschaft und Verwaltung der Liegenschaften soll der Grundstücksmarktbericht eine Arbeitshilfe sein.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Der Grundstücksmarkt hängt aber auch von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen konjunkturellen Lage ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und der steuerlichen Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Die Daten in diesem Bericht wurden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Die so dargestellten Daten verallgemeinern die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die angegebenen Werte, Preise und Preisentwicklungen stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten muss stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück mit seinen wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungsexperten bestimmbar.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind eine Einrichtung des Landes. Sie sind eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung, die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenminister bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung von Grundstückswerten und besonderer Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsbereichen,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein - Westfalen

Die Erstattung von Obergutachten erfolgt nur, wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die jeweilige Geschäftsstelle ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold sind die Aufgaben bei der Kreisverwaltung Lippe dem Vermessungs- und Katasteramt übertragen.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 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 Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Gebäudesubstanz und der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern oder Erwerbern angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung wird seit 1988 per Computer geführt.

Die Kaufpreissammlung ist die Grundlage für die Verkehrswertermittlung in Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und aller sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt somit einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt im Kreis Lippe. Alle in diesem Bericht angegebenen Mengen-, Flächen- und Wertangaben beruhen auf der Auswertung.

4. Grundstücksmarkt 1999

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

Jahresübersicht

	Wert 1999	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	4.230	- 10 %
- unbebaut	1.624	- 11 %
- bebaut	2.606	- 9 %
Flächenumsatz in ha	724,317	- 26 %
- unbebaut	411,143	- 44 %
- bebaut	313,174	- 2 %
Geldumsatz in Mio DM	993,611	- 9 %
- unbebaut	157,806	- 5 %
- bebaut	835,805	- 10 %

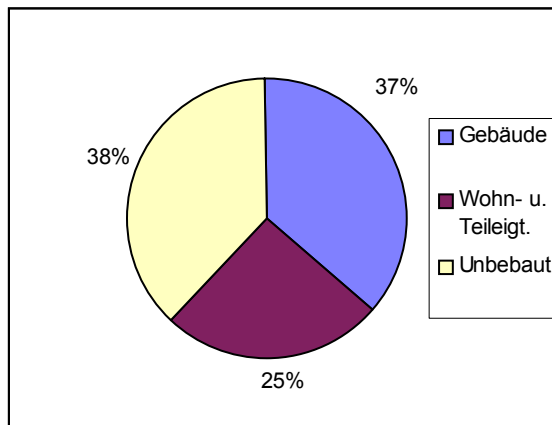
Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	71	10,485	15,901
Bad Salzuflen	655	80,649	181,510
Barntrup	110	20,707	21,418
Blomberg	199	62,288	27,587
Detmold	941	170,777	294,415
Dörentrup	116	43,788	20,920
Extertal	176	34,910	19,757
Horn- Bad Meinberg	210	24,108	39,979
Kalletal	155	56,220	23,509
Lage	432	49,779	93,948
Lemgo	434	62,403	110,604
Leopoldshöhe	149	11,473	40,869
Lügde	148	49,306	16,482
Oerlinghausen	208	13,453	52,080
Schieder-Schwalenberg	111	16,795	15,250
Schlangen	115	17,175	19,384

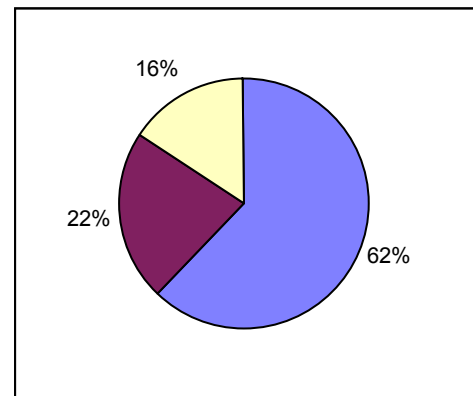
4.2 Teilmärkte

Aufteilung nach Teilmarktgruppen

Anzahl



Geldumsatz



Aufteilung nach Teilmärkten

In diesen Übersichten sind die Verträge, die unter Verwandten oder besonderen Umständen geschlossen wurden, nicht enthalten. Des weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke ebenfalls nicht berücksichtigt.

Unbebaut	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Bauland	672	71,695	103,063
Erbbaurechtsbestellung.	48	2,869	/
Rohbauland	34	37,246	23,787
Bauerwartungsland	10	4,038	1,772
Land- u. Forstwirtschaft	112	188,065	5,686
Sonstige	406	50,755	7,038
Gebäude	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1225	122,818	407,938
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	155	21,880	80,761
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	19	7,613	21,321
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	28,662	55,002
Sonstige	73	128,445	45,011
Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Wohnungseigentum	981	/	208,357
Teileigentum	76	/	9,688

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Wohn- und gemischt genutzte Bauflächen

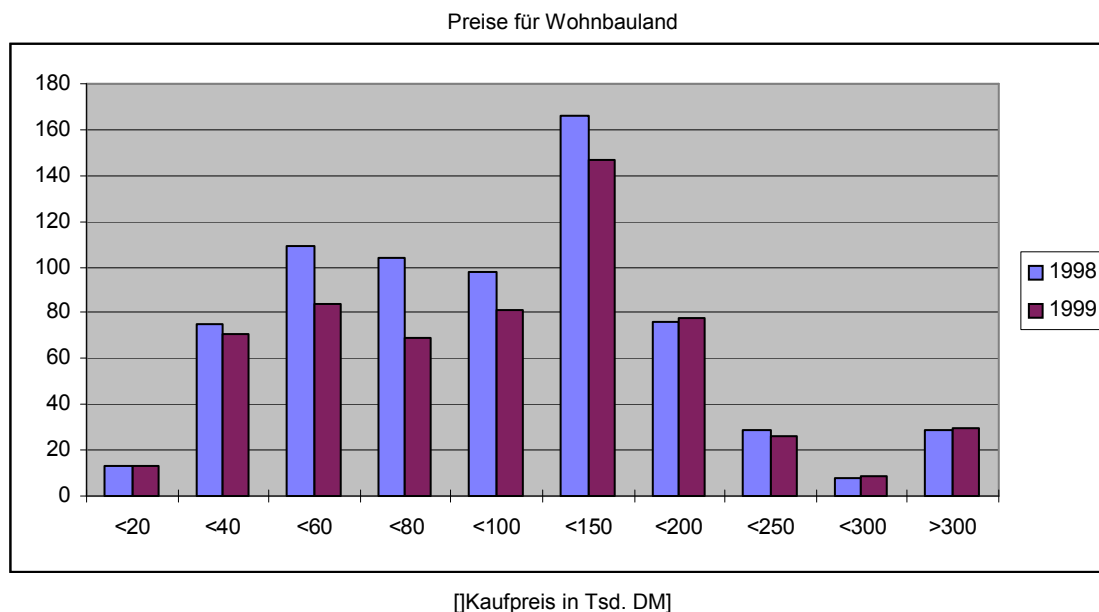
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Wohnbauland	608	46,208	80,898
Gewerbe im Erdgeschoss	6	0,314	0,629

Wohnbauland

Der Umsatz beim Wohnbauland verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	9	0,606	1,153
Bad Salzuflen	49	3,839	10,202
Barntrup	20	1,507	1,137
Blomberg	60	4,259	2,856
Detmold	91	9,489	24,987
Dörentrup	13	0,678	0,908
Extertal	46	3,645	2,058
Horn-Bad Meinberg	35	2,663	3,356
Kalletal	34	2,315	2,492
Lage	64	4,023	7,168
Lemgo	45	3,41	8,087
Leopoldshöhe	28	1,652	4,228
Lügde	29	2,43	1,255
Oerlinghausen	27	1,695	4,8
Schieder-Schwalenberg	17	1,389	0,85
Schlangen	41	2,611	5,36

Um einen Einblick in diesen Teilmarkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise in Preisklassen eingeteilt. Das nachfolgende Histogramm zeigt die Anzahl der Kauffälle pro Preisklasse für die Jahre 1998 und 1999.



Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte in Abschnitt 8.3.

Einige Städte und Gemeinden verkaufen Bauland z.T. deutlich unter dem Preisniveau im rein privaten Grundstücksverkehr. Sie stellen Baugrundstücke preisgünstig zur Verfügung, um breiten Bevölkerungsschichten Eigentumsbildung zu ermöglichen und üben damit einen preisdämpfenden Einfluss auf den Grundstücksmarkt aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinden die Bauplätze immer mit bestimmten Verpflichtungen veräußern (Bauverpflichtung, Rückkauflassungsrecht, Weiterveräußerungsverbot).

5.2 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden auf die Einflussgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und den nächstgelegenen Bodenrichtwert untersucht. Die Auswertung zeigt, dass sich der Wert signifikant nur nach der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes richtet. Der Wert liegt zwischen 30% und 70 % des Bodenrichtwertes der nächsten Wertzone.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Gewerbebauland	58	25,172	21,535

Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte in Abschnitt 8.3.

Die teilweise sehr großen Richtwertunterschiede sind u.a. auch dadurch zu erklären, dass Städte und Gemeinden das Gewerbebauland subventionieren. Die so veräußerten Flächen liegen in ihren Preisen weit unter denen im privaten Grundstücksverkehr.

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM	Durchschnittl. Kaufpreis (DM/qm)
Ackerland	83	157,649	5,063	3,47
Grünland	29	30,417	0,623	1,96
Forstwirtschaftl. Flächen	22	14,534	0,257	1,84
Summe	112	188,065	5,686	-

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Geldumsatz enthalten.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet sehr große Wertunterschiede vorhanden.

5.4.1 Ackerland und Grünland

Jahr	höchster RW für Acker	niedrigster RW für Acker	höchster RW für Grünland	niedrigster RW für Grünland
1990	7,00	1,50	3,50	1,00
1991	6,60	1,50	3,00	1,00
1992	7,00	1,50	3,00	1,00
1993	6,80	1,50	3,00	1,00
1994	6,80	1,50	3,00	1,00
1995	6,80	1,50	3,00	1,00
1996	6,80	1,50	3,00	1,00
1997	6,50	1,50	3,00	1,00
1998	6,80	1,50	3,50	1,00
1999	6,30	1,50	3,20	1,00

Neben den wertbildenden Faktoren und der Marktkomponente "Angebot und Nachfrage" wird die Preisbildung landwirtschaftlicher Flächen noch von anderen Faktoren beeinflusst. Hierzu gehören u.a. Notverkäufe, Flächenstillegungen, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Reinvestitionskäufe und persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen.

Die Ackerlandpreise aus den Jahren 1994 bis 1996, die im privaten Grundstücksverkehr erzielt worden sind, wurden mit Hilfe eines statistischen Auswerteverfahrens untersucht.

Die Auswertung ergab, dass neben dem Bodenrichtwert, der die Durchschnittslage repräsentiert, die Geländeverhältnisse, die Ackerzahl und die Entfernung zum Ortsrand den Ackerlandpreis signifikant beeinflussen.

5.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden und der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Der Bodenwertanteil bei Waldflächen liegt zwischen 0,40 DM/qm und 1,50 DM/qm.

5.4.3 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Hausgarten, der Garten in einem planerischen Kleingartengebiet oder ein freiliegender Garten sind sicherlich wertmäßig differenziert einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet, lässt eine differenzierte Auswertung jedoch nicht zu. Es lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 3,- DM/qm und 14,- DM/qm.

5.4.4 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt, der Grundstücksteil der den Gebäuden zu zurechnen ist, hebt sich wesentlich von Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 10,- DM/qm bis 30,- DM/qm.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Rohbauland	34	37,246	23,787
Bauerwartungsland	10	4,038	1,772

Für Grundstücke, die sich in der Entwicklung von der landwirtschaftlichen Nutzung zum Bauland befinden, ist ein eigener Teilmarkt vorhanden. Die Grundstücksqualität ist vom Planungsstand abhängig. Es wird bei den Vorstufen unterschieden zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Eine Gewähr, dass sich eine Bauerwartungslandfläche zu Bauland entwickelt, besteht nicht.

Rohbauland sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Bebauung aber noch nicht durchgeführt werden kann, da die Erschließung fehlt oder die Grundstücke nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet sind.

Das Rohbauland lässt sich noch in Brutto- und Nettorohbauland unterteilen. Die Unterscheidung zwischen Brutto- und Nettorohbauland liegt darin, dass im Brutorohbauland die zukünftigen öffentlichen Flächen noch enthalten sind.

Der Wert der Qualitäten ist im wesentlichen von der Zeitspanne abhängig, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist. Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 1993 bis 1996 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	30 % - 70 %	50 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	50 % - 100 %	75 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Brutorohbauland	45 % - 100 %	75 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Nettorohbauland	55 % - 100 %	80 %	Wohnbauland-BRW des Vorjahres

Bei Ankäufen von Flächen bei denen die Ausweisung von Ausgleichsflächen zu berücksichtigen ist zeigt sich, dass die Wertrelation geringer wird. Überschlägig ist eine Minderung um ca. 5% anzunehmen.

6. Bebaute Grundstücke

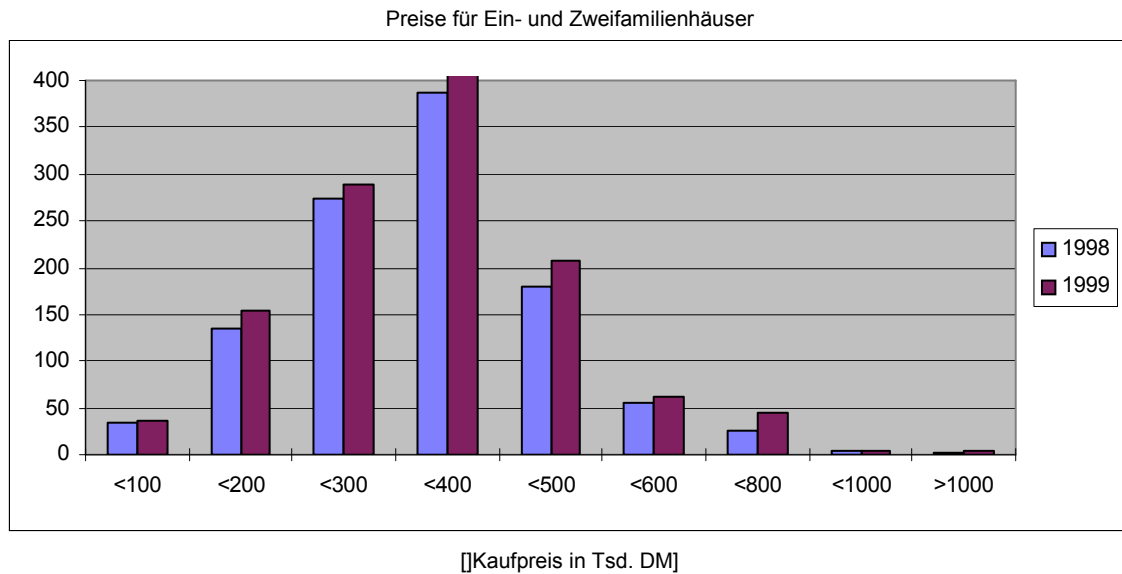
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1225	122,818	407,938

Der Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	28	1,412	8,411
Bad Salzuflen	195	14,929	70,661
Barntrop	26	2,825	7,892
Blomberg	63	5,441	17,989
Detmold	244	22,601	95,282
Dörentrup	37	4,337	11,348
Extertal	48	10,788	10,104
Horn-Bad Meinberg	53	4,647	14,585
Kalletal	45	6,795	12,61
Lage	126	16,471	42,044
Lemgo	162	16,561	54,098
Leopoldshöhe	45	3,954	16,07
Lügde	31	2,865	7,35
Oerlinghausen	52	3,757	19,541
Schieder-Schwalenberg	40	3,538	10,877
Schlangen	30	1,9	9,076

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Anhand der eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge wurde der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt.

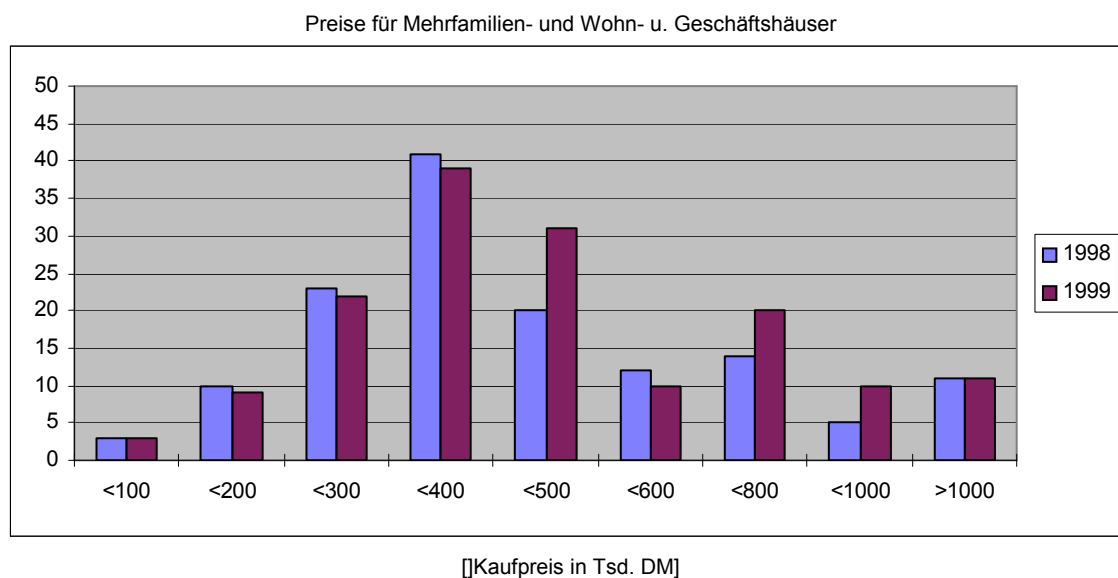
Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche			
	1996	1997	1998	1999
Augustdorf	2.489,-	2.573,-	2.735,-	2.621,-
Bad Salzuflen	3.126,-	2.848,-	2.951,-	2.686,-
Barntrop	1.963,-	2.175,-	2.324,-	2.366,-
Blomberg	2.585,-	2.287,-	2.385,-	2.129,-
Detmold			2.939,-	2.548,-
Dörentrup	2.161,-	2.464,-	2.490,-	2.161,-
Extertal	1.958,-	2.150,-	2.281,-	1.777,-
Horn-Bad Meinberg	2.699,-	2.231,-	2.239,-	2.383,-
Kalletal	1.894,-	2.215,-	2.752,-	1.858,-
Lage	2.760,-	2.837,-	2.500,-	2.415,-
Lemgo	2.806,-	2.752,-	2.765,-	2.542,-
Leopoldshöhe	2.661,-	3.143,-	3.090,-	2.839,-
Lügde	1.925,-	1.673,-	1.784,-	2.345,-
Oerlinghausen	3.344,-	2.423,-	3.161,-	2.736,-
Schieder-Schwalenberg	2.128,-	1.996,-	1.868,-	1.763,-
Schlangen	2.494,-	2.082,-	2.171,-	2.484,-
Gesamtmittel	2.532,-	2.494,-	2.527,-	2.423,-

Die angegebenen durchschnittlich gezahlten Preise geben nicht den Konjunkturverlauf wieder. Ein gegenüber dem Vorjahr gestiegener oder gefallener Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche kann neben der konjunkturellen Entwicklung auch darauf zurückzuführen sein, dass mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigerwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

6.2 Mehrfamilienhäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	155	21,880	80,761

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze sind in Abschnitt 9.2 behandelt.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	19	7,613	21,321

Die Anzahl der verkauften Objekte und der Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Der Geldumsatz hingegen ist nur um ca. 4% höher als im Vorjahr.

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke sind ebenfalls Ertragswertobjekte.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio DM
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	28,662	55,002

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Beim Geldumsatz beträgt die Minderung ca. 10 %.

7. Wohnungs- und Teileigentum

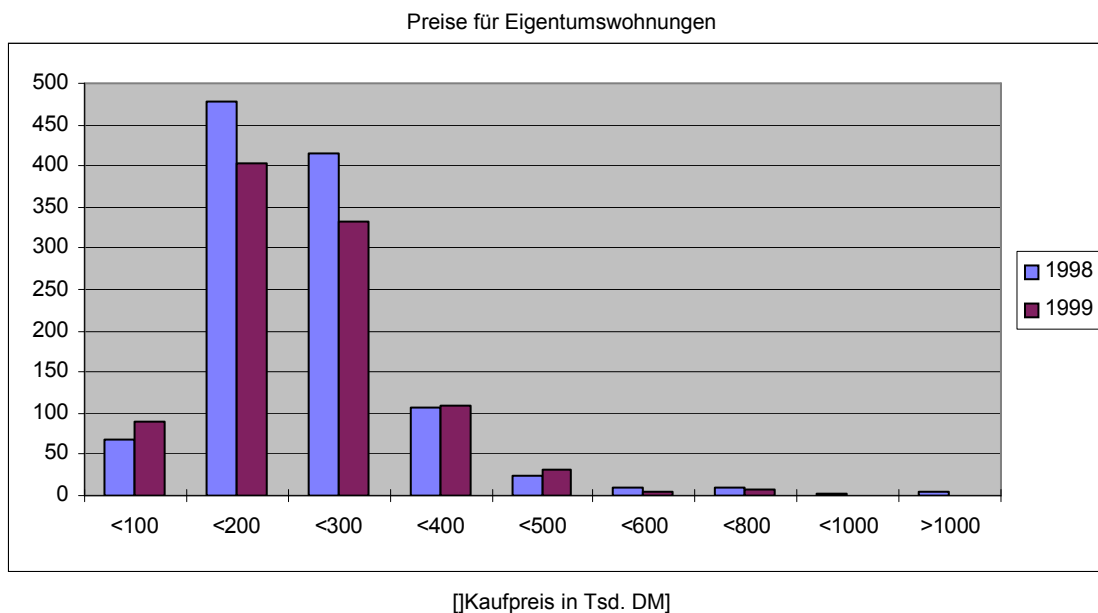
7.1 Wohnungseigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Wohnungseigentum	981	208,357

Der Umsatz des Wohnungseigentums verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Augustdorf	8	1,238
Bad Salzuflen	210	45,512
Barntrup	11	2,019
Blomberg	5	0,538
Detmold	334	74,612
Dörentrup	14	2,017
Extertal	15	1,761
Horn-Bad Meinberg	48	8,177
Kalletal	10	2,031
Lage	83	16,406
Lemgo	107	23,534
Leopoldshöhe	39	8,626
Lügde	6	0,959
Oerlinghausen	77	18,783
Schieder-Schwalenberg	8	1,197
Schlangen	6	0,948

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Eigentumswohnungen differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Der Markt für Wohnungseigentum wird in drei Kategorien aufgeteilt. In den Kategorien wurden als Stichprobe Kauffälle detaillierter ausgewertet. Die Stichproben sehen wie folgt aus:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Erstverkäufe	274	76,721
Zweitverkäufe	604	112,381
Umwandlungen	80	16,030

Anhand der eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge wurde der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Bei den Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren jedoch nur sogenannte "Zweitverkäufe", also im Prinzip als Eigentumswohnungen gebrauchte Immobilien, ausgewertet. Ab dem Jahrgang 1998 werden auch „Erstverkäufe“ und „Umwandlungen“ ausgewertet.

Erstverkäufe sind Neubauten, die als Wohnungseigentum gebaut und erstmalig an einen Eigentümer verkauft werden.

Bei den Umwandlungen handelt es sich um Mietobjekte, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Es liegen jedoch für die drei Teilmärkte nicht in allen Bereichen Kauffälle vor, so dass für einige Städte und Gemeinden hierfür keine Angaben gemacht werden können.

In den folgenden Tabellen werden die ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben.

Zweitverkäufe

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche			
	1996	1997	1998	1999
Augustdorf	2.284,-	2.120,-	2.822,-	1.845,-
Bad Salzuflen	2.925,-	2.674,-	2.596,-	2.501,-
Barntrup			2.146,-	1.832,-
Blomberg	2.215,-	2.430,-	2.304,-	2.074,-
Detmold			2.650,-	2.409,-
Dörentrup	1.478,-	1.500,-	1.734,-	1.607,-
Extertal	2.303,-	2.396,-		1.259,-
Horn-Bad Meinberg	2.370,-	2.331,-	2.233,-	2.371,-
Kalletal	2.041,-	2.026,-	2.264,-	
Lage	2.331,-	1.984,-	2.424,-	2.422,-
Lemgo	2.447,-	2.518,-	2.451,-	2.412,-
Leopoldshöhe	2.773,-	2.621,-	2.398,-	2.490,-
Lügde	1.683,-			2.025,-
Oerlinghausen	2.587,-	2.586,-	2.471,-	2.369,-
Schieder-Schwalenberg	2.089,-	1.796,-	1.751,-	1.888,-
Schlangen	2.417,-	2.195,-	2.213,-	2.648,-
Gesamtmittel	2.605,-	2.442,-	2.282,-	2.396,-

Die angegebenen durchschnittlich gezahlten Preise geben nicht den Konjunkturverlauf wieder. Ein gegenüber dem Vorjahr gestiegener oder gefallener Durchschnittspreis für den Quadratmeter Wohnfläche kann neben der konjunkturellen Entwicklung auch darauf zurückzuführen sein, dass mehr oder weniger qualitativ hoch- oder niedrigerwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind.

Erstverkäufe und Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in DM/qm Wohnfläche			
	Erstverkäufe		Umwandlungen	
	1998	1999	1998	1999
Augustdorf	3.580,-			
Bad Salzflen	3.910,-	3.678,-	2.149,-	2.786,-
Barntrup	3.667,-	3.195,-		
Blomberg				
Detmold	3.703,-	3.961,-	2.081,-	2.165,-
Dörentrup				2.420,-
Extertal				
Horn-Bad Meinberg	3.129,-	3.485,-	2.049,-	1.480,-
Kalletal	2.693,-	3.089,-	1.918,-	
Lage	3.131,-	3.731,-	2.572,-	2.189,-
Lemgo	3.473,-	3.077,-	2.181,-	1.628,-
Leopoldshöhe	3.608,-	3.693,-	2.433,-	1.900,-
Lügde				
Oerlinghausen	3.450,-	3.335,-	2.619,-	3.435,-
Schieder-Schwalenberg			1.922,-	1.568,-
Schlangen	2.533,-		1.565,-	1.607,-

7.2 Teileigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio DM
Teileigentum	76	9,688

Die Anzahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gestiegen und der Geldumsatz ist um ca. 5 % gestiegen.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und von der Geschäftsstelle veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die gem. § 196 BauGB wahrzunehmen ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für das durchschnittliche Grundstück in einer Richtwertzone. Sie werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gem. § 11 GAVO beschlossen. Die Bodenrichtwertkarten werden in den Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahmen in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten werden gegen Gebühr abgegeben.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der eingegangenen Kaufpreise. Liegen für ein Richtwertgebiet keine oder nur für die Richtwertermittlung nicht geeignete Kaufpreise vor, so wird der Richtwert aufgrund der aus Kaufpreisen ermittelten allgemeinen Bodenpreisentwicklung und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in dem Richtwertgebiet im Vergleich zu ähnlichen Lagen angepasst.

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

- Wohn- bzw. gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine separate Karte gefertigt.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten für Bauland und aus der Karte für landwirtschaftliche Nutzflächen abgedruckt.

Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungsstand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Baulandwerte. Das heißt zum einen, die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (Bau GB) sind gezahlt; die Anschlusskosten für Kanal und Wasser sind entsprechend der jeweiligen Ortssatzung gezahlt. Zum anderen bedeutet dies, dass der Bodenrichtwert nur für Flächen gilt, die in ihrer Entwicklungsstufe als Bauland einzustufen sind.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Schreibweise:

Bodenrichtwert in DM/qm
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

100
W II 40 A

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. 1 S. 1763):

W = Wohnbauflächen
G = gewerbliche Bauflächen
S = Sonderbauflächen
M = gemischte Bauflächen

Die römische Zahl gibt die Geschossigkeit an, z. B.:
II = zweigeschossige Bebauung

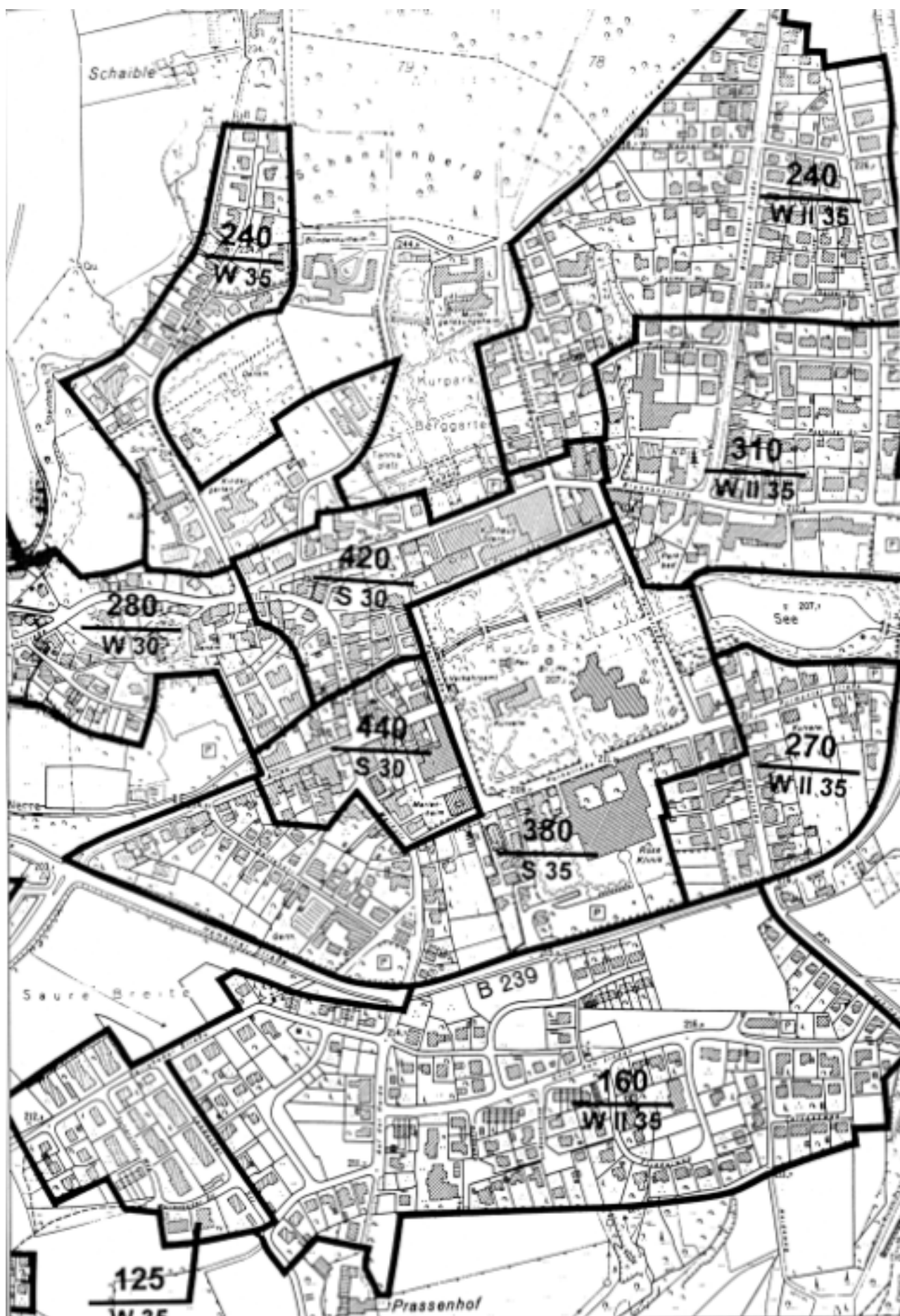
Die arabische Zahl gibt die Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks an, z.B.:
40 = 40 m Grundstückstiefe.

Das A kennzeichnet die Richtwerte, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen und die weder gezahlte noch zu zahlende Ausgleichsbeträge enthalten.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzufen,

Erläuterungen siehe oben

Vervielfältigt mit der Genehmigung
des Oberkreisdirektors des Kreises Lippe
- Vermessungs- u. Katasteramt - vom 05.02.1993 Nr. 14/93



Erläuterungen:

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Schreibweise:

Bodenrichtwert in DM/qm
Wertbeeinflussende Umstände

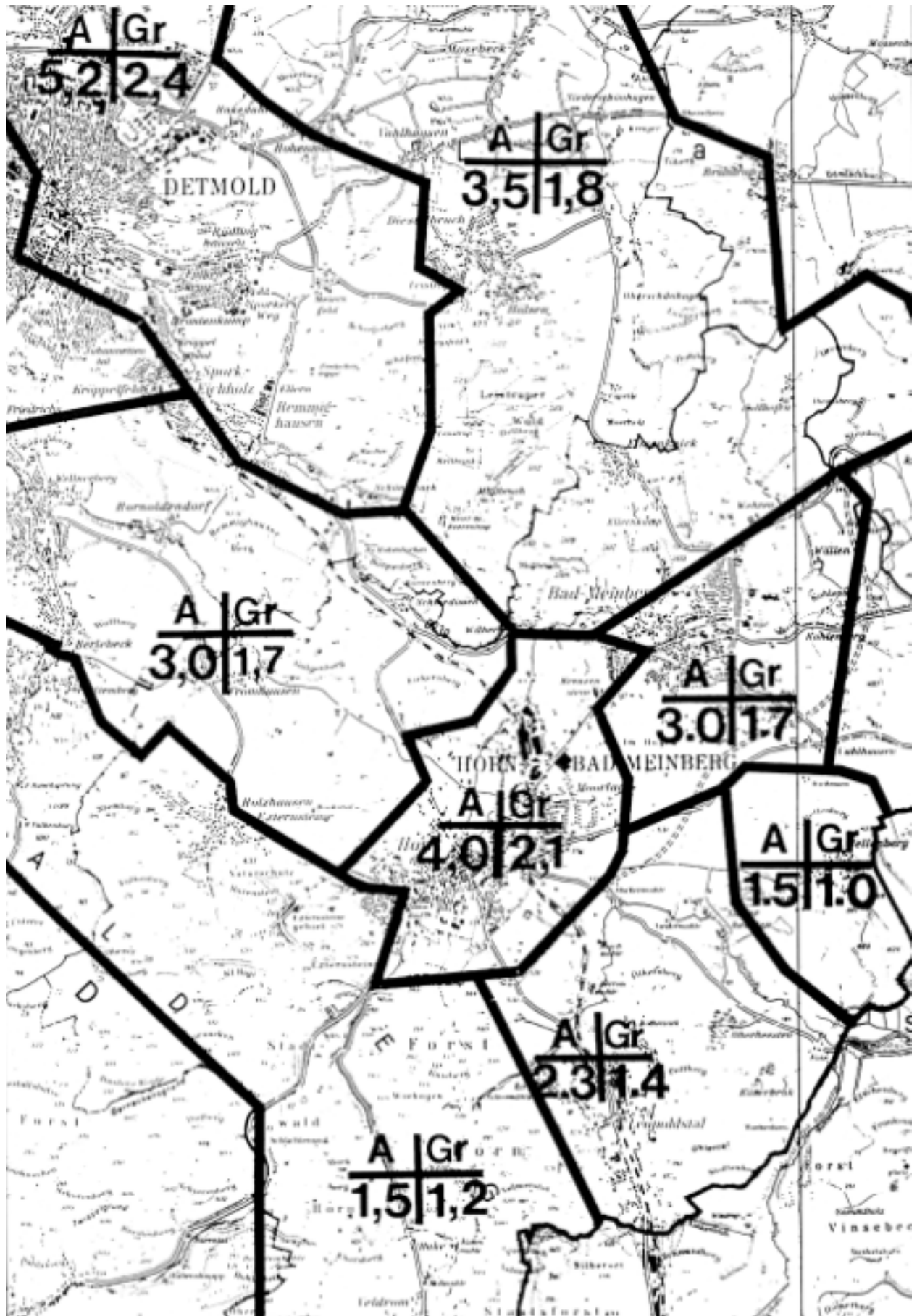
Wertbeeinflussende Umstände:

A = Acker
GR = Grünland

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe oben

Vervielfältigt mit der Genehmigung des LVerM A NW
vom 13.03.1990 Nr. 142/90



8.3 Gebietstypische Werte

Das Preisniveau für Baugrundstücke ist in den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches sehr unterschiedlich. Es findet in den vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufverträgen abgeleiteten Bodenrichtwerten seinen Niederschlag. Eine Auswahl von Bodenrichtwerten (s. Ziff. 5) für Baugrundstücke zum Stichtag 31.12.1999 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte (gem. § 13 GAVO vom Gutachterausschuss beschlossen).

i. Wohnbauflächen

Große und mittlere kreisangehörige Städte

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Detmold	Barkhausen	-	-	60
	Bentrup-Loßbruch	-	190	70
	Berlebeck	230	230	-
	Brokhausen	-	150	-
	Detmold	570	280	125
	Diestelbruch	-	190	-
	Hakedahl	-	130	85
	Heidenoldendorf	300	210	175
	Heiligenkirchen	300	250	200
	Hiddesen	420	320	-
	Hornoldendorf	-	-	110
	Jerxen-Orbke	-	210	-
	Klüt	-	200	-
	Mosebeck	-	80	65
	Nienhagen	-	-	125
	Oettern-Bremke	-	190	-
	Pivitsheide VH	250	240	170
	Pivitsheide VL	240	200	-
	Remmighausen	-	220	150
	Schönemark	-	-	80
Spork-Eichholz	250	190	-	
Vahlhausen	-	120	90	
Bad Salzuflen	Bad Salzuflen	650	370	125
	Biemsen-Ahmsen	-	210	-
	Ehrsen-Breden	260	185	130
	Hölsen "Gr.-Holz"	-	220	-
	Holzhausen	280	230	-
	Kusenbaum	-	180	125
	Lockhausen	250	190	160
	Retzen	-	170	85
	Schötmar	350	250	145
	Werl-Aspe	330	240	150
Wülfer-Bexten	-	200	220	
Wüsten	240	220	75	

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Lage	Billinghausen	-	175	140
	Ehlenbruch	-	200	-
	Ehrentrup	-	230	150
	Hagen	-	240	140
	Hardissen	-	220	75
	Heiden	210	180	-
	Heßloh	-	-	120
	Hörste	260	190	-
	Kachtenhausen	200	200	110
	Lage	340	290	135
	Müssen	-	210	130
	Ohrsen	-	180	-
	Pottenhausen	-	160	100
	Waddenhausen	-	230	120
	Wissentrup	185	170	70
Lemgo	Brake	240	160	120
	Brüntorf	-	140	70
	Entrup	-	200	125
	Hörstmar	-	190	125
	Kirchheide	-	155	-
	Kluckhof	-	-	40
	Leese	-	-	170
	Lemgo	370	290	120
	Lieme	210	155	65
	Lüerdissen	-	165	145
	Matorf	-	160	70
	Voßheide	-	110	85
	Wahmbeckerheide	-	130	-

Übrige Städte und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	Augustdorf	210	185	70
Bartrup	Alverdissen	-	70	-
	Bartrup	130	100	65
	Selbeck	-	80	-
	Sommersell	-	90	75
	Sonneborn	-	70	40
Blomberg	Altendonop	-	-	35
	Blomberg	180	100	75
	Brüntrup	-	105	-
	Cappel	-	80	60
	Dalbörn	-	-	35
	Donop	-	75	50
	Eschenbruch	-	60	-
	Großenmarpe	-	100	-
	Herrentrup	-	120	80
	Höntrup	-	60	35
	Istrup	-	95	-
	Kleinenmarpe	-	-	35
	Maspe	-	70	45
	Mossenberg	-	-	80
	Reelkirchen	-	105	60
	Tintrup	-	75	50
Wellentrup	-	-	45	
Wöhren	-	-	35	
Dörentrup	Bega	-	85	-
	Betzen	-	-	40
	Hillentrup	185	110	50
	Humfeld	-	65	65
	Schwelentrup	-	160	55
	Spork-Wendlinghausen	-	120	60

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Extertal	Almena	-	100	50
	Asmissen	-	75	-
	Bösingfeld	120	105	75
	Bremke	-	55	45
	Göstrup	-	-	35
	Hummerbruch	-	-	40
	Kükenbruch	-	-	60
	Laßbruch	-	85	45
	Linderhofe	-	75	-
	Meierberg	-	-	35
	Nalhof	-	55	50
	Reine	-	-	35
	Rott	-	-	50
	Schönhagen	-	-	30
	Silixen	-	100	75
Horn-Bad Meinberg	Bad Meinberg	310	240	85
	Belle	-	110	70
	Bellenberg	-	70	-
	Billerbeck	-	55	45
	Feldrom, Veldrom	-	-	80
	Fissenknick	-	150	-
	Fromhausen	-	-	75
	Heesten	-	-	45
	Holz.-Externsteine	-	200	-
	Horn	250	180	75
	Kempen	-	-	60
	Leopoldstal	-	135	80
	Schmedissen	-	-	40
	Vahlhausen	-	-	35
	Wilberg	-	-	45

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Kalletal	Asendorf	-	85	45
	Bavenhausen	-	90	60
	Bentorf	-	120	-
	Brosen	-	-	65
	Erder	-	130	60
	Harkemissen	-	120	-
	Heidelbeck	-	75	50
	Henstorf	-	-	35
	Hohenhausen	160	190	100
	Kalldorf	-	85	90
	Langenholzhausen	-	125	70
	Lüdenhausen	-	130	70
	Stemmen	-	100	60
	Talle	-	160	70
	Tevenhausen	-	100	-
	Varenholz	-	90	60
	Westorf	-	90	-
Leopoldshöhe	Asemissen	250	185	-
	Bechterdissen	280	190	90
	Bexterhagen	-	165	-
	Grete	300	230	90
	Krentrup	-	-	140
	Leopoldshöhe	320	250	-
	Nienhagen	-	195	-
	Schuckenbaum	260	-	-
Lügde	Elbrinxen	-	100	70
	Falkenhagen	-	50	40
	Harzberg	-	-	35
	Henkenbrink	-	-	30
	Hummersen	-	65	60
	Köterberg	-	-	40
	Lügde	160	120	95
	Niese	-	60	45
	Rischenau	-	60	45
	Sabbenhausen	-	65	45
	Wörderfeld	-	60	40
Oerlinghausen	Helpup	230	190	130
	Lipperreihe	330	270	-
	Stadt	450	310	300
	Südstadt	360	250	240
	Währentrup	210	200	-

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Schieder-	Brakelsiek	-	80	45
Schwalenberg	Glashütte	80	-	-
	Lothe	-	75	45
	Ruensiek	-	-	25
	Schieder	100	95	60
	Schwalenberg	80	65	45
	Siekhholz	-	70	-
	Wöbbel	100	80	65
Schlangen	Kohlstädt	150	100	85
	Oesterholz	-	170	-
	Schlangen	250	250	85

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

8.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Große und mittlere kreisangehörige Städte

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Detmold	Detmold	-	90	-
	Spork-Eichholz	-	75	-
Bad Salzuflen	Bad Salzuflen	110	100	-
	Biemsen-Ahmsen	-	60	-
	Ehrsen-Breden	-	-	50
	Holzhausen	-	100	-
	Lockhausen	-	120	55
	Schötmar	200	90	-
Lage	Kachtenhausen	-	115	-
	Lage	-	115	-
Lemgo	Brake	-	65	-
	Lemgo	115	-	-
	Lieme	-	65	-

Übrige Städte und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	Augustdorf	-	70	-
Bartrup	Alverdissen	-	25	-
	Bartrup	35	40	-
	Sonneborn	-	25	-
Blomberg		60	-	-
Dörentrup	Hillentrup	-	40	-
	Humfeld	-	35	-
Extertal	Asmissen	80	-	-
	Bösingfeld	80	-	-
Horn-Bad Meinberg	Belle	-	-	25
	Horn	115	55	-

Stadt/Gemeinde	Stadt/Ortsteil	Grundstückswert (DM/qm)		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Kalletal	Erder	-	25	-
	Hohenhausen	-	45	-
	Kalldorf	-	25	-
	Langenholzhausen	-	25	-
	Lüdenhausen	-	20	-
Leopoldshöhe	Asemissen	100	-	-
	Greste	-	70	-
	Leopoldshöhe	-	100	-
Lügde	Lügde	-	35*	-
	Rischenau	-	15*	-
Oerlinghausen	Helpup	-	70	-
	Stadt	-	105	-
	Südstadt	-	110	-
Schieder-	Lothe	-	22	-
Schwalenberg	Schieder	-	30	-
	Schwalenberg	-	30	-
Schlangen	Schlangen	-	90	-

Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind erschließungsbeitragspflichtige Baulandwerte, während sich die anderen auf erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.

9. Erforderliche Daten

In der Wertermittlungspraxis finden als Wertermittlungsmethoden im allgemeinen das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren Anwendung.

Im Vergleichswertverfahren werden zur Ermittlung des Verkehrswertes gleichartige Objekte zum Preisvergleich herangezogen. Da nicht alle Vergleichsobjekte vollständig mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen werden, kann die Vergleichbarkeit von Grundstücken über Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herbeigeführt werden. Das Vergleichswertverfahren führt in der Regel direkt zum Verkehrswert.

Im Ertragswertverfahren werden Erträge über die übliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes kapitalisiert. Der Kapitalisierung liegt der Liegenschaftszins zugrunde. Der Liegenschaftszins spiegelt die konjunkturelle Lage wider.

Das Sachwertverfahren ist ein Substanzwertverfahren. Beim Sachwertverfahren ist es möglich, dass eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

Im folgenden werden für die Wertermittlung erforderliche Daten dargestellt.

9.1 Umrechnungskoeffizienten

Die statistische Auswertung von Kaufpreisen hat gezeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken neben der Lage die Merkmale Grundstücksbreite und Grundstücksgröße signifikanten Einfluss haben. Für diese beiden Einflussgrößen ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Tiefe	Koeffizienten
15	1,22708
16	1,20793
17	1,19022
18	1,17373
19	1,15846
20	1,14408
21	1,13064
22	1,11798
23	1,10605
24	1,09478
25	1,08400
26	1,07384
27	1,06413
28	1,05486
29	1,04603
30	1,03753
31	1,02943
32	1,02165
33	1,01416
34	1,00694
35	1,00000
36	0,99328
37	0,98684
38	0,98057
39	0,97452
40	0,96869
41	0,96302
42	0,95753
43	0,95220
44	0,94698
45	0,94198
46	0,93704
47	0,93232
48	0,92766
49	0,92316
50	0,91877
51	0,91450
52	0,91028
53	0,90622
54	0,90223
55	0,89834

Breite	Koeffizienten
10	1,14690
11	1,12827
12	1,11079
13	1,09440
14	1,07892
15	1,06419
16	1,05021
17	1,03680
18	1,02402
19	1,01175
20	1,00000
21	0,98865
22	0,97770
23	0,96716
24	0,95696
25	0,94704
26	0,93747
27	0,92818
28	0,91913
29	0,91036
30	0,90182
31	0,89351
32	0,88537
33	0,87746
34	0,86978
35	0,86221
36	0,85487
37	0,84765
38	0,84060
39	0,83372
40	0,82702

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,85.

9.2 Liegenschaftszinssätze

Bei Miet- und Pachtobjekten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage. Der Ertragswert der baulichen Anlage ist der um die Verzinsung des Bodenwertes geminderte kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag. Der Reinertrag ist der um die Bewirtschaftungskosten bereinigte Jahresrohertrag. Die Kapitalisierung ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz des Objektes.

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden sowie nach Objektarten ist aufgrund der zu geringen Anzahl an auswertbaren Fällen nicht möglich.

Örtlich wurden zwei Gruppen gebildet:

- große und mittlere kreisangehörige Städte (Detmold, Bad Salzuflen, Lage u. Lemgo)
- übrige Städte und Gemeinden

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Gebäude

Einfamilienhäuser sind in der Regel eigengenutzt und daher über den Ertrag nicht verwertbar.

Die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 1993 bis 1998 wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse statistisch untersucht. Als mögliche Einflussgrößen sind in die Analyse eingegangen:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| • das Kaufjahr | 1993 - 1998 |
| • die Lage | wie oben beschrieben |
| • die Gebäudeart | wie oben beschrieben |
| • das Baujahr | 1563 - 1995 |
| • die Restnutzungsdauer (RND) | 11 - 90 Jahre |
| • der Kaufpreis | 110.000,- DM - 6.820.000,- DM |

Aus der Analyse ergeben sich folgende Zinssätze:

Große und mittlere kreisangehörige Städte

	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe
Baujahr bis 1949	3,0 % - 3,25 %	4,25 % - 4,5 %	5,5 % - 5,75 %	6,75 % - 7,0 %
Baujahr 1950 - 1974	3,25 %	4,5 %	5,75 %	7,0 %
Baujahr ab 1975	3,3 %	4,6 %	5,8 %	7,0 %
Mögliche Bandbreite	2,75 % - 3,5 %	4,0 % - 4,75 %	5,25 % - 6,0 %	6,5 % - 7,25 %

Übrige Städte und Gemeinden

	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe
Baujahr bis 1949	3,25 % - 3,5 %	4,5 % - 4,75 %	5,75 % - 6,0 %	7,0 % - 7,25 %
Baujahr 1950 - 1974	3,5 %	4,75 %	6,0 %	7,25
Baujahr ab 1975	3,55 %	4,8 %	6,05 %	7,3
Mögliche Bandbreite	3,0 % - 3,75 %	4,25 % - 5,0 %	5,5 % bis 6,25 %	6,75 % - 7,5 %

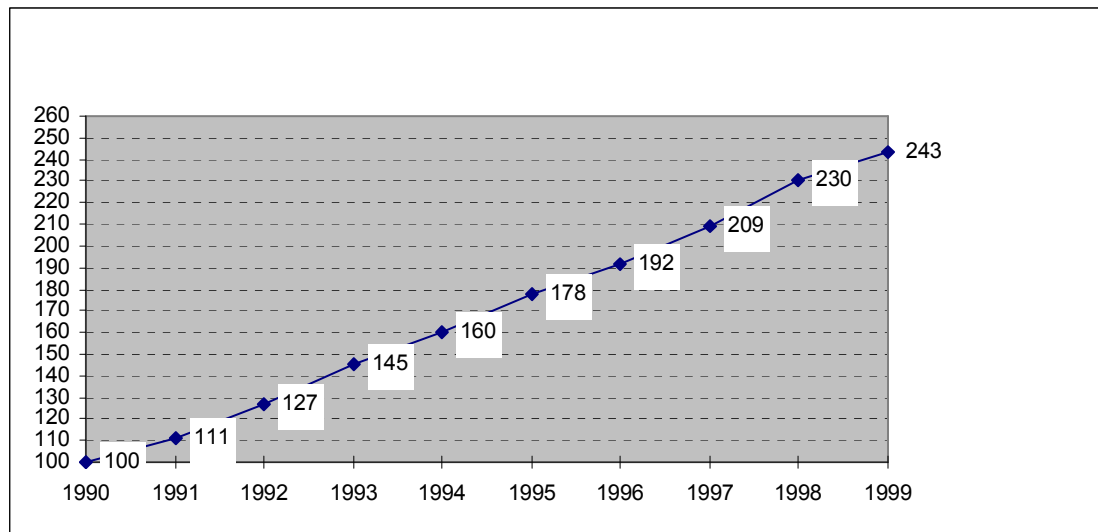
Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,40.

9.3 Bodenindexreihen

9.3.1 Wohnbauland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke
im Kreis Lippe**



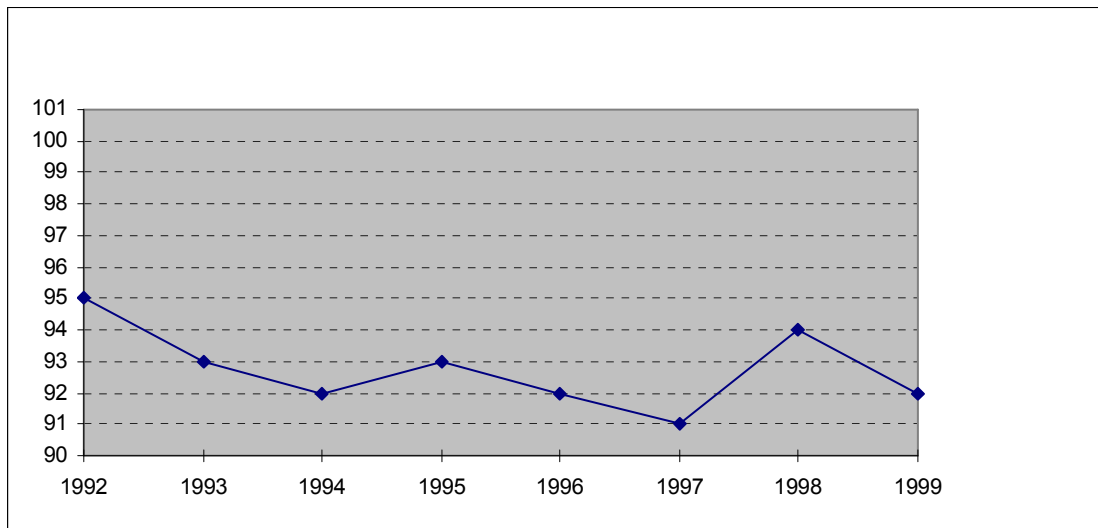
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Detmold	100	106	125	150	165	203	215	234	263	278
Bad Salzuflen	100	111	125	145	166	177	192	207	231	240
Lage	100	108	128	150	166	183	205	223	234	253
Lemgo	100	107	119	136	162	186	194	223	239	258
Augustdorf	100	111	133	158	158	182	182	200	228	230
Barntrop	100	119	131	144	170	177	191	205	222	254
Blomberg	100	119	137	160	179	189	204	230	260	269
Dörentrup	100	106	115	135	141	161	174	181	186	201
Extertal	100	116	126	136	148	159	177	195	215	233
Horn-Bad Meinberg	100	111	121	128	137	153	168	191	209	219
Kalletal	100	108	124	143	161	177	185	199	233	251
Leopoldshöhe	100	115	135	163	187	212	247	249	269	278
Lügde	100	113	118	131	136	153	178	202	222	230
Oerlinghausen	100	112	129	144	168	184	201	212	219	238
Schieder-Schwalenberg	100	113	135	146	163	171	171	189	196	206
Schlangen	100	108	129	148	155	168	193	206	239	272

9.3.2 Ackerland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:

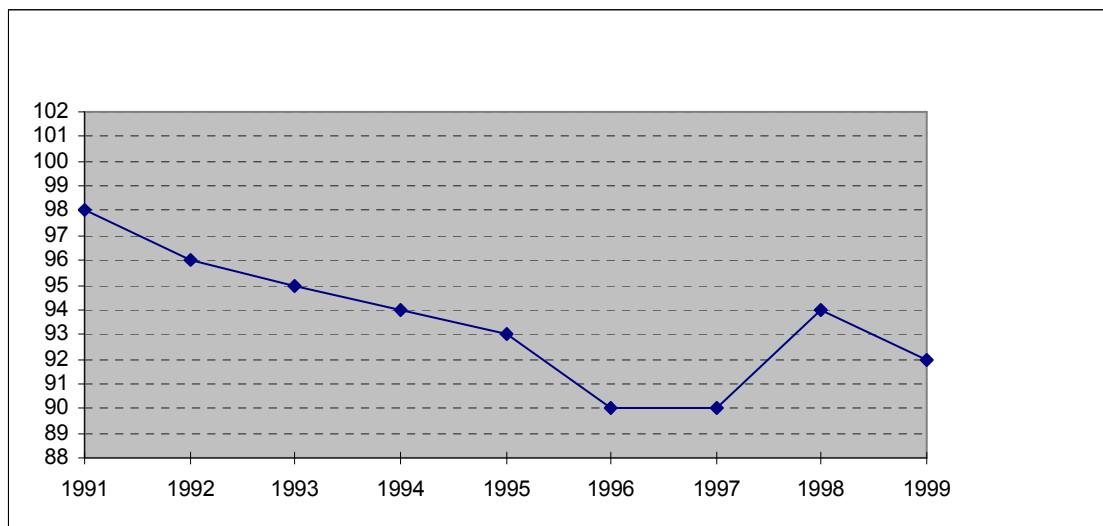
**Preisindex für Ackerland
im Kreis Lippe**



9.3.3 Grünland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwerterhöhung wurde für das Basisjahr 1990 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:

**Preisindex für Grünland
im Kreis Lippe**



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen wurden Vergleichsfaktoren für zwei Normgrößen ermittelt.

1. **qm - Wohnfläche ohne Garage** und ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.
2. **qm – Bruttogrundfläche ohne Garage** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken.

9.4.1 Vergleichsfaktoren über die Wohnfläche

Die Regressionsanalyse liefert folgende Funktionsgleichung:

Konstante		-7860,119591
+ Gemeinde	X	-20,87328526
+ Gebäudeart	X	-97,57170818
+ Grundstücksfläche	X	0,248612738
+ Baujahr	X	4,341512463
+ Restnutzungsdauer	X	13,35438613
+ Bruttogrundfläche	X	3,82712898
+ Wohnfläche	X	-9,55632608
+ Normalherstellungskosten	X	0,756833204
+ Lagewert	x	700,1991467

<u>Gemeinde</u>	<u>Kennziffer</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Kennziffer</u>
Bad Salzuflen	2	Einfamilienhaus	1
Detmold	3	Reihenhaus	2
Lage	6	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3
Lemgo	5	Zweifamilienhaus	4
Augustdorf	7		
Barntrup	13		
Blomberg	8	<u>Lagewert</u>	
Dörentrup	9	Der Lagewert ist der BRW dividiert durch den	
Extertal	14	Wohnbaulandindex	
Horn - Bad Meinberg	10	<u>Beispiel:</u>	
Kalletal	11	BRW	100
Leopoldshöhe	4	Wohnbaulandindex 1999	243
Lügde	15	Lagewert =	0,41
Oerlinghausen	1		
Schieder	16		
Schlangen	12		

Als Normalherstellungskosten ist der objektbezogene Bruttogrundflächenwert pro qm am Stichtag nach den WertR NHK95 ohne Berücksichtigung des Regional- und des Ortskorrekturfaktors und ohne Baunebenkosten einzusetzen.

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,79.

9.4.2 Vergleichsfaktoren über die Bruttogrundfläche

Die Regressionsanalyse liefert folgende Funktionsgleichung:

	Konstante		-2653,873206
+	Gemeinde	X	-7,861528657
+	Gebäudeart	X	-26,87556649
+	Grundstücksfläche	X	0,244389367
+	Baujahr	X	1,364754443
+	Restnutzungsdauer	X	4,799566939
+	Bruttogrundfläche	X	-1,04547185
+	Wohnfläche	X	0,512949876
+	Normalherstellungskosten	X	0,72750051
+	Lagewert	X	315,8664006

<u>Gemeinde</u>	<u>Kennziffer</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Kennziffer</u>
Bad Salzuflen	2	Einfamilienhaus	1
Detmold	3	Reihenhaus	2
Lage	6	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3
Lemgo	5	Zweifamilienhaus	4
Augustdorf	7		
Barntrup	13		
Blomberg	8	<u>Lagewert</u>	
Dörentrup	9	Der Lagewert ist der BRW dividiert durch den	
Extertal	14	Wohnbaulandindex	
Horn - Bad Meinberg	10	<u>Beispiel:</u>	
Kalletal	11	BRW	100
Leopoldshöhe	4	Wohnbaulandindex 1999	243
Lügde	15	Lagewert =	0,41
Oerlinghausen	1		
Schieder	16		
Schlangen	12		

Als Normalherstellungskosten ist der objektbezogene Bruttogrundflächenwert pro qm am Stichtag nach den WertR NHK95 ohne Berücksichtigung des Regional- und des Ortskorrekturfaktors und ohne Baunebenkosten einzusetzen.

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,85.

9.5 Sonstige erforderliche Daten

9.5.1 Rothertragsvervielfältiger

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rothertragsfaktors überschläglich ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rothertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Wie schon beim Liegenschaftszinssatz, so wurde auch der Rothertragsfaktor einer statistischen Analyse unterworfen. Für die untersuchten Kauffälle gelten die selben Eckdaten wie oben beim Rothertragsvervielfältiger.

Die Regressionsanalyse hat ergeben, dass die Lage, die Gebäudeart und die Restnutzungsdauer signifikanten Einfluss auf den Rothertragsvervielfältiger haben.

	Zweifamilienhäuser RND 20 - 90 Jahre	Mehrfamilienhäuser RND 20 - 90 Jahre	Wohn- u. Geschäftshäuser RND 20 - 90 Jahre	Gewerbl. Gebäude RND 10 - 60 Jahre
Große und mittlere kreisangeh. Städte	16,1 - 22,1	13,3 - 19,3	10,5 - 16,5	6,9 - 11,2
Übrige Städte und Gemeinden	15,0 - 21,0	12,2 - 18,3	9,5 - 15,5	5,8 - 10,1

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,44.

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rothertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der angegebenen Spanne liegen.

9.5.2 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstückes wird als Material- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes berechnet.

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt angepasst werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den Sachwert und vergleicht diesen mit dem erzielten Kaufpreis.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Kaufpreis dem Sachwert nicht entspricht. Es ergaben sich Marktanpassungsfaktoren mit denen der Sachwert an den Verkehrswert angepasst werden muss. Die Marktanpassungsfaktoren sind örtlich verschieden.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Anpassungsfaktor an den Sachwert durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt. Die Untersuchung zeigt weiter, dass sich das Kreisgebiet in 14 unterschiedliche Teilmärkte aufgliedert. Die signifikanten Einflussgrößen sind in den Teilbereichen sehr verschieden. Eine einheitliche Analysefunktion mit einer hohen multiplen Bestimmtheit war nicht ermittelbar.

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

Konstante		1,185540429
+ Gemeinde	X	-0,011667251
+ Ortslage	X	-0,02099738
+ Restnutzungsdauer	X	-0,001324331
+ Bruttogrundfläche	X	-0,000142203
+ Lagewert	X	-0,04305643
+ Sachwert	X	7,88668E-08

und liefert eine multiple Bestimmtheit von 0,39.

<u>Gemeinde</u>	<u>Kennziffer</u>
Lügde	1
Detmold, Augustdorf, Blomberg, Dörentrup	2
Lemgo, Horn - Bad Meinberg	3
Schieder - Schwalenberg	4
Leopoldshöhe, Oerlinghausen	5
Schlangen	6
Bad Salzuflen	7
Lage, Extertal	8
Barntrup, Kalletal	9

<u>Ortslage</u>	<u>Kennziffer</u>
Hauptort	1
Nebenort	2

Lagewert

Der Lagewert ist der BRW dividiert durch den Wohnbaulandindex

Beispiel:

BRW	100
Wohnbaulandindex 1999	243
Lagewert =	0,41

Die multiple Bestimmtheit der Regressionsgleichungen für die einzelnen Teilbereiche liegt zwischen 0,53 und 0,99. Die Funktionen für die Teilbereiche liefern für den Bereich den die Stichprobe umfasst wesentlich bessere Erklärungen als die oben abgebildete Gleichung über das gesamte Kreisgebiet.

Detaillierte Auskünfte über die Anpassungsfaktoren in den Teilgebieten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold eingeholt werden.

Für die Auswertung der Kaufpreise wurde das Sachwertmodell entsprechend der WertR 91/98, den darin angegebenen NHK 95 und Baunebenkosten angewandt. Die Abschreibung wegen Alters erfolgte nach der Wertminderungsformel von Ross. Der Ansatz für Baumängel und Bauschäden erfolgte in Anlehnung an die Beseitigungskosten über die Abschätzung ihres Werteeinflusses in Korrespondenz zum Ansatz für die Normalherstellungskosten und die Restnutzungsdauer.

Als regionaler Korrekturfaktor hat der Gutachterausschuss für das ganze Kreisgebiet den Wert 0,9 festgelegt.

Der ortsspezifische Korrekturfaktor beträgt für die Städte / Gemeinden Leopoldshöhe, Oerlinghausen, Bad Salzuflen, Lemgo, Lage und Detmold 0,95 und für die anderen Städte / Gemeinden 0,9.

10. Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird, wie schon erwähnt, von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten mit beeinflusst. Gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekarkreditzinsen, hohe Kapitalreserven und hohe Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien. Im Gegensatz dazu beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine rückläufige Konjunktur die Nachfrage negativ.

Die allgemeinen Rahmendaten waren im Jahr 1999 im wesentlichen gut. Die Kreditzinsen waren niedrig, die Inflation hielt sich auf geringem Niveau. Der Mietindex für Wohnungsmieten, der Lebenshaltungskostenindex und der Baukostenindex sind jeweils nur um ca. 1% gestiegen.

11. Sonstige Angaben

11.1 Gutachten

Gutachten über

- den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

können beim Gutachterausschuss beantragt werden. Die Antragsberechtigung geht aus dem § 193 (1) BauGB hervor.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für ein

unbebautes Grundstück

Wert : 75.000,-- DM	Gebühr: 712,-- DM
Wert: 150.000,-- DM	Gebühr: 975,-- DM
Wert: 250.000,-- DM	Gebühr: 1.275,-- DM

bebautes Grundstück

Wert : 150.000,-- DM	Gebühr: 1.150,-- DM
Wert: 250.000,-- DM	Gebühr: 1.550,-- DM
Wert: 400.000,-- DM	Gebühr: 1.850,-- DM

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Lippe jederzeit zur Verfügung.

11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass er die Daten sachgerecht verwenden kann. Bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer wird das unterstellt.

Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold
32754 Detmold

Telefon: 05231/62 - 7 54 (Richtwertauskünfte) u. 62 - 7 57
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: h.koch@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Freitags	7 ³⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
Donnerstags	13 ³⁰ - 16 ⁰⁰ Uhr

sowie nach Absprache.

11.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar.

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des "Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen", Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.