

# Grundstücksmarktbericht 2003



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



## **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.....	3
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	4
4.	Grundstücksmarkt 2002 .....	5
4.1	Gesamtmarkt .....	5
4.2	Teilmärkte .....	7
5.	Unbebaute Grundstücke.....	9
5.1	Wohn- und gemischt genutzte Bauflächen .....	10
5.2	Gewerbliche Bauflächen .....	11
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen .....	12
5.3.1	Ackerland und Grünland .....	12
5.3.2	Forstwirtschaftliche Flächen.....	12
5.3.3	Gartenland .....	13
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	13
5.5	Erbbaurechte.....	13
5.6	Erbbaugrundstücke.....	13
6.	Bebaute Grundstücke .....	14
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	15
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	17
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	18
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	18
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	19
7.1	Wohnungseigentum .....	19
7.2	Teileigentum.....	21
8.	Bodenrichtwerte .....	22
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	22
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen .....	22
8.3	Gebietstypische Werte .....	27
8.3.1	Wohnbauflächen .....	27
8.3.2	Gewerbliche Bauflächen .....	28
9.	Allgemeine Rahmendaten .....	28
10.	Sonstige Angaben.....	32
10.1	Gutachten.....	32
10.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.....	33
10.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	33
Vorbemerkungen .....		34
11.	Das Wertniveau für Teilmärkte .....	35
11.1	Forstwirtschaftliche Flächen .....	35
11.2	Gartenland .....	35
11.3	Begünstigtes Agrarland.....	36
11.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	36
11.5	Erbbaugrundstücke.....	37
11.6	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	39
11.7	Hofstellen .....	39
11.8	Ausgleichs- und Ersatzflächen.....	39
12.	Erforderliche Daten .....	40
12.1	Umrechnungskoeffizienten .....	40
12.1.1	Wohnbauland.....	40
12.1.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	45
12.2	Liegenschaftszinssätze .....	46
12.3	Bodenindexreihen .....	50
12.3.1	Wohnbauland.....	50
12.3.2	Ackerland .....	51
12.3.3	Grünland .....	51

12.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	52
12.5	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen .....	54
12.6	Sonstige erforderliche Daten.....	57
12.6.1	Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren .....	57
12.6.2	Rohertragsvervielfältiger .....	62
13.	Marktwertverfahren .....	63

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Im Berichtszeitraum 1.1.2002 bis 31.12.2002 wurden zunächst sehr geringe Umsätze verzeichnet. Durch die Pläne, die Eigenheimzulage zu verändern, wurde am Ende des Jahres eine sehr hohe Anzahl an Kauffällen registriert. Die Umsätze am Jahresende haben jedoch den geringen Umsatz der Vormonate nicht ausgleichen können. Im Vergleich mit dem Vorjahr zeigt sich, dass im Jahr 2002 die Anzahl der Verträge um ca. 13 % zurückgegangen ist. Der Flächenumsatz ist um ca. 16 % niedriger als im Vorjahr, und der Geldumsatz nahm um ca. 6 % ab.

Sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl rückläufig. Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücke ist gestiegen, der Geldumsatz hingegen niedriger als im Vorjahr. Beim Flächenumsatz ist bei den unbebauten Grundstücken ein Rückgang zu verzeichnen, während der Geldumsatz konstant blieb.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten unterschiedlich. Die Preise unbebauter Wohnbaulandgrundstücke stiegen in 2002 gegenüber 2001 um 2 % an. Die Gewerbebaulandpreise und die Preise für Ackerland und Grünland verteuerten sich ebenfalls um ca. 2 %.

Bei den bebauten Objekten zeigt sich für den Markt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser ein Preisrückgang von ca. 2 %. Die Preise von Eigentumswohnungen gingen um ca. 7% zurück. Die größte Preisveränderung ist bei den Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Diese Renditeobjekte gaben im Preisniveau um ca. 13 % nach. Damit wurde der Wertzuwachs, der im Jahre 2001 zu verzeichnen war, mehr als ausgeglichen.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

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

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

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

Der Benutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten muss stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück mit seinen wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen 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 Innenminister bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

#### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

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

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

## 4. Grundstücksmarkt 2002

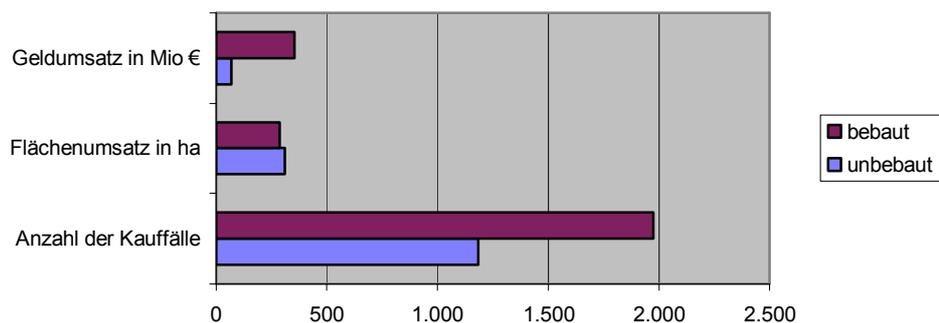
### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

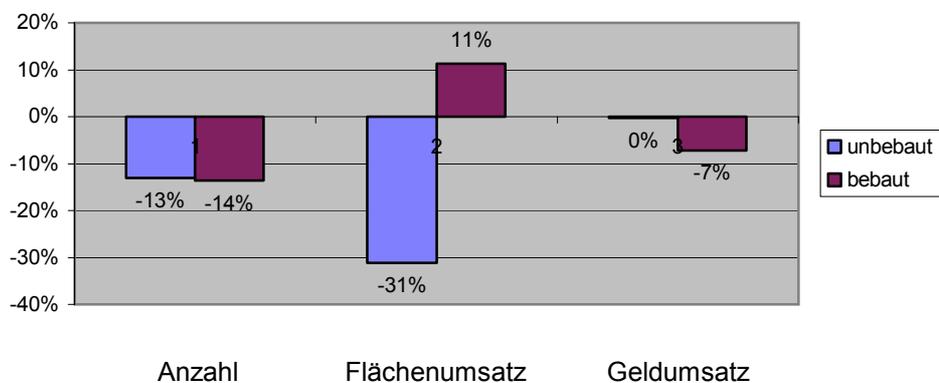
##### Jahresübersicht

	Wert 2002	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	3.159	- 13 %
- unbebaut	1.186	- 13 %
- bebaut	1.973	- 14 %
Flächenumsatz in ha	596,825	- 16 %
- unbebaut	310,439	- 31 %
- bebaut	286,386	+ 11 %
Geldumsatz in Mio €	422,379	- 6 %
- unbebaut	68,541	0 %
- bebaut	353,838	- 7 %

Werte

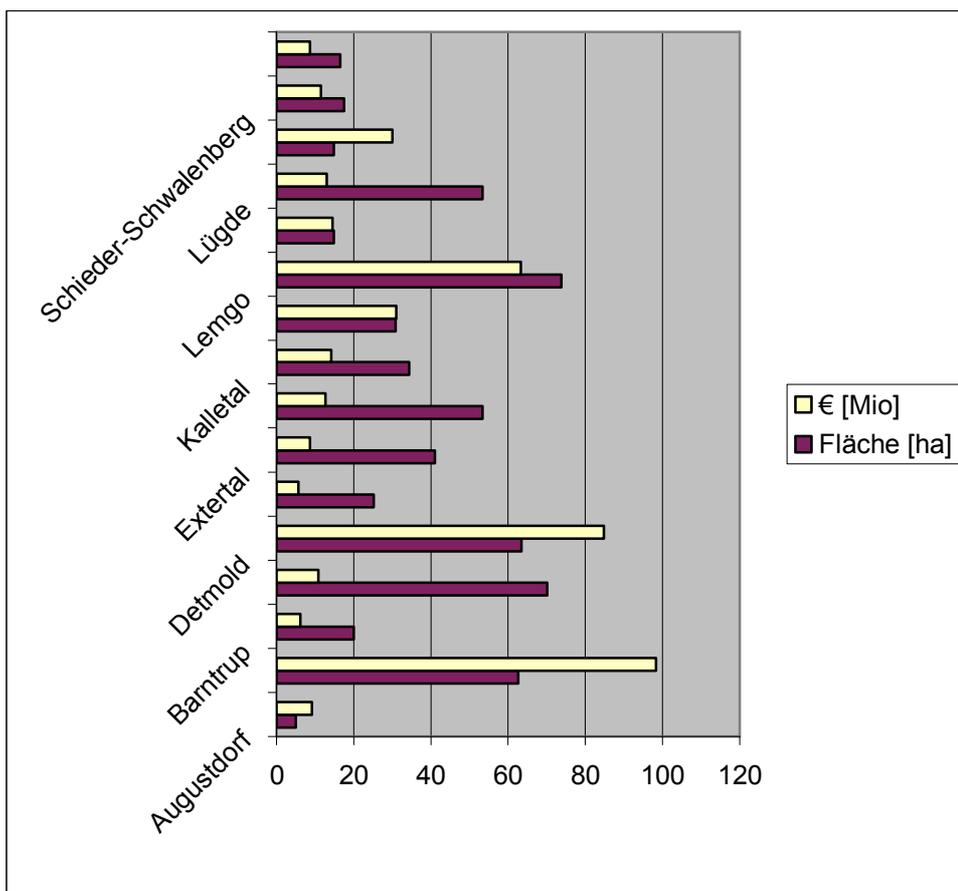


Veränderungen



## Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	54	5,023	9,232
Bad Salzungen	512	62,685	98,254
Barntrup	76	19,981	6,144
Blomberg	135	70,128	10,847
Detmold	648	63,548	84,855
Dörentrup	69	25,156	5,614
Extertal	93	40,945	8,702
Horn-Bad Meinberg	127	53,265	12,619
Kalletal	103	34,361	14,241
Lage	285	30,875	30,942
Lemgo	463	73,916	63,316
Leopoldshöhe	106	14,847	14,494
Lügde	97	53,345	12,998
Oerlinghausen	220	14,772	29,976
Schieder-Schwalenberg	86	17,448	11,454
Schlangen	85	16,53	8,691

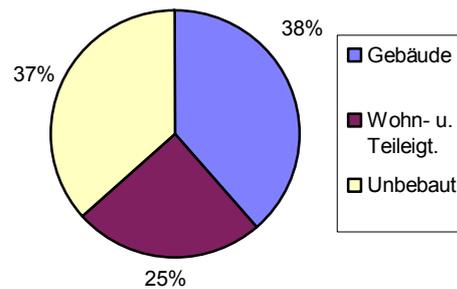


## 4.2 Teilmärkte

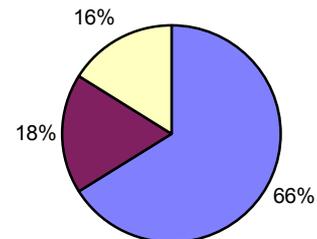
### Aufteilung nach Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Gebäude	1217	279,185
Wohn- u. Teileigentum	785	74,653
Unbebaut	1157	68,541

#### Anzahl



#### Geldumsatz

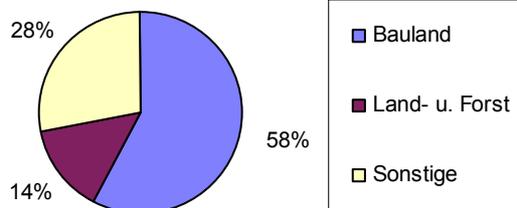


### Aufteilung nach Teilmärkten

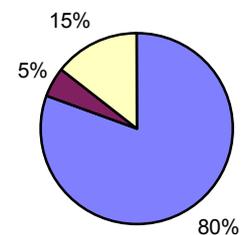
In diesen Übersichten sind die Verträge, die unter Verwandten oder besonderen Umständen geschlossen wurden, nicht enthalten. Des weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte, Teil- und Wohnungserbbaurechte ebenfalls nicht berücksichtigt.

Unbebaut	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Bauland	622	60,38	50,37
Erbbaurechtsbestellg.	21	1,48	/
Rohbauland	25	11,57	5,49
Bauerwartungsland	11	1,89	0,6
Land- und Forstwirtschaft	155	154,36	3,35
Sonstige	300	77,38	9,081

#### Anzahl

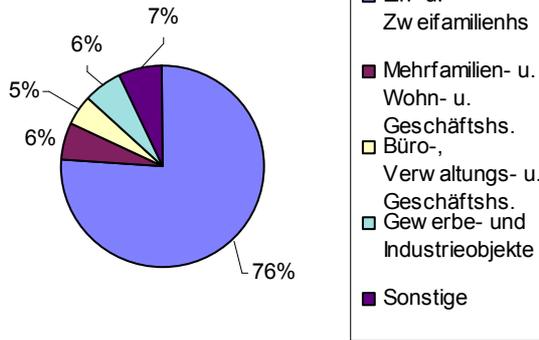


#### Geldumsatz

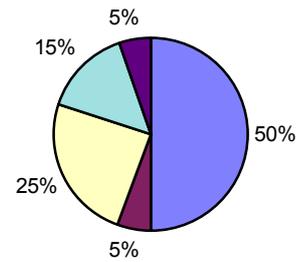


Gebäude	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	880	150,61	145,59
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	71	6,87	15,41
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	60	37,63	71,59
Gewerbe- und Industrieobjekte	68	162,72	42,77
Sonstige	82	20,87	15,04

Anzahl

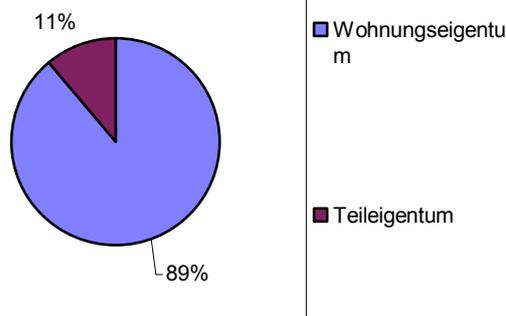


Geldumsatz



Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Wohnungseigentum	690	/	70,08
Teileigentum	87	/	4,04

Anzahl



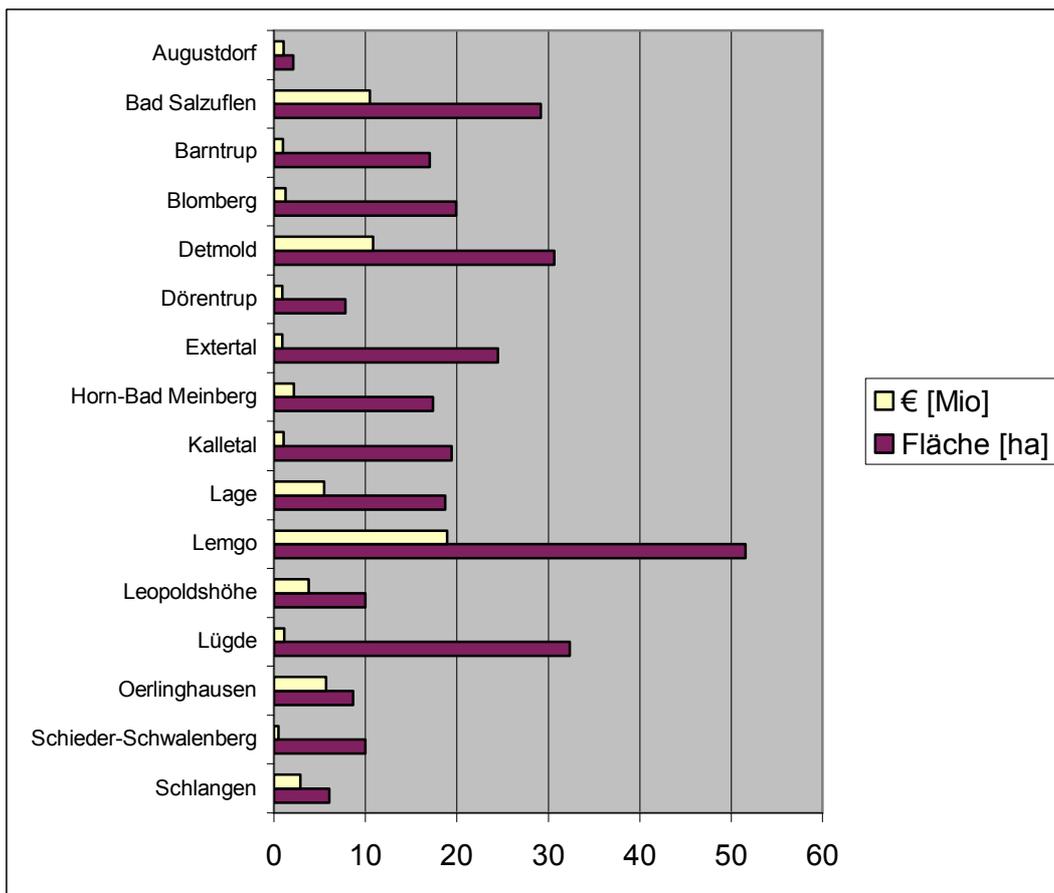
Geldumsatz



## 5. Unbebaute Grundstücke

### Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	13	2,098	1,023
Bad Salzuflen	116	29,188	10,506
Barntrup	40	17,056	0,996
Blomberg	59	19,917	1,261
Detmold	169	30,655	10,805
Dörentrup	32	7,822	0,917
Extertal	39	24,463	0,887
Horn-Bad Meinberg	57	17,404	2,152
Kalletal	48	19,381	1,046
Lage	108	18,708	5,454
Lemgo	203	51,58	18,922
Leopoldshöhe	45	10,005	3,779
Lügde	57	32,336	1,143
Oerlinghausen	67	8,646	5,673
Schieder-Schwalenberg	38	10,02	0,49
Schlangen	43	6,027	2,865

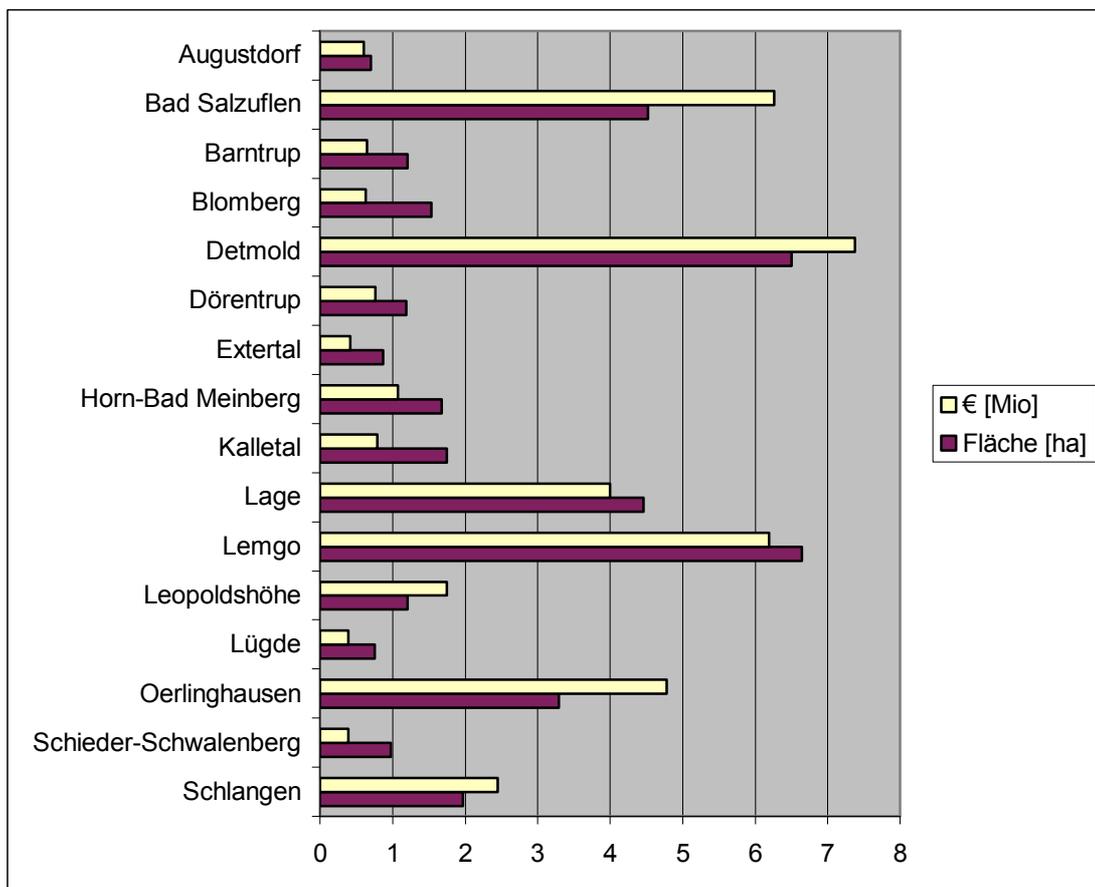


## 5.1 Wohn- und gemischt genutzte Bauflächen

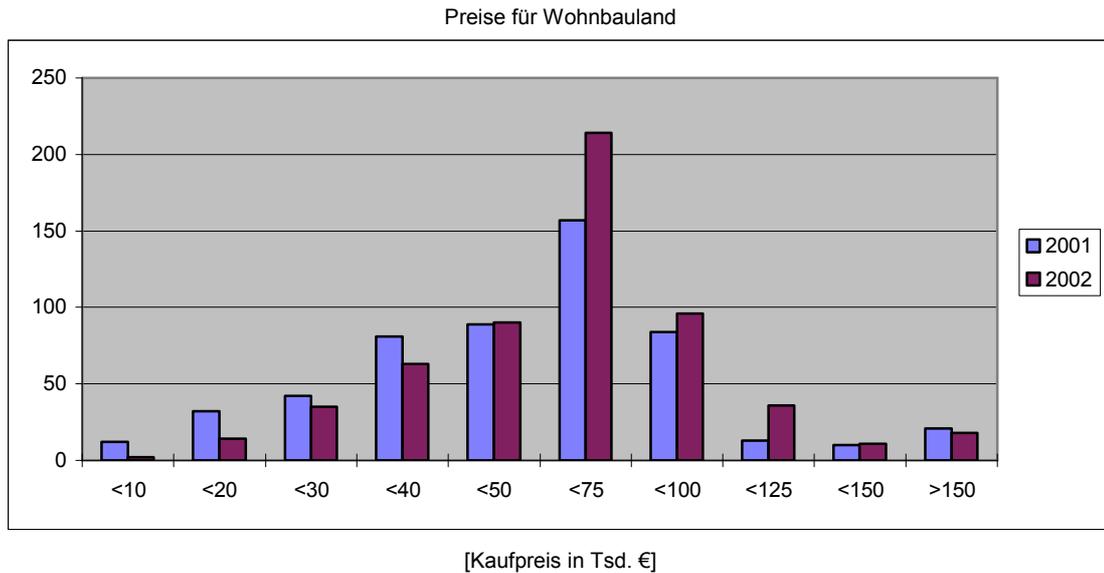
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Wohnbauland (Individuell)	580	39,228	33,626
Geschosswohnungsbau	13	1,99	1,77
Gewerbe im Erdgeschoss	4	1,52	1,31

### Wohnbauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	7	0,697	0,605
Bad Salzuflen	82	4,523	6,264
Barntrup	16	1,203	0,649
Blomberg	20	1,531	0,628
Detmold	96	6,502	7,380
Dörentrup	20	1,186	0,763
Extertal	12	0,865	0,418
Horn-Bad Meinberg	25	1,678	1,072
Kalletal	19	1,751	0,793
Lage	68	4,459	3,997
Lemgo	96	6,640	6,195
Leopoldshöhe	22	1,205	1,750
Lügde	11	0,757	0,387
Oerlinghausen	44	3,288	4,781
Schieder-Schwalenberg	13	0,976	0,387
Schlangen	29	1,968	2,452



Um einen Einblick in diesen Teilmarkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise in Preisklassen eingeteilt. Das nachfolgende Histogramm zeigt die Anzahl der Kauffälle pro Preisklasse für die Jahre 2001 und 2002.



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

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

## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Gewerbebauland	25	17,64	8,78

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

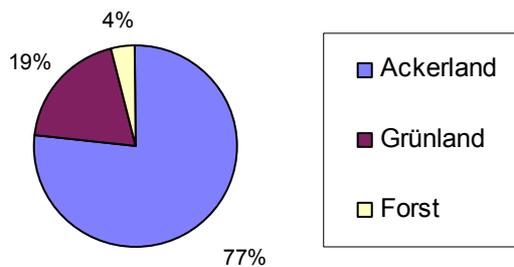
Die teilweise sehr großen Richtwertunterschiede sind u.a. dadurch zu erklären, dass Städte und Gemeinden das Gewerbebauland subventionieren. Die so veräußerten Flächen liegen in ihren Preisen weit unter denen des privaten Grundstücksverkehrs.

### 5.3 Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

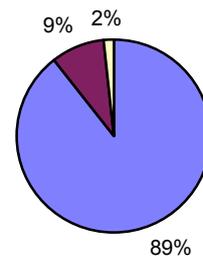
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €	Durchschnittl. Kaufpreis (€/qm)
Ackerland	119	119,00	3,00	1,79
Grünland	30	27,36	0,29	0,90
Forstwirtschaftl. Flächen	6	8,00	0,06	0,70
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>154,36</b>	<b>3,35</b>	-

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Geldumsatz enthalten.

#### Anzahl



#### Geldumsatz



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

#### 5.3.1 Ackerland und Grünland

höchster RW für Acker	niedrigster RW für Acker	höchster RW für Grünland	niedrigster RW für Grünland
3,55	0,80	1,60	0,50

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

Der hauptsächlich wertbildende Faktor ist die Lage der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Eine Auswertung von Ackerlandpreisen im privaten Grundstücksverkehr ergab, dass neben dem Bodenrichtwert, der die Durchschnittslage repräsentiert, die Ackerzahl und die Entfernung zum Ortsrand den Ackerlandpreis signifikant beeinflussen. Beim Grünland ist neben dem Bodenwert als Lagemerkmale die Flächengröße ein wertbeeinflussendes Merkmal.

#### 5.3.2 Forstwirtschaftliche Flächen

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

### 5.3.3 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Hausgarten, der Garten in einem planerischen Kleingartengebiet oder ein freiliegender Garten sind hier zu nennen.

Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
31	3,233	0,224

### 5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Rohbauland	25	11,57	5,49
Bauerwartungsland	11	1,89	0,60

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

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

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

### 5.5 Erbbaurechte

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

Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzinssatz in %
21	1,48	4,0

### 5.6 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 Bodenwert eines Erbbaugrundstückes setzt sich demnach zusammen aus:

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

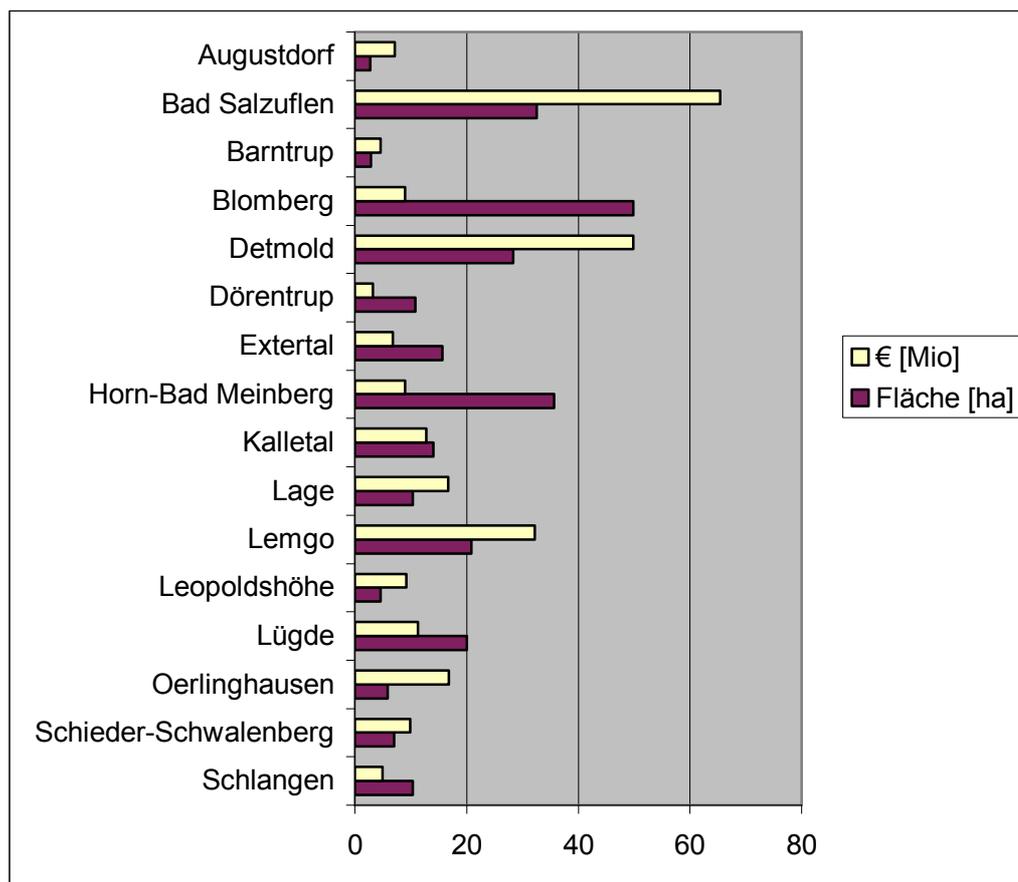
Bei den Verkäufen von Erbbaugrundstücken handelt es sich jeweils um den Verkauf des Bodenwertanteils des Grundstückseigentümers.

Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
11	2,218	0,387

## 6. Bebaute Grundstücke

### Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	28	2,743	7,165
Bad Salzuflen	154	32,594	65,37
Barntrup	27	2,828	4,577
Blomberg	64	49,786	9,0294
Detmold	230	28,276	49,861
Dörentrup	21	10,777	3,261
Extertal	42	15,623	6,84
Horn-Bad Meinberg	52	35,733	8,979
Kalletal	46	14,003	12,787
Lage	92	10,32	16,679
Lemgo	144	20,859	32,265
Leopoldshöhe	41	4,64	9,2
Lügde	29	20,053	11,238
Oerlinghausen	82	5,898	16,814
Schieder-Schwalenberg	34	7,01	9,911
Schlangen	32	10,409	4,993

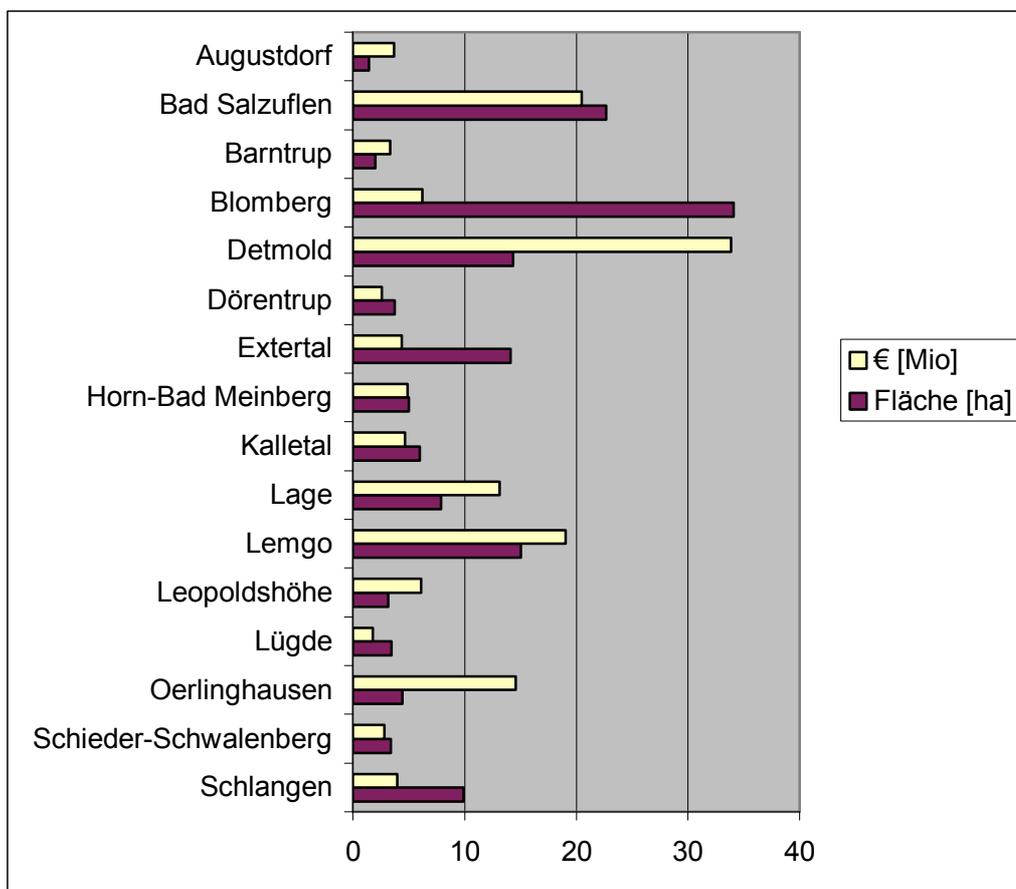


## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

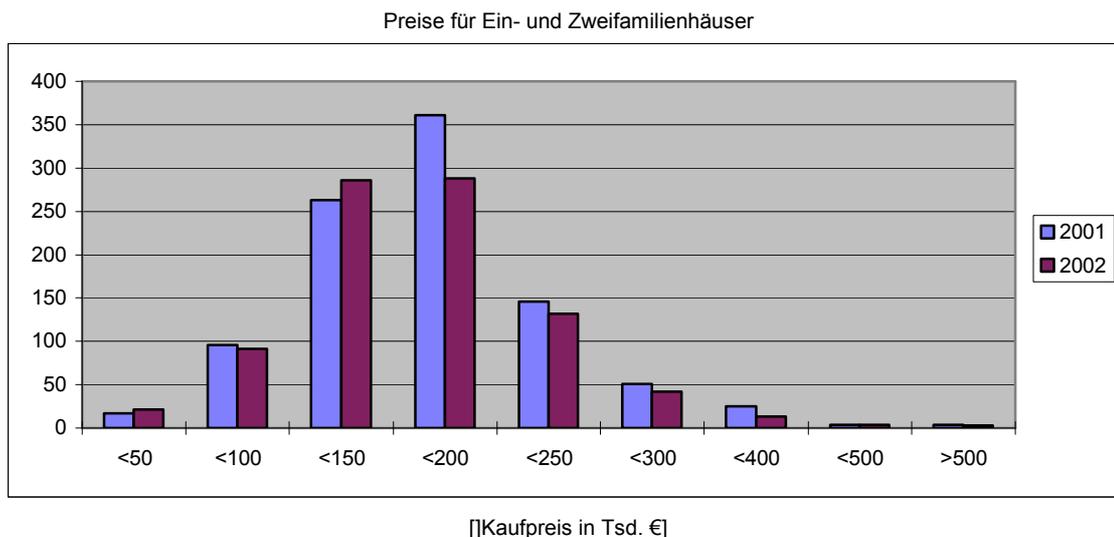
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	880	150,607	145,59

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

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	23	1,423	3,712
Bad Salzuflen	108	22,684	20,487
Barntrup	24	2,023	3,332
Blomberg	47	34,069	6,207
Detmold	186	14,327	33,82
Dörentrup	18	3,729	2,584
Extertal	31	14,087	4,399
Horn-Bad Meinberg	36	5,025	4,908
Kalletal	36	5,97	4,637
Lage	77	7,881	13,127
Lemgo	118	15,038	19,06
Leopoldshöhe	35	3,153	6,114
Lügde	17	3,451	1,788
Oerlinghausen	75	4,411	14,589
Schieder-Schwalenberg	24	3,422	2,84
Schlangen	25	9,914	3,975



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



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

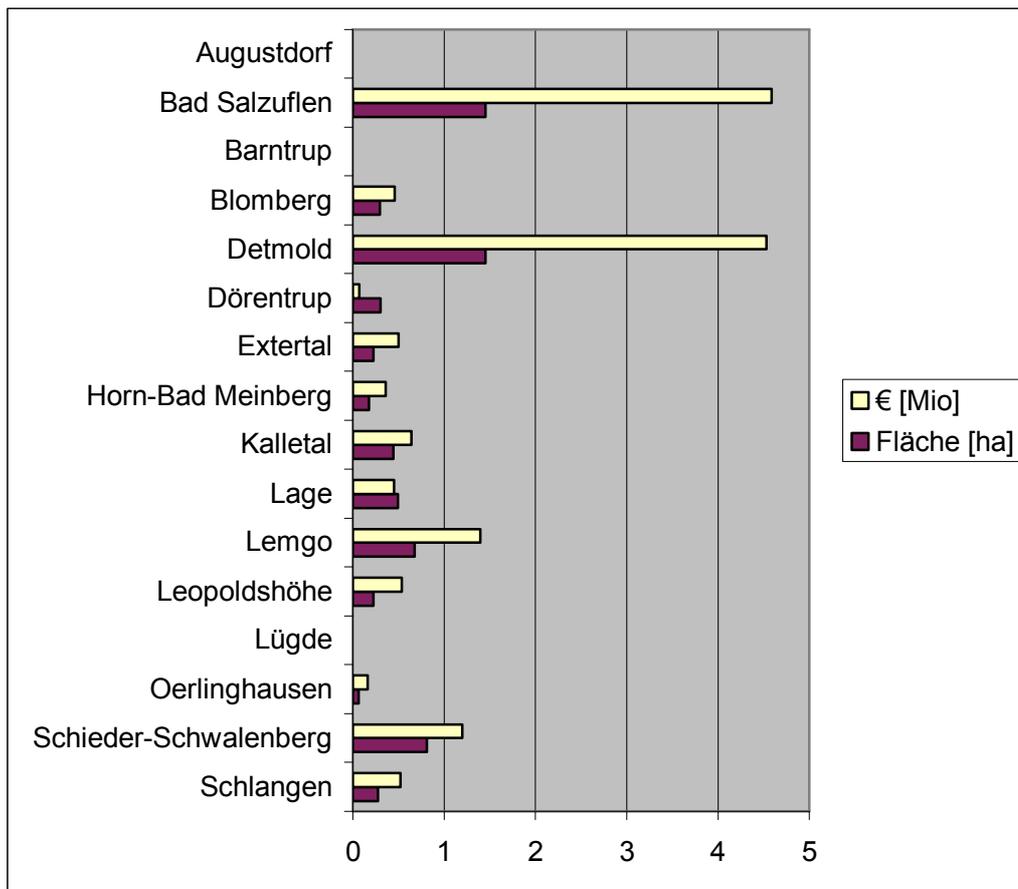
Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in €/qm Wohnfläche
Augustdorf	1329
Bad Salzflen	1429
Bartrup	1208
Blomberg	1205
Detmold	1467
Dörentrup	1080
Extertal	1106
Horn-Bad Meinberg	1341
Kalletal	1152
Lage	1409
Lemgo	1360
Leopoldshöhe	1552
Lügde	798
Oerlinghausen	1592
Schieder-Schwalenberg	1018
Schlangen	1331

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

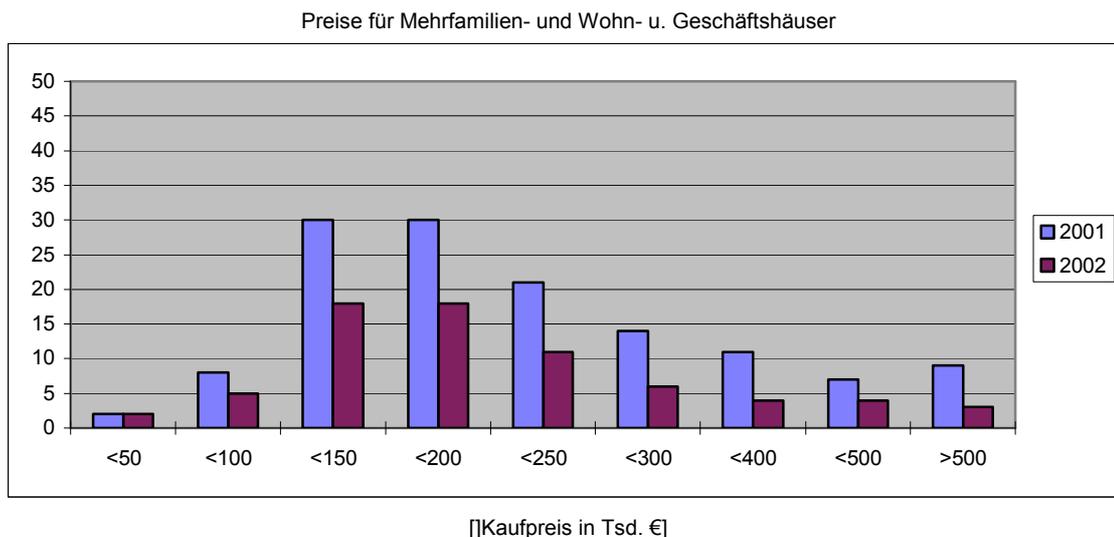
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshs.	71	6,876	15,403

Der Umsatz der Mehrfamilienhäuser verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	0	0	0
Bad Salzuflen	19	1,448	4,581
Barntrop	0	0	0
Blomberg	4	0,293	0,461
Detmold	17	1,451	4,526
Dörentrop	1	0,3	0,07
Extertal	3	0,224	0,499
Horn-Bad Meinberg	3	0,174	0,359
Kalletal	3	0,446	0,644
Lage	3	0,491	0,451
Lemgo	7	0,673	1,397
Leopoldshöhe	2	0,224	0,532
Lügde	0	0	0
Oerlinghausen	1	0,061	0,163
Schieder-Schwalenberg	6	0,813	1,199
Schlangen	2	0,278	0,521



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



Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser sind in der Regel Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze sind im Teil II des Grundstücksmarktberichtes behandelt.

### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshs.	60	37,63	71,59

Der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine erhebliche Zunahme. Die Anzahl der verkauften Objekte erhöhte sich um 47, der Flächenumsatz stieg um 35 ha und der Geldumsatz liegt rd. 65 Mio. € höher als im Vorjahreszeitraum

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke zählen ebenfalls zu den Ertragswertobjekten.

### 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Gewerbe- und Industrieobjekte	68	162,72	42,77

Die Anzahl der verkauften Objekte ist gegenüber dem Vorjahr um 55% gestiegen und der Flächenumsatz um 308%. Beim Geldumsatz beträgt die Steigerung 26%.

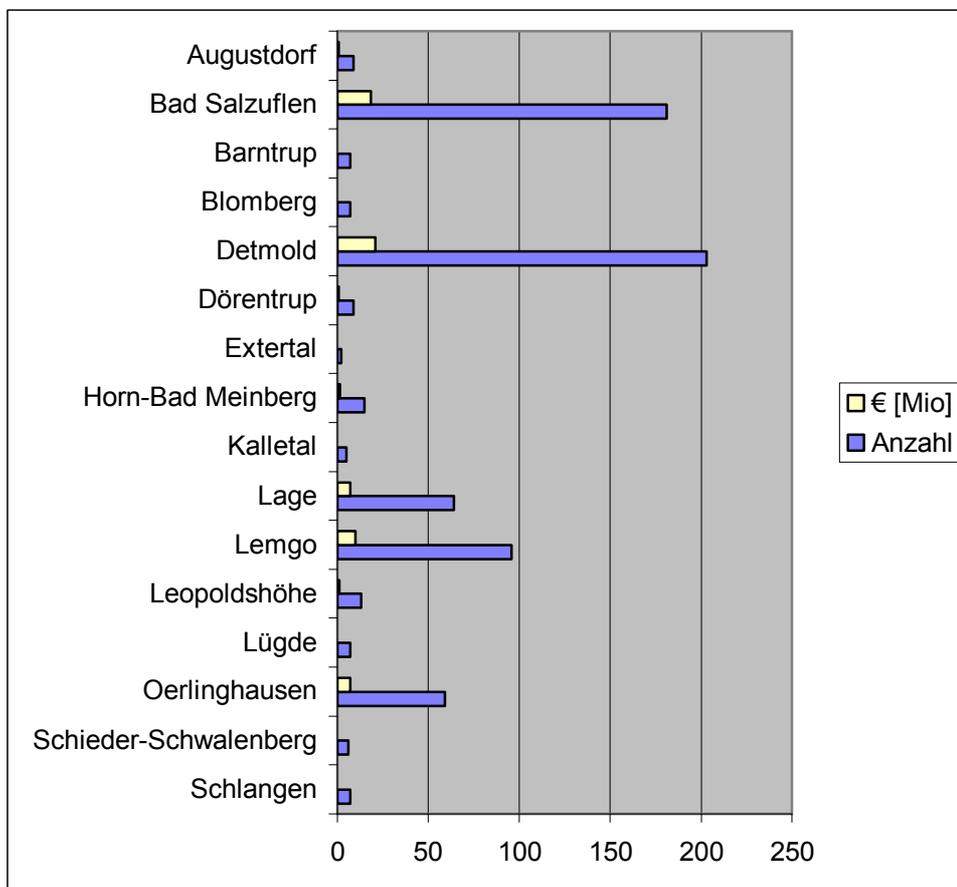
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

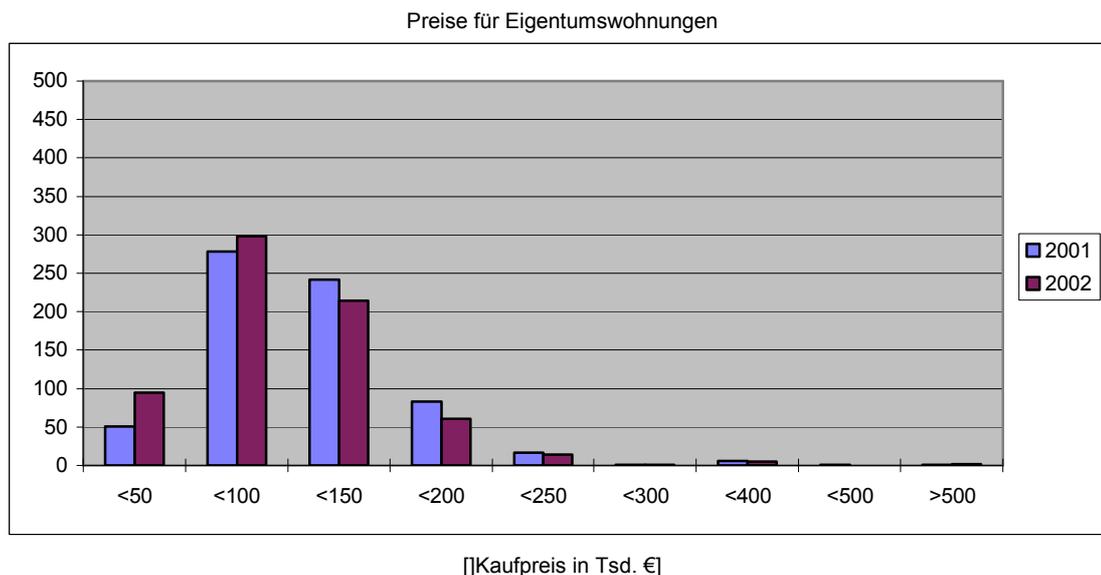
	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Wohnungseigentum	690	70,08

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

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	9	0,723
Bad Salzuflen	181	18,277
Barntrop	7	0,384
Blomberg	7	0,402
Detmold	203	21,011
Dörentrup	9	0,829
Extertal	2	0,19
Horn-Bad Meinberg	15	1,414
Kalletal	5	0,347
Lage	64	6,897
Lemgo	96	10,042
Leopoldshöhe	13	1,223
Lügde	7	0,359
Oerlinghausen	59	7,108
Schieder-Schwalenberg	6	0,359
Schlangen	7	0,503



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



Der Markt für Wohnungseigentum wird in drei Kategorien aufgeteilt, in denen die Kauffälle detaillierter ausgewertet worden sind. Die Stichproben sehen wie folgt aus:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Erstverkäufe	123	17,89
Zweitverkäufe	291	25,86
Umwandlungen	150	14,62

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

Zweitverkäufe sind Kauffälle gebrauchter Eigentumswohnungen, die vor dem 1.1.2000 errichtet worden sind.

Bei den Umwandlungen handelt es sich um Mietobjekte, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Anhand der eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge wurde der durchschnittlich gezahlte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Es liegen jedoch für die drei Teilmärkte nicht in allen regionalen Bereichen Kauffälle vor, so dass für einige Städte und Gemeinden hierfür keine Angaben gemacht werden können.

In der folgenden Tabelle werden die ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben.

Stadt/Gemeinde	gezahlter Durchschnittspreis in €/qm Wohnfläche		
	Erstverkäufe	Zweitverkäufe	Umwandlung
Augustdorf			
Bad Salzuflen	2.140	1.039	1.263
Barntrup			
Blomberg			
Detmold	1.993	1.147	1.353
Dörentrup			
Extertal			
Horn-Bad Meinberg		832	
Kalletal			
Lage	1.814	1.128	1.500
Lemgo	1.602	1.111	1.853
Leopoldshöhe		947	
Lügde			
Oerlinghausen	1.564	1.258	
Schieder-Schwalenberg			
Schlangen			

## 7.2 Teileigentum

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Teileigentum	87	4,04

Die Anzahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 26 % gestiegen. Der Geldumsatz ist konstant geblieben.

## **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 beschlossen. Die Bodenrichtwertkarten werden in den Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung werden ortsüblich bekanntgemacht.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahmen in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte sind kostenlos. 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.

## Erläuterungen

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 Kanalanschlussbeiträge 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 €/qm  
Wertbeeinflussende Umstände

### Zum Beispiel:

100  
W II 40 0,3 A vt

### Wertbeeinflussende Umstände:

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

W = Wohnbaufläche, M = gemischte Baufläche, G = gewerbliche Bauflächen, S = Sonderbauflächen

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

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

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

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.

Die Normbreite für Grundstücke, auf denen eine Einzelhausbebauung möglich ist, wird mit 20 m festgesetzt.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzuflen,

### Erläuterungen siehe oben



## **Erläuterungen:**

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Lage, 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 ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha 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.

## **Schreibweise:**

*Bodenrichtwert in €/qm*  
Wertbeeinflussende Umstände

## **Zum Beispiel:**

100  
A 60

## **Wertbeeinflussende Umstände:**

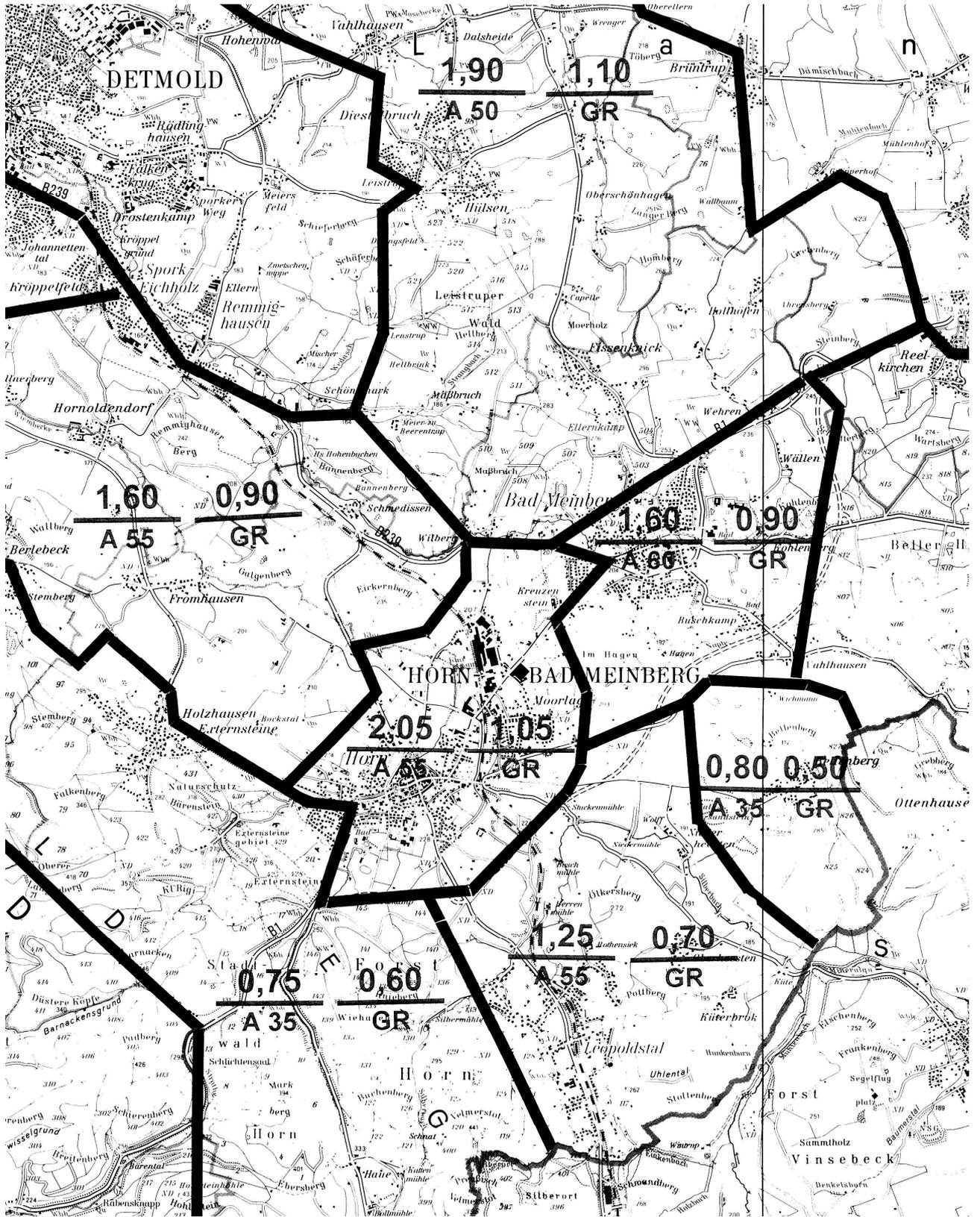
A = Ackerland  
GR = Grünland

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

## **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

## **Erläuterungen siehe oben**

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



### 8.3 Gebietstypische Werte

Das Preisniveau für Baugrundstücke ist in den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches sehr unterschiedlich. Es findet in den vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufverträgen abgeleiteten Bodenrichtwerten seinen Niederschlag. Die Bodenrichtwerten für Baugrundstücke zum Stichtag 1.1.2003 wurden für das jeweilige Gemeindegebiet entsprechend der Lagequalität zu Durchschnittswerten zusammengefasst.

#### 8.3.1 Wohnbauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	175	110	60
Bad Salzuflen	170	115	75
Lage	150	115	70
Lemgo	160	95	65
Augustdorf	120	110	40
Barntrup	100	55	35
Blomberg	95	48	30
Dörentrup	75	60	34
Extertal	75	50	30
Horn-Bad Meinberg	170	75	35
Kalletal	105	60	37
Leopoldshöhe	150	115	70
Lügde	90	38	25
Oerlinghausen	185	140	125
Schieder-Schwalenberg	55	42	28
Schlangen	130	110	45

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

### 8.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		45	
Bad Salzuflen	80	50	35
Lage		55	
Lemgo	75	40	
Augustdorf		44	
Barntrup		16	
Blomberg	35		
Dörentrup		16	
Extertal	50		
Horn-Bad Meinberg	55	33	13
Kalletal		14	
Leopoldshöhe	50	45	
Lügde		30	
Oerlinghausen		50	
Schieder-Schwalenberg		14	
Schlangen		48	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

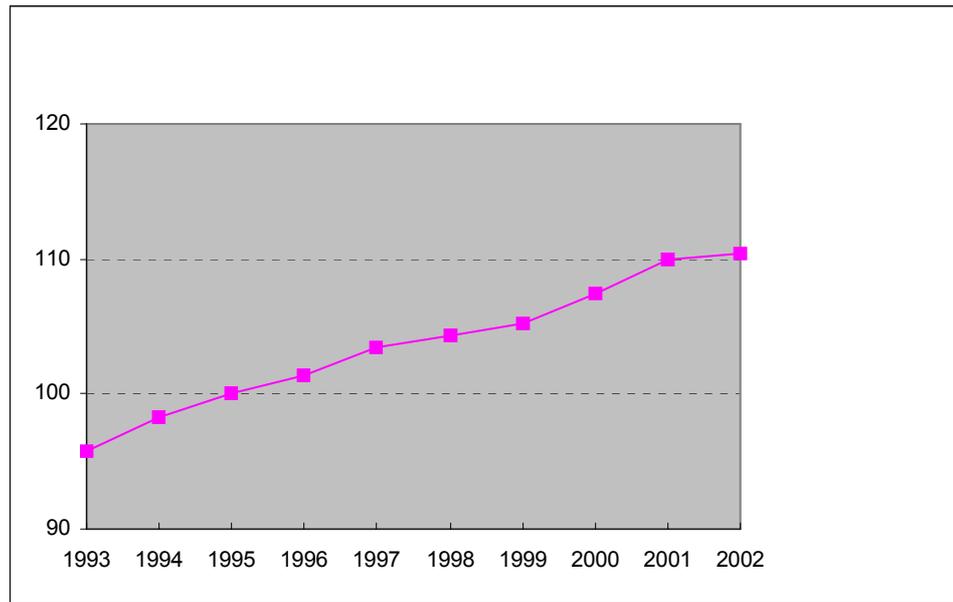
## 9. Allgemeine Rahmendaten

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

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

## Preisindex für die Lebenshaltung

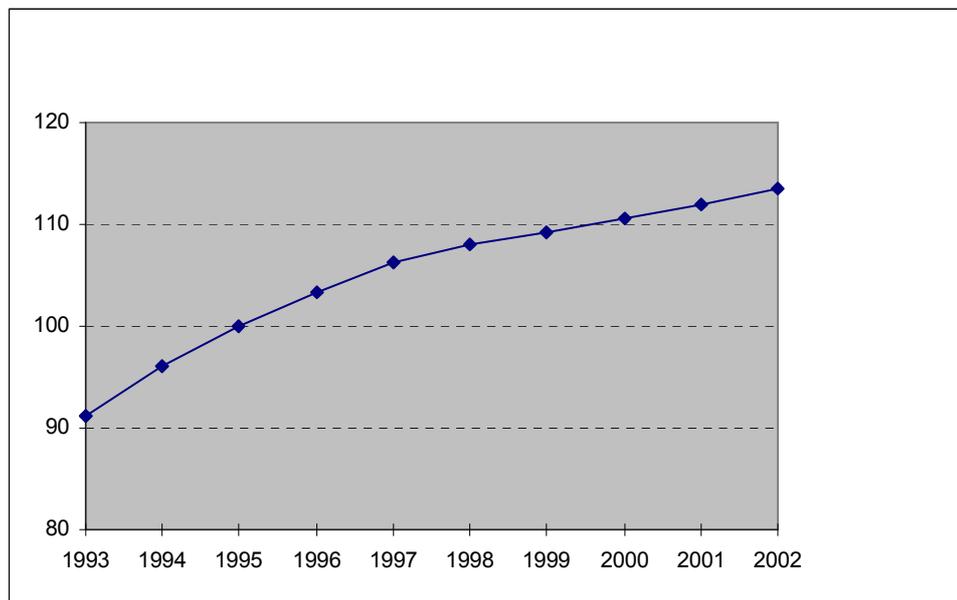
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



Aller privaten Haushalte in NRW

## Index für Wohnungsmieten

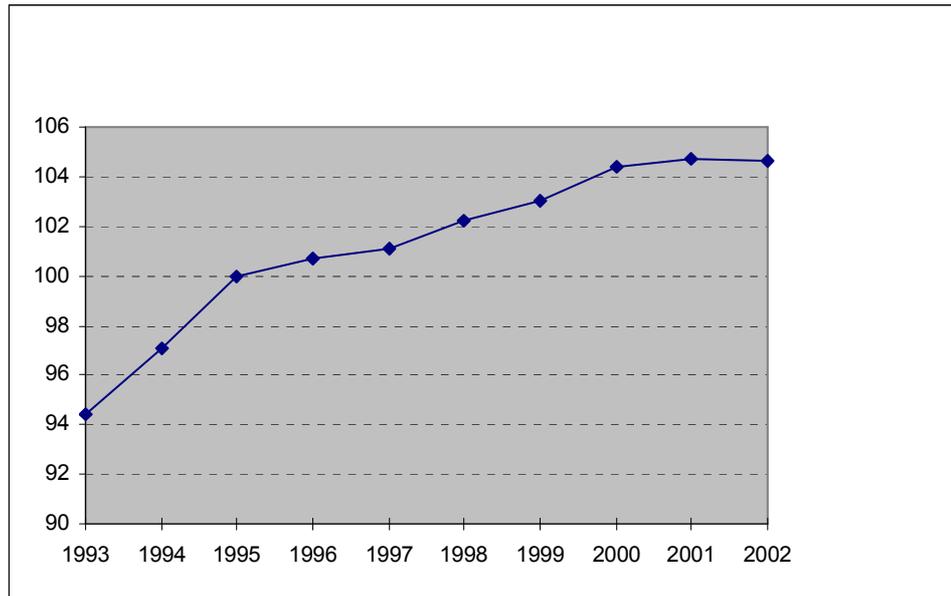
Quelle: Statistisches Bundesamt



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten

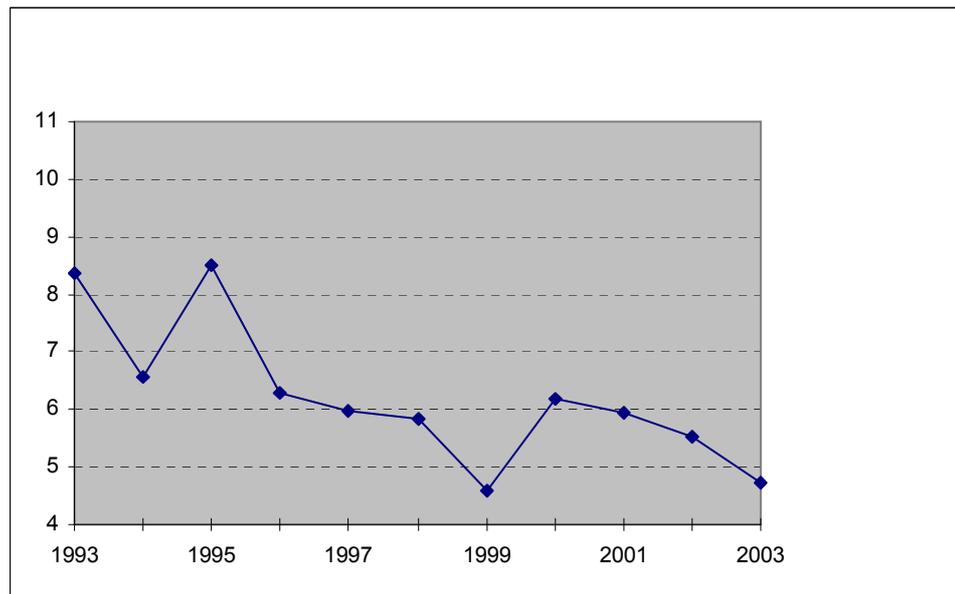
## Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



## Hypothekarkredite für Wohngrundstücke

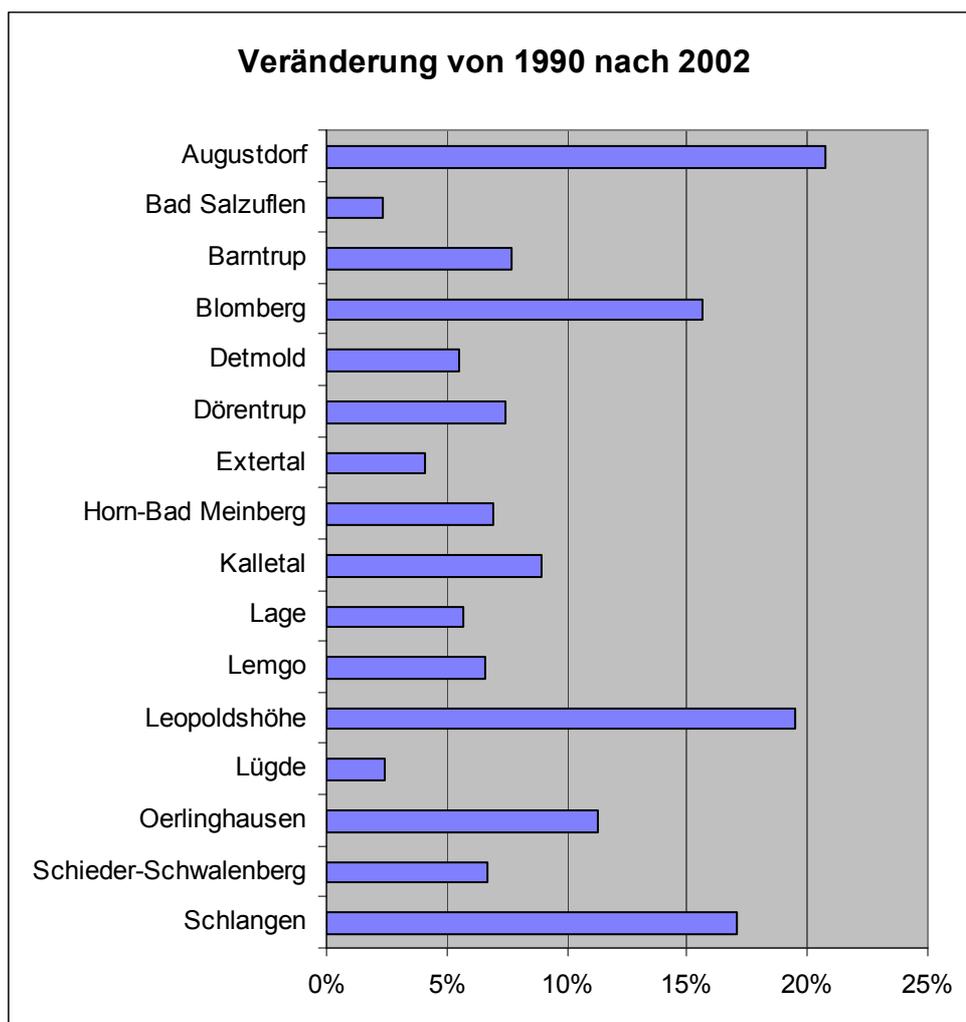
Festzins 5 Jahre - Effektivverzinsung



Quelle: Deutsche Bundesbank Jeweils 1.1.

## Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	1990	2002
Augustdorf	8464	10092
Bad Salzuflen	53771	55091
Barntrup	8989	9703
Blomberg	15158	17535
Detmold	70074	73704
Dörentrup	8226	8828
Extertal	12606	13278
Horn-Bad Meinberg	17409	18725
Kalletal	14522	15789
Lage	34317	36163
Lemgo	39485	42017
Leopoldshöhe	13744	16378
Lügde	11248	11677
Oerlinghausen	15689	17406
Schieder-Schwalenberg	8865	9535
Schlangen	7635	8825



## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Gutachten

Gutachten über

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

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

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Danach 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 Stichtagen
- gleichartigen Objekten

Auslagen

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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

## 10.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62 - 7 50 u. 62 - 7 51  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: GA@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Freitags	7 <sup>30</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
Donnerstags	13 <sup>30</sup> - 16 <sup>00</sup> Uhr

sowie nach Absprache.

## 10.3 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 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

## Vorbemerkungen

Ziel des zweiten Teiles des Grundstücksmarktberichtes ist es, den Grundstücksmarkt hinsichtlich des Wertniveaus und hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten transparent zu machen. Der Immobilienmarkt lässt sich in sehr viele Teilmärkte aufteilen. Eine vollständige Darstellung aller möglichen Teilmärkte ist nicht möglich, so dass sich der Marktbericht auf ausgewählte Teilmärkte beschränkt. Um eine ausreichende Anzahl an Fällen zugrunde legen zu können, werden neben den Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2002 in einigen Teilmärkten auch Kauffälle aus den Vorjahren in die Auswertung einbezogen.

Die im Grundstücksmarktbericht Teil 2 enthaltenen Daten wurden mit Hilfe statistischer Auswertemethoden gewonnen. Es handelt sich um Spannen, Mittelwerte, Häufigkeitsverteilungen und Regressionsanalysen.

Die Ergebnisse der statistischen Untersuchungen stellen eine Vereinfachung komplexer Sachverhalte dar. So werden mit Hilfe der Regressionsanalyse die vielfältigen Einflüsse auf den Kaufpreis einer Immobilie auf die wertbeeinflussenden Merkmale reduziert, die einen signifikanten Einfluss auf den Wert haben. Das Ergebnis der Analyse soll einen geringstmöglichen Restfehler enthalten.

Ziel der Regressionsanalyse ist es also, eine Regressionsfunktion zu finden, mit der die Unterschiede in der Realisierung der Zielgröße (z. B. der Wert pro qm Bruttogrundfläche) durch signifikant beeinflussende Wertmerkmale (Einflussgrößen), die auf die Zielgröße wirken, optimal erklärt wird. Die Zuverlässigkeit der ermittelten Funktion ergibt sich aus dem Bestimmtheitsmaß, bei mehr als einer Einflussgröße aus der multiplen Bestimmtheit.

Das Bestimmtheitsmaß ist ein relatives Maß für die Güte der gefundenen Funktion, ein Maß für die Wirksamkeit der Einflussgrößen auf die Zielgröße; es zeigt die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen. Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut sich die Abweichungen (gegebener Wert - errechneter Wert) durch die Regressionsformel gegenüber dem einfachen Mittelwert gemindert haben. Ein Bestimmtheitsmaß von 0,49 bedeutet, dass 49 % der quadratischen Abweichungen vom Mittelwert erklärt werden. Der Wert für das Bestimmtheitsmaß kann zwischen 0 und 1 liegen. Je näher der Wert an 1 liegt, um so besser erklärt die gefundene Regressionsfunktion die Werte der Stichprobe.

Eine vollständige Untersuchung von Teilmärkten ist nicht immer möglich, so dass die Analyse auf der Grundlage einer Stichprobe erfolgen muss. Die Gültigkeit des Analyseergebnisses bezieht sich also auf die Stichprobe und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch auf den gesamten Teilmarkt.

Die Tatsachen, dass eine statistische Analyse generalisiert und dass sie auf eine Stichprobe aufbaut, kann dazu führen, dass es innerhalb eines Teilmarktes spezielle Konstellationen gibt, in denen das Analyseergebnis nicht die richtige Erklärung liefert. In diesen Bereichen ist die Verwendung spezieller Vergleichspreise notwendig, um zu einer marktgerechten Bewertung zu gelangen.

Ein Hinweis zur Anwendung der Regressionsformeln:

Die Formeln sind auf Exceltabellen abgestellt. Wenn in einer Formel ein Datum verwendet wird, wird dieses Datum von Excel automatisch umgesetzt. Bei der Umsetzung der Formeln in andere Programme ist hierauf zu achten.

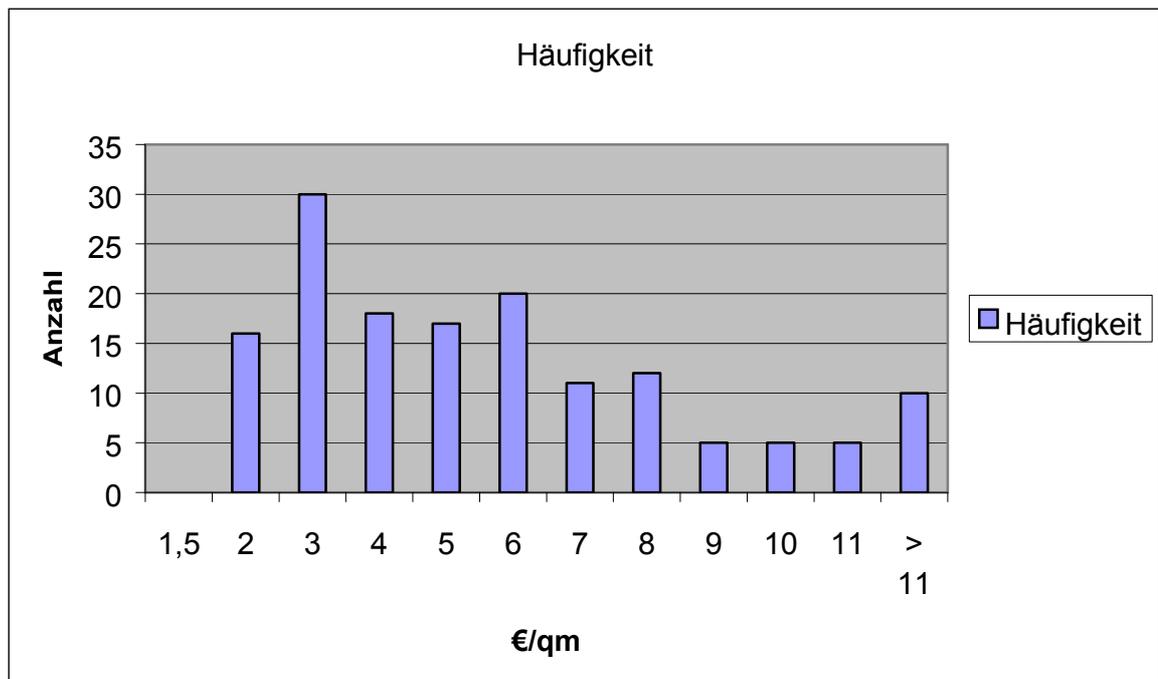
## 11. Das Wertniveau für Teilmärkte

### 11.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden und der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert bei Waldflächen ist nicht möglich. Als Richtwert kann jedoch angehalten werden, dass der Bodenwertanteil bei Forstflächen im Kreisgebiet zwischen 0,20 €/qm und 1,00 €/qm liegen kann.

### 11.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Hausgarten, der Garten in einem planerischen Kleingartengebiet oder ein freiliegender Garten sind wertmäßig differenziert einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 1998 bis 2001 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, hauptsächlich zwischen 1,50 €/qm und 8,- €/qm.



Der mittlere Wertbereich des Gartenlandes liegt zwischen 4,- und 5 €/qm.

### 11.3 Begünstigtes Agrarland

Als begünstigtes Agrarland werden Flächen bezeichnet, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, 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 2001 zeigen, dass ihr Wert vom Wert des reinen Agrarlandes abhängig ist. Bei einem Wert des reinen Agrarlandes von 0,50 €/qm ergibt sich der Wert des begünstigten Agrarlandes zu 1,07 €/qm. Dies entspricht einem Zuschlag von 110%. Bei einem Wert von 3,00 €/qm beträgt der Zuschlag 40%, so dass der Wert des begünstigten Agrarlandes rd. 4,20 €/qm beträgt. Dazwischen sind die Wertverhältnisse linear.

### 11.4 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.

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

Der Wert 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 dem Jahr 2002 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	10 % - 40 %	30 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Brutorohbauland	25 % - 60 %	45 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Nettorohbauland	25 % - 65 %	47 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres

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

In den vorhergehenden Jahren sind die vorliegenden Kauffälle in den Qualitätsstufen hinsichtlich der Merkmale Datum, Fläche und Bodenrichtwert untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung spiegeln sich insbesondere im Mittelwert wider.

Beim Bauerwartungsland ist die Relation vom Bodenrichtwert für Wohnbauland abhängig. Bei hohen Werten ist die Relation kleiner als bei niedrigeren Bodenrichtwerten.

Beim Brutto- und beim Nettorohbauland zeigte sich, dass die Relation in den letzten Jahren jeweils gesunken ist. Diese Entwicklung wird durch die aktuellen Werte bestätigt.

## 11.5 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 der Bodenwertanteile im Kreis Lippe ist aus Verkäufen des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt worden. Bei den Verkäufen handelt es sich fast ausschließlich um Verkäufe des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten. Die Kauffälle aus den Jahren 1994 bis 1999 wurden hinsichtlich der Relation von Kaufpreis zu Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. Für die einzelnen Städte und Gemeinden ergeben sich folgende Mittelwerte:

Gemeinde	Mittelwert
Augustdorf	54%
Bad Salzuflen	55%
Barntrup	81%
Blomberg	62%
Detmold	55%
Dörentrup	52%
Extertal	56%
Horn-Bad Meinberg	84%
Kalletal	72%
Lage	74%
Lemgo	63%
Leopoldshöhe	79%
Lügde	55%
Oerlinghausen	80%
Schieder-Schwalenberg	70%
Schlangen	90%

Aus der großen Stichprobe für die Mittelwerte konnte für eine kleine Stichprobe von 69 Kauffällen eine statistische Analyse über die Merkmale:

Vertragsjahr, Fläche, Tiefe, Gemeindeklasse (GKL), Lagewert (Lkla), Erbbaurechtsgeber (VKL), Restlaufzeit (RLZ), Bodenrichtwert (BRW) und tatsächlicher Erbbauzinssatz durchgeführt werden.

### Gemeindeklasse

GKL	
1	Augustdorf, Bad Salzuflen, Detmold, Dörentrup, Extertal, Lügde
2	Blomberg, Lemgo
3	Kalletal, Lage, Schieder-Schwalenberg
4	Leopoldshöhe, Oerlinghausen
5	Barntrup, Horn-Bad Meinberg, Schlangen

### Lagewert

Der Lagewert ist der BRW dividiert durch den Wohnbaulandindex

#### Beispiel:

BRW	250
Wohnbaulandindex 1998	230
Lagewert (Lkla)=	1,09

Erbbaurechtsgeber

VKL	
1	Städte und Gemeinden
2	Privatpersonen
3	Privatfirma
4	Öffentlich rechtliche Körperschaft
5	Kirche

Die Regressionsanalyse ergibt folgende Funktion:

	<i>Merkmal</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante		1,0649348
+	Tiefe	X	-0,0039539
+	Lkla	X	0,50999669
+	VKL	X	0,05131699
+	GKL	X	0,03741061
+	RLZ	X	-0,00677604
+	BRW	X	-0,00322204
=	Relation		

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,86.

Die mit untersuchten Merkmale Vertragsjahr, Fläche und tatsächlicher Erbbauzinsatz haben keinen signifikanten Einfluss auf die Relation und bleiben somit in der Formel unberücksichtigt.

#### **Beispiel:**

	1,0649348		
+	-0,0039539	X	35
+	0,50999669	X	0,39
+	0,05131699	X	2
+	0,03741061	X	3
+	-0,00677604	X	65
+	-0,00322204	X	100
=			0,58

## 11.6 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. Die Auswertung zeigt, dass sich der Wert signifikant nur nach der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes richtet. Der Wert liegt zwischen 30% und 70 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der nächsten Wertzone.

## 11.7 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt, des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich von Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 5,- €/qm bis 15,50 €/qm.

## 11.8 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Eingriffe in die Natur und die Landschaft sind auszugleichen bzw. ist an geeigneter Stelle 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 örtlichem Zusammenhang liegt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Flächen, die im Zusammenhang mit dem 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%.

## 12. 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.

### 12.1 Umrechnungskoeffizienten

#### 12.1.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus dem Jahr 2002 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 hat die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und Boden. Die Baulückeneigenschaft ist bei den Reihen- und Doppelhausgrundstücken kein wirksamer Einflussfaktor, so dass hier nur die Lage und die Fläche signifikant wirken.

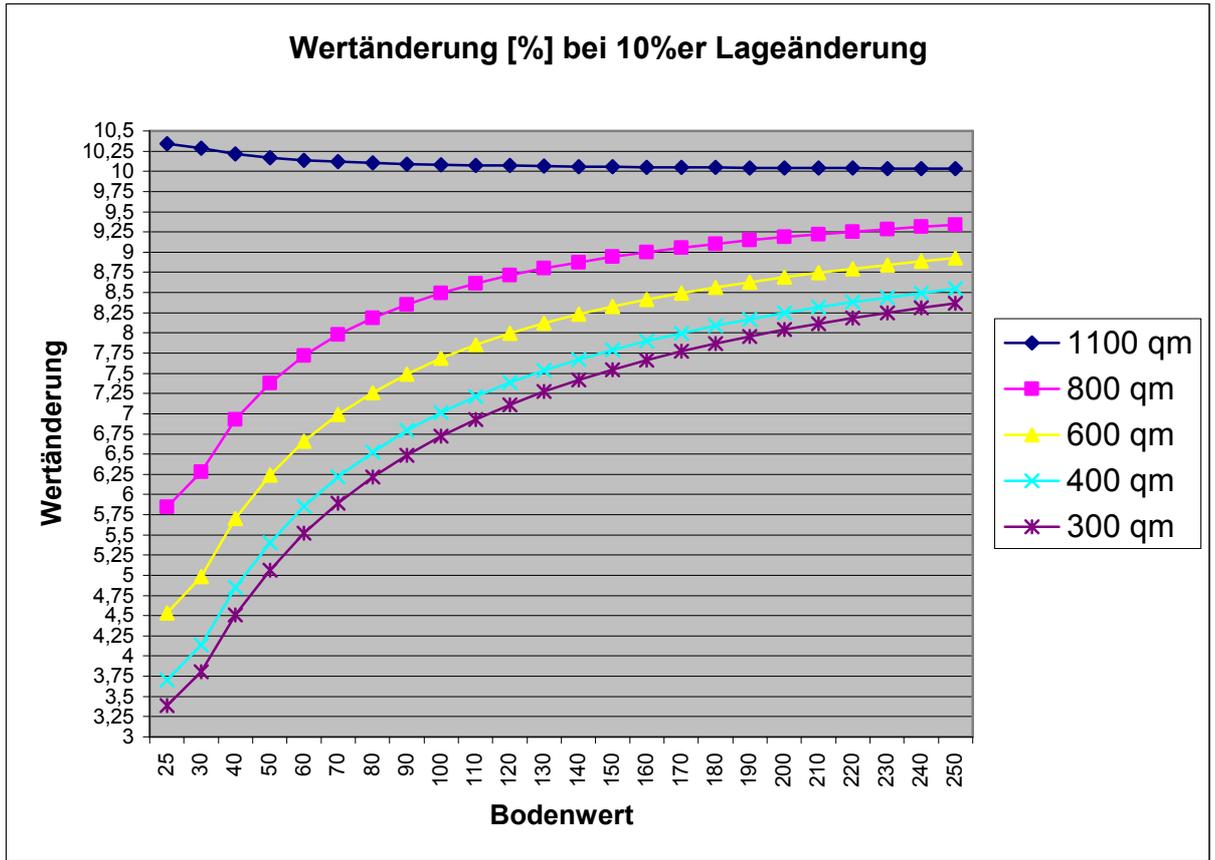
In die Untersuchung ist nur die Qualitätsstufe Wohnbauland eingeflossen. Grundstücke, bei denen unterschiedliche Qualitäten verkauft wurden, sind dementsprechend bereinigt worden.

#### Beschreibung der untersuchten Daten:

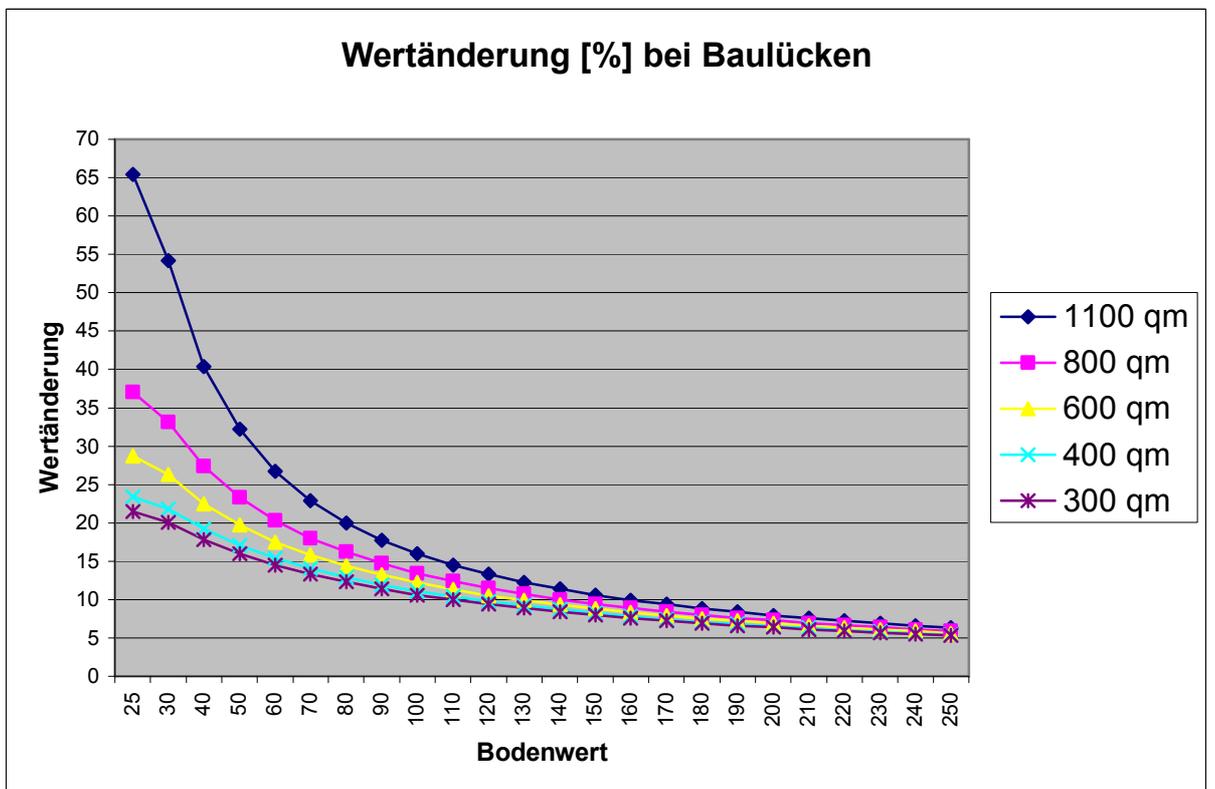
	Einzelhäuser		Doppel- und Reihenhäuser	
	von	bis	von	bis
Fläche	300 qm	1.100 qm	200 qm	500 qm
Lagewert	25,- €/qm	250,- €/qm	30,- €/qm	190,- €/qm
Kaufpreise	30,- €/qm	250,- €/qm	35,- €/qm	200,- €/qm
Anzahl der Kauffälle	233		51	

Die lineare Regression zeigt, dass sich der Bodenwert nicht proportional zur Änderung der Einflussfaktoren verändert. In den folgenden Graphiken werden die Wertänderungen dargestellt.

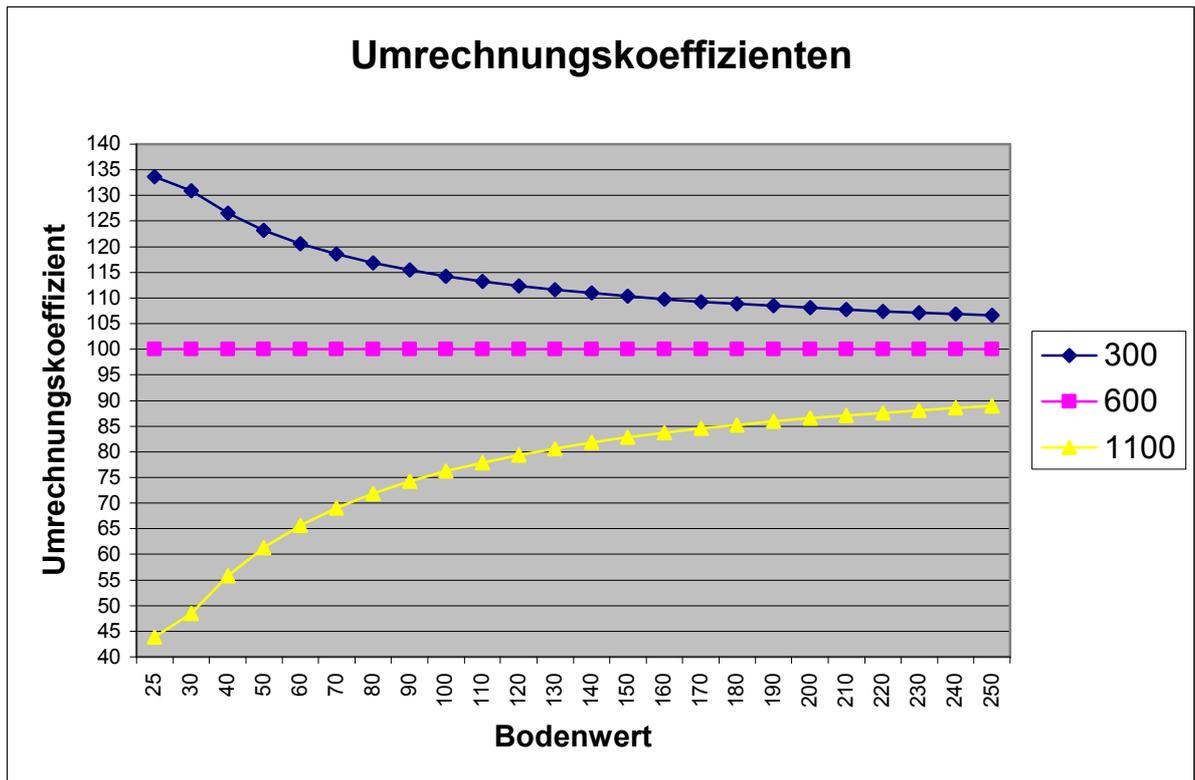
**Wertänderungen bei Einzelhäusern:**



Bei 5%-Lageänderung sind die Werte zu halbieren, bei 20%-Lageänderung zu verdoppeln.



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

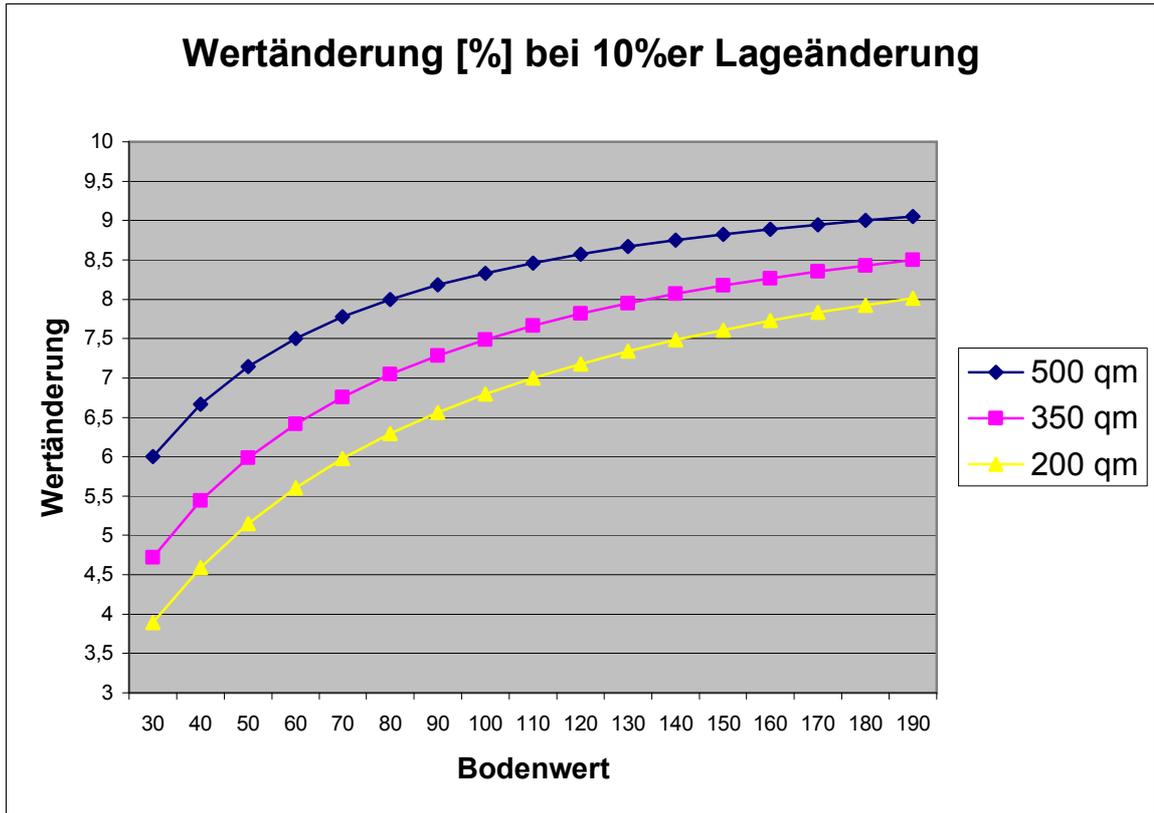


Bodenwert	Fläche	300 qm	600 qm	1100 qm
25 €/qm		134	100	44
30 €/qm		131	100	48
40 €/qm		126	100	56
50 €/qm		123	100	61
60 €/qm		121	100	66
70 €/qm		119	100	69
80 €/qm		117	100	72
90 €/qm		115	100	74
100 €/qm		114	100	76
110 €/qm		113	100	78
120 €/qm		112	100	79
130 €/qm		112	100	81
140 €/qm		111	100	82
150 €/qm		110	100	83
160 €/qm		110	100	84
170 €/qm		109	100	85
180 €/qm		109	100	85
190 €/qm		108	100	86
200 €/qm		108	100	87
210 €/qm		108	100	87
220 €/qm		107	100	88
230 €/qm		107	100	88
240 €/qm		107	100	89
250 €/qm		107	100	89

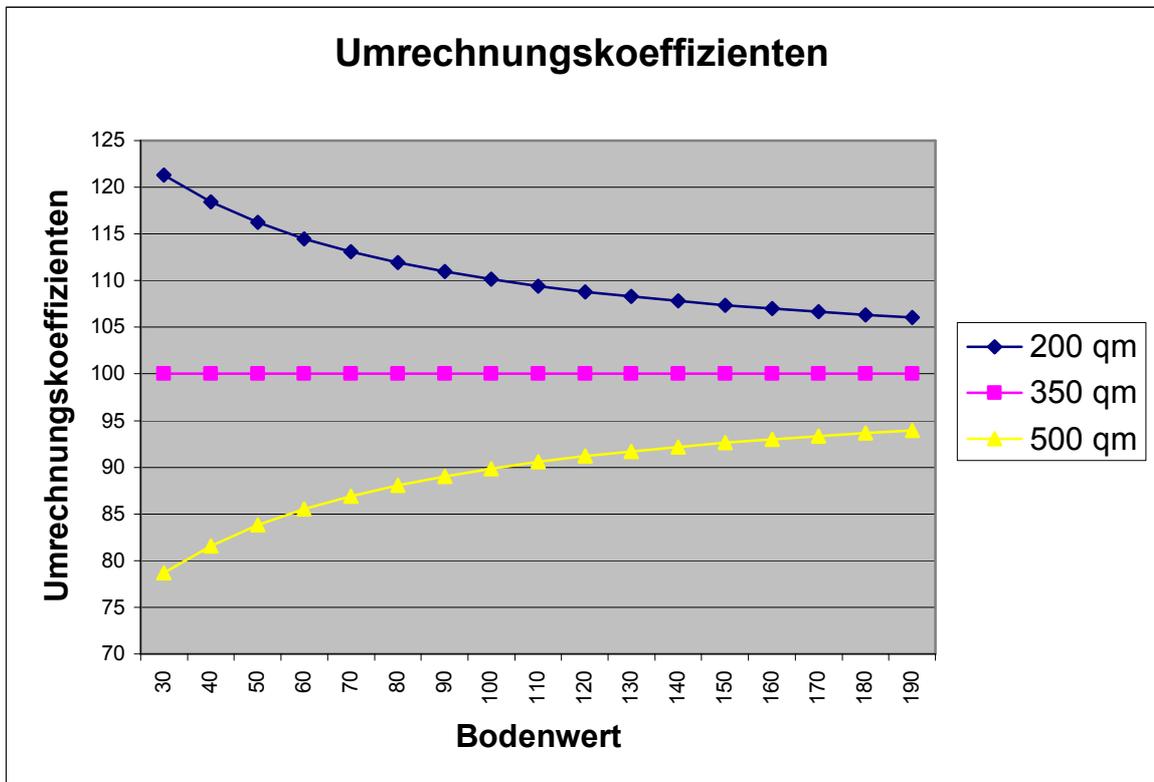
Das Standardgrundstück von 600 qm ergibt sich aus einer mittleren Breite von 20 m und einer mittleren Tiefe von 30 m.

Die multiple Bestimmtheit der Regressionsfunktion, die diese Werte liefert beträgt 0,89.

Wertänderungen bei Doppel- und Reihenhäusern:



Bei 5%-Lageänderung sind die Werte zu halbieren, bei 20%-Lageänderung zu verdoppeln.



Bodenwert	Fläche	200 qm	350 qm	500 qm
30 €/qm		121	100	79
40 €/qm		118	100	82
50 €/qm		116	100	84
60 €/qm		114	100	86
70 €/qm		113	100	87
80 €/qm		112	100	88
90 €/qm		111	100	89
100 €/qm		110	100	90
110 €/qm		109	100	91
120 €/qm		109	100	91
130 €/qm		108	100	92
140 €/qm		108	100	92
150 €/qm		107	100	93
160 €/qm		107	100	93
170 €/qm		107	100	93
180 €/qm		106	100	94
190 €/qm		106	100	94

Das Standardgrundstück von 350 qm ergibt sich aus einer mittleren Breite von 11,5 m und einer mittleren Tiefe von 30 m.

Die multiple Bestimmtheit der Regressionsfunktion, die diese Werte liefert, beträgt 0,89.

Beispiel:

Bodenrichtwert 30,- €/qm für ein 800 qm großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein 400 qm Grundstück mit einer 20% schlechteren Lage.

Umrechnungskoeffizienten Fläche bei einem Bodenwert von 30,- €/qm:

300 qm = 131, daraus folgt für 400 qm = 120,5  
 1100 qm = 48, daraus folgt für 800 qm = 79,2

$120,5 / 79,2 =$  Zuschlag von 52,15 %

Für ein 800 qm Grundstück beträgt die Lagekorrektur bei 30,- €/qm und 10%er Lageänderung 6,3%.  
 Für eine 20%e Lageänderung ergibt sich die Korrektur somit zu 12,6%.

Flächenkorrektur 52,15% - Lagekorrektur 12,6% = Gesamtkorrektur 39,55%.

Umgerechneter Bodenwert 30,- €/qm x 1,4 = 42,- €/qm

### 12.1.2 Landwirtschaftliche Flächen

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist die Lage das hauptsächlich wertbestimmende Merkmal. Bei gleicher Lage ergeben sich für das Ackerland signifikante Werteeinflüsse durch die Bonität, repräsentiert durch die Ackerzahl, und durch die Entfernung vom Ortsrand. Beim Grünland ist bei gleicher Lage nur die Flächengröße zu beachten.

Die Auswertung der Kauffälle von 1990 bis 2001 zeigt, dass sich bei Ackerland in gleicher Lage der Wert pro Quadratmeter um 5,5 % verändert, wenn sich die Ackerzahl um 10 Bodenpunkte verändert. Der Ackerlandrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte für eine Entfernung von 500 m vom Ortsrand definiert. Er ändert sich um 0,7 %, wenn sich die Entfernung zum Ortsrand um 100 m verändert.

Sind beide Werteeinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die beiden Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Ackerlandrichtwert beträgt 2,54 €/qm bei einer Ackerzahl von 50 und einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Ackerzahl von 60 und liegt 400 m vom Ortsrand entfernt. Die Anpassung beträgt somit + 5,5 % aufgrund der höheren Bonität und + 0,7 % wegen der geringeren Entfernung, so dass sich die Gesamtanpassung zu + 6,2 % ergibt. Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,70 €/qm.

Beim Grünland ist die eine Anpassung von 2,7% vorzunehmen, wenn sich die Fläche um 1 ha verändert. Der Grünlandrichtwert ist für eine Flächengröße von 1 ha definiert. Bei einer Fläche von 2 ha wäre somit eine Korrektur von – 2,7% anzubringen.

## 12.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Gemeinden und nach Objektarten.

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

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

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

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 und 2002 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse statistisch untersucht. Die nachfolgende Tabelle zeigt die genormten Mittelwerte für die jeweilige Gemeinde, sofern eine Angabe möglich ist.

Gemeinde	Zwei-familienhäuser	Drei-familienhäuser	Mehr-familienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe	ETW (verm)
Augustdorf	3,2				6,5	
Bad Salzuflen	3,75	3,9	5	5,5	6	4,65
Barntrup						4,15
Blomberg	4,3		5		6,5	4,15
Detmold	3,75	3,9	5	5,5	6	5,4
Dörentrup	3,2	4,35		6	6,5	4,15
Extertal	3,75	4,35	5	6	6,5	
Horn-Bad Meinberg	4,3	4,35	5	6	6,5	
Kalletal	3,75				6,5	
Lage	3,75	3,9	5	5,5	6	4,75
Lemgo	3,75	3,9	5	5,5	6	4,35
Leopoldshöhe	3,75	3,9		5,5		
Lügde		4,35			6,5	
Oerlinghausen	3,75	3,9			6	4,35
Schieder-Schwalenb	4,3	4,35				
Schlangen		4,35	5			
Genauigkeit	±0,35	±0,35	±0,4	±0,7	±0,8	±0,55

Bei unvermieteten Eigentumswohnungen liegt der Liegenschaftszinssatz 0,55%-Punkte niedriger.

Fehlende Angaben müssen aus den bekannten Daten sachverständig abgeleitet werden.

Die einzelnen Objektarten haben folgende Normen:

Merkmal	Zwei-familienhäuser	Drei-familienhäuser	Mehr-familienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe	ETW (verm)
Bodenrichtwert			125	195		
Baujahr	1950	1945	1950	1920	1960	
Restnutzungsdauer	40	35			40	55
Wohn-/Nutzfläche	180	240	350		600	
Rohertrag			18000 €	18000 €	30000 €	4000 €
Anzahl d. Einheiten						8

Liegen Abweichungen zwischen der Norm und dem Bewertungsobjekt vor, so sind diese mit den entsprechenden Koeffizienten zu bereinigen.

Merkmal	Zwei-familienhäuser	Drei-familienhäuser	Mehr-familienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe	ETW (verm)
Bodenrichtwert			0,00361661	0,00085328		
Baujahr	-0,00857047	0,015	0,01356371	-0,00531281	-0,00786055	
Restnutzungsdauer	0,01134301	-0,035			0,00970486	-0,01700665
Wohn-/Nutzfläche	0,00246726	0,0061	0,0074582		0,00106478	
Rohertrag			-0,00010888	2,5625E-05	-6,6628E-06	0,00019504
Anzahl d. Einheiten						0,05134442

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Zweifamilienhaus in Bad Salzuflen gesucht. Das Haus ist 1972 gebaut und hat eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren sowie eine Wohnfläche von 160 qm.

Der Ausgangswert ist laut obiger Tabelle 3,75%.

$$LZ = 3,75 + (1972 - 1950) \times -0,00857047 + (60 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) \times 0,01134301 + (160 \text{ qm} - 180 \text{ qm}) \times 0,00246726$$

$$LZ = 3,74 \%$$

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

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Jahresrohertrag	Beinhaltet alle nachhaltig erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die nachhaltig erzielbare Miete lässt sich in der Regel am Besten aus der ortsübliche Miete ableiten.
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	230 € ETW: 275 €	30 €
Instandhaltungskosten		68 €
weniger 22 Jahre	7,10 €/qm	
22 bis 31 Jahre	9,00 €/qm	
ab 32 Jahre	11,50 €/qm	
ab 50 Jahre	12,10 €/qm	
ab 60 Jahre	12,65 €/qm	
ab 70 Jahre	13,20 €/qm	
Aufzug +	1,00 €/qm	
Wärmelieferung -	0,20 €/qm	

Art	Büro	Laden	Lager	GE/GI
Mietausfallwagnis	2,5 bis 5%	2 bis 6%	3 bis 6%	3 bis 8%
Verwaltungskosten	1 bis 6 €/qm	1,5 bis 7 €/qm	1 bis 5 €/qm	1 bis 5 €/qm
Instandhaltungskosten/qm				
Min.	4,00 €	3,00 €	1,00 €	3,50 €
Mittel	6,50 €	6,50 €	4,50 €	5,50 €
Max.	9,00 €	9,50 €	8,00 €	7,50 €

Das Mietausfallwagnis ist abhängig von Lage und Ausstattung. Gute Lage u. gute Ausstattung, kleiner Wert. Schlechte Lage u. mäßige Ausstattung, hoher Wert.

Die Verwaltungskosten sind von der Flächengröße abhängig. Große Fläche, kleiner Wert. Kleine Fläche, hoher Wert.

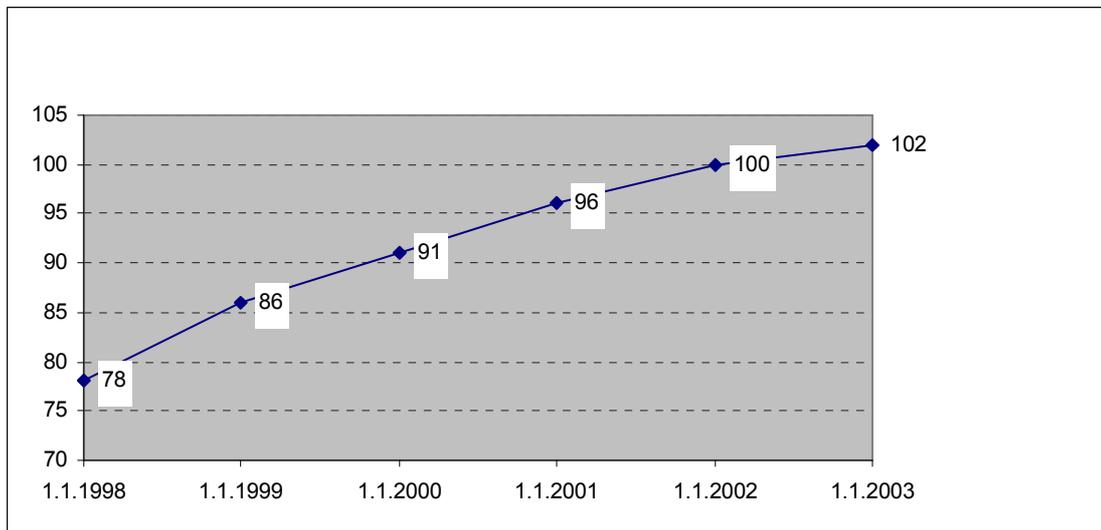
Die Instandhaltungskosten für die gewerblichen Nutzungen beziehen sich nur auf das Dach und Fach. Es wird davon ausgegangen, dass dies ca. 1/3 der Gesamtinstandhaltungskosten sind. Die Höhe der Instandhaltungskosten ist von der Ausstattung und vom Verhältnis Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer abhängig.

## 12.3 Bodenindexreihen

### 12.3.1 Wohnbauland

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

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke  
im Kreis Lippe**



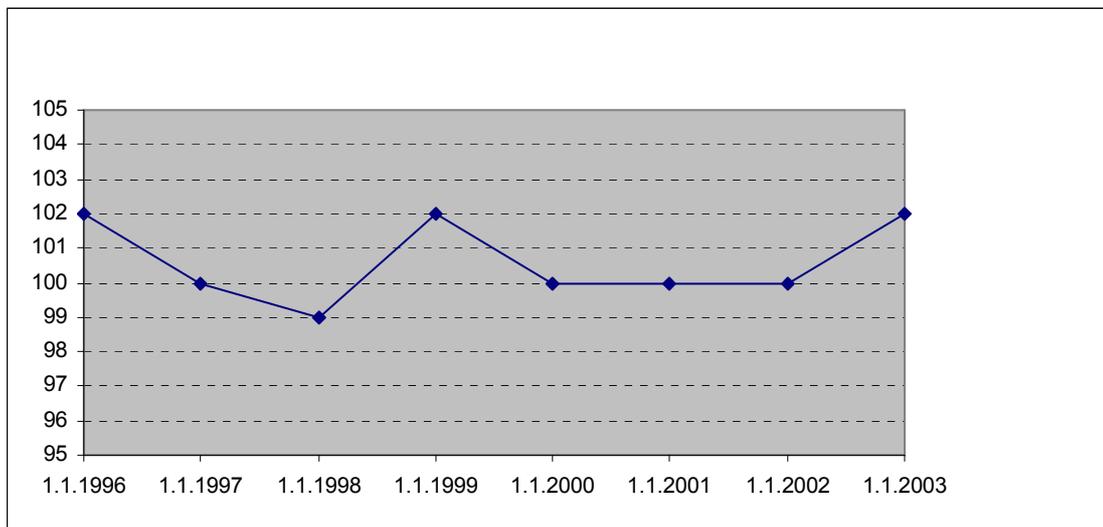
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	Stichtag 1.1. des Jahres					
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Detmold</b>	73	83	88	93	100	97
<b>Bad Salzuflen</b>	82	92	96	96	100	101
<b>Lage</b>	76	80	86	91	100	98
<b>Lemgo</b>	81	87	94	99	100	111
<b>Augustdorf</b>	82	93	94	101	100	103
<b>Bartrup</b>	65	70	80	89	100	101
<b>Blomberg</b>	78	88	91	95	100	105
<b>Dörentrup</b>	83	85	92	111	100	108
<b>Extertal</b>	70	77	84	85	100	99
<b>Horn-Bad Meinberg</b>	82	90	95	99	100	106
<b>Kalletal</b>	74	86	93	99	100	108
<b>Leopoldshöhe</b>	85	92	95	93	100	101
<b>Lügde</b>	82	90	94	97	100	101
<b>Oerlinghausen</b>	85	88	96	100	100	104
<b>Schieder-Schwalenberg</b>	95	99	104	104	100	110
<b>Schlangen</b>	67	78	89	96	100	113

### 12.3.2 Ackerland

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

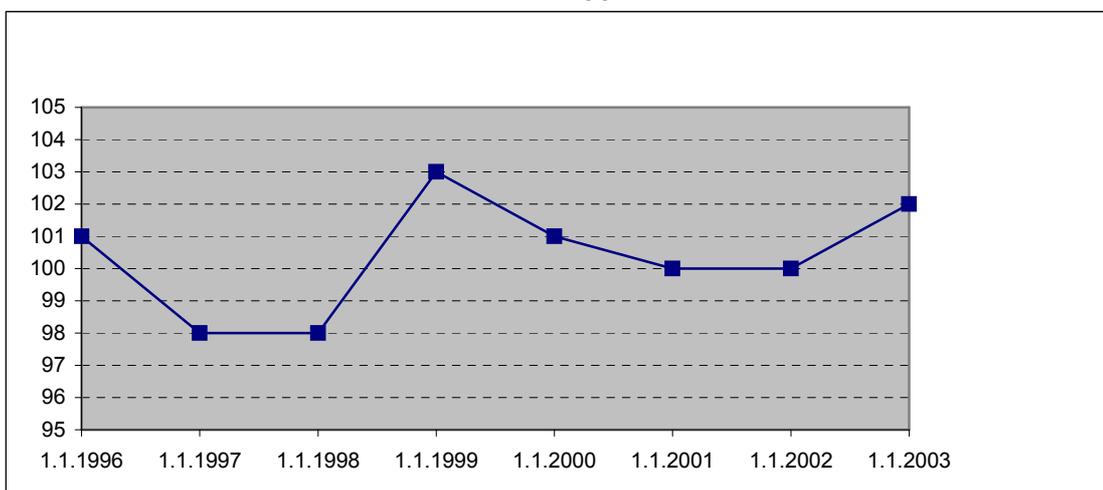
**Preisindex für Ackerland  
im Kreis Lippe**



### 12.3.3 Grünland

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

**Preisindex für Grünland  
im Kreis Lippe**



## 12.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

**qm – Bruttogrundfläche ohne Garage** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken. Die Regressionsanalyse liefert folgende Funktionsgleichung:

<i>Merkmal</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-6868,22743
+ Datum	X	0,15509229
+ Gemeinde (Kennziffer)	X	2,32235321
+ Ortsteil (Kennziffer)	X	-34,377308
+ Lagewert	X	155,916548
+ Baugrundstücksfläche	X	0,16387211
+ Gebäudeart (Kennziffer)	X	0,78949658
+ Baujahr	X	0,43609484
+ Keller [%]	X	-0,44115129
+ Dachausbau [%]	X	0,21004685
+ Restnutzungsdauer (RND)	X	3,16568362
+ Bruttogrundfläche (BGF)	X	-0,62429548
+ Normalherstellungskosten (NHK)	X	0,68373293
+ Garage / Stellplatz (Kennziffer)	X	24,9378404

<u>Gemeide</u>	<u>Kennziffer</u>	<u>Gebäudeart</u>	<u>Kennziffer</u>
Augustdorf	83,79	Doppelhaushälfte	100,00
Bad Salzuflen	82,15	Einfamilienhaus	91,16
Bartrup	64,44	Reihenendhaus	87,43
Blomberg	63,24	Reihenhaus	86,47
Detmold	84,01	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	82,59
Dörentrup	54,85	Zweifamilienhaus	68,62
Extertal	55,78		
Horn-Bad Meinberg	62,12	<u>Lagewert</u>	
Kalletal	58,27	Der Lagewert ist der auf die Lage des	
Lage	73,77	Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres	
Lemgo	77,27	dividiert durch den Wohnbaulandindex	
Leopoldshöhe	86,42	BRW 31.12.2001	100
Lügde	42,61	Lageanpassungsfaktor	0,95
Oerlinghausen	100,00	Wohnbaulandindex 2001/2002	100
Schieder	63,04	Lagewert =	0,95
Schlangen	64,94		

Ortsteil: 1 = Hauptort; 2= Nebenort

Garage / Stellplatz: 1 = ohne; 2 = außerhalb des Hauptgrundstücks; 3 = auf dem Hauptgrundstück.

Es wird empfohlen, als Datum den 1.7.2002 einzusetzen. Hier durch wird der wertverzerrende Einfluss, der in den Kauffällen enthalten sein kann, die am Jahresende wegen der beabsichtigten steuerlichen Änderungen abgeschlossen wurden, berücksichtigt.

Als Normalherstellungskosten ist der objektbezogene Bruttogrundflächenwert pro qm am Stichtag nach den WertR NHK2000 ohne Baunebenkosten einzusetzen.

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,89.

**Beispiel:**

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,94261256
Bestimmtheitsmaß	0,888518437
Standardfehler	57,61445766
Beobachtungen	300

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>
Konstante	-6868,227435	
+ Datum	0,155092285	X 01.07.2002
+ Gemeinde	2,322353214	X 73,77
+ Ortsteil	-34,37730801	X 1
+ Lagewert	155,9165484	X 1,3
+ Grundstücksfläche	0,163872108	X 600
+ Gebäudeart	0,78949658	X 91,16
+ Baujahr	0,436094844	X 1960
+ Keller [%]	-0,441151291	X 50
+ Dachausbau [%]	0,210046845	X 50
+ Bruttogrundfläche (BGF)	-0,624295476	X 360
+ Normalherstellungskosten	0,683732926	X 720
+ Restnutzungsdauer	3,165683623	X 50
+ Garage / Stellplatz	24,93784039	X 3
Vergleichswert [€/qm BGF]		792 €
Zwischenwert		285.120 €
Zeitwert der Nebengebäude		3.000 €
Selbständige Grundstücksteile		10.000 €
Wertminderung		-5.000 €
Vergleichswert		<u>293.120 €</u>

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

## 12.5 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Die ausgewerteten Kauffälle in den Teilmärkten Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. Nachfolgend werden die ermittelten Funktionen dargestellt. Es ergeben sich mängelfreie Wohnflächenwerte ohne Garage / Stellplätze oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw..

### Ersterwerb:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,913879259
Bestimmtheitsmaß	0,835175301
Standardfehler	136,2273528
Beobachtungen	90

<i>Merkmal</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-1411,134114
+ Gemeinde	8,506032473
+ Ortsteil	89,46196369
+ Wohnlage	9,11140957
+ Lagewert	1,378596092
+ Anzahl der Geschosse	52,70303039
+ Anzahl der Einheiten	19,40982463
+ Vermietung	127,1103307
+ Ausstattung	8,507876216
+ Anzahl der Räume	40,2617238
+ Wohnfläche (Wfl)	-1,750217937

Die Anzahl der Geschosse bezieht sich auf die Vollgeschosse nach Baurecht.  
Die Anzahl der Räume ist ohne Küche und Bad / WC einzugeben.

### Zweiterwerb:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,784161837
Bestimmtheitsmaß	0,614909786
Standardfehler	181,7539068
Beobachtungen	245

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-20131,77355
+ Datum	0,230205041
+ Gemeinde	10,3694585
+ Ortsteil	-49,03988827
+ Lagewert	1,250272066
+ Fiktives Baujahr	5,559997323
+ Anzahl der Geschosse	-9,438147003
+ Anzahl der Einheiten	-4,026148802
+ Ausstattung	6,29664897
+ Wohnfläche (Wfl)	1,879620909

Das fiktive Baujahr ergibt sich unter Berücksichtigung von Modernisierungen und der damit verbundenen geänderten Restnutzungsdauer.

Es wird empfohlen, als Datum den 1.7.2002 einzusetzen. Hier durch wird der wertverzerrende Einfluss, der in den Kauffällen enthalten sein kann, die am Jahresende wegen der beabsichtigten steuerlichen Änderungen abgeschlossen wurden, berücksichtigt.

**Umwandlung:**

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,952842379
Bestimmtheitsmaß	0,907908598
Standardfehler	113,9001806
Beobachtungen	66

<i>Koeffizienten</i>	
Konstante	-22778,23283
+ Datum	0,595792836
+ Gemeinde	10,14669773
+ Anzahl der Geschosse	91,05063362
+ Ausstattung	5,697582132
+ Modernisierung	364,1737066
+ Wohnfläche (Wfl)	-4,354544049

Die folgenden Kennziffern werden für die Bearbeitung benötigt:

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>		
	<b>Ersterwerb</b>	<b>Zweiterwerb</b>	<b>Umwandlung</b>
Augustdorf			
Bad Salzuflen	100	82	69
Barntrup			
Blomberg			
Detmold	93	85	72
Dörentrup			
Extertal			
Horn-Bad Meinberg		57	
Kalletal			
Lage	85	90	100
Lemgo	75	90	100
Leopoldshöhe		80	
Lügde			
Oerlinghausen	75	100	
Schieder-Schwalenberg			
Schlangen			

Aus den Gemeinden ohne Kennziffer liegen keine ausgewerteten Kauffälle vor.

Ortsteil: 1 = Hauptort; 2= Nebenort

Vermietung: 1 = vermietet; 2 = nicht vermietet

Modernisierung: 1 = nicht modernisiert; 2 = modernisiert

<b>Wohnlage</b>	<b>Ersterwerb</b>
einfach	88
mittel	77
gut	90
sehr gut	100

<b>Ausstattung</b>	<b>Ersterwerb</b>	<b>Zweiterwerb</b>	<b>Umwandlung</b>
einfach	73	67	73
mittel	88	84	95
gehoben	96	100	100
stark gehoben	100		

### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres BRW 31.12.2001  
Lageanpassungsfaktor  
Lagewert =

100  
0,95  
0,95

Beispiel:

Eine Wohnung in Bad Salzuflen, Baujahr 1990, in einen zweigeschossigem Gebäude mit 12 Einheiten. Der Richtwert zum Stichtag 31.12.2001 betrug 200,- €/qm, die Lage des Grundstücks ist ca. 10% schlechter als die mittlere Lage in der Richtwertzone. Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung und ist ca. 75 qm groß.

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	<i>Bewertungsobjekt</i>
Konstante	-20131,77355	
+ Datum	0,230205041 X	01.07.2002
+ Gemeinde	10,3694585 X	82
+ Ortsteil	-49,03988827 X	1
+ Lagewert	1,250272066 X	180
+ Fiktives Baujahr	5,559997323 X	1990
+ Anzahl der Geschosse	-9,438147003 X	2
+ Anzahl der Einheiten	-4,026148802 X	12
+ Ausstattung	6,29664897 X	100
+ Wohnfläche (Wfl)	1,879620909 X	75

Vergleichswert [€/qm Wfl]

1.281 €
---------

## 12.6 Sonstige erforderliche Daten

### 12.6.1 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

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

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt angepasst werden. Die 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 vorläufigem 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.

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-5,871928808
+ Datum	X	0,000147204
+ Gemeinde	X	0,007871684
+ Lagewert	X	0,025103293
+ Gebäudeart	X	0,007950973
+ Baujahr	X	-0,000538178
+ Dachausbauanteil [%]	X	0,000191443
+ Bruttogrundfläche	X	0,000166649
+ Normalherstellungskosten	X	0,000184473
+ Himmelsrichtung	X	0,00778095
+ Vorläufiger Sachwert	X	-6,46639E-07

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,638157069
Bestimmtheitsmaß	0,407244445
Standardfehler	0,058111843
Beobachtungen	293

Es wird empfohlen, als Datum den 1.7.2002 einzusetzen. Hier durch wird der wertverzerrende Einfluss, der in den Kauffällen enthalten sein kann, die am Jahresende wegen der beabsichtigten steuerlichen Änderungen abgeschlossen wurden, berücksichtigt.

Als Normalherstellungskosten ist der objektbezogene Bruttogrundflächenwert pro qm am Stichtag nach den WertR NHK2000 ohne Baunebenkosten einzusetzen.

<b><u>Gemeinde</u></b>	<b><u>Kennziffer</u></b>
Augustdorf	91,6
Bad Salzuflen	95
Barntrup	88,7
Blomberg	96,2
Detmold	100
Dörentrup	93,7
Extertal	95,8
Horn- Bad Meinberg	96,9
Kalletal	99,1
Lage	94,5
Lemgo	94,5
Leopoldshöhe	98,1
Lügde	95,5
Oerlinghausen	94,4
Schieder	97,7
Schlangen	93

### **Lagewert**

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW des Vorjahres dividiert durch den Wohnbaulandindex

BRW 2001	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Wohnbaulandindex 2001	100
Lagewert =	0,95

<b><u>Gebäudeart</u></b>	<b><u>Kennziffer</u></b>
Einfamilienhaus	97,6
Reihenhaus	100
Reihenendhaus	96,8
Doppelhaus	95,5
Einfam. m. Einliegerwohnung	94,9
Zweifamilienhaus	93,4

<b><u>Himmelsrichtung</u></b>	<b><u>Kennziffer</u></b>
Nord	99,7
Nordost	97,3
Nordwest	98,2
Ost	98,9
Süd	98,8
Südost	97,6
Südwest	98,4
West	100

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

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

<u>Jahr</u>	<u>Faktor</u>
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

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

### Baunebenkosten

	16 %
	16 %
	14 %
	14 %
	14 %
	13 %
	12 %

### Berücksichtigung des Dremfels

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist der Dremfel zu berücksichtigen.

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

Der Abschlag für einen fehlenden Dremfel 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 ausgebautem Spitzboden ist in der Regel ein Zuschlag zwischen **5** und **15%** anzubringen.

Als regionaler 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 Werteinflusses 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 Werteinflusses berücksichtigt.

Beispielrechnung:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	<i>Bewertungsgrundstück</i>
Konstante		-5,871928808	
+ Datum	X	0,000147204	01.07.2002
+ Gemeinde	X	0,007871684	95
+ Lagewert	X	0,025103293	0,5
+ Gebäudeart	X	0,007950973	97,6
+ Baujahr	X	-0,000538178	1961
+ Dachausbauanteil	X	0,000191443	100
+ Bruttogrundfläche	X	0,000166649	255
+ Normalherstellungskosten	X	0,000184473	756
+ Himmelsrichtung	X	0,00778095	100
+ Vorläufiger Sachwert	X	-6,46639E-07	217801
Anpassungsfaktor			0,958

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Sachwert	209.701,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- 50.000,00 €
Anzupassender reduzierter Sachwert	217.801,00 €
Anpassungsfaktor	0,96
Marktangepasster reduzierter Sachwert	209.089,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	- 58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	200.989,00 €

## 12.6.2 Rothertragsvervielfältiger

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

Gemeinde	Zweifamilienhäuser		Dreifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohn- u. Geschäftshäuser		Gewerbe	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	17	22	12	18	8	13				
Bad Salzuflen	13	21	12	18	10	15	9	14	8	13
Barntrup	17	22	10	16	9	13	7	11	6	10
Blomberg	16	21	12	16	11	15	9	12		
Detmold	16	21	12	16	11	15	8	15	8	12
Dörentrup	16	22	10	15	10	15	9	14	9	13
Extertal	16	22	11	16	12	17	9	13	9	12
Horn-Bad Meinb.	14	20	12	17	9	14	9	13	9	13
Kalletal	14	20	11	16	11	16	7	12	7	11
Lage	13	20	11	17	10	14	9	12	8	14
Lemgo	17	23	13	19	10	15	9	14	10	14
Leopoldshöhe	17	22	11	17	13	18	10	13		
Lügde	17	22	11	16	11	15	9	14	9	13
Oerlinghausen	17	22	12	17	10	15			8	12
Schieder-Schw.	13	19	12	18	8	13	7	10		
Schlangen	14	20	12	18	10	15				

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

## 13. Marktwertverfahren

Das Marktwertverfahren ist ein einfaches Verfahren zur überschlägigen Wertaussage. Das Marktwertverfahren bietet für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienhäusern eine Möglichkeit, sich einen Anhaltspunkt zu verschaffen. Es beruht auf der Verwendung von Schulnoten für die wertbeeinflussenden Merkmale:

- Lage (Wohnlage)
- Ausstattung
- Optik

Die Noten werden in Punkte umgewandelt, die wiederum mit Gewichten multipliziert werden, um so eine Gesamtpunktzahl für das Objekt zu erhalten.

### Wohnlage

#### **Sehr gut:**

Aufgelockerte Bebauung, Einfamilienheime, ruhige Wohngegend, Durchgrünung des gesamten Gebietes, gute Anbindung an ÖPNV.

#### **Gut:**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Bäumen an den Straßen und in den Vorgärten, im wesentlichen nur Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, gute Anbindung an ÖPNV.

#### **Normal:**

Mittlere Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Häufig dicht bebaut, ohne besondere Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch.

#### **Schlechter als Normal:**

Mittlere Wohnlage mit Nachteilen. Dichte Bebauung, Beeinträchtigungen durch hohes Verkehrsaufkommen auch geringe Geruchsimmissionen.

#### **Mangelhaft:**

Wohnungen im Bereich von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnungen mit wenig Licht, Luft oder Sonne, kein ÖPNV in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- oder Grünflächen.

## Ausstattung

Note	Aussage
1	Sehr gut
2	Gut
3	Normal
4	Schlechter als Normal
5	Mangelhaft

Merkmale für eine mangelhafte Ausstattung sind:

Fassade (ungeputzt) und Dach ohne Wärmedämmung; Fenster mit Einfachverglasung; ein Bad mit WC, gestrichen; einfache Innentüren mit Stahlzargen; Einzelöfen.

Merkmale für eine normale Ausstattung sind:

Mittlere Wärmedämmung von Fassade und Dach; Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden; Bad mit Wanne und Dusche, ca. 2 m hoch gefliest; Gäste-WC; Innentüren mit Holzzargen und tlw. auch mit Glasausschnitten; eine Zentralheizung, die den allgemeinen Anforderungen entspricht.

Merkmale für eine gute Ausstattung sind:

Hohe Wärmedämmung von Fassade und Dach; Fenster mit Wärmeschutzverglasung; 1 bis 2 Bäder mit guten Objekten, raumhoch gefliest; Gäste-WC, raumhoch gefliest; Innentüren aus Edelholzfurnier auch Glastüren; sparsame Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung.

Merkmale für eine sehr gute Ausstattung sind:

Naturstein-Fassade und aufwendiges Dach, hohe Wärmedämmung; raumhohe Fenster und Schiebetüren mit Schallschutzverglasung und elektrischen Rollläden; mehrere großzügige Bäder mit sehr guten Objekten, Naturstein; Gäste-WC, Naturstein; massive Türen, Einbruchschutz; moderne Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimatechnik, Solaranlagen.

## Optik

Note	Aussage
1	Anspruchsvoll
2	Gut
3	Normal ansprechend
4	Vernachlässigt
5	Verkommen

Die Einschätzung der Optik kann nach dem persönlichen Empfinden erfolgen.

Note	Bezeichnung	Punkte
1	sehr gut	9
2	gut	7
3	normal	5
4	schlechter als normal	3
5	mangelhaft	1

Die Punkteskala lässt es auch zu Zwischennoten zu vergeben. Also, für eine 2 bis 3 ergeben sich dann 6 Punkte.

Die einzelnen Punkte werden mit Gewichten multipliziert, da die Merkmale nicht den selben Einfluss auf den Wert haben.

Merkmale	Gewicht
Lage	5
Ausstattung	3
Optik	2

In der Auswertung wird der Kaufpreis auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (WFL) und Punkt heruntergerechnet.

Der Kaufpreis pro Punkt ist abhängig vom Baujahr, von der Größe des Baugrundstücks und von der Wohnfläche. Um diesen funktionalen Zusammenhang zu bestimmen, wurde mit Hilfe der Regressionsanalyse für jede Gemeinde eine Funktionsgleichung ermittelt.

Gemeinde	Konstante	Koeffizienten		
		Baujahr	Grundstücksgröße	Wohnfläche
Augustdorf	-248,509532	0,14090386	0,0166304	-0,13209756
Bad Salzuflen	-66,7292555	0,04862233	0,00989915	-0,08389256
Barntrop	159,556239	-0,06528414	-0,00240412	-0,0584852
Blomberg	-139,019551	0,08710238	0,00203926	-0,09430137
Detmold	6,24442838	0,01248258	0,01163676	-0,096544
Dörentrup	-63,8794272	0,04530563	0,00418003	-0,06050318
Extertal	-29,8755562	0,02895776	-0,00504962	-0,01929967
Horn-Bad Meinberg	-187,509504	0,11514465	0,00425001	-0,15756451
Kalletal	-109,266083	0,07160448	0,00271247	-0,09122724
Lage	-132,428962	0,08644191	0,01275347	-0,15469065
Lemgo	-171,602209	0,10350044	0,0055286	-0,08009607
Leopoldshöhe	-462,317995	0,25401287	0,02042591	-0,18473076
Lügde	-61,7120444	0,04261906	0,00602274	-0,06910759
Oerlinghausen	210,860098	-0,08903214	0,00417811	-0,09075397
Schieder-Schwalenberg	2,01790614	0,01298881	-0,00181946	-0,05598867
Schlangen	2,68566854	0,02121758	0,00134691	-0,15440531

$$\text{Wert / qm WFL} = (\text{Konstante} + \text{Koeffizient} \times \text{Baujahr} + \text{Koeffizient} \times \text{Grundstücksgröße} + \text{Koeffizient} \times \text{Wohnfläche}) \times \text{Gesamtpunkte}$$

Der Wert / qm WFL gilt für ein mängelfreies Objekt ohne Nebengebäude, also z. B. ohne Garage, auf einem Baugrundstück. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen, Nebengebäude und selbständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

Beispiel:

Ein Einfamilienhaus, Baujahr 1960, mit ca. 120 qm Wohnfläche in Bad Salzuflen hat liegt in einer guten Wohngegend und hat eine normale bis gute Ausstattung. Der optische Eindruck ist normal ansprechend bis gut. Das Grundstück ist 800 qm groß.

Es ergeben sich für die Lage 7 Punkte, für die Ausstattung 6 Punkte und für die Optik auch 6 Punkte. Die Punkte werden mit den Gewichten multipliziert.

Lage  $7 \times 5$  + Ausstattung  $6 \times 3$  + Optik  $6 \times 2$  = 65 Punkte.

Der Wert pro Punkt für Bad Salzuflen ergibt sich zu:

$$-66,73 + 0,04862233 \times 1960 + 0,00989915 \times 800 + -0,08389256 \times 120 = 26,42$$

Der Wert pro qm Wohnfläche ergibt sich zu

$$26,42 \times 65 = \underline{1.717 \text{ €}}$$

Der Wert für das mängelfreie Objekt beträgt  $1.717 \text{ €/qm} \times 120 \text{ qm} = 206.040,- \text{ €}$ . Der Wert für eine eventuell vorhandene Garage ist noch hinzuzuzählen. Der Werteinfluss für eventuell vorhandene Mängel und Schäden muss abgezogen werden.

Das Marktwertverfahren ist nur für eine grobe Schätzung des Wertes eines Ein- oder Zweifamilienhauses verwendbar. Das Verfahren kann eine detaillierte Wertermittlung nicht ersetzen oder ergänzen. Die Ungenauigkeit, die in diesem Verfahren liegt, ist weit höher als die, die im Rahmen einer marktkonformen Wertermittlung vorliegt.