

Grundstücksmarktbericht 2006

für den Kreis Lippe
Berichtszeitraum 2005



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

NRW.

Impressum:

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

Redaktion: Horst Koch

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	3
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	4
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	5
4.	Grundstücksmarkt 2005	6
4.1	Gesamtmarkt	6
4.2	Teilmarktgruppen.....	6
5.	Unbebaute Grundstücke.....	8
5.1	Individueller Wohnungsbau.....	8
5.2	Geschosswohnungsbau.....	9
5.3	Gewerbliche Bauflächen	10
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung	10
5.3.2	Gewerbe und Industrie.....	10
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11
5.4.1	Ackerland	12
5.4.2	Grünland	12
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	12
5.4.4	Begünstigtes Agrarland.....	13
5.4.5	Gartenland	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	13
5.6	Erbbaurechte.....	14
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten	14
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte	14
5.6.3	Erbbaugrundstücke	14
6.	Bebaute Grundstücke	15
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	15
6.2	Mehrfamilienhäuser	17
6.3	Weitere Gebäudearten.....	17
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	18
7.1	Wohnungseigentum	18
7.2	Teileigentum.....	19
8.	Bodenrichtwerte	20
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	20
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	20
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte).....	25
8.4	Bodenrichtwerte im Internet.....	26
9.	Erforderliche Daten.....	27
9.1	Indexreihen	28
9.1.1	Wohnbauland.....	28
9.1.2	Ackerland	29
9.1.3	Grünland	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten	30
9.2.1	Wohnbauland.....	30
9.2.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	35
9.3	Liegenschaftszinssätze	36
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	44
9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	48
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	50
9.6	Sonstige Daten.....	56
9.6.1	Begünstigtes Agrarland.....	56
9.6.2	Gartenland	56
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	56
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	57
9.6.5	Hofstellen	58
9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen.....	58

9.6.7	Erbbaugrundstücke	58
9.6.8	Rohertragsvervielfältiger	59
10.	Allgemeine Rahmendaten.....	60
11.	Mieten	63
11.1	Wohnen.....	63
11.2	Gewerbe.....	64
12.	Sonstige Angaben	66
12.1	Gutachten.....	66
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.....	67
12.3	Marktrichtwertkarte	67
12.4	Überschlägige Wertauskunft.....	68
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	68

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Nach dem es im Jahr 2004 keine Sondersituation auf dem Grundstücksmarkt gab, sind im Berichtszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2005 durch den Wegfall der Eigenheimzulage Sondereffekte zum Jahresende zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 23 % auf 3668 gestiegen. Die Steigerung trifft sowohl die unbebauten wie auch die bebauten Grundstücke, wobei die bebauten Grundstücke eine höhere Steigerungsrate aufweisen.

Der Flächengrößensatz ist um 9 % zurückgegangen. Sowohl bei den bebauten Grundstücken wie auch bei den unbebauten Grundstücken wurde mit einer erhöhten Anzahl an Kaufverträgen weniger Fläche verkauft als im Vorjahr.

Der Geldumsatz zeigt, wie auch die Anzahl der Kaufverträge, eine Steigerung. Insgesamt hat sich der Umsatz um 26% erhöht. Die Umsatzsteigerung bei den bebauten Grundstücken ist höher als bei den unbebauten Grundstücken.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Im Durchschnitt zeigt sich jedoch, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt im Kreis Lippe für landwirtschaftliche Flächen, Wohnbaugrundstücke und für Ein- und Zweifamilienhäuser im wesentlichen konstant geblieben sind. Die Abweichungen gegenüber dem Vorjahr liegen zwischen – 1 bis 2% bei den landwirtschaftlichen Flächen und bis + 1% beim Wohnbauland sowie den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen hingegen haben wie im Vorjahr noch einmal deutlich nachgegeben. Eine durchschnittliche Verringerung der Preise von ca. 9 % ist hier zu verzeichnen. Das Gewerbebauland ist im westlichen Bereich des Kreisgebietes gestiegen. In den anderen Bereichen blieben die Preise konstant oder sind gesunken.

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 des Landes NRW bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind sowohl Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, als auch privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- 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.

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung eines Mietspiegels mitwirken
- Auf Antrag der zuständigen Stelle eine Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Behörden zur Erfüllung eigener Aufgaben Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Rohertragsvervielfältiger
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Mitwirkung bei der Erstellung von Mietspiegeln
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung eigener Aufgaben.

4. Grundstücksmarkt 2005

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

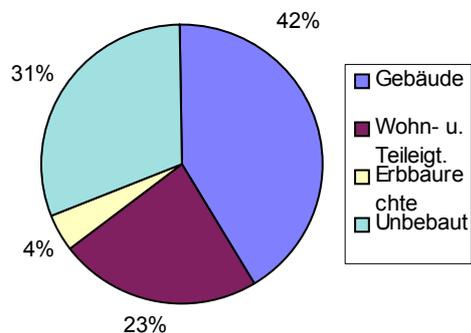
Jahresübersicht

	Wert 2005	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	3.668	23 %
- unbebaut	1.185	15 %
- bebaut	2.483	27 %
Flächenumsatz in ha	841,47	- 9 %
- unbebaut	490,96	- 7 %
- bebaut	350,51	- 12 %
Geldumsatz in Mio €	454,07	26 %
- unbebaut	68,17	16 %
- bebaut	385,90	28 %

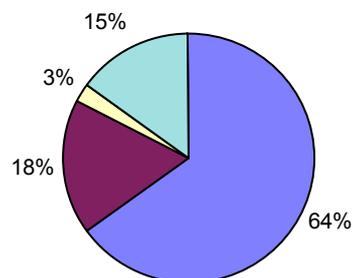
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Gebäude	1522	293,56
Wohn- u. Teileigentum	836	81,06
Erbbaurechte, -grundst.	157	11,61
Unbebaut	1153	67,84

Anzahl



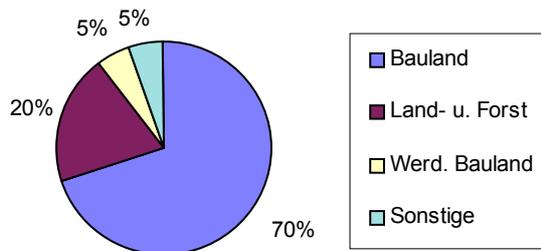
Geldumsatz



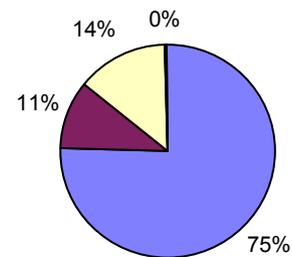
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Bauland	804	50,98
Land- u. Forst	231	7,16
Werd. Bauland	56	9,55
Sonstige	62	0,15

Anzahl



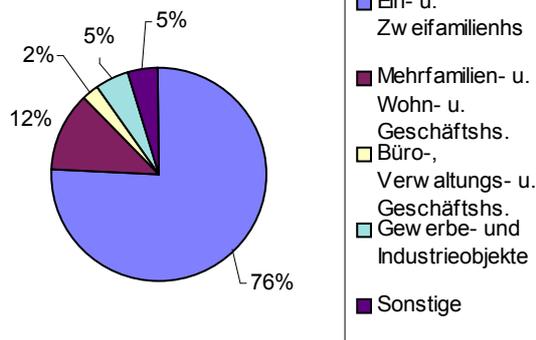
Geldumsatz



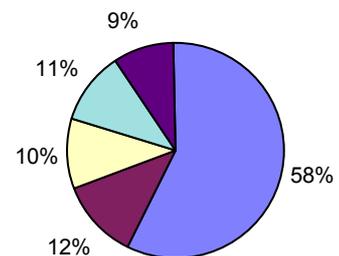
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1149	166,73
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshäuser	186	35,85
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	37	30,55
Gewerbe- und Industrieobjekte	80	33,18
Sonstige	70	27,25

Anzahl



Geldumsatz



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

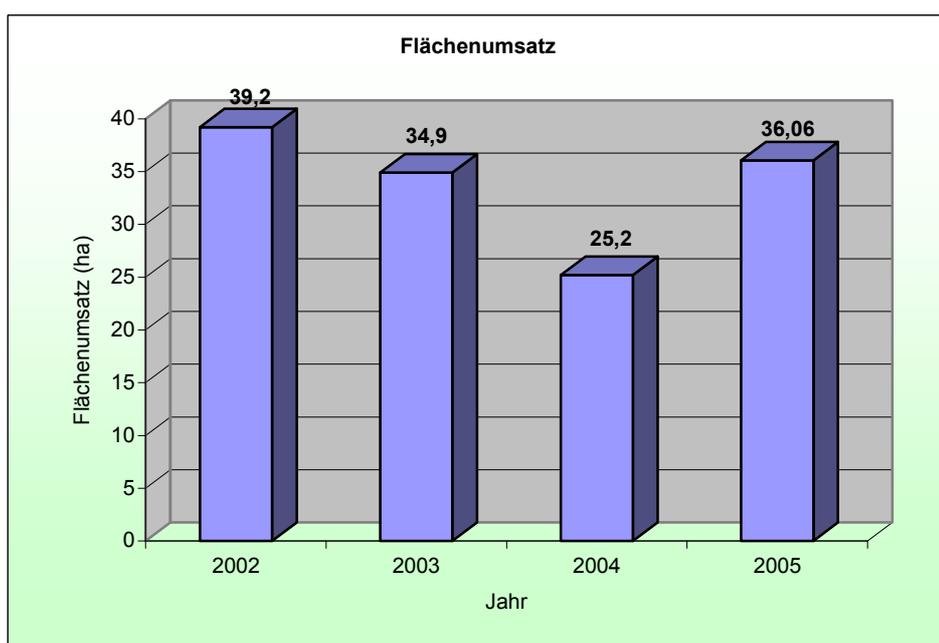
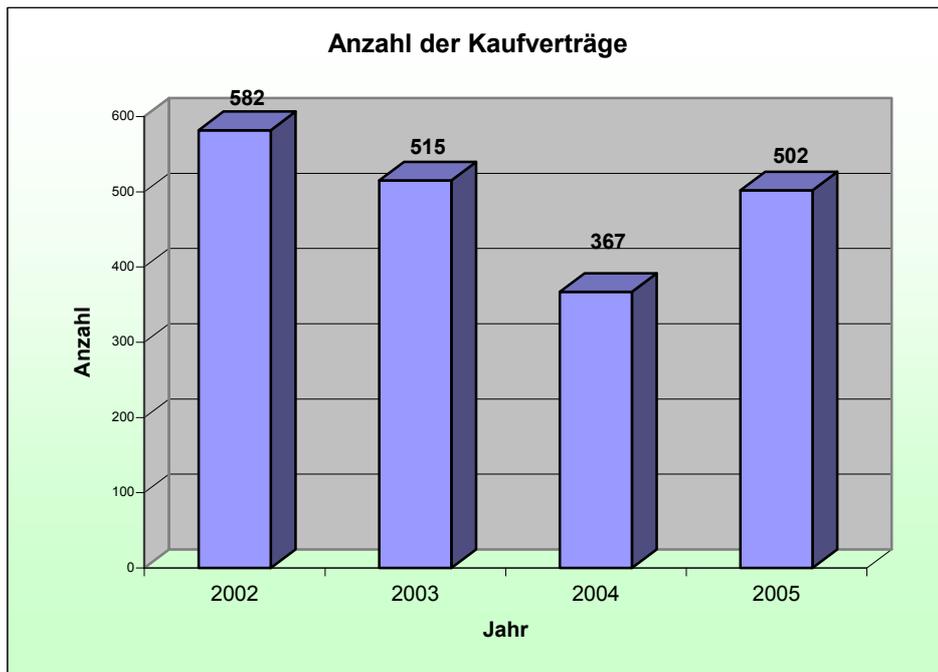
5 Unbebaute Grundstücke

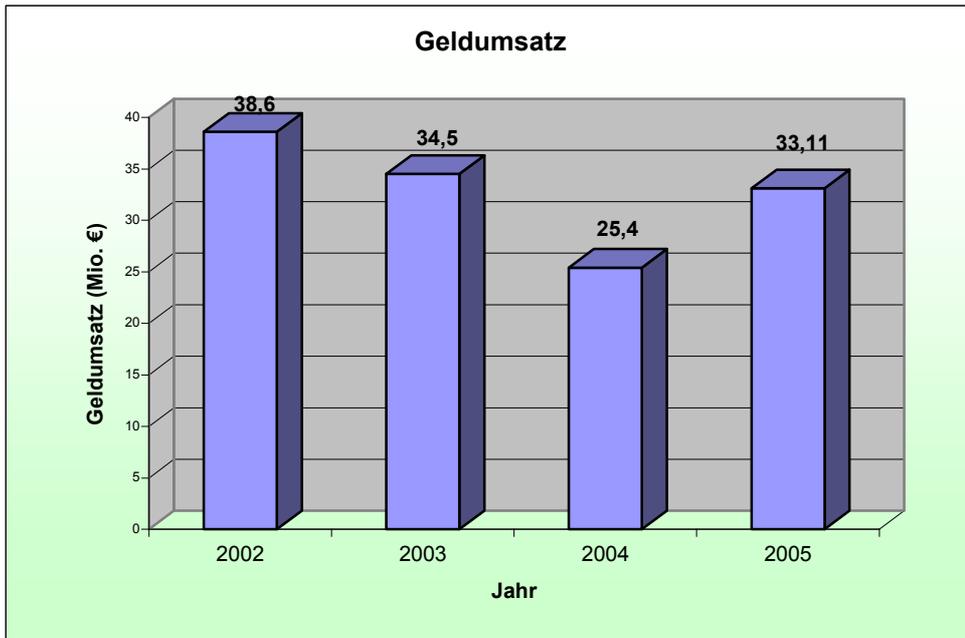
5.1 Individueller Wohnungsbau

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

Der Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Lippe ist ein großer Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
502	36,06	33,11





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

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

5.2 Geschosswohnungsbau

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

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
16	2,00	2,54

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

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

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
9	5,54	5,36

5.3.2 Gewerbe und Industrie

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

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

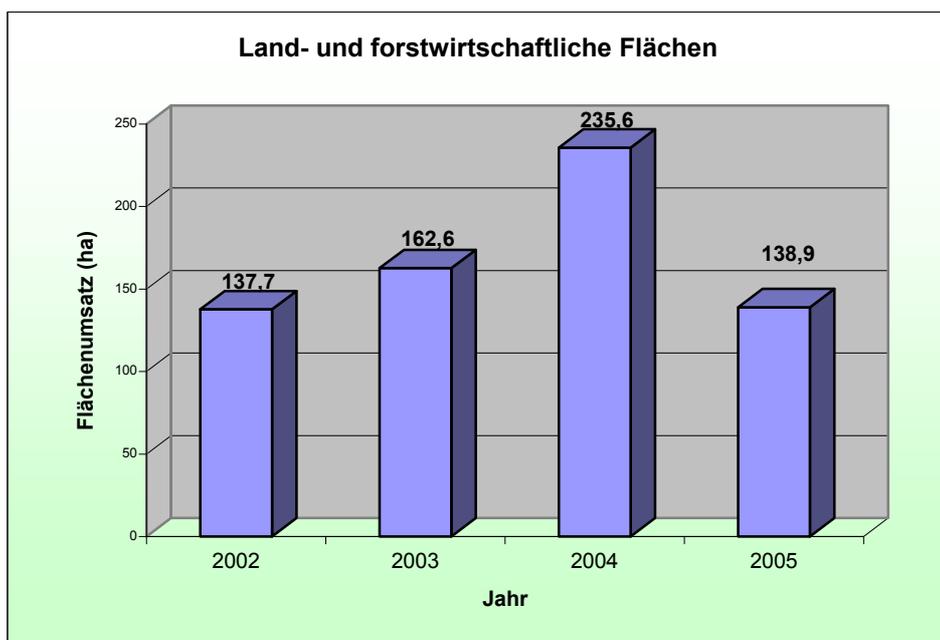
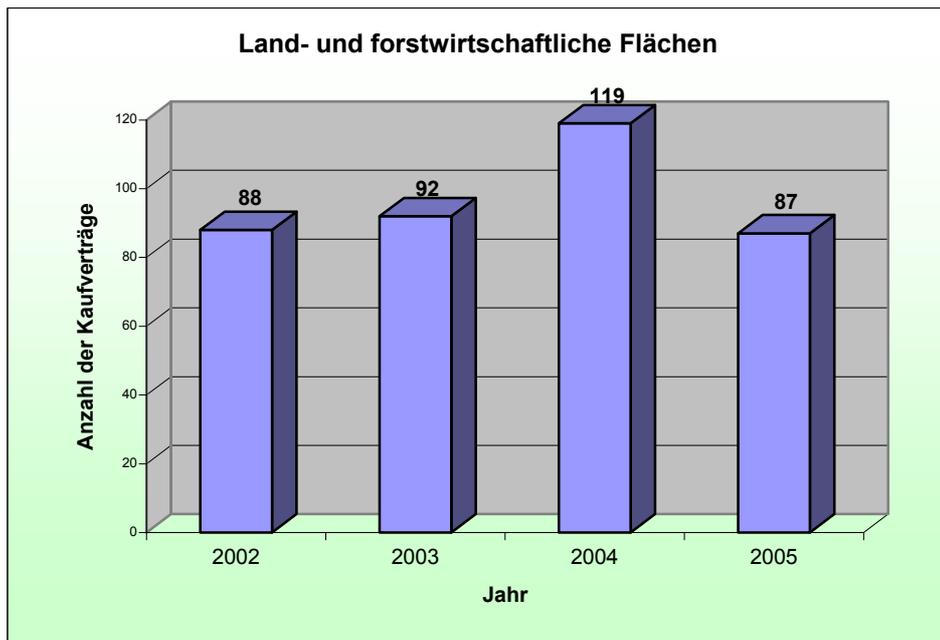
Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
26	10,43	4,47

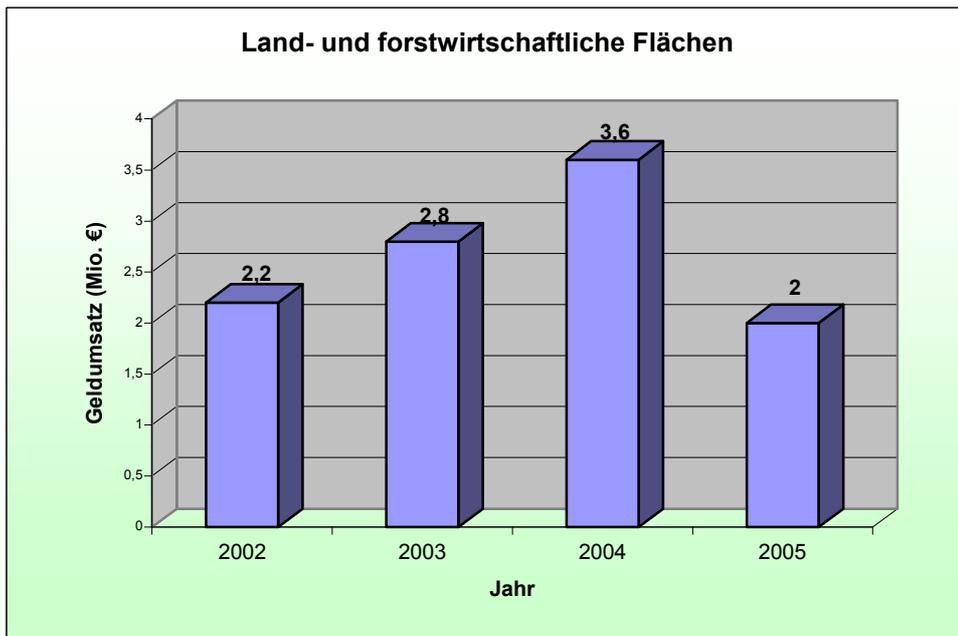
Das Preisniveau für Gewerbestücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. unten 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. unten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

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
87	138,9	1,95





5.4.1 Ackerland

Zum Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
65	120,24	1,79	1,40

5.4.2 Grünland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
22	18,66	0,16	0,88

5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können.

Im Jahr 2005 ist kein Kauffall eingegangen.

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 0,75 €/qm liegen kann.

Die Kaufpreise für Wald inklusive Aufwuchs lagen in den Jahren 2002 und 2003 zwischen 0,40 €/m² und 2,00 €/m². Ein signifikanter Unterschied hinsichtlich des Aufwuchses war aus der Stichprobe nicht erkennbar.

5.4.4 Begünstigtes Agrarland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
1	4,76	0,12	2,50

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

5.4.5 Gartenland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
16	4,21	0,14	3,21

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2	0,30	0,07	21,65

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.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
49	24,95	9,20	36,86

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

5.6 Erbbaurechte

5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz in %
15	0,87	4,0

5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
68	8,71	8,34

5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
55	5,04	2,09

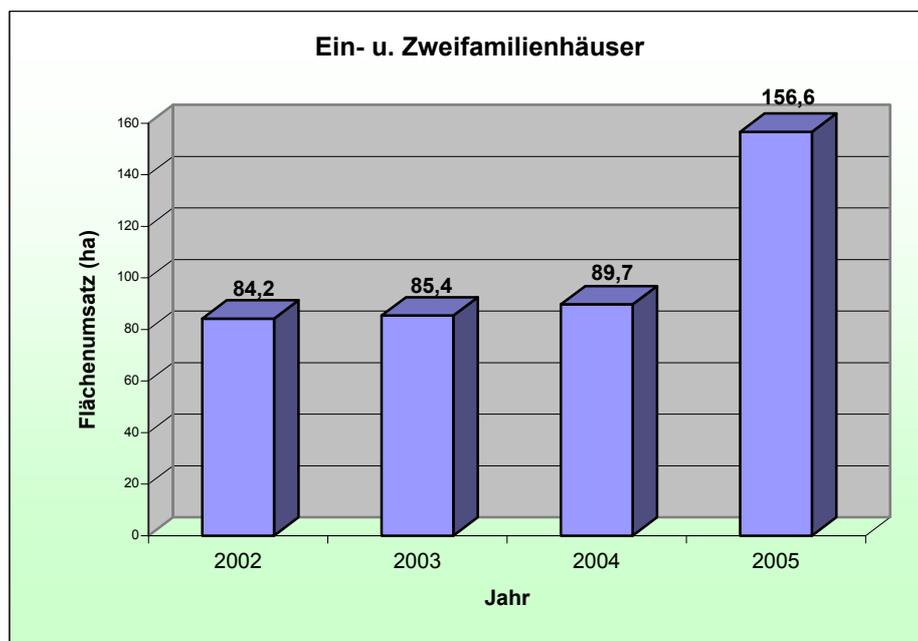
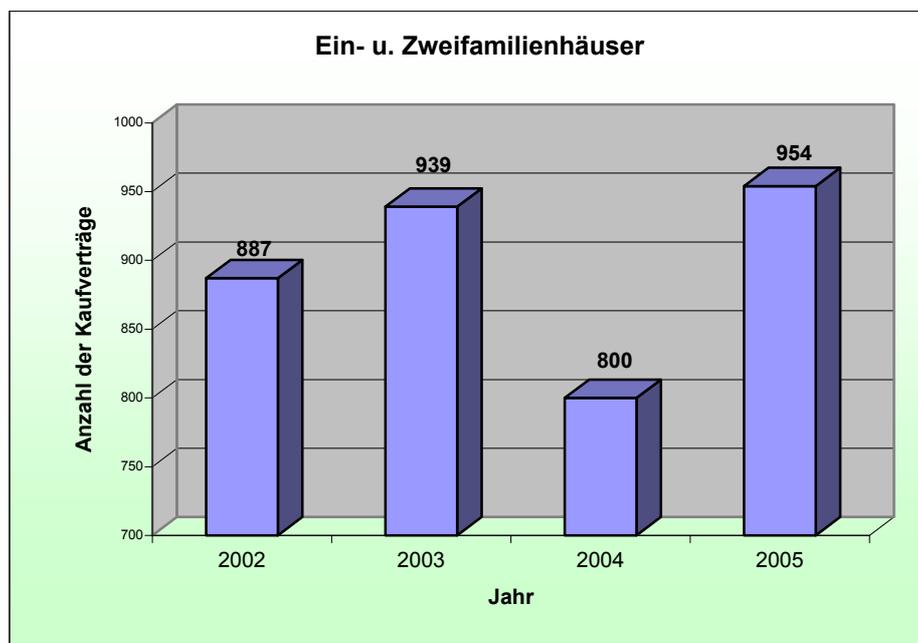
Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

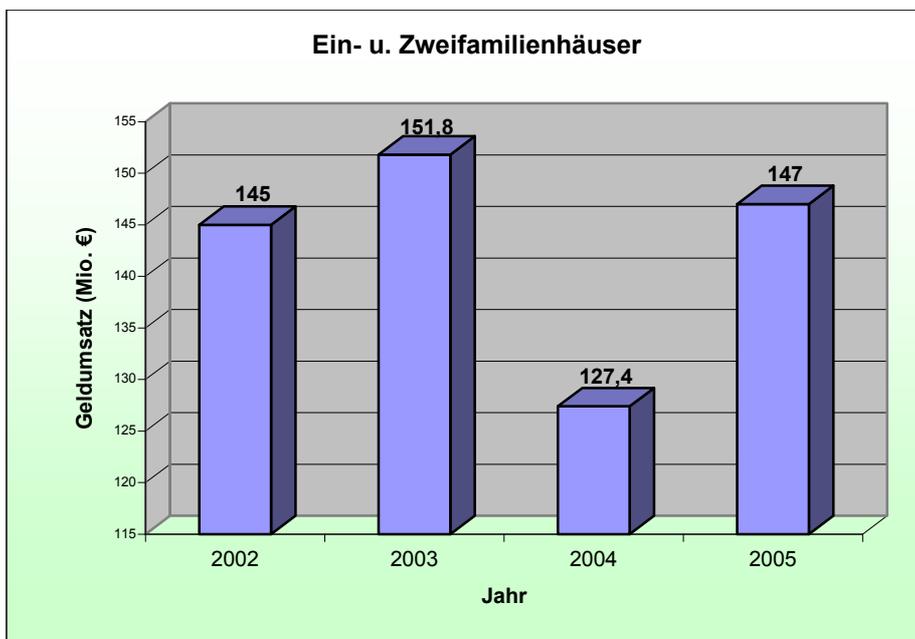
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
954	156,58	147,05





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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1975 - 2003	85	604	140	1.410	190.400
1950 - 1974	94	646	130	1.222	154.654
bis 1949	31	591	143	1.001	137.016

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1975 - 2003	73	367	124	1.353	165.627
1950 - 1974	23	385	103	1.176	117.348
bis 1949	2	419	110	904	102.500

Reihenmittelhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1975 - 2003	19	229	118	1.231	143.868
1950 - 1974	19	228	94	1.075	101.658
bis 1949	0	0	0	0	0

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

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
149	16,86	30,99

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

6.3 Weitere Gebäudearten

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	35	9,13	29,55
Gewerbe- und Industrieobjekte	70	100,34	29,24
Sonstige bebaute Grundstücke	59	11,85	25,73

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

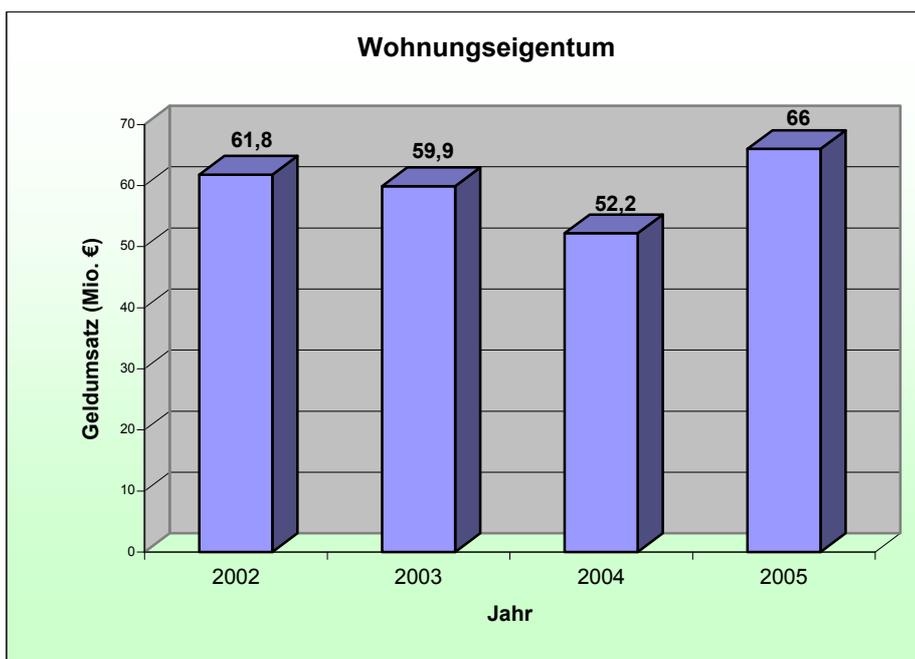
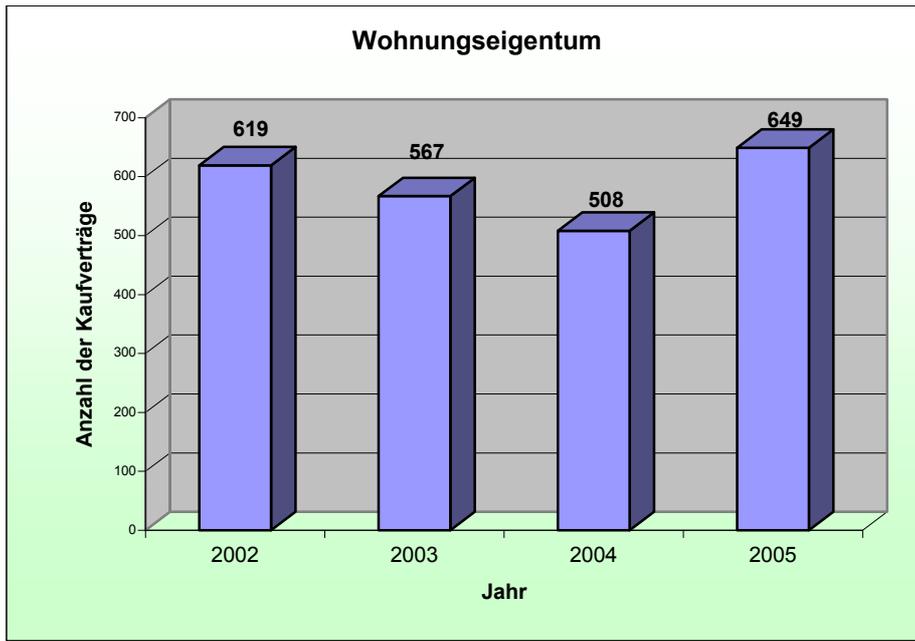
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

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

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

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
649	65,99



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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	114	19,76
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	475	38,49
Erstverkäufe nach Umwandlung	60	7,74

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

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2000-2003	6	76,00	1.280
1990-1999	16	83	1.100
1980-1989	11	77	1.098
1970-1979	10	78	773
1960-1969	3	73	818
bis 1959	2	70	875

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

7.2 Teileigentum

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

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
4	0,39

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 sind.

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

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gem. § 11 GAVO NRW beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine separate Karte gefertigt.

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

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

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Bei zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die mittlere Lage innerhalb der Richtwertzone. Bei den anderen Richtwerten wird die Lage, auf die sich der Richtwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet – damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauland und beinhalten die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), die Kostenerstattung nach § 135a BauGB und die Kanalanchlussbeiträge nach § 10 KAG.

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

Schreibweise:

Bodenrichtwert in €/qm
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung 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 Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche.

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

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

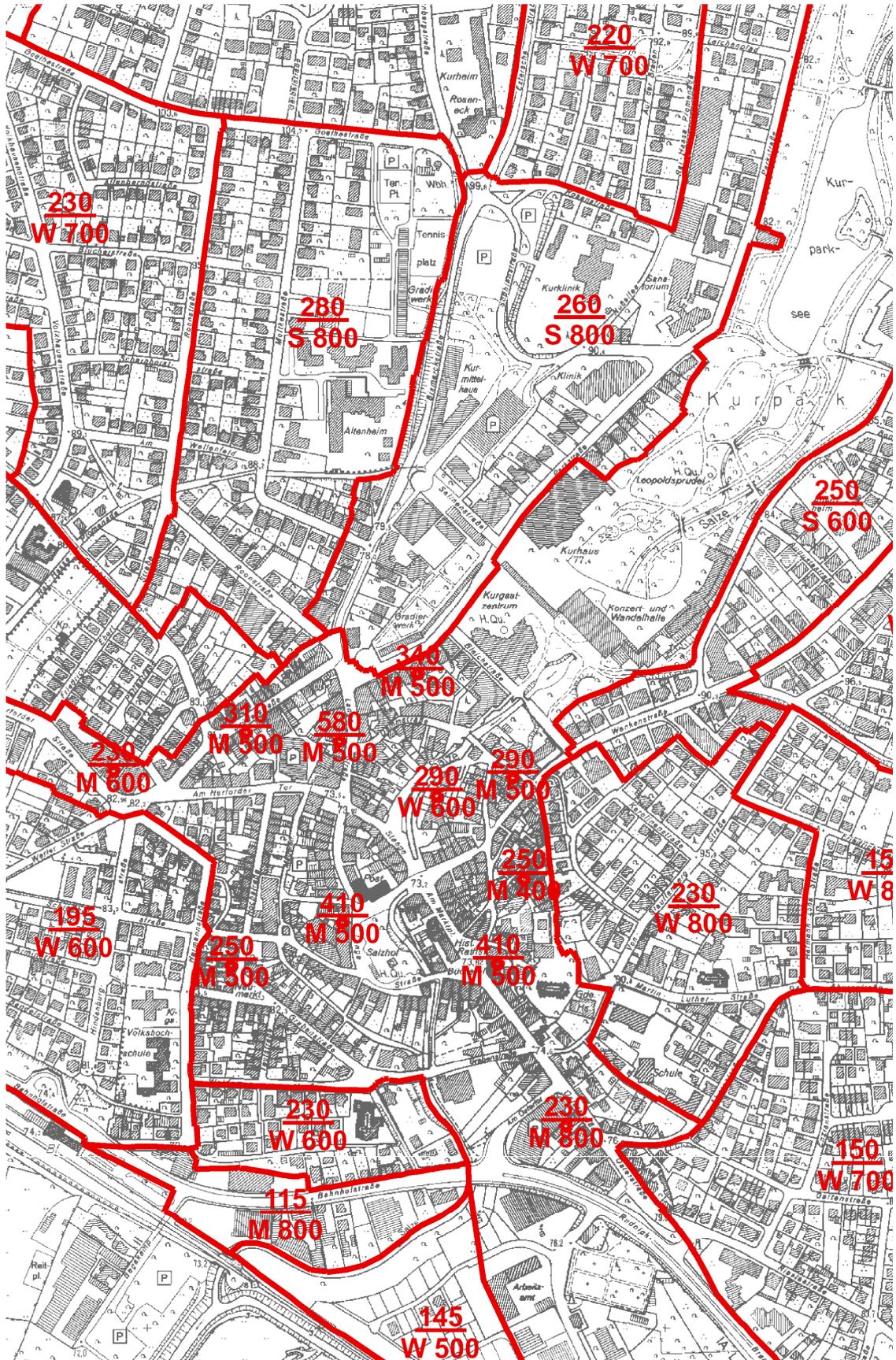
Das A kennzeichnet die Richtwerte, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen und die weder gezahlte noch zu zahlende Ausgleichsbeträge enthalten.

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzufen

Erläuterungen siehe oben

© Landesvermessung LIP 004/2002



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die 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.

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

Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/qm}}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

Zum Beispiel:

$$\frac{100}{A 60}$$

Wertbeeinflussende Umstände:

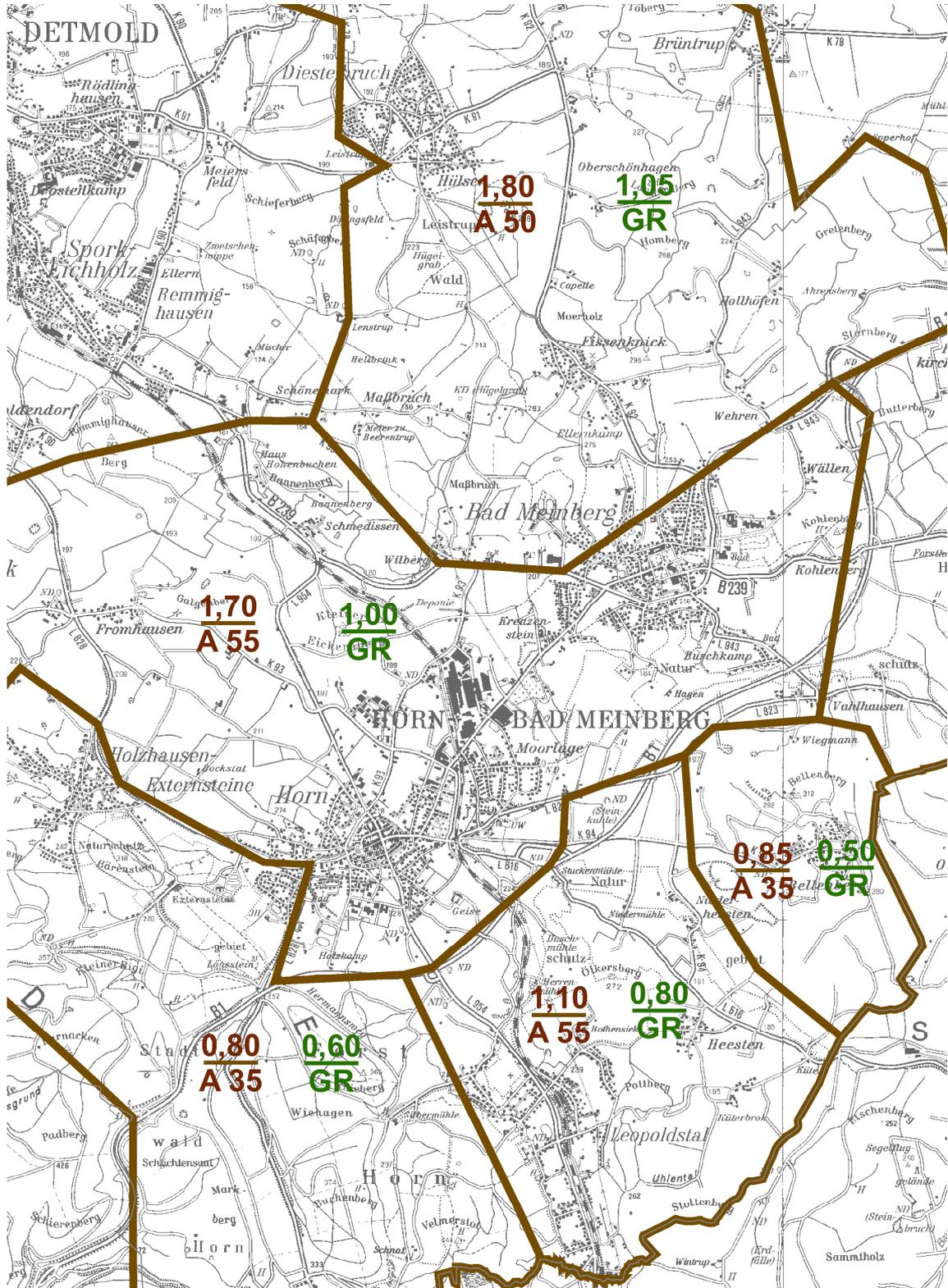
A = Ackerland
GR = Grünland

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 LVermA NW
vom 13.03.1990 Nr. 142/90



8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Wohnbauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	145	120	95
Bad Salzuflen	170	110	100
Lage	145	105	100
Lemgo	160	105	90
Augustdorf	115	115	90
Barntrup	80	55	50
Blomberg	95	60	50
Dörentrup	70	55	50
Extertal	60	50	35
Horn-Bad Meinberg	90	70	50
Kalletal	90	60	50
Leopoldshöhe	135	110	80
Lügde	90	60	60
Oerlinghausen	165	145	115
Schieder-Schwalenberg	50	45	33
Schlangen	125	110	47

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Mehrgeschossige Bauflächen mit Wohnbau- und gemischter baulicher Nutzung

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	720	185	125
Bad Salzuflen	430	195	85
Lage	225	110	80
Lemgo	270	130	55
Augustdorf	140	100	85
Barntrup	95	55	35
Blomberg	110	75	40
Dörentrup	70	38	33
Extertal	85	55	26
Horn-Bad Meinberg	130	55	31
Kalletal	110	65	32
Leopoldshöhe	155	105	60
Lügde	115	85	25
Oerlinghausen	195	145	85
Schieder-Schwalenberg	65	50	30
Schlangen	130	120	50

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		50	
Bad Salzuflen	60	50	35
Lage	65	50	
Lemgo	55	48	
Augustdorf		55	
Barntrup		20	
Blomberg		20	
Dörentrup		15	
Extertal		42	
Horn-Bad Meinberg		25	
Kalletal		14	
Leopoldshöhe	55	40	
Lügde		70	17
Oerlinghausen	60	50	
Schieder-Schwalenberg		16	
Schlangen		60	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel und Büro)

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		100	
Bad Salzuflen		90	
Blomberg		40	
Horn-Bad Meinberg		55	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

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

9. Erforderliche Daten

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist ein Substanzwertverfahren. Beim Sachwertverfahren ist es in der Regel erforderlich, dass eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

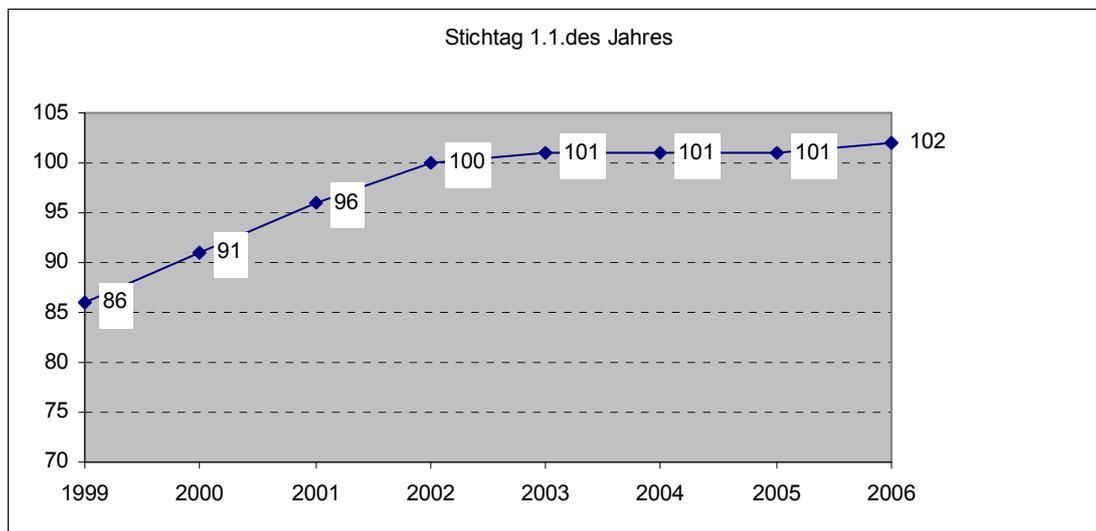
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

9.1 Indexreihen

9.1.1 Wohnbauland

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

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke
im Kreis Lippe**

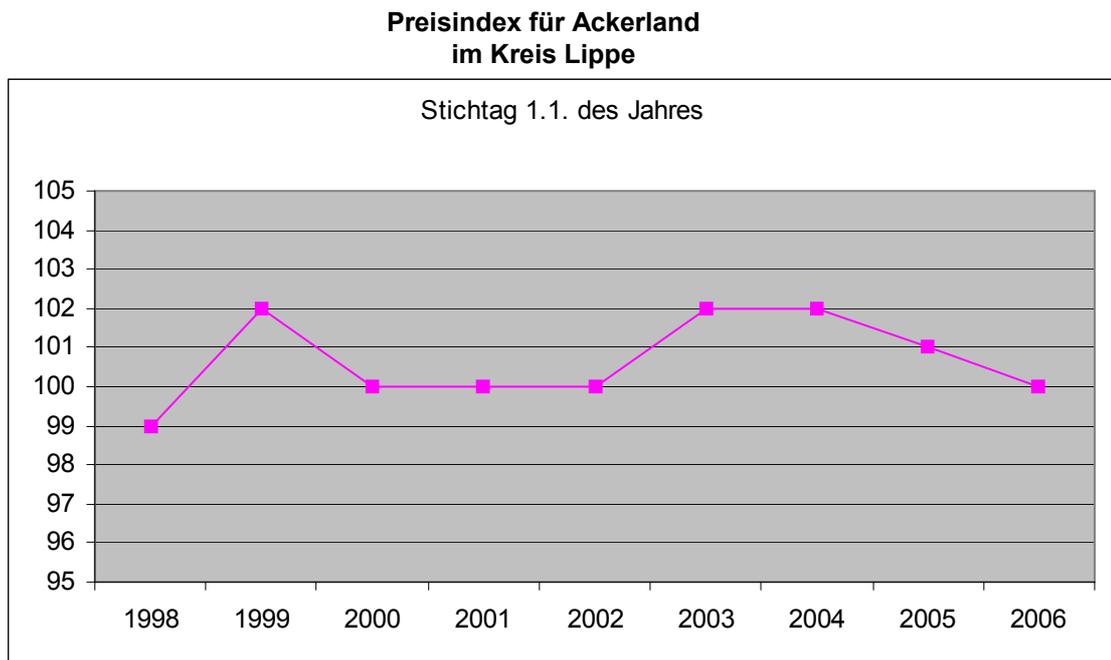


Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	Stichtag 1.1. des Jahres									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Detmold	73	83	88	93	100	100	101	100	101	
Bad Salzuflen	82	92	96	96	100	98	94	98	98	
Lage	76	80	86	91	100	93	96	96	97	
Lemgo	81	87	94	99	100	102	106	95	102	
Augustdorf	82	93	94	101	100	99	109	101	105	
Barntrup	65	70	80	89	100	106	99	109	104	
Blomberg	78	88	91	95	100	101	112	103	122	
Dörentrup	83	85	92	111	100	108	106	96	98	
Extertal	70	77	84	85	100	101	89	104	105	
Horn-Bad Meinberg	82	90	95	99	100	104	97	91	101	
Kalletal	74	86	93	99	100	108	109	106	101	
Leopoldshöhe	85	92	95	93	100	103	104	103	94	
Lügde	82	90	94	97	100	113	103	113	136	
Oerlinghausen	85	88	96	100	100	99	106	109	104	
Schieder-Schwalenberg	95	99	104	104	100	114	111	120	103	
Schlangen	67	78	89	96	100	104	102	106	103	

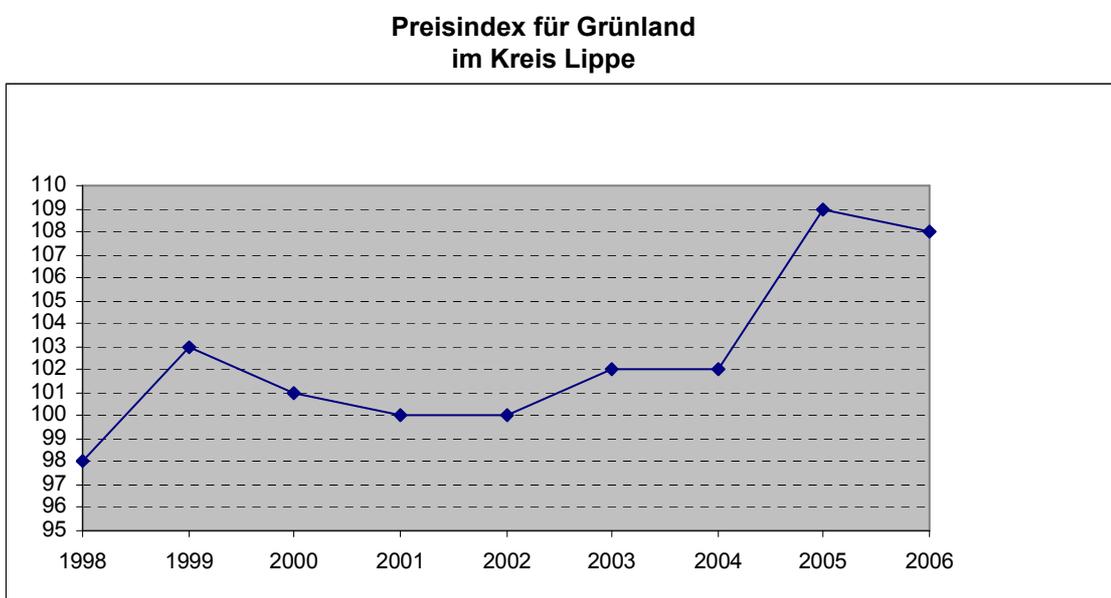
9.1.2 Ackerland

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



9.1.3 Grünland

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



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus dem Jahr 2002 und 2003 zeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken für ein- oder zweigeschossige Gebäude eine Unterteilung in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und in Reihen- und Doppelhausgrundstücke vorzunehmen ist. Bei den Einzelhausgrundstücken haben die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und 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	250 m ²	1.500 m ²	150 m ²	550 m ²
Lagewert	20,- €/m ²	320,- €/m ²	30,- €/m ²	190,- €/m ²
Kaufpreise	10,- €/m ²	300,- €/m ²	35,- €/m ²	215,- €/m ²
Anzahl der Kauffälle	900		136	

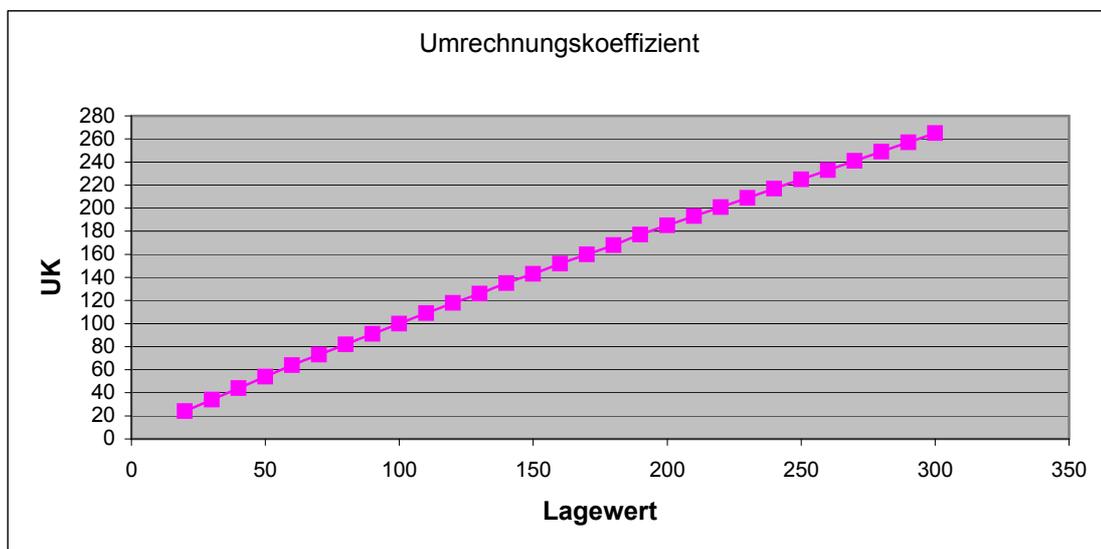
Die Analyse zeigt, dass sich der Bodenwert nicht proportional zur Änderung der oben genannten Einflussfaktoren verändert. Im folgenden werden die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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

Ein Bodenrichtwert als mittlerer Lagewert für die Bodenrichtwertzone beträgt 150 €/m². Sein Lagewert ist 150. Das Bewertungsgrundstück liegt 10% schlechter als das Richtwertgrundstück und hat somit einen Lagewert von 135. Diese Lagewertänderung kann mit Hilfe der folgenden Umrechnungskoeffizienten in Wertänderungen umgerechnet werden.

Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	24	170	160
30	34	180	168
40	44	190	177
50	54	200	185
60	64	210	193
70	73	220	201
80	82	230	209
90	91	240	217
100	100	250	225
110	109	260	233
120	118	270	241
130	126	280	249
140	135	290	257
150	143	300	265
160	152		



Für das obige Beispiel können aus der Tabelle die Umrechnungskoeffizienten für den Lagewert 150 mit 143 und für 135 mit 130 (interpoliert zwischen Lagewert 130 mit UK 126 und Lagewert 140 mit UK 135) entnommen werden.

Der Wert der Bewertungsfläche ergibt sich dann zu:

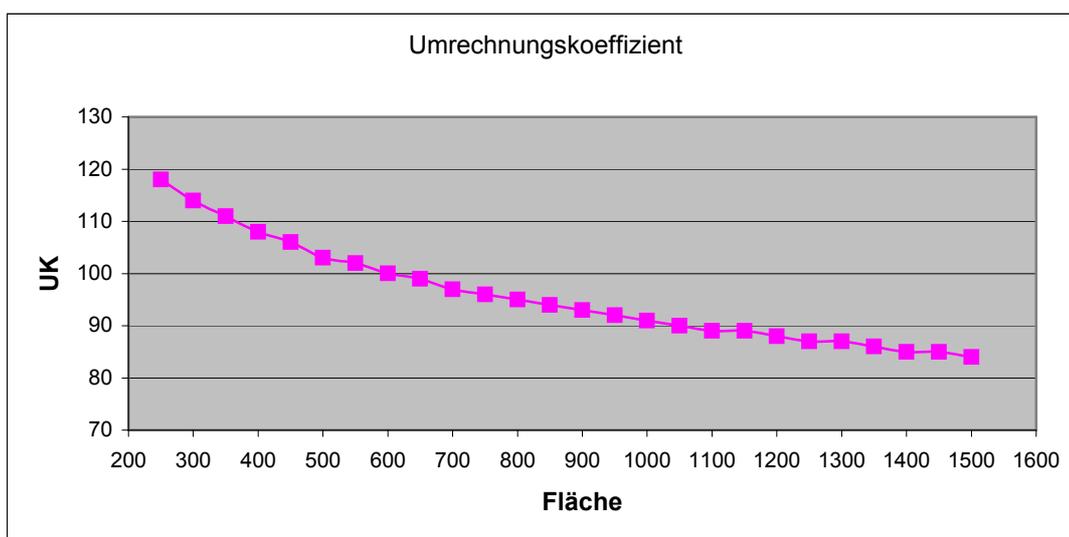
$$150 \text{ €/m}^2 \times 130 / 143 = 136 \text{ €/m}^2$$

Die Abweichungen der linearen Funktion von der ermittelten Funktion sind in vielen Wertableitungen vernachlässigbar, so dass die Lagewertänderung direkt auf die Wertänderung übertragen werden kann.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

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

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Fläche	Umrechnungskoeffizient
250	118	900	93
300	114	950	92
350	111	1000	91
400	108	1050	90
450	106	1100	89
500	103	1150	89
550	102	1200	88
600	100	1250	87
650	99	1300	87
700	97	1350	86
750	96	1400	85
800	95	1450	85
850	94	1500	84



Beispiel:

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

Aus der Tabelle UK (800) = 95; UK (1000) = 91

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

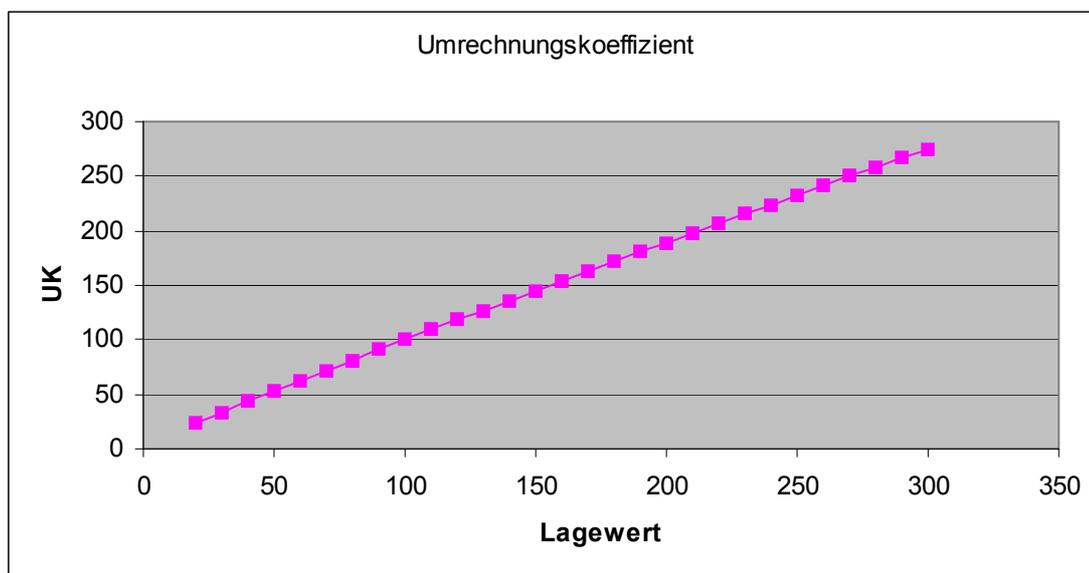
$$100 \text{ €/m}^2 \times 91 / 95 = 95,79 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

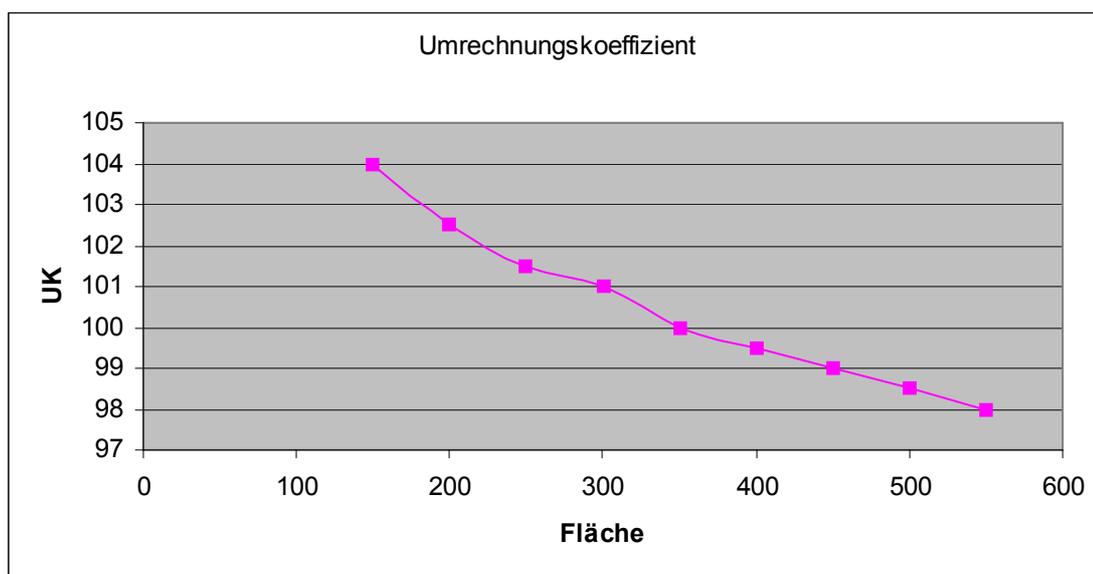
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	23	170	163
30	33	180	172
40	43	190	181
50	53	200	189
60	62	210	198
70	72	220	207
80	81	230	215
90	91	240	224
100	100	250	233
110	109	260	241
120	118	270	250
130	127	280	258
140	136	290	267
150	145	300	275
160	154		



Für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das oben für Einzelhäuser schon angemerkte. Auch hier ist die Abweichung der linearen Funktion von der ermittelten Funktion in vielen Wertableitungen vernachlässigbar, so dass die Lagewertänderung direkt auf die Wertänderung übertragen werden kann.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Doppel- und Reihenhäusern:

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



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

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

Beispiel:

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

Für die Berücksichtigung der Lageabweichung ist es, wie oben ausführlich dargelegt, ausreichend den Faktor 0,9 einzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

Aus der Tabelle UK (800) = 95; UK (1000) = 91

Der Korrekturfaktor ergibt sich somit zu: $91 / 95 = 0,96$

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

Somit:

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

9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

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.

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil < 20%)
- Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

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

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2002 bis 2005 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse statistisch untersucht.

Zweifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	35	200
Grundstücksfläche [m ²]	480	1700
Baujahr	1900	1990
Restnutzungsdauer	20	70
Wohnfläche (WF) [m ²]	120	310
Miete [€/m ²]	3,5	6,65
Rohrertrag [€]	6500	17500
Liegenschaftszinssatz [%]	1	5
Anzahl der Kauffälle	22	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,985178587
Bestimmtheitsmaß	0,970576849
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,952470295
Standardfehler	0,265683621
Beobachtungen	22

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		14,08610387
+ Gemeinde	X	0,016684122
+ Lagewert	X	0,00688983
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	0,001258159
+ Baujahr	X	-0,005202439
+ Restnutzungsdauer	X	0,011376353
+ Wohnfläche (WF) [m ²]	X	-0,05768593
+ Miete [€/m ²]	X	-1,664099834
+ Rohertrag [€]	X	0,001277772

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	35	270
Grundstücksfläche [m ²]	250	1250
Baujahr	1900	1985
Wohnfläche [m ²]	150	350
Rohertrag [€]	8000	20000
Liegenschaftszinssatz [%]	2,75	5,9
Anzahl der Kauffälle	23	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,88943539
Bestimmtheitsmaß	0,791095313
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,693606458
Standardfehler	0,417140539
Beobachtungen	23

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-7,257156652
+ Gemeinde	X	-0,053498963
+ Lagewert	X	0,002043188
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,001701052
+ Baujahr	X	0,009295516
+ Wohnfläche [m ²]	X	-0,008864748
+ Rohertrag [€]	X	0,000209122

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	30	260
Grundstücksfläche [m ²]	410	1500
Restnutzungsdauer	20	47
Wohnfläche (WF) [m ²]	220	470
Miete [€/m ²]	2,8	5,25
Rohrertrag [€]	11500	26000
Liegenschaftszinssatz [€]	3,5	6,85
Anzahl der Kauffälle	21	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,963727257
Bestimmtheitsmaß	0,928770226
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,890415733
Standardfehler	0,291595064
Beobachtungen	21

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		6,214122902
+ Lagewert	X	0,00460355
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	0,001732008
+ Restnutzungsdauer	X	0,052520692
+ Wohnfläche (WF) [m ²]	X	-0,008610698
+ Miete [€/m ²]	X	-1,68733516
+ Rohrertrag [€]	X	0,000340791

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	200	950
Restnutzungsdauer	20	42
Wohn- Nutzfläche [m ²]	150	480
Liegenschaftszinssatz [%]	3	6,85
Anzahl der Kauffälle	24	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,641834824
Bestimmtheitsmaß	0,411951942
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,273744733
Standardfehler	0,808296354
Beobachtungen	24

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		8,071463746
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,001411048
+ Restnutzungsdauer	X	-0,082525964
+ Wohn- und Nutzfläche [m ²]	X	0,001108013

Gewerbliche Gebäude

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lage	13	200
Baujahr	1920	1998
Nutzfläche [m ²]	80	4000
Rohrertrag [€]	5000	135000
Liegenschaftszinssatz [%]	4,5	8,7
Anzahl der Kauffälle	21	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,910104291
Bestimmtheitsmaß	0,828289821
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,771053094
Standardfehler	0,541956738
Beobachtungen	21

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-26,90467129
+	Gemeinde X	0,029577348
+	Lagewert X	0,009355385
+	Baujahr X	0,014833363
+	Nutzfläche [m ²] X	0,0033174
+	Rohrertrag [€] X	-7,56868E-05

Eigentumswohnungen

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	40	360
Anzahl der Geschosse	1	8
Anzahl der Eigentume	3	40
Baujahr	1930	2002
Wohnungsgröße [m ²]	38	145
Miete [€/m ²]	3	7,50
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	8
Anzahl der Kauffälle	129	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,667584576
Bestimmtheitsmaß	0,445669166
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,3902174
Standardfehler	0,932282593
Beobachtungen	129

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	26,86187779
+	Gemeinde	X 0,040191632
+	Lagewert	X -0,002621818
+	Anzahl der Geschosse	X 0,273161659
+	Anzahl der Eigentume	X -0,024567783
+	Baujahr	X 0,006090684
+	Wohnfläche [m ²]	X -0,007142256
+	Ausstattung	X 1
+	Miete [€/m ²]	X 0,757093953

Für die Ausstattung sind hier folgende Werte einzusetzen:

Ausstattung	Wert
einfach	-41,0517406
mittel	-41,5075425
gehoben	-42,4883736

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	107,2
Bartrup	90
Blomberg	101,2
Detmold	104,5
Dörentrup	89,7
Extertal	93,2
Horn-Bad Meinberg	96,3
Kalletal	89,7
Lage	96,3
Lemgo	100,6
Leopoldshöhe	101,2
Lügde	86,7
Oerlinghausen	105,3
Schieder-Schwalenberg	91,3
Schlangen	95,3

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

Lagewert

BRW 2005	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Wohn- u. Geschäftshaus in Bad Salzuflen gesucht. Das Grundstück ist 800 m² groß, die Wohn- Nutzfläche beträgt 320 m². Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer zu 35 Jahren ermittelt.

	<i>Koeffizienten</i>			
Konstante				8,071463746
Grundstücksfläche [m ²]	+	-0,001411048	X	800
Restnutzungsdauer	+	-0,082525964	X	35
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	+	0,001108013	X	320
Liegenschaftszinssatz				4,41

Im Hinblick auf die errechenbare Genauigkeit, hier $\pm 0,9$, wird empfohlen, die Zinssätze auf $\frac{1}{4}\%$ zu runden. Im Beispiel also auf 4,50%.

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

Merkmal	Erläuterung
Jahresrohertrag	Beinhaltet alle nachhaltig erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die nachhaltig erzielbare Miete lässt sich aus der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in 11. 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	240,37 € ETW: 286,27 €	31,35 €
Instandhaltungskosten		71,07 €
weniger 22 Jahre alt	7,42 €/qm	-
22 bis 31 Jahre alt	9,41 €/qm	-
ab 32 Jahre alt	12,02 €/qm	-
ab 50 Jahre alt	12,65 €/qm	-
ab 60 Jahre alt	13,22 €/qm	-
ab 70 Jahre alt	13,80 €/qm	-
Aufzug +	1,05 €/qm	-
Wärmelieferung -	0,21 €/qm	-

Art	Büro	Laden	Lager	Gewerbe / Industrie
Mietausfallwagnis	3 bis 5%	3 bis 6%	3 bis 6%	3 bis 8%
Verwaltungskosten			3 – 7 %	
Instandhaltungskosten/qm				
Min.	4,20 €	3,15 €	2,60 €	3,65 €
Mittel	6,80 €	6,80 €	5,25 €	5,75 €
Max.	9,40 €	9,40 €	8,35 €	7,85 €

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

Die Verwaltungskosten sind abhängig von:

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

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

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

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

m² – Wohnfläche ohne Garage oder andere Nebengebäude unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

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

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	22	240
Grundstücksfläche [m ²]	150	1500
Restnutzungsdauer	10	86
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
Wohnfläche (WF) [m ²]	70	230
Ausstattung	1,35	2,7
Optik	3	8
Vergleichswert [€/m ² WF]	540	2050
Anzahl der Kauffälle	338	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,870949578
Bestimmtheitsmaß	0,758553168
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,750406189
Standardfehler	146,1315359
Beobachtungen	338

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-721,7967029
+	Gemeinde	X 5,198520001
+	Lagewert	X 3,259725088
+	Grundstücksart	X 0,242678135
+	Grundstücksfläche [m ²]	X 0,498644844
+	Restnutzungsdauer	X 7,787322277
+	Vollgeschosse	X -66,49003904
+	% Keller	X 0,859272662
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	X -6,073259841
+	Ausstattung	X 109,9975759
+	Optik	X 23,35924832
+	Himmelsrichtung	X 0,45827963

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

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

Lagewert

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

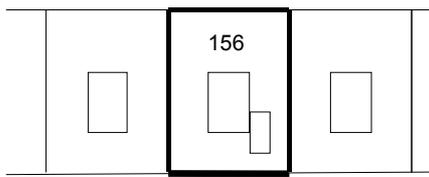
BRW 2005	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

<u>Ausstattung</u>	<u>Kennziffer</u>
einfach	1
einfach bis mittel	1,5
mittel	2
mittel bis gehoben	2,5
gehoben	3
gehoben bis stark gehoben	3,5
stark gehoben	4

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

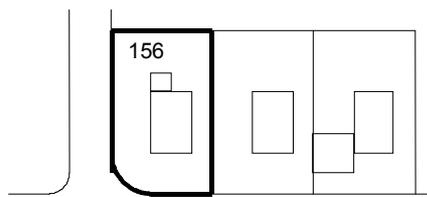
<u>Himmelsrichtung</u>	<u>Kennziffer</u>
Nord	1330
Nordost	1300
Nordwest	1345
Ost	1320
Süd	1265
Südost	1315
Südwest	1390
West	1285

<u>Grundstücksart</u>	<u>Kennziffer</u>
Binnengrundstück	1295
Eckgrundstück	1345
Kopfgrundstück	1430
Reihengrundstück	1325
Zweifrontengrundstück	1080



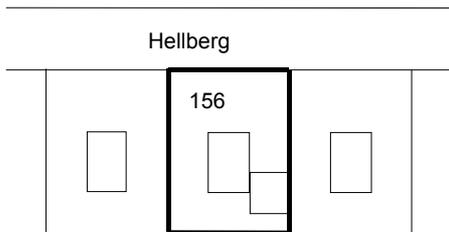
Sprengerweg

Reihengrundstück



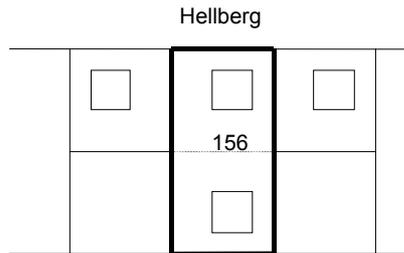
Sprengerweg

Eckgrundstück



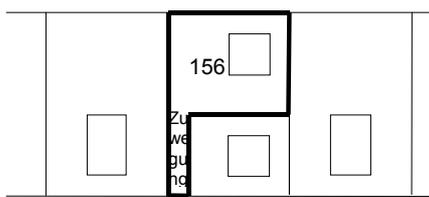
Sprengerweg

Zweifrontengrundstück



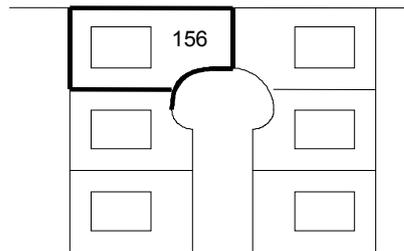
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

Binnengrundstück



Sprengerweg

Kopfgrundstück

Beispiel:

Ein eingeschossiges Zweifamilienhaus in Blomberg, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 60,-- €/m² und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Westen orientiert und 1.100 m² groß, davon sind 100 m² Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10,-- €/m² angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 230 m². Die Ausstattung ist mittel bis gehoben, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden und die OG-Wohnung ist geringfügig unter der nachhaltig erzielbaren Miete vermietet. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,870949578
Bestimmtheitsmaß	0,758553168
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,750406189
Standardfehler	146,1315359
Beobachtungen	338

		<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-721,7967029		
+	Gemeinde	5,198520001	X	101,2
+	Lagewert	3,259725088	X	60
+	Grundstücksart	0,242678135	X	1325
+	Grundstücksfläche [m ²]	0,498644844	X	1000
+	Restnutzungsdauer	7,787322277	X	55
+	Vollgeschosse	-66,49003904	X	1
+	% Keller	0,859272662	X	100
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	-6,073259841	X	230
+	Ausstattung	109,9975759	X	2,5
+	Optik	23,35924832	X	5
+	Himmelsrichtung	0,45827963	X	1285
	Vergleichswert [€/m ² WF]			852
	Zwischenwert			195.960 €
	Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
	Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
	Wertminderung			- 3.500 €
	Vergleichswert			<u>194.460 €</u>

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

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	40	360
Anz. der Geschosse	1	8
Anz. der Eigentume	4	80
Fikt. Baujahr	1950	2002
Wohnungsgröße [m ²]	38	125
Anzahl der Kauffälle	191	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,887575352
Bestimmtheitsmaß	0,787790006
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,770445006
Standardfehler	153,727791
Beobachtungen	191

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-9305,023477
+	Gemeinde X	5,506312802
+	Lagewert X	1,503564414
+	Anz. der Geschosse X	-11,54916966
+	Anz. der Eigentume X	-3,22428107
+	Fikt. Baujahr X	12,63665443
+	Wohnungsgröße [m ²] X	-0,190633246
+	Ausstattung X	1
+	Vermietung X	-70,17999347

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

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

Lagewert

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

BRW 1.1.2005	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Für die Ausstattung sind hier folgende Werte einzusetzen:

Ausstattung	Wert
einfach	-15543
mittel	-15446
gehoben	-15247

Für die Vermietungssituation sind folgende Kennziffern zu verwenden:

Vermietungssituation	Kennziffer
unvermietet	1
vermietet	2

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in Lemgo liegt in einem Richtwertgebiet mit 100,-- €/m². Die Lage ist schlechter als die mittlere Lage in der Richtwertzone. Das zweigeschossige Gebäude mit 12 Einheiten ist 1975 gebaut und nicht wesentlich modernisiert. Die Wohnung hat eine mittlere Ausstattung und ist ca. 70 m² groß. Die Wohnung ist nicht vermietet. Der Wohnungseigentümer hat ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, auf der er ein Gewächshaus errichtet hat. Zur Wohnung gehört eine Fertiggarage. Die Fassade des Hauses muss saniert werden. Die Investitionsrücklage ist nicht ausreichend. Auf die Wohnung entfällt eine Sonderumlage von ca. 4.000,-- €.

Merkmale	Koeffizienten		
Konstante	-9305,023477		
+ Gemeinde	5,506312802	X	100,6
+ Lagewert	1,503564414	X	90
+ Anzahl der Geschosse	-11,54916966	X	2
+ Anzahl der Eigentume	-3,22428107	X	12
+ Fikt. Baujahr	12,63665443	X	1975
+ Wohnungsgröße [m ²]	-0,190633246	X	70
+ Ausstattung	1	X	-15446
+ Vermietung	-70,17999347	X	1
Vergleichspreis / m ² Wohnfläche			750
Wohnungsgröße [m ²]			70
Zwischenwert			52500
Zeitwert Sondernutzungsrechte			1000
Zeitwert Garagen / Stellplätze			6000
Zeitwert Nebengebäude			2000
Sonstige Wertbeeinflussungen			-4000
Vergleichswert			57500

9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren

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

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt angepasst werden. Die Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert und vergleicht diesen mit dem um die Mängel und die selbständig verwertbaren Grundstücksteile bereinigten Kaufpreis.

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

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Anpassungsfaktor an den Sachwert durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt.

Beschreibung der untersuchten Daten:

	von	bis
Lagewert	22	240
Gesamtnutzungsdauer	50	100
Restnutzungsdauer	10	86
Vollgeschosse	1	2
% Dachausbau	0	100
Ausstattung	1,35	2,7
Optik	3	8
Vorläufiger Sachwert [€]	60000	425000
Marktanpassungsfaktor	0,53	1,16
Anzahl der Kauffälle	340	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,771804599
Bestimmtheitsmaß	0,595682339
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,580353535
Standardfehler	0,077976629
Beobachtungen	340

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0
+	Gemeinde	X 0,002043057
+	Ortsteil	X -0,02243511
+	Lagewert	X 0,000285011
+	Gesamtnutzungsdauer	X 0,002903408
+	Restnutzungsdauer	X -0,001950932
+	Vollgeschosse	X -0,034573503
+	% Dachausbau	X 0,000316225
+	Ausstattung	X 0,062350964
+	Optik	X 0,016107417
+	Himmelsrichtung	X 0,733084483
+	Vorläufiger Sachwert [€]	X -1,48668E-06

Die Kennziffer für die Gemeinde ist oben unter Liegenschaftszinssätze abgedruckt.

Ortsteil	Kennziffer
Hauptort	1
Nebenort	2

Lagewert

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

BRW 1.1.2005	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Für die Ausstattung sind hier folgende Werte einzusetzen:

Ausstattung	Wert
einfach	1
mittel	2
gehoben	3
stark gehoben	4

Über die Ausstattungsanteile wird die gewichtete Ausstattung ermittelt.

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

Himmelsrichtung	Kennziffer
Nord	0,866666667
Nordost	0,8668
Nordwest	0,881315789
Ost	0,899545455
Süd	0,884
Südost	0,87902439
Südwest	0,900980392
West	0,860196078

Beschreibung des Sachwertmodells

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 Gebäudebaujahrklasse

<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

Baunebenkosten

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

Berücksichtigung des 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 ausgebauten 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 Werteeinflusses in Korrespondenz zum Ansatz für die Normalherstellungskosten und die Restnutzungsdauer.

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

Beispielrechnung:

Ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Lage steht auf einer Baufläche von 700 m², ist 1970 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m² und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück in südwestlicher Richtung ausgerichtet. Der Sachwert beträgt 209.701,-- €. Zum Grundstück gehört noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000,-- €. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 58.100,-- €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	0		
+	Gemeinde	0,002043057	X	96,3
+	Ortsteil	-0,02243511	X	1
+	Lagewert	0,000285011	X	100
+	Gesamtnutzungsdauer	0,002903408	X	80
+	Restnutzungsdauer	-0,001950932	X	45
+	Vollgeschosse	-0,034573503	X	2
+	% Dachausbau	0,000316225	X	100
+	Ausstattung	0,062350964	X	2
+	Optik	0,016107417	X	5
+	Himmelsrichtung	0,733084483	X	0,90098039
+	Vorläufiger Sachwert [€]	-1,48668E-06	X	217801
	Marktanpassungsfaktor			0,85170103

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	0,85
Marktangepasster reduzierter Sachwert	185.131,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	- 58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	177.031,00 €

9.6 Sonstige Daten

9.6.1 Begünstigtes Agrarland

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

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

Die Kauffälle für begünstigtes Agrarland aus den Jahren 1996 bis 2003 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.

9.6.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen.

Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 2002 und 2003 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/qm und 16,50 €/qm.

Aus den Kaufpreisen ist ebenfalls erkennbar, dass der Wert des Gartenlandes signifikant abhängig ist vom Bodenrichtwert. Für Gartenland, das in Beziehung zum Baulandrichtwert gebracht werden kann, ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

$$\text{Gartenlandwert [€/m}^2\text{]} = 0,1659 \times \text{BRW}^{0,8717}$$

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

9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Der Wert des werdenden Baulandes wird beeinflusst durch Planungs- und Erschließungsrisiken, dem Erfordernis einer Bodenordnung und von der Zeitspanne, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist. Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 und 2005 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	10 % - 40 %	25 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	20 % - 70 %	45 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres

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

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

Beim Rohbauland zeigte sich, dass die Relation tendenziell steigt, wenn der Bodenrichtwert größer wird. Der zeitliche Einfluss zeigt eine fallende Tendenz. Die Kauffälle aus 2005 ergeben eine Spanne 20 bis 60% und einen Mittelwert von 37%.

9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

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

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

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

Beispiel:

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

9.6.5 Hofstellen

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

9.6.6 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 örtlichen 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%.

9.6.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

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

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis der Bodenwertanteile im Kreis Lippe ist aus Verkäufen des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt worden. Aus den Jahren 2002 bis 2005 liegen Verträge vor, die in die Auswertung eingegangen sind. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt üblicherweise zwischen 20% und 90%. Als Tendenz ist ersichtlich, dass die Relation bei hohen Bodenwerten geringer ist als bei niedrigen Bodenwerten.

9.6.8 Rohertragsvervielfältiger

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

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rohertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der aus Kauffällen von 2002 bis 2005 ermittelten Spanne liegen.

Zweifamilienhäuser

Vervielfältiger		Rohertrag [€]	
von	bis	von	bis
15	25	6500	17500

Je höher der Rohertrag umso geringer der Vervielfältiger. Es liegt eine degressive Abhängigkeit vor.

Dreifamilienhäuser

Vervielfältiger		Rohertrag [€]		Restnutzungsdauer [Jahre]	
von	bis	von	bis	von	bis
10	16,5	8000	20000	20	70

Je höher der Rohertrag umso höher der Vervielfältiger.
Je höher die Restnutzungsdauer umso höher der Vervielfältiger.

Mehrfamilienhäuser

Vervielfältiger		Rohertrag [€]	
von	bis	von	bis
8	14	11500	60000

Je höher der Rohertrag umso geringer der Vervielfältiger. Es liegt eine degressive Abhängigkeit vor.

Gemischt genutzte Gebäude

Vervielfältiger		Restnutzungsdauer [Jahre]	
von	bis	von	bis
6	14	20	50

Je höher die Restnutzungsdauer umso höher der Vervielfältiger.

Gewerblich genutzte Objekte

Vervielfältiger		Rohertrag [€]		Restnutzungsdauer [Jahre]	
von	bis	von	bis	von	bis
6	12	5000	150000	20	50

Je höher der Rohertrag umso niedriger der Vervielfältiger.
Je höher die Restnutzungsdauer umso höher der Vervielfältiger.

10. 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.

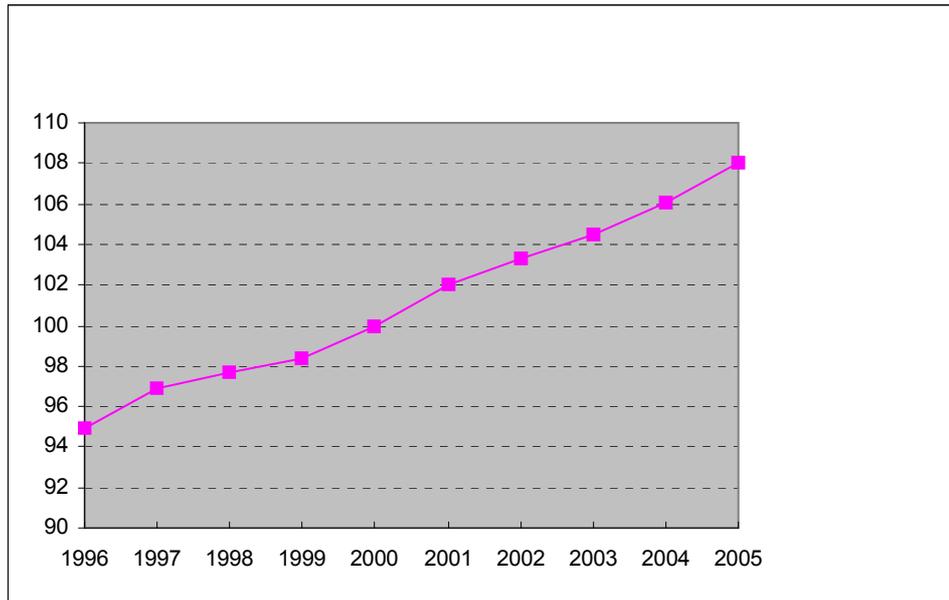
Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	2000	2005
Augustdorf	10120	9865
Bad Salzuflen	55028	54709
Barntrup	9774	9492
Blomberg	17622	17059
Detmold	73695	73517
Dörentrup	8804	8681
Extertal	13331	12869
Horn-Bad Meinberg	18754	18561
Kalletal	15827	15490
Lage	36073	36115
Lemgo	41995	42166
Leopoldshöhe	16336	16199
Lügde	11718	11164
Oerlinghausen	17465	17357
Schieder-Schwalenberg	9616	9360
Schlangen	8845	9138

Preisindex für die Lebenshaltung

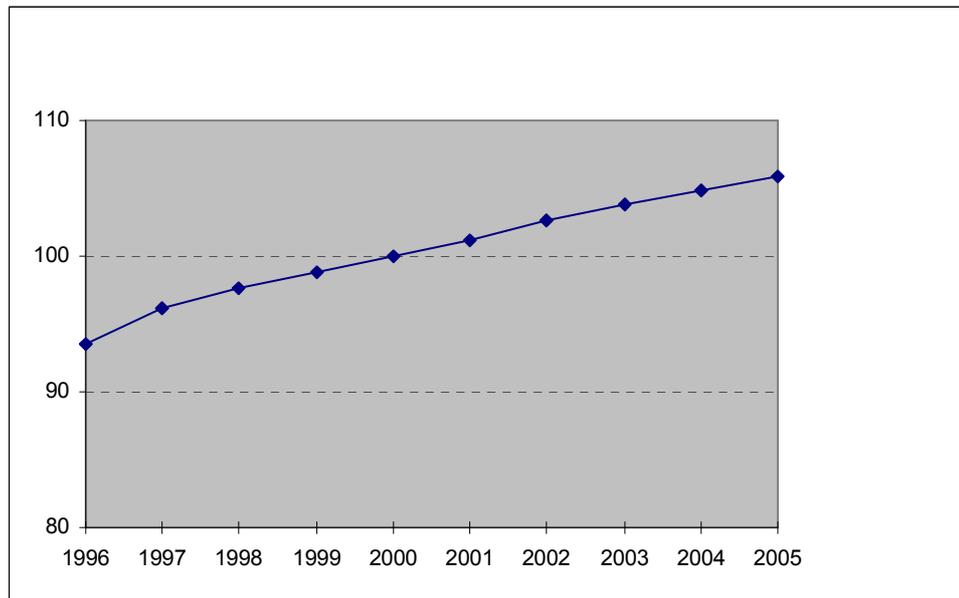
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



aller privaten Haushalte in NRW

Index für Wohnungsmieten

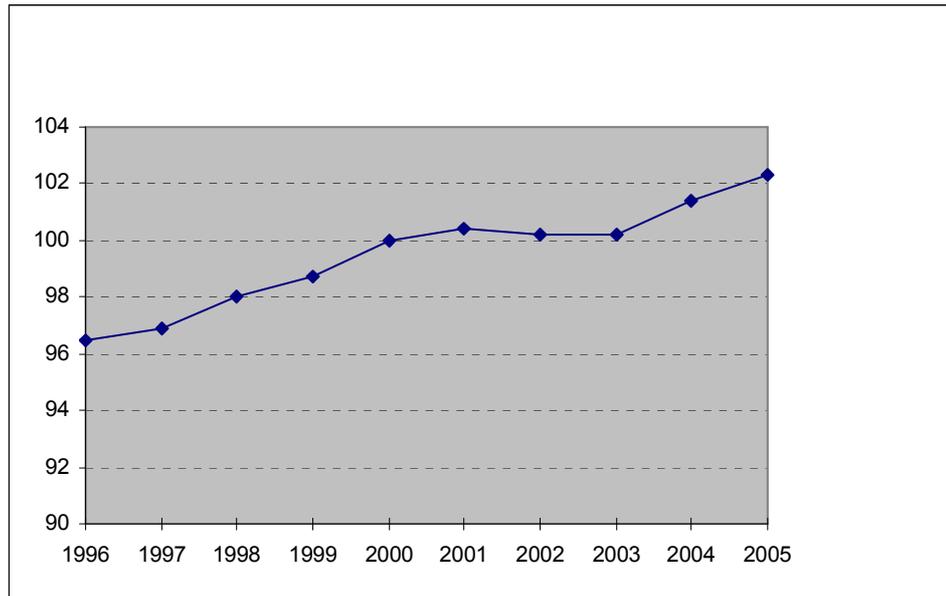
Quelle: Statistisches Bundesamt



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten

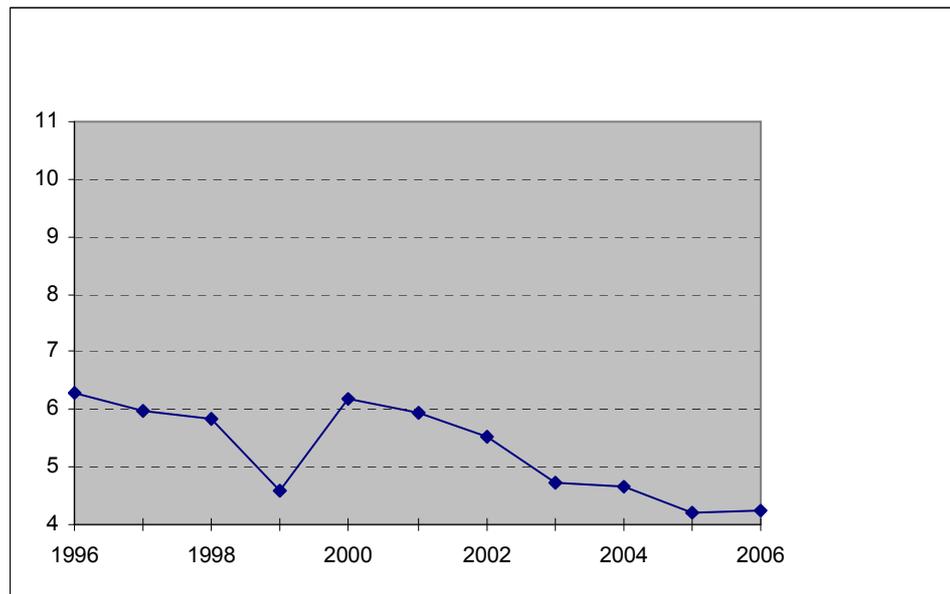
Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



Hypothekarkredite für Wohngrundstücke

Festzins 5 Jahre - Effektivverzinsung



Quelle: Deutsche Bundesbank - jeweils 1.1.

11. Mieten

11.1 Wohnen

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Gewerbe

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

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

Ladenmieten

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

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

Büromieten

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

Lagerraum

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

Produktionräume

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

12. Sonstige Angaben

12.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Die Antragsberechtigung geht aus dem § 193 (1) BauGB hervor.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung 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.

12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 den § 10 der Gutachterausschussverordnung besondere Anforderungen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei Öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten wird berechnete das Interesse unterstellt.

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62-750 u. 62-751
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: GA@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

sowie nach Absprache.

12.3 Markttrichtwertkarte

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

12.4 Überschlägige Wertauskunft

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge können für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen überschlägige Wertauskünfte gegeben werden. Der hierfür erforderliche Antrag kann im Internet (www.lippe.de) heruntergeladen oder über die Auskunft (05231 / 62-751) angefordert werden.

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

Beispiel:

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

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

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

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40,- €.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der

Geschäftsstelle des "Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen"
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.