

Grundstücksmarktbericht 2009

für den Kreis Lippe
Berichtszeitraum 2008



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

NRW.

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4.	Grundstücksmarkt 2008	8
4.1	Gesamtmarkt	8
4.2	Teilmarktgruppen	8
5.	Unbebaute Grundstücke	10
5.1	Individueller Wohnungsbau	10
5.2	Geschosswohnungsbau	11
5.3	Gewerbliche Bauflächen	11
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung	11
5.3.2	Gewerbe und Industrie	11
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	12
5.4.1	Ackerland	12
5.4.2	Grünland	12
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen	12
5.4.4	Begünstigtes Agrarland	13
5.4.5	Gartenland	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	13
5.6	Erbbaurechte	14
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten	14
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte	14
5.6.3	Erbbaugrundstücke	14
6.	Bebaute Grundstücke	15
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2	Mehrfamilienhäuser	17
6.3	Weitere Gebäudearten	17
7.	Wohnungs- und Teileigentum	18
7.1	Wohnungseigentum	18
7.2	Teileigentum	19
8.	Bodenrichtwerte	20
8.1	Gesetzlicher Auftrag	20
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	20
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	24
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	25
9.	Erforderliche Daten	26
9.1	Indexreihen	27
9.1.1	Wohnbauland	27
9.1.2	Ackerland	28
9.1.3	Grünland	28
9.2	Umrechnungskoeffizienten	29
9.2.1	Wohnbauland	29
9.2.2	Landwirtschaftliche Flächen	34
9.2.3	Grundstücke für Handelsimmobilien	35
9.3	Liegenschaftszinssätze	36
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	46
9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	46
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	49
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	51
9.6	Sonstige Daten	58
9.6.1	Begünstigtes Agrarland	58
9.6.2	Gartenland	58
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland	59
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich	60
9.6.5	Hofstellen	60
9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen	61

9.6.7	Erbbaugrundstücke	61
9.6.8	Erbbaurechte	62
9.6.9	Rohertragsvervielfältiger	63
10.	Allgemeine Rahmendaten	65
11.	Mieten	67
11.1	Wohnen	67
11.2	Gewerbe	68
12.	Sonstige Angaben	70
12.1	Gutachten	70
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	71
12.3	Marktrichtwertkarte	71
12.4	Überschlägige Wertauskunft	72
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	72

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold stellt sich im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr tlw. sehr unterschiedlich dar.

Betrachtet man die Anzahl der Verträge, so ist der Immobilienmarkt konstant geblieben. Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt mit **2.992 Vertragsvorgängen** hat sich gegenüber dem Vorjahr nur um 11 Fälle verringert.

Bei nahezu gleicher Anzahl an Kaufverträgen sind der Flächen – und der Geldumsatz zurückgegangen. Dabei hat der Flächenumsatz geringere Einbußen als der Geldumsatz.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **842,75 ha** (Vorjahr: 946,60 ha) für **352,83 Mio. €** (Vorjahr: 454,28 Mio. €) umgesetzt.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Die Anzahl der Verträge ist um **6%** auf **893 Verkäufe** (Vorjahr: 949) zurückgegangen.

2008 wurden **526 Baulandkaufverträge** für **33,91 Mio. €** abgeschlossen. Die Kaufpreise blieben dabei im Durchschnitt konstant.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **302**, für die **7,43 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise im landwirtschaftlichen Bereich im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben sind.

Was die Anzahl der Verträge anbelangt fand im Bereich der **bebauten Grundstücke** eine Steigerung statt. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um **2%** auf **2.099** (Vorjahr 2.054) gestiegen.

Allerdings ist hier ein Preisrückgang zu verzeichnen. So wurde z.B. für die **1.035** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **142,77 Mio. €** erzielt. Die Preise haben sich dadurch um **3 %** ermäßigt.

Bei den **179** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern**, für die **29,33 Mio. €** gezahlt wurden ergibt sich ein Preisrückgang von **4 %**.

Bei den **547 Eigentumswohnungen**, die einen Umsatz von **47,29 Mio. €** erbrachten, fällt der Preisnachlass mit **10%** am Höchsten aus.

Die wesentlichen Entwicklungen sind auf der folgenden Seite nochmals tabellarisch zusammengefasst.

**Zusammenfassung der wesentlichen Daten
des Grundstücksmarktberichtes 2008**

	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (Hektar)	Geld (Mio. €)	Preisentwicklung zum Vorjahr
Grundstücksverkehr				
Gesamtumsatz	2.992	842,75	352,83	
Unbebaute Grundstücke				
Bauland	526	52,48	33,91	0 %
Land- und Forstwirtschaft	302	450,66	7,43	0 %
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1035	93,12	142,77	- 3 %
Mehrfamilienhäuser	179	15,29	29,33	- 4 %
Wohnungseigentum	547		47,29	- 10 %

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 auch von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung 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 aus den vorliegenden Kauffällen 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.

Nutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten müssen stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück hinsichtlich seiner wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind diese durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungssachverständigen 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 Innenministerium des Landes NRW bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind sowohl Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, als auch 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,
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung
- Erstattung von Gutachten bzw. Durchführung von Zustandsfeststellungen nach besonderen gesetzlichen Vorgaben
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung eines Mietspiegels mitwirken
- Auf Antrag der zuständigen Stelle eine Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren,
- Datensammlungen vorhalten, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW, welches Bodenrichtwerte in ganz Nordrhein-Westfalen per Internet für alle Nutzer bereitstellt und auf einer Kartengrundlage präsentiert.

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner 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 Fachbereich Vermessung und Kataster angegliedert.

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 automatisiert 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.

Neben der Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung gehören zu den Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Rohertragsvervielfältiger
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Mitwirkung bei der Erstellung von Mietspiegeln
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken.

4. Grundstücksmarkt 2008

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

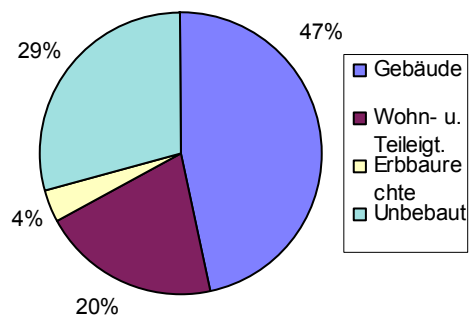
Jahresübersicht

	Wert 2007	Wert 2008	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	3.003	2.992	0 %
- unbebaut	949	893	- 6 %
- bebaut	2.054	2.099	+ 2 %
Flächenumsatz in ha	946,60	842,75	- 11 %
- unbebaut	542,00	523,34	- 3 %
- bebaut	404,60	319,41	- 21 %
Geldumsatz in Mio €	454,28	352,83	- 22 %
- unbebaut	52,36	47,22	- 10 %
- bebaut	401,92	305,61	- 24 %

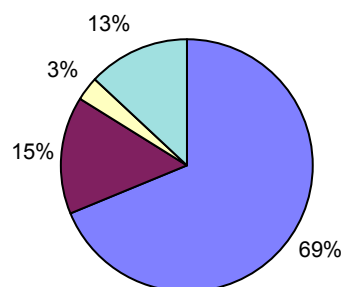
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Gebäude	1394	243,30
Wohn- u. Teileigentum	611	52,42
Erbbaurechte, -grundst.	110	10,57
Unbebaut	877	46,54

Anzahl



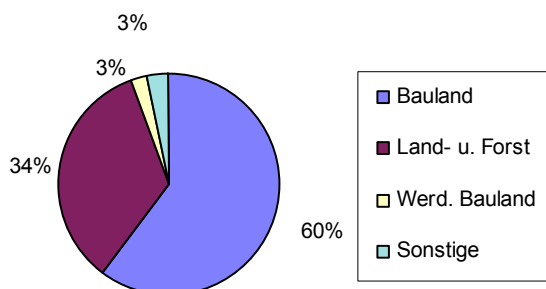
Geldumsatz



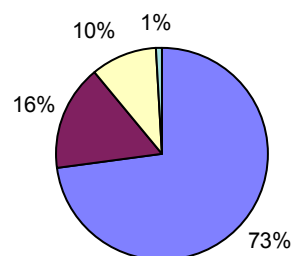
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Bauland	526	33,91
Land- u. Forst	302	7,43
Werd. Bauland	22	4,82
Sonstige	27	0,38

Anzahl



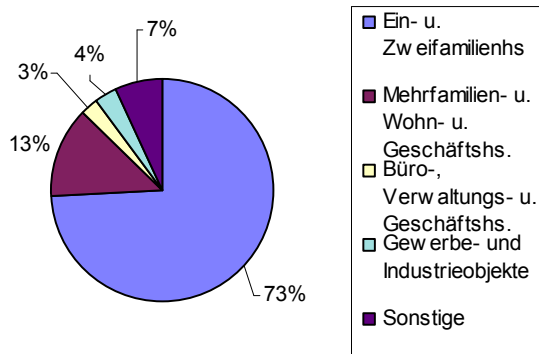
Geldumsatz



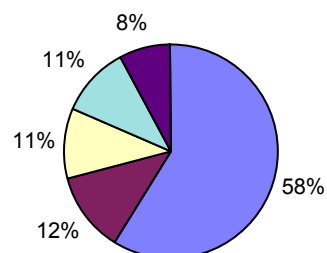
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1035	142,77
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshäuser	179	29,33
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	35	25,70
Gewerbe- und Industrieobjekte	49	26,82
Sonstige	96	18,68

Anzahl



Geldumsatz



In diesen Übersichten sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Des Weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte, Teil- und Wohnungserbbaurechte ebenfalls berücksichtigt. In den folgenden Abschnitten sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten.

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn, in der Regel mit Ein- und Zweifamilienhäusern, bebaut werden.

Der Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Lippe ist vergleichsweise groß; der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	266	19,42	19,06
2008	275	21,16	19,03
Veränderung	+ 3 %	+ 9 %	0 %

Aufteilung des Jahres 2008 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	9	0,65	0,66
Bad Salzuflen	29	2,13	2,20
Barntrup	4	0,32	0,20
Blomberg	3	0,22	0,19
Detmold	68	4,81	5,20
Dörentrup	4	0,31	0,16
Extertal	5	0,36	0,13
Horn-Bad Meinberg	4	0,35	0,14
Kalletal	6	0,90	0,29
Lage	43	4,34	3,05
Lemgo	40	2,87	3,15
Leopoldshöhe	28	1,7	1,86
Lügde	10	0,74	0,27
Oerlinghausen	11	0,82	0,97
Schieder-Schwalenberg	3	0,21	0,04
Schlangen	8	0,44	0,51

Das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.).

Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9.) abgedruckt.

5.2 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau umfasst Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Mehrfamilienhäuser können anschließend als Gesamtobjekt vermietet, bewirtschaftet oder in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert werden.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	17	1,73	2,15
2008	9	1,24	1,13

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

Hier werden baureife Grundstücke zusammengefasst, die mit Büro- und / oder mit Handelsobjekten bebaut werden. Hierzu zählen auch Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel. Die Grundstücke für diese Objekte liegen in der Regel in Innenstädten oder speziellen Gewerbegebieten.

Grundstücke, die mit Objekten für eine höherwertige gewerbliche Nutzung bebaut werden, bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	6	2,05	1,80
2008	7	3,90	3,53

Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

5.3.2 Gewerbe und Industrie

Hierzu zählen erschlossene baureife Grundstücke, die entsprechend des Planungsrechtes mit Gebäuden für Gewerbe- und Industriebetriebe bebaut werden können. Die Grundstücke liegen in der Regel in klassischen Gewerbegebieten.

Der Umsatz dieser Grundstücksart stellt sich für den Kreis Lippe wie folgt dar

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	31	13,14	4,18
2008	29	8,67	3,12

Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.).

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der Land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m² werden einzeln dargestellt. Für Ackerland und Grünland gibt es Bodenrichtwerte, die das Preisniveau wiedergeben (s. unten 8.). Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9.) abgedruckt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	162	267,00	3,90
2008	158	365,71	5,69
Veränderung	-2 %	+ 37 %	+ 46 %

5.4.1 Ackerland

Zum Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart. Hier die Flächen, die größer sind als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	100	199,87	3,22	1,55
2008	90	297,13	5,09	1,67

5.4.2 Grünland

Dem Grünland werden die üblicherweise als Weide und / oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Grünland am Umsatz nicht so stark beteiligt wie das Ackerland. Hier die Flächen, die größer sind als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	25	28,88	0,21	0,81
2008	38	39,18	0,35	1,01

5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können. Hier die Flächen, die größer sind als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	35	28,62	0,23	0,81
2008	30	29,40	0,26	0,91

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden sowie der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert bei Waldflächen ist nicht möglich.

5.4.4 Begünstigtes Agrarland

Als begünstigtes Agrarland werden Flächen bezeichnet, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	1	0,34	0,01	2,60
2008	0	0	0	0

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.4.5 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte allerdings Auswertung nicht zu.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	27	6,76	0,19	2,84
2008	29	5,16	0,21	4,13

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	8	20,53	1,07	5,21
2008	5	3,56	0,34	9,61

Rohbauland sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder durch 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2007	10	2,77	1,33	40,83
2008	15	8,81	4,36	49,48

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.6 Erbbaurechte

5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Es wird durch einen notariellen Vertrag begründet. Im Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem der zu zahlende Erbbauzins vereinbart.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2007	5	0,26	4
2008	9	0,44	4

5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

Der Eigentümer eines Erbbaurechtes verkauft das Recht. Mit dem Erwerb tritt der Käufer in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein und wird Eigentümer der aufstehenden Bausubstanz.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	53	9,20	9,74
2008	54	5,10	7,28

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	23	4,73	1,80
2008	13	1,12	0,67

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	835	87,42	124,44
2008	904	83,55	131,31
Veränderung	+ 8 %	- 4 %	+ 6 %

Aufteilung des Jahres 2008 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	20	1,50	2,84
Bad Salzuflen	131	9,19	19,72
Barntrup	25	2,32	2,78
Blomberg	52	8,08	6,30
Detmold	197	16,92	32,52
Dörentrup	18	1,72	2,06
Extertal	30	5,34	2,77
Horn-Bad Meinberg	48	7,85	5,83
Kalletal	28	3,16	3,16
Lage	86	8,17	12,51
Lemgo	119	8,67	17,07
Leopoldshöhe	34	2,54	5,90
Lügde	13	1,21	1,23
Oerlinghausen	64	3,88	10,97
Schieder-Schwalenberg	19	1,76	2,05
Schlangen	20	1,23	3,60

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende durchschnittliche Werte:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2006	117	634	147	1.286	185.491
1950-1974	125	636	137	1.073	141.965
bis 1949	35	585	148	884	124.125

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2006	56	367	119	1.359	160.460
1950-1974	19	385	105	1.106	115.711
bis 1949	0	0	0	0	0

Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975 2006	18	239	123	1.103	135.439
1950-1974	23	220	99	1.120	109.326
bis 1949	1	162	140	750	105.000

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9).

6.2 Mehrfamilienhäuser

Zu dem hier dargestellten Segment gehören Wohnhäuser ab 3 Wohnungen sowie alle gemischt genutzten Objekte mit überwiegender Wohnnutzung.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2007	162	26,98	68,30
2008	156	12,16	26,31

Mehrfamilienhäuser sind Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Eine Wertermittlung erfolgt deshalb in der Regel über das Ertragswertverfahren. Die Liegenschaftszinssätze sind unter Kapitel 9 und die nachhaltigen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet.

6.3 Weitere Gebäudearten

Zur Abrundung des Umsatzbildes für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke werden die Umsätze der nichtwohnlischen Nutzungen dargestellt.

Objekte	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2007	32	30,28	60,64
	2008	30	11,40	23,75
Gewerbe- und Industrieobjekte	2007	39	26,24	24,08
	2008	31	15,54	15,37
Sonstige bebaute Grundstücke	2007	88	150,99	21,80
	2008	80	139,04	15,65

Die meisten Objekte, die hier aufgezeigt werden, sind wie Mehrfamilienhäuser Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze, mit denen eine Wertermittlung durchzuführen ist, sind unter Kapitel 9 behandelt. Nachhaltige Mieten sind unter Kapitel 11 abgebildet.

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Wohnung und einen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Neben den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und den Ein- und Zweifamilienhäusern bilden die Eigentumswohnungen den dritten großen Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2007	487	41,75
2008	485	40,66
Veränderung	0 %	- 3 %

Aufteilung des Jahres 2008 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	5	0,14
Bad Salzuflen	152	14,32
Barntrup	4	0,31
Blomberg	6	0,38
Detmold	123	10,83
Dörentrup	7	0,67
Extertal	1	0,13
Horn-Bad Meinberg	18	0,77
Kalletal	9	0,73
Lage	40	2,68
Lemgo	45	4,06
Leopoldshöhe	21	1,78
Lügde	3	0,16
Oerlinghausen	39	3,01
Schieder-Schwalenberg	7	0,31
Schlangen	5	0,39

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums gliedert sich in drei Segmente, die einen eigenen Teilmarkt bilden.

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	45	7,31
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	397	28,52
Erstverkäufe nach Umwandlung	43	4,83

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Weiterverkäufe folgende durchschnittliche Werte:

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2000-2006	17	79	989
1990-1999	42	77	1.001
1980-1989	28	78	907
1970-1979	29	80	816
1960-1969	24	74	661
bis 1959	8	69	581

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9). Neben oder anstelle des Vergleichswertverfahrens besteht bei Eigentumswohnungen auch die Möglichkeit über das Ertragswertverfahren den Verkehrswert zu ermitteln. Die Liegenschaftszinssätze sind unter Kapitel 9 und die nachhaltigen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet.

7.2 Teileigentum

Neben dem Miteigentumsanteil am Grundstück wird beim Teileigentum Sondereigentum an Räumlichkeiten verkauft, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Büroräume, Geschäftsräume, Garagen usw.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2007	25	2,70
2008	1	0,06

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und anschließend 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 NRW beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der Auswertung der eingegangenen Kaufpreise. Liegen für ein Richtwertgebiet keine oder 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.

Die Bodenrichtwerte sind normierte Durchschnittswerte. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder bei einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind in Kapitel 9 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Bei zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die mittlere Lage innerhalb der Richtwertzone. Bei den anderen Richtwerten wird die Lage, auf die sich der Richtwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt. 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 Bauland und beinhalten die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), die Kostenerstattung nach § 135a BauGB und die Kanalanchlussbeiträge nach § 10 KAG.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungs- und 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 €/m²
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

100
W II 600 0,3 (0,7) A vt

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung:

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

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

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche.

Die arabische Zahl mit Komma gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, z.B. 0,3.

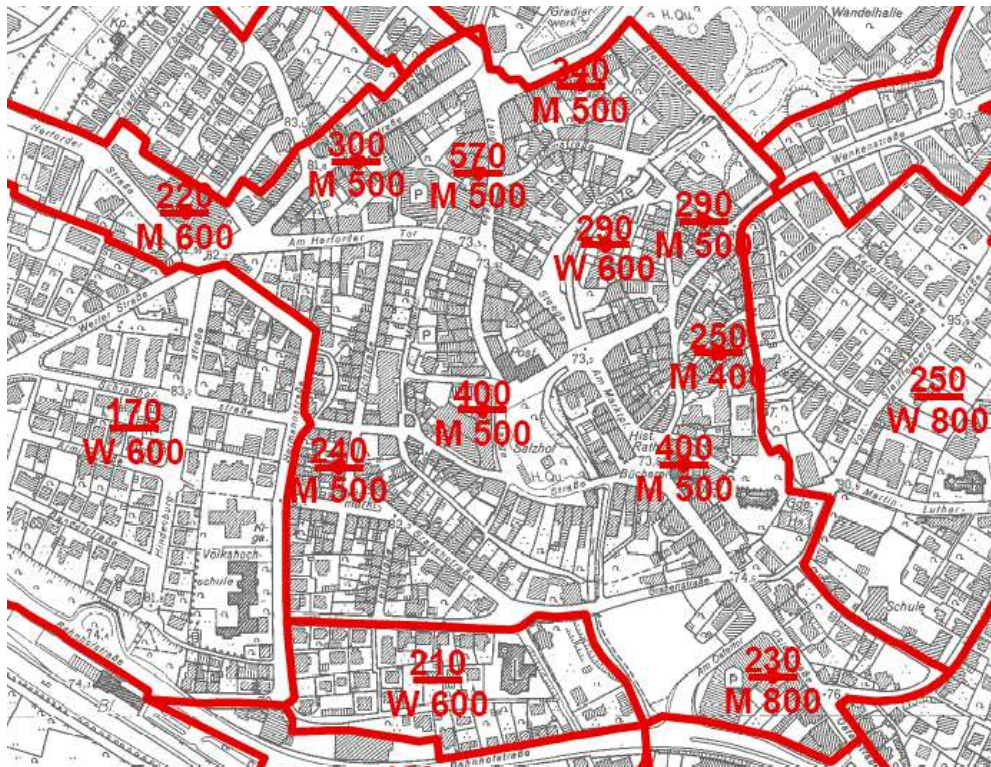
Die eingeklammerte arabische Zahl mit Komma gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,7

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

Die Bezeichnung vt zeigt an, dass in der Richtwertzone nur ein Verkäufer auftritt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzflufen

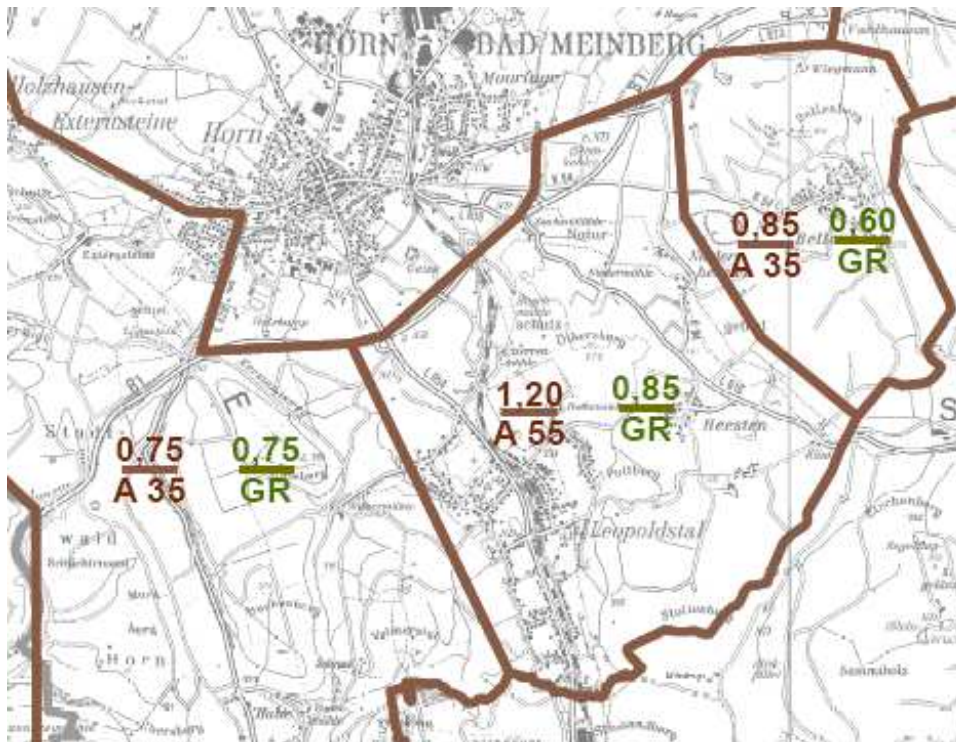
Erläuterungen siehe oben



© Landesvermessung LIP 004/2002

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe unten



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

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 1,5 ha haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha und eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungszustand, spezielle Lage, Ausnutzbarkeit und Größe - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen. Die angegebenen Richtwerte sind keine Bodenrichtwerte, mit denen eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden kann, da die dargestellten Werte nicht hinreichend definiert sind.

Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

Zum Beispiel:

$$\frac{2,1}{A 60}$$

Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland
GR = Grünland

Die arabische Zahl gibt bei Acker die Bonität, die Güte des Grund und Bodens, an (Ackerzahl).

8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	140	110	95
Bad Salzuflen	160	105	95
Lage	135	105	95
Lemgo	170	105	90
Augustdorf	120	120	95
Barntrup	75	55	45
Blomberg	105	55	50
Dörentrup	75	60	47
Extertal	55	45	34
Horn-Bad Meinberg	90	60	50
Kalletal	85	60	50
Leopoldshöhe	130	115	75
Lügde	95	60	65
Oerlinghausen	170	135	105
Schieder-Schwalenberg	50	42	32
Schlangen	120	110	45

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

(Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von weniger als 20% des Rohertrages)

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	125	105	
Bad Salzuflen	175	120	
Lage		140	95
Lemgo		125	90
Augustdorf			
Barntrup		55	
Blomberg		95	
Dörentrup			
Extertal		50	
Horn-Bad Meinberg			
Kalletal			
Leopoldshöhe		95	
Lügde		85	65
Oerlinghausen		160	130
Schieder-Schwalenberg	55	50	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		50	
Bad Salzuflen	60	50	25
Lage	65	45	35
Lemgo	55	45	25
Augustdorf		55	
Barntrup		20	
Blomberg		15	
Dörentrup		15	
Extertal		45	
Horn-Bad Meinberg		25	13
Kalletal		14	
Leopoldshöhe	65	45	
Lügde		47	15
Oerlinghausen	50	50	
Schieder-Schwalenberg		15	10
Schlangen		55	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Die Übersicht bezieht sich nur auf klassisches Gewerbe wie Produktion, Handwerk, Industrie. Flächen mit höherer gewerblicher Nutzung wie Handel wurden nicht berücksichtigt. Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Die Bodenrichtwertkarte kann auch im Internet unter www.boris.nrw.de kostenlos eingesehen werden. Für registrierte Kunden besteht des Weiteren die Möglichkeit, aus BORIS.NRW einen kostenpflichtigen Ausdruck der Bodenrichtwertkarte zu erstellen.

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, kann die Vergleichbarkeit von Grundstücken in den wertbeeinflussenden Umständen 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 in der Regel erforderlich, dass eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

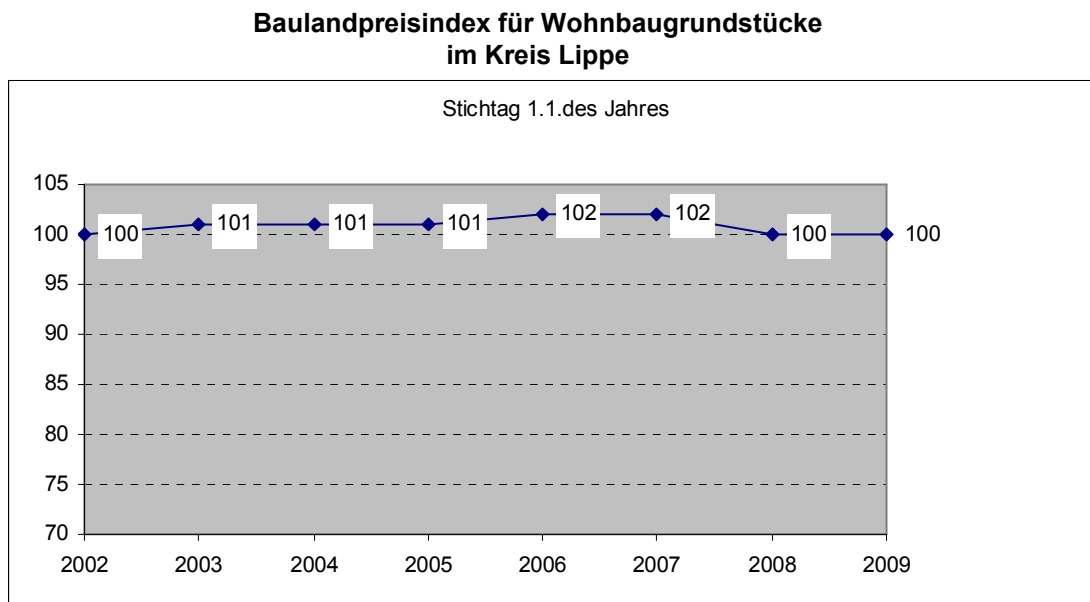
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

9.1 Indexreihen

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes bzw. Teilmarktes dargestellt. Nachfolgend sind für die verschiedenen Teilmärkte die jeweiligen Indexreihen ausgewiesen worden.

9.1.1 Wohnbauland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2002 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

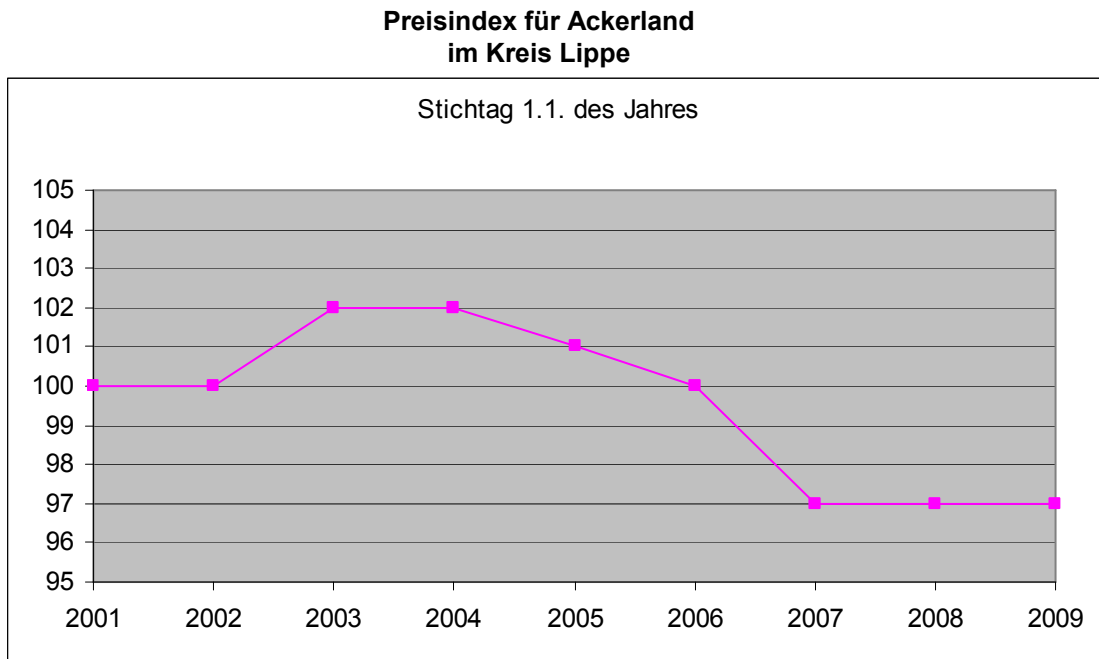


Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	Stichtag 1.1. des Jahres							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Detmold	100	100	101	100	101	100	96	98
Bad Salzuflen	100	98	94	98	98	100	94	94
Lage	100	93	96	96	97	87	96	99
Lemgo	100	102	106	95	102	103	106	104
Augustdorf	100	99	109	101	105	127	102	106
Barntrup	100	106	99	109	104	98	108	124
Blomberg	100	101	112	103	122	129	130	129
Dörentrup	100	108	106	96	98	110	119	109
Extertal	100	101	89	104	105	93	92	83
Horn-Bad Meinberg	100	104	97	91	101	102	88	88
Kalletal	100	108	109	106	101	108	112	117
Leopoldshöhe	100	103	104	103	94	91	93	89
Lügde	100	113	103	113	136	126	159	121
Oerlinghausen	100	99	106	109	104	105	97	92
Schieder-Schwalenberg	100	114	111	120	103	112	99	105
Schlangen	100	104	102	106	103	108	112	95

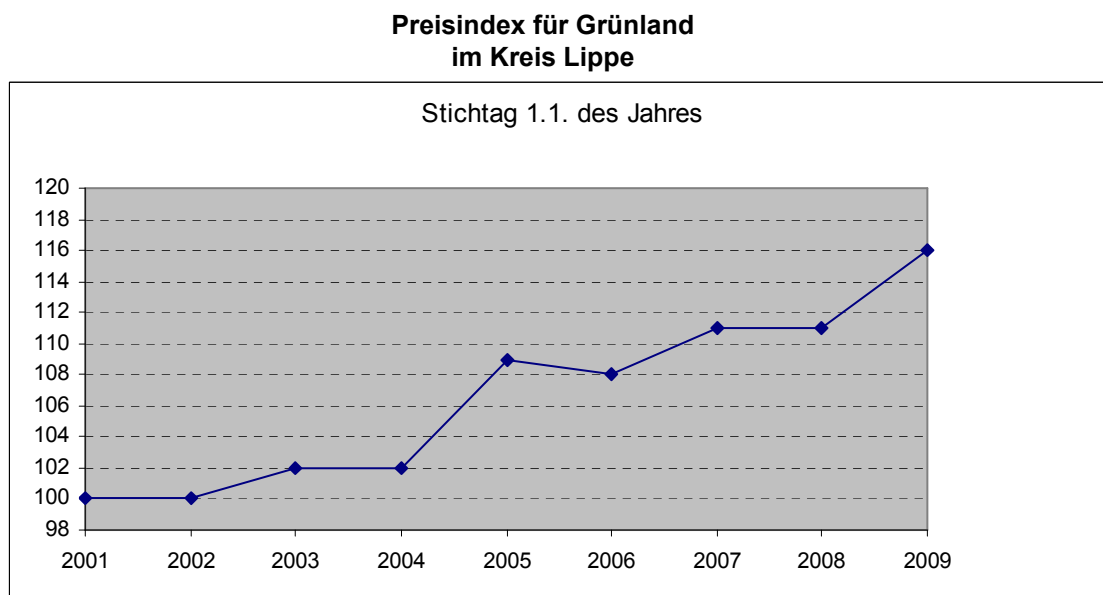
9.1.2 Ackerland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2002 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



9.1.3 Grünland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2002 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus den Jahren 2002 und 2003 zeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken für ein- oder zweigeschossige Gebäude eine Unterteilung in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und in Reihen- und Doppelhausgrundstücke vorzunehmen ist. Bei den Einzelhausgrundstücken haben die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und Bodens.

Die Baulückeneigenschaft ist bei den Reihen- und Doppelhausgrundstücken kein wirksamer Einflussfaktor, so dass hier nur die Lage und die Fläche signifikant wirken.

In die Untersuchung ist nur die Qualitätsstufe Wohnbauland eingeflossen. Grundstücke, bei denen unterschiedliche Qualitäten verkauft wurden, sind dementsprechend bereinigt worden.

Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser		Doppel- und Reihenhäuser	
	von	bis	von	bis
Fläche	250 m ²	1.500 m ²	150 m ²	550 m ²
Lagewert	20	320	30	190
Kaufpreise	10,- €/m ²	300,- €/m ²	35,- €/m ²	215,- €/m ²
Anzahl der Kauffälle	900		136	

Die Untersuchungsergebnisse wurden mit Kauffällen aus den Jahren 2007 und 2008 überprüft. Die Überprüfung konnte nur für Einzelhäuser durchgeführt werden, da für Doppel- und Reihenhäuser keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorliegt.

Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser	
	von	bis
Fläche	290 m ²	1.300 m ²
Lagewert	40,- €/m ²	230,- €/m ²
Kaufpreise	22,- €/m ²	233,- €/m ²
Anzahl der Kauffälle	315	

Die Baulückeneigenschaft konnte nicht untersucht werden, da für dieses Merkmal nicht ausreichend viele Kaufpreise vorliegen.

Die Analyse zeigt, dass sich der Bodenwert nicht immer proportional zur Änderung der oben genannten Einflussfaktoren verändert. Im folgenden werden die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

Die Lagewertänderung wird durch prozentuale Zu- oder Abschläge vom Vergleichswert zum Bewertungsgrundstück sachverständig geschätzt. Aufgrund der Lagewertänderung lässt sich die Wertänderung über die Umrechnungskoeffizienten ableiten. Beispiel:

Ein Bodenrichtwert als mittlerer Lagewert für die Bodenrichtwertzone beträgt 150 €/m². Sein Lagewert ist 150. Das Bewertungsgrundstück liegt 10% schlechter als das Richtwertgrundstück und hat somit einen Lagewert von 135.

Die Untersuchung mit den Kauffällen aus 2002 und 2003 hat schon gezeigt, dass die Lagewertänderung sich nahezu proportional auf den Wert auswirkt. Die Proportionalität ergibt sich aus der neuen Auswertung vollständig, so dass keine Umrechnungskoeffizienten benötigt werden.

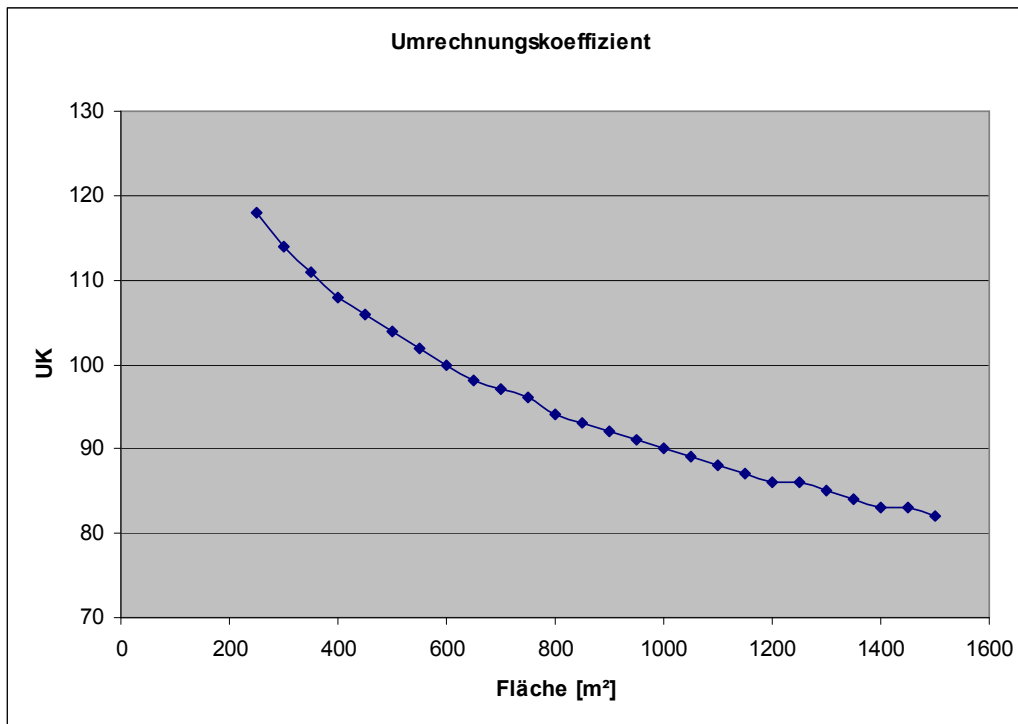
Für das obige Beispiel bedeutet dies, dass sich bei einem Lagewert von 135 auch der Bodenwert zu 135,- €/m² ergibt.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt der relative Bodenwert. Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

Die statistische Untersuchung der Kaufpreise aus den Jahren 2007 und 2008 bestätigt im Wesentlichen die vorhandenen Umrechnungskoeffizienten. Es haben sich nur geringe Änderungen ergeben. Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können für die Wertermittlung herangezogen werden:

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Fläche	Umrechnungskoeffizient
250	118	900	92
300	114	950	91
350	111	1000	90
400	108	1050	89
450	106	1100	88
500	104	1150	87
550	102	1200	86
600	100	1250	86
650	98	1300	85
700	97	1350	84
750	96	1400	83
800	94	1450	83
850	93	1500	82



Beispiel:

Bodenrichtwertgrundstück 100 €/m² bei einer Größe von 800 m². Bewertungsgrundstück 1.000 m².

Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

$$100 \text{ €/m}^2 \times 90 / 94 = 95,74 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

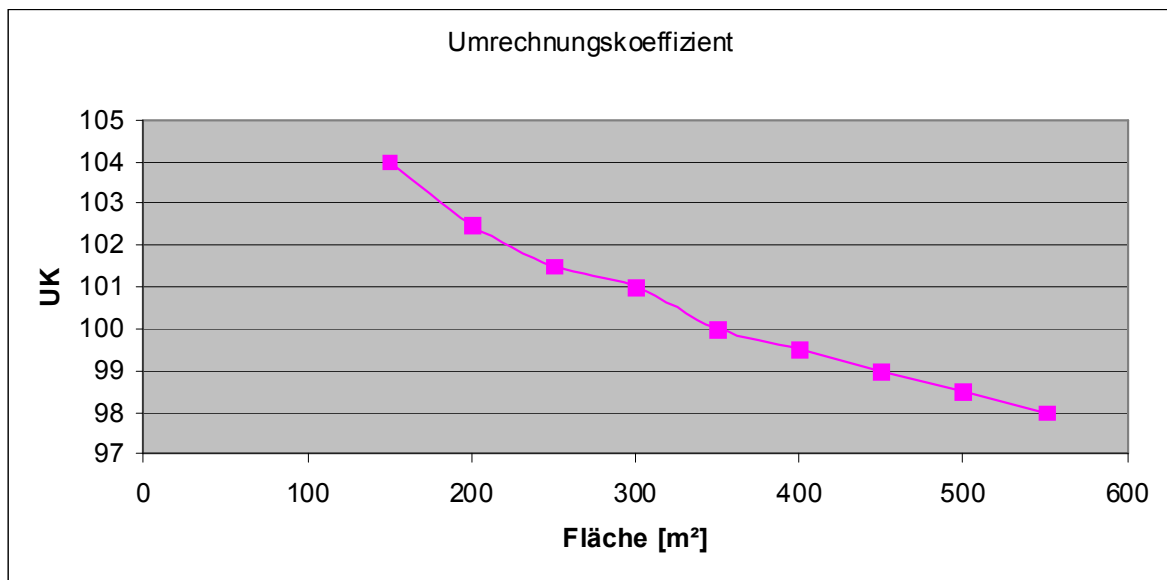
Der Bodenwert bei Baulücken liegt in der Regel um 10 bis 25% über den üblichen Bodenwerten. In Einzelfällen können diese Werte auch über- oder unterschritten werden. Der Zuschlag ist vom Bodenwertniveau abhängig. Bei einem Bodenwertniveau von ca. 20 €/m² beträgt der Zuschlag 25% und bei ca. 200 € liegt der Zuschlag bei 10%.

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

Für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das gleiche wie für Einzelhäuser schon angemerkt. Auch hier war nach der Untersuchung mit den Kaufpreisen aus 2002 und 2003 die Abweichung der linearen Funktion von der ermittelten Funktion in vielen Wertableitungen vernachlässigbar. Da sich bei den Einzelhäusern eine lineare Abhängigkeit herausgestellt hat, kann diese auch für die Doppel- und Reihenhäusern angehalten werden.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Doppel- und Reihenhäusern:

Fläche	Umrechnungskoeffizient
150	104
200	102,5
250	101,5
300	101
350	100
400	99,5
450	99
500	98,5
550	98



Die Umrechnungskoeffizienten für Einzelhäuser haben sich durch die aktuelle Analyse nur unwesentlich verändert. Die vorhandenen Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäusern können deshalb weiter angehalten werden.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten und Zuschläge für die Baulückeneigenschaft sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammzusetzen.

Beispiel:

Bodenrichtwert 100 €/m² für ein 800 m² großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein Grundstück mit 1.000 m² und einer 10% schlechteren Lage, das jedoch eine Baulücke ist.

Für die Berücksichtigung der Lageabweichung beträgt der Faktor 0,9.

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90

Der Korrekturfaktor ergibt sich somit zu: $90 / 94 = 0,96$

Für die Baulückeneigenschaft wird der Zuschlag zwischen den Eckwerten 25% bei 20 €/m² und 10% bei 200 €/m² interpoliert mit 100 €/m² gleich rd. 18%, was einem Faktor von 1,18 entspricht.

Somit:

Bodenrichtwert 100 €/m² x Lagefaktor 0,9 x Flächenfaktor 0,96 x Baulückenfaktor 1,18 =
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks 102 €/m².

9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

In einer Untersuchung der Kauffälle aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2006 wurde der Einfluss folgender Merkmale auf den Kaufpreis untersucht:

- Übernahme eines Pachtverhältnisses
- Käufer gleich Pächter
- Arrondierungserwerb
- Geländeverhältnisse
- Bodenzahl (Bonität)
- Lage
- Entfernung zum Ortsrand
- Fläche
- Vertragsdatum.

Beim Ackerland umfasste die Stichprobe 290 Kauffälle. Aufgrund dieser Stichprobe zeigen folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Wert:

- Vertragsdatum
- Fläche
- Bodenzahl (Ackerzahl)
- Arrondierungserwerb
- Lage.

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 1 €/m ²	Bodenwertniveau 3 €/m ²
Fläche	+ 10.000 m ²	+ 2,75 %	+ 1 %
Ackerzahl	+ 10 Punkte	+ 7 %	+ 2,25 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %
Arrondierung	vorhanden	+ 18,5 %	+ 6 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Ackerlandrichtwert beträgt 2,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 50 und einer Fläche von 15.000 m². Für das Richtwertgrundstück ist es die Norm, dass kein Arrondierungserwerb vorliegt. Die Bewertungsfläche hat eine Ackerzahl von 60, eine Fläche von 25.000 m² und eine um 10% bessere Lage. Die Anpassung beträgt somit:

Merkmal	Anpassung
Fläche	+ 1,9 %
Ackerzahl	+ 4,6 %
Lage	+ 10,0 %
Summe	+ 16,5 %

Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,33 €/m².

Beim Grünland umfasste die Stichprobe 116 Kauffälle. Aufgrund dieser Stichprobe zeigen folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Wert:

- Vertragsdatum
- Fläche
- Entfernung zum Ortsrand
- Lage.

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 0,5 €/m ²	Bodenwertniveau 1,5 €/m ²
Fläche	+ 10.000 m ²	- 4 %	- 1 %
Entfernung	+ 100 m	- 1,5 %	-0,5 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Grünlandrichtwert beträgt 1,00 €/m² bei einer Fläche von 10.000 m² und einer Entfernung von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Fläche von 20.000 m², ist 100 m vom Ortsrand entfernt und hat eine um 10% bessere Lage. Die Anpassung beträgt somit:

Merkmal	Anpassung
Fläche	- 2,5 %
Entfernung	+ 4,0 %
Lage	+ 10,0 %
Summe	+ 11,5 %

Der angepasste Grünlandwert ergibt sich somit zu 1,11 €/m².

9.2.3 Grundstücke für Handelsimmobilien

In Gewerbegebieten sind neben dem klassischen Gewerbe (Industrie, Produktion, Handwerk) auch Handelsimmobilien (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte) vorzufinden. Aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2007 sind für das Kreisgebiet 16 auswertbare Kauffälle von Grundstücken für Handelsimmobilien in Gewerbegebieten registriert. Aus diesen Kauffällen lässt sich ablesen, dass für Handelsimmobilien im Durchschnitt ca. 160% des Gewerbebodenrichtwertes, der für klassisches Gewerbe ermittelt wurde, gezahlt werden.

9.3 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. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen der Jahre 2007 und 2008 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m ²]	durchschn. KP [€/m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	5,0	263	80	906	5,0
<i>Standardabweichung</i>	1,60		21	340	0,7
Vermietetes Wohnungseigentum	5,5	52	70	750	4,8
<i>Standardabweichung</i>	1,80		21	285	0,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6	754	135	1208	4,9
<i>Standardabweichung</i>	0,90		33	300	0,6
Dreifamilienhäuser	5,2	34	225	667	4,7
<i>Standardabweichung</i>	1,10		37	226	0,6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,7	37	400	530	4,5
<i>Standardabweichung</i>	1,50		210	168	0,6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% v. Rohertrag)	7,5	32	350	500	5,2
<i>Standardabweichung</i>	2,20		150	245	1,3
Geschäfts- und Bürogebäude					
<i>Standardabweichung</i>					
Gewerbe und Industrie	7,0	30	1050	425	3,4
<i>Standardabweichung</i>	2,70		860	220	1,4

Beim Wohnungseigentum wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

Da der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Ertragswertermittlung eine wichtige Größe darstellt, wurden weitere Auswertungen vorgenommen. Dazu wurden die Objektarten eingeteilt in:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil < 20%)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20%)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2002 bis einschließlich 2008 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse hinsichtlich folgender Merkmale statistisch untersucht.

- Vertragsdatum
- Gemeinde
- Grundstücksfläche
- Restnutzungsdauer (RND)
- Reinertrag
- Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete/m²
- Anzahl der Eigentume (nur bei Eigentumswohnungen)
- Anzahl der Geschosse (nur bei Eigentumswohnungen)
- Vermietungssituation (nur bei Eigentumswohnungen).

Aus der jeweiligen Stichprobe für die einzelne Objektart ergaben sich die signifikanten Merkmale und ihre Einflussgrößen (Koeffizienten) auf den Liegenschaftszinssatz. Die signifikanten Merkmale, ihre Ausprägung in der Stichprobe und die errechneten Koeffizienten werden für die einzelnen Objektarten dargestellt.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern konnte die Stichprobe auf die Jahrgänge 2007 und 2008 beschränkt werden, da ausreichend Kauffälle vorliegen. Die Analyse zeigt, dass beide Objektarten zusammengefasst werden können.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	150	1500
Wohnfläche [m ²]	75	240
Miete [€/m ²]	3,25	6,75
Restnutzungsdauer	15	85
Liegenschaftszinssatz [%]	1,00	4,7
Anzahl der Kauffälle	666	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,78397693
Bestimmtheitsmaß	0,61461983
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,61111106
Standardfehler	0,48464745
Beobachtungen	666

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	18,2759862
+	Vertragsdatum	X -0,00044472
+	Gemeinde	X -0,00721791
+	Grundstücksfläche [m ²]	X -0,00066909
+	Wohnfläche [m ²]	X 0,01165568
+	Miete [€/m ²]	X 0,10359474
+	Restnutzungsdauer	X 0,02279571

Als Vertragsdatum ist maximal der 31.12.2008 einzusetzen. Das Datum entspricht dem Zahlenwert 39.813. Bezug ist der 1.1.1900 mit dem Zahlenwert 1.

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	175	1600
Reinertrag [€/Jahr]	4000	14000
Miete [€/m ²]	3,00	5,70
Liegenschaftszinssatz [%]	2,05	6,90
Anzahl der Kauffälle	76	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,59509768
Bestimmtheitsmaß	0,354141249
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,31775484
Standardfehler	0,832412572
Beobachtungen	76

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-18,75013531
+ Vertragsdatum	X	0,000666287
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,001337124
+ Reinertrag [€/Jahr]	X	0,000137483
+ Miete [€/m ²]	X	-0,583471156

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Wohnfläche [m ²]	210	1010
Miete [€/m ²]	2,55	6,35
Reinertrag [€/Jahr]	5150	44000
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	8,9
Anzahl der Kauffälle	86	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,704720079
Bestimmtheitsmaß	0,49663039
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,471772632
Standardfehler	0,920946482
Beobachtungen	86

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-28,57441486
+ Vertragsdatum	X	0,001069423
+ Wohnfläche [m ²]	X	-0,010802811
+ Miete [€/m ²]	X	-1,637176757
+ Reinertrag [€/Jahr]	X	0,000334793

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Reinertrag [€/Jahr]	5400	36000
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	10,0
Anzahl der Kauffälle	74	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,460596851
Bestimmtheitsmaß	0,212149459
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,189956486
Standardfehler	1,592745527
Beobachtungen	74

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-37,7473085
+	Vertragsdatum	X 0,001112396
+	Reinertrag [€/Jahr]	X 7,91702E-05

Geschäfts- und Bürohäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Baujahr	1895	2000
Nutzfläche [m ²]	100	700
Miete [€/m ²]	2,5	10,00
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	8,6
Anzahl der Kauffälle	14	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,94686402
Bestimmtheitsmaß	0,89655148
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,85057436
Standardfehler	0,58970744
Beobachtungen	14

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	25,3724963
+	Gemeinde	X -0,06221792
+	Baujahr	X -0,00762559
+	Nutzfläche [m ²]	X 0,00628498
+	Miete [€/m ²]	X -0,13928799

Gewerbliche Gebäude

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Restnutzungsdauer	10	49
Nutzfläche [m ²]	80	10000
Miete [€/m ²]	1,15	7,50
Liegenschaftszinssatz [%]	4,45	13,0
Anzahl der Kauffälle	66	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,763203811
Bestimmtheitsmaß	0,582480056
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,555101699
Standardfehler	1,425501586
Beobachtungen	66

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-22,97892895
+	Vertragsdatum	X 0,00084612
+	Nutzfläche [m ²]	X 0,000552829
+	Miete [€/m ²]	X -0,382378436
+	Restnutzungsdauer	X -0,082284219

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen handelt es sich nur um Zweitverkäufe. Die Stichprobe konnte auf den Jahrgang 2008 beschränkt werden, da ausreichend Kauffälle vorliegen.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Miete [€/m ²]	3,00	7,50
Grundstücksfläche [m ²]	210	11500
Anz. der Geschosse	1	9
Reinertrag [€/Jahr]	970	8000
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	8,6
Anzahl der Kauffälle	219	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,502982555
Bestimmtheitsmaß	0,252991451
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,239028674
Standardfehler	1,035942953
Beobachtungen	219

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	6,047946456
+	Grundstücksfläche [m ²]	X 8,72467E-05
+	Anz. der Geschosse	X 0,102886764
+	Miete [€/m ²]	X -0,023563013
+	Reinertrag [€/Jahr]	X -0,000363703

Erläuterungen:

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	75,3
Bad Salzuflen	100,6
Barntrup	87,9
Blomberg	94,4
Detmold	100
Dörentrup	86
Extertal	90,2
Horn-Bad Meinberg	92,1
Kalletal	86,9
Lage	92,2
Lemgo	95,1
Leopoldshöhe	97,3
Lügde	86,7
Oerlinghausen	104,5
Schieder-Schwalenberg	88,1
Schlangen	91,3

Die Lagequalität ergibt sich aus dem Bodenrichtwert des Vorjahres und der sachverständig einzuschätzenden Lageabweichung der Bewertungsfläche gegenüber der Lage des Richtwertgrundstücks.

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2008	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Miete [€/m²]:

Einzusetzen ist die ortsübliche nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt.

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus gesucht. Wohnfläche 400 m², nachhaltige Miete 4,50 €/m² und der jährliche Reinertrag ergibt sich zu 14.000,- €.

Merkmale	Koeffizienten			
Konstante		-28,57441486		
Vertragsdatum	+	0,001069423	X	39.813
Wohnfläche [m ²]	+	-0,010802811	X	400
Miete [€/m ²]	+	-1,637176757	X	4,50
Reinertrag [€/Jahr]	+	0,000334793	X	14000
Liegenschaftszinssatz				7,00

39.813 = 31.12.2008

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

$$p = \frac{ROE - BWK}{bKP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{bKP - aBW}{bKP}$$

ROE	=	Jahresrohertrag
BWK	=	Bewirtschaftungskosten
bKP	=	bereinigter Kaufpreis
aBW	=	anrechenbarer Bodenwert
q	=	1 + 0,01 x p
p	=	Liegenschaftszins
n	=	Restnutzungsdauer

Merkmal	Erläuterung
Jahresrohertrag	Beinhaltet alle nachhaltig erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die nachhaltig erzielbare Miete lässt sich aus der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in Kapitel 11. ableiten. Bei Einfamilienhäusern erfolgt ein Zuschlag von 5 – 10% für ein Reihenmittelhaus, von 10 – 15% für ein Reihenendhaus / Doppelhaushälfte und von 15 – 20% für ein freistehendes Einfamilienhaus. Die normalgroße Wohnung hat eine Größe von 60 bis 80 m ² . Abweichungen von dieser Spanne werden durch Zuschläge von 5% / 10 m ² bzw. Abschläge von 3 bis 1% / 10 m ² berücksichtigt.
Bewirtschaftungskosten	Die üblicherweise nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten können entsprechend der unten dargestellten Einzelwerte angesetzt werden.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Des weiteren ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.
Restnutzungsdauer	Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Für Wohnnutzungen können die Modernisierungen nach der Punktraster-Methode der AGVGA-NRW berücksichtigt werden. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.

Bewirtschaftungskosten:

Art	Wohnen	Garage / Stellplatz
Mietausfallwagnis	2%	2%
Verwaltungskosten	254,79 € ETW: 304,64 €	33,23 €
Instandhaltungskosten		75,33 €
weniger als 22 Jahre alt	7,87 €/m ²	-
22 bis 31 Jahre alt	9,97 €/m ²	-
ab 32 Jahre alt	12,74 €/m ²	-
ab 50 Jahre alt	13,40 €/m ²	-
ab 60 Jahre alt	14,00 €/m ²	-
ab 70 Jahre alt	14,60 €/m ²	-
Aufzug +	1,11 €/m ²	-
Wärmelieferung -	0,22 €/m ²	-

Art	Büro	Laden	Lager	Gewerbe / Industrie
Mietausfallwagnis	3 bis 5%	3 bis 6%	3 bis 6%	3 bis 8%
Verwaltungskosten	3 – 7%			
Instandhaltungskosten				
Min.	4,45 €/m ²	3,35 €/m ²	2,75 €/m ²	3,85 €/m ²
Mittel	7,20 €/m ²	7,20 €/m ²	5,55 €/m ²	6,10 €/m ²
Max.	9,95 €/m ²	9,95 €/m ²	8,85 €/m ²	8,30 €/m ²

Bei den Instandhaltungskosten ist im Falle von Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, von einem fiktiven Alter auszugehen.

Das Mietausfallwagnis ist abhängig von Lage, Ausstattung und den Mietverträgen. Gute Lage, gute Ausstattung und langfristige Mietverträge, kleiner Wert. Schlechte Lage, mäßige Ausstattung und kurzfristige Mietverträge, hoher Wert.

Die Verwaltungskosten sind abhängig von:

- Flächengröße. Große Fläche, kleinerer Wert. Kleine Fläche, höherer Wert.
- Mietniveau. Hohes Mietniveau, kleinerer Wert. Niedriges Mietniveau, höherer Wert.
- Anzahl der Mietparteien: Wenige Parteien, kleinerer Wert. Viele Parteien, höherer Wert.
- Lage- und Mieterqualität: Gute Lage, geringe Fluktuationsgefahr, kleinerer Wert. Schlechte Lage, hohe Fluktuationsgefahr, höherer Wert.

In jedem Einzelfall ist jedoch objektbezogen darauf zu achten, dass der ausgewiesene absolute Betrag für eine ordnungsgemäße Verwaltung angemessen ist. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Die Instandhaltungskosten für die gewerblichen Nutzungen beziehen sich nur auf das Dach und Fach. Es wird davon ausgegangen, dass dies ca. 1/3 der Gesamtinstandhaltungskosten sind. Die Höhe der Instandhaltungskosten ist von der Ausstattung und vom Alter abhängig. Einfache Ausstattung und geringes Alter bedingen geringe Instandhaltungskosten. Hochwertige Ausstattung und hohes Alter hingegen bedingen hohe Instandhaltungskosten.

Nach der II. Berechnungsverordnung sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten alle 3 Jahre anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Verbraucherpreisindex. Diese turnusmäßige Anpassung war zum 1.1.2008 vorzunehmen.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für **m² – Wohnfläche ohne Garage oder andere Nebengebäude** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	25	220
Grundstücksfläche [m ²]	165	1500
Restnutzungsdauer	15	80
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
% Dachausbau	0	100
Wohnfläche (WF) [m ²]	80	230
Ausstattung	1,5	2,9
Optik	3	8
Himmelsrichtung	s. u.	s. u.
Vergleichswert [€/m ² WF]	555	2155
Anzahl der Kauffälle	351	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,895861121
Bestimmtheitsmaß	0,802567149
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,795557698
Standardfehler	115,2583891
Beobachtungen	351

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	5787,502653
+ Vertragsdatum	-0,158240138
+ Gemeinde	X 1,988713555
+ Lagewert	X 3,403966135
+ Grundstücksfläche [m ²]	X 0,266770777
+ Restnutzungsdauer	X 6,175397919
+ Vollgeschosse	X -126,4164309
+ % Keller	X 1,234337196
+ % Dachausbau	X -1,143918219
+ Wohnfläche (WF) [m ²]	X -4,241603467
+ Ausstattung	X 357,0670039
+ Optik	X 24,34811878
+ Himmelsrichtung	X 0,471450748

Als Vertragsdatum ist maximal der 31.12.2008 einzusetzen (s. Kapitel 9.3).

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

Die Kennziffern für die **Gemeinde** sind oben bei den Liegenschaftszinssätzen abgedruckt.

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 2008	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

<u>Ausstattung</u>	Wert
einfach	1
mittel	2
gehoben	3
stark gehoben	4

<u>Optik</u>	Kennziffer
verkommen	1
stark vernachlässigt	2
vernachlässigt	3
schlechter als normal	4
normal ansprechend	5
besser als normal	6
gut	7
gut bis anspruchsvoll	8
anspruchsvoll	9

<u>Himmelsrichtung</u>	Kennziffer
Nord	1.250,29
Nordost	1.261,33
Nordwest	1.183,37
Ost	1.260,23
Süd	1.217,51
Südost	1.207,24
Südwest	1.188,68
West	1.243,15

Beispiel:

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus in Lemgo, Baujahr 1973, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 105 €/m² und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Westen orientiert und 800 m² groß, davon sind 100 m² Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10 €/m² angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 130 m². Die Ausstattung ist mittel, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 40 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,895861121
Bestimmtheitsmaß	0,802567149
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,795557698
Standardfehler	115,2583891
Beobachtungen	351

	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	5787,502653		
+ Vertragsdatum	-0,158240138	X	39.813
+ Gemeinde	1,988713555	X	95,1
+ Lagewert	3,403966135	X	105
+ Grundstücksfläche [m ²]	0,266770777	X	700
+ Restnutzungsdauer	6,175397919	X	40
+ Vollgeschosse	-126,4164309	X	1
+ % Keller	1,234337196	X	100
+ % Dachausbau	-1,143918219	X	100
+ Wohnfläche (WF) [m ²]	-4,241603467	X	130
+ Ausstattung	357,0670039	X	2
+ Optik	24,34811878	X	5
+ <u>Himmelsrichtung</u>	0,471450748	X	1.243,15
Vergleichswert [€/m ² WF]			1221
Zwischenwert			158.730 €
Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
Wertminderung			- 3.500 €
Vergleichswert			<u>157.230 €</u>

Die Wertminderung bezieht sich auf Mängel und Schäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände.

39.813 = 31.12.2008

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Der Eigentumswohnungsmarkt gliedert sich in die drei Unterteilmärkte Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung. Der Teilmarkt Zweiterwerb ist der größte Marktbereich. Für diesen Markt werden hier die ermittelten Vergleichsfaktoren dargestellt. Die ausgewerteten Kauffälle des Teilmarktes Zweiterwerb wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. Nachfolgend wird die ermittelte Funktion dargestellt. Es ergibt sich der mängelfreie Wohnflächenwert ohne Garage / Stellplätze oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	25	320
Anz. d. Geschosse	1	9
Anz. der Eigentume	4	100
Restnutzungsdauer	20	86
Wohnfläche [m ²]	35	135
Vergleichswert [€/m ² WF]	190	1680
Anzahl der Kauffälle	239	

Alle Wohnungen in der Stichprobe haben eine mittlere Ausstattung.
Das fiktive Baujahr ergibt sich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,857600382
Bestimmtheitsmaß	0,735478416
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,720715559
Standardfehler	153,8195772
Beobachtungen	239

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-462,4185557
+	Gemeinde	X 7,547258595
+	Lagewert	X 1,332058664
+	Anz. d. Geschosse	X -23,75812251
+	Anz. d. Eigentume	X -2,018366909
+	einfache Ausstattung	X -202,4370959
+	mittlere Ausstattung	X -146,5860459
+	gehobene Ausstattung	X 0
+	Restnutzungsdauer	X 9,085886416
+	Wohnfläche [m ²]	X 2,434551007
+	Vermietung	X -50,53731866

Die Kennziffern für die **Gemeinde** sind oben bei den Liegenschaftszinssätzen abgedruckt.

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres.

BRW 1.1.2008

100

Lageanpassungsfaktor

0,95

Lagewert =

95

Die Anzahl der Eigentumsverhältnisse in einer Anlage, die aus einem oder mehreren Gebäuden bestehen kann, beinhaltet nicht das Teileigentum für Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragenplätze.

Für die Vermietungssituation sind folgende Kennziffern zu verwenden:

Vermietungssituation	Kennziffer
unvermietet	1
vermietet	2

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in Detmold liegt in einem Richtwertgebiet mit 140 €/m². Die Lage entspricht der mittleren Lage in der Richtwertzone. Das zweigeschossige Gebäude mit 12 Einheiten ist 1974 gebaut und nicht wesentlich modernisiert. Die Wohnung hat eine mittlere Ausstattung und ist bei 3 Zimmern ca. 75 m² groß. Die Wohnung ist nicht vermietet. Der Wohnungseigentümer hat ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, auf der er ein Gewächshaus errichtet hat. Zur Wohnung gehört eine Fertiggarage. Die Fassade des Hauses muss saniert werden. Die Investitionsrücklage ist nicht ausreichend. Auf die Wohnung entfällt eine Sonderumlage von ca. 4.000 €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-462,4185557		
+	Gemeinde	7,547258595	X	100
+	Lagewert	1,332058664	X	140
+	Anz. d. Geschosse	-23,75812251	X	2
+	Anz. d. Eigentume	-2,018366909	X	12
+	einfache Ausstattung	-202,4370959	X	0
+	mittlere Ausstattung	-146,5860459	X	1
+	gehobene Ausstattung	0	X	0
+	Restnutzungsdauer	9,085886416	X	45
+	Wohnfläche [m ²]	2,434551007	X	75
+	Vermietung	-50,53731866	X	1
Vergleichspreis / m ² Wohnfläche				801
Wohnungsgröße [m ²]				75
Zwischenwert				60.075 €
Zeitwert Sondernutzungsrechte				1.000 €
Zeitwert Garagen / Stellplätze				6.000 €
Zeitwert Nebengebäude				2.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen				-4.000 €
Vergleichswert				65.075 €

9.5 Marktanpassungsfaktor 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 Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert und vergleicht diesen mit dem um die Mängel und die selbständig verwertbaren Grundstücksteile bereinigten Kaufpreis.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen 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.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche	200	1500
Baujahr	1910	2005
Restnutzungsdauer	15	80
Vollgeschosse	1	2
Ausstattung	1,5	2,9
Optik	3	8
Vorläufiger Sachwert [€]	95000	500000
Marktanpassungsfaktor	0,55	1,11
Anzahl der Kauffälle	356	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,75841768
Bestimmtheitsmaß	0,57519738
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,56161357
Standardfehler	0,07260533
Beobachtungen	356

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		7,99513971
+ Vertragsdatum	X	-0,00013869
+ Gemeinde	X	0,00294799
+ Grundstücksart	X	0,72118548
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-2,3182E-05
+ Baujahr	X	-0,00175903
+ Restnutzungsdauer	X	-0,00123871
+ Vollgeschosse	X	-0,01930029
+ Ausstattung	X	0,27089366
+ Optik	X	0,01408694
+ Himmelsrichtung	X	0,74998333
+ Vorläufiger Sachwert [€]	X	-1,0197E-06

Als Vertragsdatum ist maximal der 31.12.2008 einzusetzen (s. Kapitel 9.3).

Die Kennziffern für die **Gemeinde** sind oben bei den Liegenschaftszinssätzen abgedruckt.

Grundstücksart	Kennziffer
Binnengrundstück	0,82
Eckgrundstück	0,79
Kopfgrundstück	0,77
Reihengrundstück	0,8
Zweifrontengrdst	0,88

Ausstattung	Wert
einfach	1
mittel	2
gehoben	3
stark gehoben	4

Optik	Kennziffer
verkommen	1
stark vernachlässigt	2
vernachlässigt	3
schlechter als normal	4
normal ansprechend	5
besser als normal	6
gut	7
gut bis anspruchsvoll	8
anspruchsvoll	9

Himmelsrichtung	Kennziffer
Nord	0,82
Nordost	0,79
Nordwest	0,78
Ost	0,82
Süd	0,79
Südost	0,79
Südwest	0,78
West	0,83

Beschreibung des Sachwertmodells

Der **Herstellungswert** im Sachwertverfahren wird auf der Basis der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die NHK 2000 der WertR ermittelt.

	<u>Ausstattungsstandard</u>			
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, geringer Wärmedämmstandard	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein, sehr hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Einfachverglasung	Isolierverglasung, Rollläden	Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutzvorrichtung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Spezialverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas, sehr hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC (Objekte in unterer Preisklasse)	1 vollständiges Bad (mit Dusche, Wanne und WC), Gäste-WC	1 vollständiges Bad, 1 kleines Bad, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m; untere Preisklasse)	Fliesen (2,00 m), (mittlere Preisklasse)	Fliesen raumhoch (höherwertige Fliesen)	Naturstein
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Laminat, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: höherwertige Fliesen	Naturstein, Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holz Türblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	Massivholztüren, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in €/m² je Brutto Grundfläche inkl. Mwst.

Typ		Ausstattung			
		Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
1.01	KG, EG, ag DG	580	660	760	1040
1.02	KG, EG, nag DG	475	540	625	830
1.03	KG, EG	595	670	750	975
1.11	KG, EG, OG, ag DG	625	720	865	1100
1.12	KG, EG, OG, nag DG	565	650	780	990
1.13	KG, EG, OG	615	705	850	1075
1.21	EG, ag DG	690	780	940	1275
1.22	EG, nag DG	530	610	730	960
1.23	EG	870	995	1175	1505
1.31	EG, OG, ag DG	670	765	920	1170
1.32	EG, OG, nag DG	585	675	810	1025
1.33	EG, OG	695	800	960	1215
	Garage	230	255		

Gebäude mit Teilausbauten werden im Gebäudemix bewertet.

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

<u>Ausstattung</u>	<u>Anteil</u>
Fassade	11%
Fenster	14%
Dächer	15%
Sanitär	13%
Innenwand	6%
Bodenbeläge	8%
Innentüren	11%
Heizung	15%
Elektro	7%

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Baunebenkosten

Gebäudeart	Faktor	
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16 %
Reihenendhaus	0,98	14 %
Reihenmittelhaus	0,96	14 %
Doppelhaushälfte	0,98	14 %
Fertighäuser (nicht massiv)	0,90	13 %
Garage		12 %

Berücksichtigung des DREMPELS

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist der DREMPEL zu berücksichtigen.

Als Norm wird ein DREMPEL von 0,75 m eingeführt.

Der Abschlag für einen fehlenden DREMPEL ist vom Gebäudetyp und von der Giebelbreite abhängig. Als Korrekturfaktoren für den NHK2000 – Wert ergeben sich:

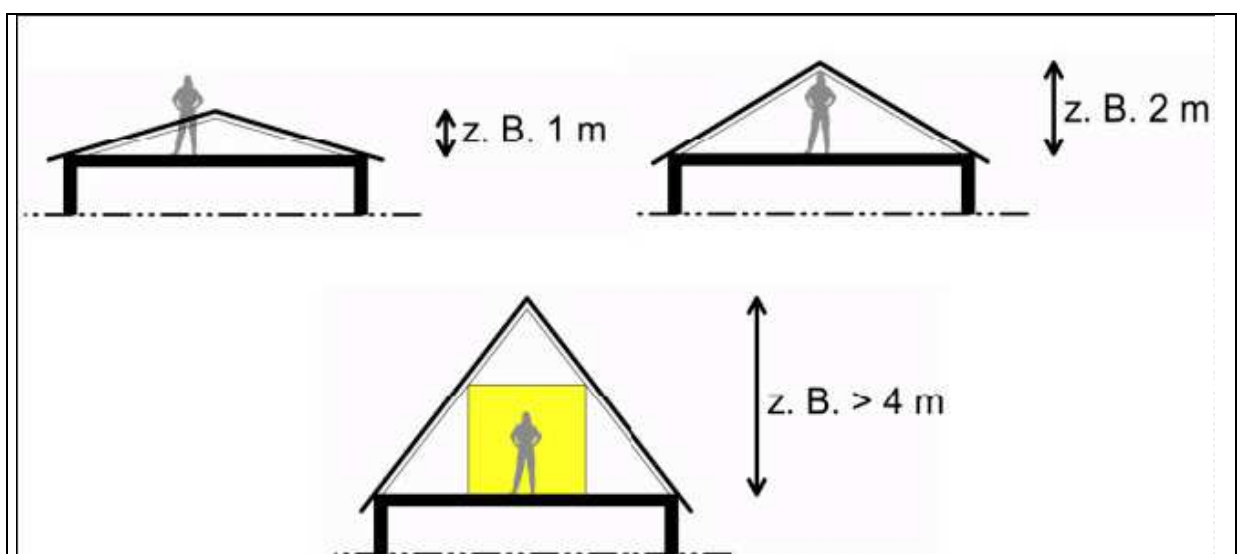
Typ	Giebelbreite	
	8 m	16 m
1.01	0,935	0,97
1.11	0,97	0,985
1.21	0,92	0,96
1.31	0,965	0,985

Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

Bei einem ausgebauten Spitzboden ist in der Regel ein Zuschlag zwischen **5** und **15%** anzubringen.

Berücksichtigung der Dachgeschossausnutzung

Abhängig von der Höhe im Dachgeschoss bestehen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.



Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen wird die Nutzbarkeit durch eine entsprechende Auswahl des Gebäudetyps und durch Zu- und Abschläge in den NHK berücksichtigt.

Dachgeschoss	Ansatz der Normalherstellungskosten			
	Gebäudetyp	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
Nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	--	--
Nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	Wird angerechnet	--	5 – 15 %
Nicht ausgebaut, nicht nutzbar	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	0 – 5 %	--
Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33	Wird nicht angerechnet	--	--

Als regionalen Korrekturfaktor hat der Gutachterausschuss für das ganze Kreisgebiet den Wert 0,95 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.

Als Baupreisindex wird der Bauindex des Landes Nordrhein-Westfalen verwendet.

Die **Gesamtnutzungsdauer** (Beurteilungszeitraum) ist von der Bauweise und dem Ausstattungsstandard abhängig.

Ausstattungsstandard	Bauweise	
	massiv	Fertighaus, Fachwerk
Einfach	60	40 – 50
Einfach bis mittel	70	50
Mittel	80	60
Mittel bis gehoben	90	70
Gehoben	100	80

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.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße oder individuelle Bauweise, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen Nutzung werden entsprechend ihres Werteeinflusses berücksichtigt.

Beispielrechnung:

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus auf einem Reihengrundstück mit Südlage, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Lemgo steht auf einer Baufläche von 700 m², ist 1974 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m² und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben. Der Sachwert beträgt 210.000 €. Im Sachwert ist noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000 € enthalten. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 40.000 €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	7,99513971		
+	Vertragsdatum	-0,00013869	X	39.813
+	Gemeinde	0,00294799	X	95,1
+	Grundstücksart	0,72118548	X	0,8
+	Grundstücksfläche [m ²]	-2,3182E-05	X	700
+	Baujahr	-0,00175903	X	1974
+	Restnutzungsdauer	-0,00123871	X	40
+	Vollgeschosse	-0,01930029	X	1
+	Ausstattung	0,27089366	X	2
+	Optik	0,01408694	X	5
+	Himmelsrichtung	0,74998333	X	0,79
+	<u>Vorläufiger Sachwert [€]</u>	<u>-1,0197E-06</u>	<u>X</u>	<u>200000</u>
	Marktanpassungsfaktor			0,774201181

39.813 = 31.12.2008

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Sachwert	210.000,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- 50.000,00 €
Anzupassender reduzierter Sachwert	200.000,00 €
Anpassungsfaktor	0,77
Marktangepasster reduzierter Sachwert	154.000,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	164.000,00 €

9.6 Sonstige Daten

9.6.1 Begünstigtes Agrarland

Als begünstigtes Agrarland werden Flächen bezeichnet, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind und sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Die Wertigkeit des begünstigten Agrarlandes kann im Vergleich zum allgemeinen land- und forstwirtschaftlichen Niveau höher oder niedriger liegen. Sie wird wahrscheinlich dann niedriger sein, wenn die „Begünstigung“ zu einer Nutzungsminderung führt.

Die Kauffälle für begünstigtes Agrarland aus den Jahren 1996 bis 2008 zeigen, dass ihr Wert vom Wert des reinen Agrarlandes abhängig ist. Die Relation Wert des begünstigten Agrarlandes zu reinem Agrarland liegt zwischen 60% und 250%. Die mittlere Relation beträgt zurzeit 175%. Die Relation ist abhängig von der Fläche (3.000 m² bis 40.000 m²) und vom Bodenrichtwert (1 € bis 3 €). Mit steigender Fläche sinkt die Relation. Mit steigendem Bodenrichtwert steigt die Relation.

9.6.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen.

Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 2004 bis einschließlich 2007 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/m² und 15,00 €/m².

Aus den Kaufpreisen ist ebenfalls erkennbar, dass der Wert des Gartenlandes, das in Beziehung zum Baulandrichtwert gebracht werden kann, signifikant abhängig ist vom der Größe und vom Bodenrichtwert. Es ergibt sich folgendes Untersuchungsergebnis:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,57632273
Bestimmtheitsmaß	0,33214789
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,30224407
Standardfehler	2,80789063
Beobachtungen	71

<i>Merkmal</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		3,50
+	Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,00152947
+	Bodenrichtwert [€/m ²]	X	0,03265567

Gartenland, das in Verbindung mit den landwirtschaftlichen Richtwerten zu sehen ist, zeigt eine Relation von rd. 200% zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert.

Beispiel:

Eine 800 m² große Gartenfläche in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 75 €.

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		3,50
+	Grundstücksfläche [m ²]	-0,00152947	X 800
+	Bodenrichtwert [€/m ²]	0,03265567	X 75
Gartenlandwert			4,7255985

Grundstücksmarktbericht 2009

9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um 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 durch 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.

Der Wert des werdenden Baulandes wird beeinflusst durch Planungs- und Erschließungsrisiken, dem Erfordernis einer Bodenordnung und von der Zeitspanne, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist. Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 bis 2008 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	10 % - 40 %	25 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	10 % - 90 %	43 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres

Die Spanne gibt den plausiblen Wertebereich wieder, der sich für den Beobachtungszeitraum ergibt.

Beim Bauerwartungsland wurde nur ungeordnetes und unerschlossenes Bauerwartungsland berücksichtigt. Eine signifikante Abhängigkeit von der Lage oder der Flächengröße ist nicht erkennbar. Tendenziell kann jedoch festgestellt werden, dass bei den vorhandenen Flächen zwischen 450 m² und 7.000 m² die Relation sinkt, wenn die Fläche größer wird. Ebenso ist ersichtlich, dass die Relation im Zeitverlauf sinkt. Die Kauffälle aus dem Jahr 2008 liegen unterhalb des Mittelwertes.

Für ungeordnetes erschlossenes und geordnetes unerschlossenes Bauerwartungsland liegen keine Kauffälle vor. Zwei Kauffälle, die als geordnetes und erschlossenes Bauerwartungsland eingestuft werden können zeigen, dass in diesen Fällen die Relation höher liegt als in der oben untersuchten Teilgruppe.

Das Rohbauland wird in drei Kategorien eingeteilt:

- nichterschlossenes ungeordnetes Rohbauland
- erschlossenes ungeordnetes Rohbauland
- nichterschlossenes geordnetes Rohbauland

Für die drei Gruppen ergeben sich unterschiedliche Relationsbereiche.

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
nichterschlossenes ungeordnetes Rohbauland	10 % - 60 %	35 %	s. o.
erschlossenes ungeordnetes Rohbauland	25 % - 75 %	50 %	s. o.
nichterschlossenes geordnetes Rohbauland	45 % - 90 %	60 %	s. o.

Umfassend erklären lassen sich die Spannen nicht. Tendenziell gilt jedoch, dass bei großen Flächen die Relation kleiner ist als bei kleinen Flächen (mittlere Flächengröße ca. 400 m²) und dass bei höheren Bodenwerten die Relation größer ist als bei niedrigen (mittleres Bodenwertniveau ca. 115 €/m²).

9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden hinsichtlich der Abhängigkeit von den Einflussgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und dem nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. Der Wert liegt in der Regel zwischen 25% und 85% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der nächsten Wertzone. Die Relation ist abhängig von der Grundstücksfläche, der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes und von der Entfernung zum Ortsrand (Luftlinie). Für ein Normgrundstück mit 1.000 m², einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m² ein Wertverhältnis von 60%. Abweichungen können wie folgt berücksichtigt werden:

Einflussgröße	Abweichung	Relationsänderung
Fläche	100 m ²	0,5 –1,5%
Entfernung zum Rand	100 m	3%
Bodenrichtwert	10 €/m ²	2%

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

Einflussgröße	von	bis
Fläche	600 m ²	1.800 m ²
Entfernung zum Rand		1.000 m
Bodenrichtwert	30 €/m ²	175 €/m ²

Beispiel:

Einflussgröße	Wert	Korrektur
Fläche	1200 m ²	-2%
Entfernung zum Rand	1000 m	-15%
Bodenrichtwert	150 €/m ²	-10%
Ausgangswert		60%
Ermittelte Relation		33%

9.6.5 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt, des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom 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 5 €/m² bis 15,50 €/m².

9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Eingriffe in die Natur und die Landschaft sind auszugleichen bzw. an geeigneter Stelle ist ein Ersatz für den Eingriff zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächen können auf dem Baugrundstück selber bereitgestellt werden oder, was in den häufigsten Fällen vorkommt, die Flächen werden innerhalb des eigentlichen Plangebietes bzw. durch einen gesonderten Bebauungsteilplan ausgewiesen, der einen Bereich überplant, welcher nicht mit der Bebauung in einem örtlichen Zusammenhang liegt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Flächen, die im Zusammenhang mit Bauland stehen und deren Entwicklung schon mit einer "Bauerwartung" verbunden war, in Relation zum Baulandrichtwert gesetzt. Flächen ohne jegliche Bauerwartung erhalten den landwirtschaftlichen Richtwert als Bezugsgröße.

In die Untersuchung der Relationen gingen die Kaufpreise von 1996 bis 2001 ein. Es zeigt sich, dass die Wertigkeit der Flächen im Außenbereich zwischen 80% und 200% des landwirtschaftlichen Richtwertes liegt. Der Mittelwert beträgt ca. 120%. Die Relation der Flächen, die auf den Baulandrichtwert bezogen wurden, liegt zwischen 10% und 40%, im Mittel bei 25%.

Ab dem Jahr 2002 liegen nur zwei Kauffälle von Ausgleichsflächen vor. In diesen Fällen wurden angelegte Ausgleichsflächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft, so dass nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen ist.

9.6.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Zu den Beziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer (gleich Erbbaurechtsgeber) und dem Erbbauberechtigten hat das OLG Hamburg in seinem Urteil vom 20.05.1969 - 2 U 214/67 - zum Ausdruck gebracht, dass - wie es sich in der Praxis bestätigt - sowohl dem Grundstückseigentümer als auch dem Erbbauberechtigten ein Anteil am Bodenwert zukomme. Der Wert eines Erbbaugrundstückes setzt sich demnach zusammen aus:

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis des Bodenwertanteiles des Grundstückseigentümers zum unbelasteten Bodenwert im Kreis Lippe ist aus Verkäufen bebauter Grundstücke, in denen der Erbbauberechtigte das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt, ermittelt worden. In die Auswertung sind die Verträge aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2008 eingegangen. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt üblicherweise zwischen 20% und 90%. Der mittlere Wert liegt bei ca. 50%.

Eine Stichprobe von 68 Kauffällen wurde hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale:

- Grundstücksfläche
- Bodenwertniveau
- Restlaufzeit
- Verhältnis zuletzt gezahlter Erbbauzins / angemessener Erbbauzins untersucht.

Die Untersuchung ergibt kein aussagefähiges Auswertergebnis.

9.6.8 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück bauliche Anlagen zu errichten. Wird ein Erbbaurecht veräußert, so tritt der Erwerber in den Erbbaurechtsvertrag ein. Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen, wobei in den Erbbaurechtsverträgen tlw. vereinbart ist, dass der Wert der baulichen Anlagen, der am Ende der Laufzeit vorhanden ist, nur zu einem bestimmten Prozentsatz entschädigt wird.

Die WertR 2006 beschreibt unter Nr. 4.3.2.1 und in der Anlage 12 die Wertermittlung des Erbbaurechtes über das Vergleichswertverfahren. Mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (Marktanpassungsfaktor) wird aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks der Wert des Erbbaurechtes ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor ist aus Kaufpreisen abzuleiten.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte wurde eine Marktuntersuchung vorgenommen. Zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors (MAF_{EV}) für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell gewählt:

1. Ermittlung des Vergleichswertes des unbelasteten Grundstücks (VGW_{UG}) mit Hilfe der Regressionsfunktion (s. oben Nr. 9.4.1).
2. Division des Kaufpreises für das Erbbaurecht (KP_{EBR}) durch den Vergleichswert.

$$MAF_{EV} = \frac{KP_{EBR}}{VGW_{UG}}$$

Aus den Jahren 2006 und 2008 konnten 81 Kauffälle in die Auswertung nach obigem Modell einbezogen werden. Es ergibt sich aus dieser Stichprobe für MAF_{EV} eine Wertspanne von 45% bis 110%. Der Mittelwert liegt bei 75%.

Eine Regressionsanalyse ergibt kein aussagefähiges Auswertergebnis.

9.6.9 Rohertragsvervielfältiger

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

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rohertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der aus Kauffällen von 2002 bis einschließlich 2007 ermittelten Spanne liegen.

Die nachfolgenden Tabellen weisen für die einzelnen Gebäudekategorien die Rohertragsvervielfältiger sowie die signifikanten Einflussgrößen mit ihren Ausprägungen in der untersuchten Stichprobe und ihren Auswirkungen bei Veränderungen (Vorzeichen) nach.

Einfamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	16	24	
Lagewert	25	250	+
Grundstücksfläche	150	1500	+
Wohnfläche	80	240	-
Restnutzungsdauer	15	85	+
Rohertrag	3900	14000	-

Vorzeichen:

+	Mit steigendem Wert steigt der Vervielfältiger
-	Mit steigendem Wert sinkt der Vervielfältiger

Zweifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	15	21	
Lagewert	35	200	+
Grundstücksfläche	400	1500	+
Wohnfläche	110	300	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	5800	15000	-

Dreifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	10	15,5	
Lagewert	35	280	+
Grundstücksfläche	150	1500	+
Wohnfläche	135	450	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	7900	26000	+

Mehrfamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	8	12,5	
Lagewert	25	300	+
Grundstücksfläche	200	2500	+
Wohnfläche	210	1100	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	11200	60000	+

Gemischt genutzte Gebäude

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	7	12,5	
Lagewert	30	400	+
Grundstücksfläche	150	1500	+
Wohn-/Nutzfläche	140	750	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	8000	50000	+

Geschäfts- und Bürogebäude

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	7	13,5	
Lagewert	20	580	+
Restnutzungsdauer	20	70	+

Gewerblich genutzte Objekte

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	6	12	
Lagewert	13	130	+
Grundstücksfläche	500	15000	+
Nutzfläche	80	9000	-
Restnutzungsdauer	15	47	+

Eigentumswohnungen

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	10	17	
Lagewert	40	300	+
Anzahl der Eigentume	4	50	-
Wohnfläche	40	120	+
Restnutzungsdauer	20	88	+
Rohertrag	2200	7550	-

10. Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird u. a. von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten 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. Der örtliche Grundstücksmarkt ist jedoch nicht nur von überregionalen sondern auch regionalen Rahmendaten abhängig. Die regionalen Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich das örtliche Marktgeschehen vom allgemeinen Trend unterscheidet.

Im Folgenden werden einige regionale Rahmendaten dargelegt.

Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	31.12.2000	31.12.2007
Augustdorf	10.120	9.721
Bad Salzuflen	55.028	54.300
Barntrup	9.774	9.159
Blomberg	17.622	16.805
Detmold	73.695	73.583
Dörentrup	8.804	8.517
Extertal	13.331	12.552
Horn-Bad Meinberg	18.754	18.184
Kalletal	15.827	15.122
Lage	36.073	35.753
Lemgo	41.995	41.867
Leopoldshöhe	16.336	16.148
Lügde	11.718	10.816
Oerlinghausen	17.465	16.988
Schieder-Schwalenberg	9.616	9.177
Schlangen	8.845	8.890

Quelle: LDS NRW

Anzahl der Wohngebäude und der Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Gebäude	Wohnfläche
	Anzahl	m ²
Augustdorf	1.929	322.600
Bad Salzuflen	12.409	2.289.900
Barntrup	2.348	375.300
Blomberg	4.344	651.500
Detmold	17.006	3.016.600
Dörentrup	2.182	336.700
Extertal	3.417	533.400
Horn-Bad Meinberg	4.373	743.400
Kalletal	3.803	590.800
Lage	8.496	1.406.400
Lemgo	10.006	1.696.000
Leopoldshöhe	3.866	610.400
Lügde	2.921	457.100
Oerlinghausen	4.201	749.000
Schieder-Schwalenberg	2.294	366.800
Schlangen	2.311	376.300

Stand 31.12.2007, Quelle: LDS NRW

Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€ / Einwohner
Augustdorf	14.459
Bad Salzuflen	22.120
Barntrup	18.078
Blomberg	31.225
Detmold	20.386
Dörentrup	16.198
Extertal	17.743
Horn-Bad Meinberg	17.375
Kalletal	19.000
Lage	16.927
Lemgo	18.450
Leopoldshöhe	19.834
Lügde	16.522
Oerlinghausen	21.405
Schieder-Schwalenberg	16.895
Schlangen	18.051

Stand 31.12.2006, Quelle: LDS NRW

11. Mieten

11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten handelt es sich um **Rahmenwerte nachhaltig erzielbarer Mieten**.

Für die Verkehrswertermittlung über das Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Mieten benötigt. Nachhaltig erzielbare Mieten sind vom Ansatz her nicht gleich der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietrecht anzuhalten ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel wird aus den Neuabschlussmieten und den geänderten Bestandsmieten der letzten 4 Jahre abgeleitet. Die ortsübliche Vergleichsmiete unterliegt somit auch konjunkturellen Schwankungen.

Die nachhaltig erzielbare Miete hingegen ist die Miete, die über die Restnutzungsdauer eines Objektes kontinuierlich angehalten werden kann. In der nachhaltig erzielbaren Miete ist eine langfristige Entwicklung zu berücksichtigen. Kurzfristige Schwankungen, wie sie bei der ortsüblichen Miete auftreten können, sind in der nachhaltigen Miete nicht enthalten. Die nachhaltige Miete nimmt einen stetigen Verlauf und muss deshalb aus einem längeren Beobachtungszeitraum abgeleitet werden als die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der in der folgenden Tabelle abgebildete Rahmen für nachhaltig erzielbare Miete ist mit Mieten aus den Jahren von 1998 bis 2003 ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden.

Stadt/Gemeinde	Wohnlage					
	einfach		mittel		gut	
	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	2,00	4,40	2,50	5,10	2,80	5,50
Bad Salzuflen	3,10	5,30	3,80	6,10	4,30	6,60
Barntrup	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,70
Blomberg	2,90	5,00	3,50	5,80	4,00	6,30
Detmold	3,00	5,20	3,70	6,00	4,10	6,50
Dörentrup	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,60
Extertal	2,50	4,70	3,10	5,40	3,50	5,80
Horn-Bad Meinberg	2,70	4,80	3,30	5,50	3,70	6,00
Kalletal	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,60
Lage	2,70	4,80	3,30	5,50	3,70	6,00
Lemgo	2,80	5,00	3,50	5,80	3,90	6,30
Leopoldshöhe	2,90	5,00	3,50	5,80	4,00	6,30
Lügde	2,00	4,40	2,50	5,10	2,80	5,50
Oerlinghausen	3,10	5,20	3,70	6,00	4,20	6,50
Schieder-Schwalenberg	2,40	4,60	3,00	5,30	3,40	5,70
Schlangen	2,60	4,80	3,20	5,50	3,60	5,90

Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.

11.2 Gewerbe

Wie bei den Wohnungsmieten handelt es sich bei den hier abgebildeten Werten ebenfalls um **Rahmenwerte nachhaltig erzielbarer Mieten**.

Der in den folgenden Tabellen abgebildete Rahmen für nachhaltig erzielbare Mieten ist in Anlehnung an den IHK-Mietspiegel für gewerbliche Räume und Mieten aus den Jahren von 2002 bis 2005 sowie anderer Veröffentlichungen gewerblicher Mietübersichten ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. Die angegebenen Werte sind inklusive Mehrwertsteuer. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.

Ladenmieten

Stadt/Gemeinde	1a Lage		1b Lage		2a Lage		2b Lage	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	6,50	10,50	5,00	7,50	3,00	5,50		
Bad Salzuflen	15,00	40,00	9,00	20,00	5,00	10,00	4,00	10,00
Barntrup	6,50	10,00	5,75	8,50	4,25	7,00	3,00	5,25
Blomberg	6,25	12,25	4,75	8,25	4,75	8,00	2,75	4,50
Detmold	15,00	40,00	10,00	24,00	6,00	12,75	4,00	10,00
Dörentrup	6,25	13,00	4,25	8,00	2,50	4,00		
Extertal	5,00	8,25	4,00	7,25	2,75	6,25		
Horn-Bad Meinberg	8,00	15,00	6,00	10,75	5,50	10,00		
Kalletal	5,00	8,00	4,75	6,25	2,00	4,25		
Lage	10,00	22,00	6,15	11,40	4,80	8,75	3,00	5,00
Lemgo	12,00	30,00	6,75	13,25	6,50	13,25	4,50	8,75
Leopoldshöhe	6,25	10,75	5,00	9,00	4,50	8,00		
Lügde	5,75	11,00	4,75	8,50	4,25	7,25		
Oerlinghausen	6,00	11,50	5,25	9,80	4,50	8,75	3,50	6,00
Schieder-Schwalenberg	5,60	10,75	4,25	8,5	4,25	7,75		
Schlangen	4,50	8,00	3,75	6,25	2,75	4,75		

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

Büromieten

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	3,00	6,40
Bad Salzuflen	3,25	8,00
Barntrup	3,50	7,00
Blomberg	3,50	7,00
Detmold	4,00	9,00
Dörentrup	3,25	5,50
Extertal	3,50	6,40
Horn-Bad Meinberg	4,25	7,25
Kalletal	3,90	7,30
Lage	3,25	7,25
Lemgo	3,50	8,50
Leopoldshöhe	3,50	7,25
Lügde	3,50	5,75
Oerlinghausen	3,75	7,00
Schieder-Schwalenberg	3,50	4,50
Schlangen	3,75	6,00

Lagerraum

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	1,50	4,00
Bad Salzuflen	1,50	5,00
Barntrup	1,50	3,75
Blomberg	2,00	4,00
Detmold	2,50	7,00
Dörentrup	2,25	3,50
Extertal	2,25	4,40
Horn-Bad Meinberg	2,00	6,00
Kalletal	2,00	4,50
Lage	1,75	4,00
Lemgo	2,50	6,00
Leopoldshöhe	2,75	4,85
Lügde	1,75	4,00
Oerlinghausen	2,50	5,75
Schieder-Schwalenberg	1,80	3,30
Schlangen	2,00	4,00

Produktionsräume

Stadt/Gemeinde	von	bis
Augustdorf	2,50	4,00
Bad Salzuflen	2,00	4,00
Barntrup	2,25	3,75
Blomberg	2,50	3,50
Detmold	2,50	5,50
Dörentrup	2,00	3,00
Extertal	3,00	5,00
Horn-Bad Meinberg	2,50	3,50
Kalletal	2,25	3,75
Lage	2,00	4,50
Lemgo	3,00	5,75
Leopoldshöhe	2,75	4,75
Lügde	2,25	3,50
Oerlinghausen	3,50	6,50
Schieder-Schwalenberg	2,00	3,50
Schlangen	2,25	3,50

12. Sonstige Angaben

12.1 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 NRW erhoben. Danach setzt sich die Gebühr zusammen aus:

Grundgebühr in Höhe von	700 €
Wertgebühr bei einem Verkehrswert	bis 770 T 2,0 v. T. über 770 T 1,0 v. T. + 770,- €

Zuschläge für:

- weitere Wertermittlungsverfahren
- gesonderte Unterlagen u. Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten
- aufwändig zu ermittelnde bauliche Mängel

Abschläge wegen vermindertem Aufwand bei

- Objekten mit verschiedenen Stich-
tagen
- gleichartigen Objekten

Auslagen

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingerichtet beim Kreis Lippe, während der Geschäftszeiten zur Verfügung.

12.2 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 und unter www.boris.nrw.de 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 NRW bestehen durch § 10 Gutachterausschussverordnung besondere Anforderungen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei Öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten wird das berechnete Interesse unterstellt.

Neben den Auskünften können auch Auswertungen aus der Kaufpreissammlung gefertigt werden. Bei den Auswertungen handelt es sich um zusammengefasste Daten, z. B. Mengenangaben, niedrigste / höchste Werte, Mittelwerte.

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Um die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt noch zu erhöhen ist ein ImmobilienRichtwertInformationssystem (IRIS) für Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen einzuführt. In der ersten Ausbaustufe ist eine allgemeine Preisauskunft realisiert. Sie richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudeklassen (Teilmärkte).

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62-300
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: GA@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Freitags	8 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
Donnerstags	13 ³⁰ - 16 ⁰⁰ Uhr

sowie nach Absprache.

12.3 Markttrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen Markttrichtwerte ermittelt. Die Markttrichtwerte geben für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für unvermietete Eigentumswohnungen eine Orientierung über die Wertverhältnisse in den beiden Teilmärkten. Die Richtwerte beziehen sich auf den m² Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Die Markttrichtwerte sind keine Richtwerte, aus denen Verkehrswerte abgeleitet werden können, da die dargestellten Werte nicht den Anforderungen aus der Wertermittlungsverordnung entsprechen. Verkehrswerte lassen sich mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten ermitteln.

12.4 Überschlägige Wertauskunft

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge können für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen überschlägige Wertauskünfte gegeben werden. Der hierfür erforderliche Antrag kann im Internet (www.lippe.de) heruntergeladen oder über die Auskunft (05231 / 62-300) angefordert werden.

Mit Ihren Daten aus dem Antrag wird ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Dieser Wert gilt für ein mängelfreies Objekt ohne Nebengebäude. Mit dem erhaltenem Wert pro Quadratmeter Wohnfläche können Sie entsprechend dem folgenden Beispiel weiter rechnen.

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m² und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000,- €.

Ausgangswert	100 m ² x 1.000,- €/m ² =	100.000,- €
Pauschalwert der Garage		+ 5.000,- €
Wertminderung für die Mängel und Schäden		- 10.000,- €
Objektwert		<u>95.000,- €</u>

Als überschlägiger Wert ergibt sich ein Wert von 95.000,- €.

Eine überschlägige Wertermittlung gibt nur einen Anhalt für den Immobilienwert. Dieser Anhalt ist umso vager, je individueller das Bewertungsobjekt ist und je seltener es auf dem Immobilienmarkt vorkommt (besonders groß oder besonders klein, sehr alt, sehr hochwertige Ausstattung, Lage im Außenbereich). Ein Verkehrswertgutachten, wie es vom Gutachterausschuss erstellt wird, bietet eine detailliertere Auskunft über das Objekt und seinen Marktwert.

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40,- €.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, eingerichtet bei der Bezirksregierung in Düsseldorf, 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 30 08 65
40408 Düsseldorf

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.