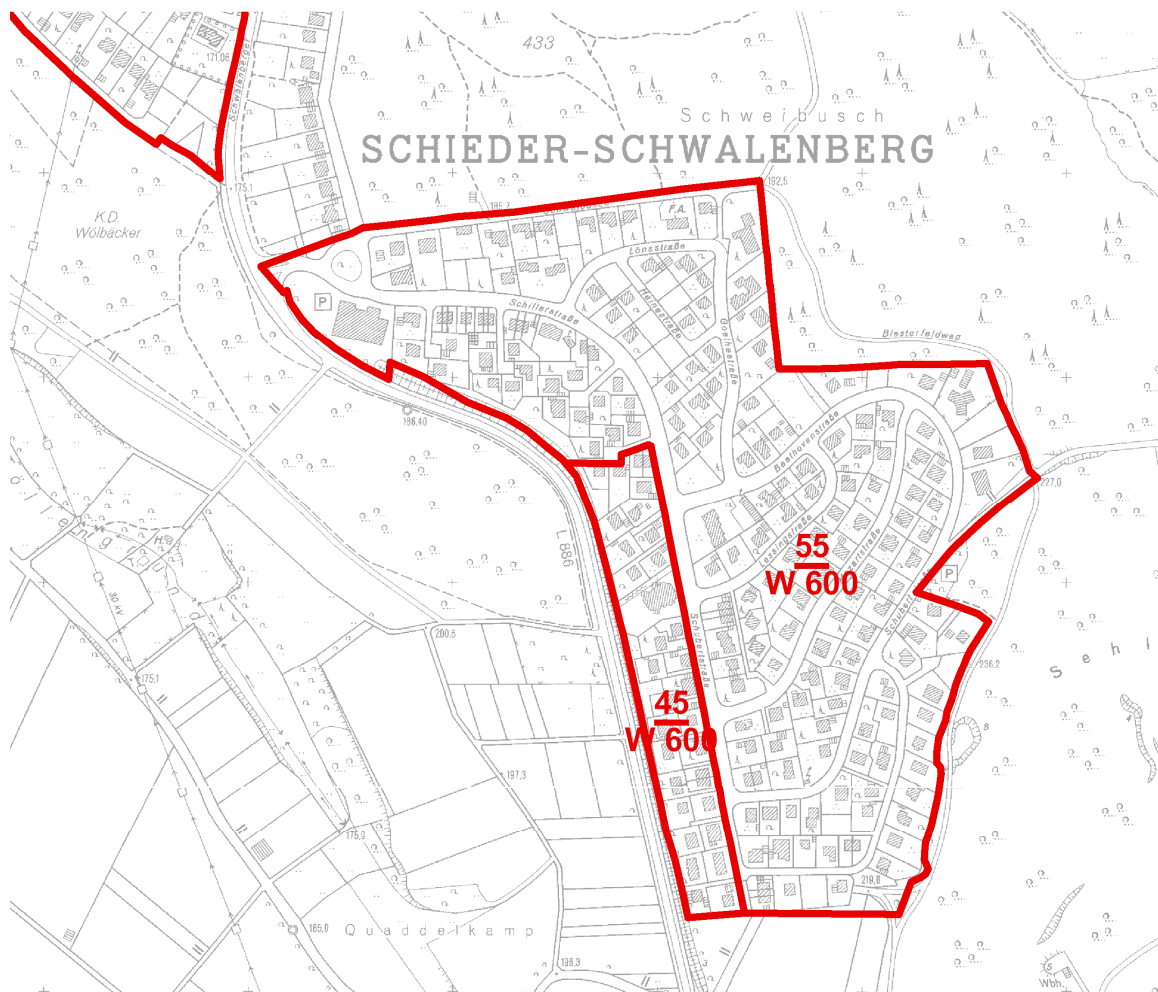




## Grundstücksmarktbericht 2007

für den Kreis Lippe  
Berichtszeitraum 2006



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 2006 .....                                           | 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 .....                                          | 37 |
| 9.4   | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....                      | 46 |
| 9.4.1 | Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....              | 46 |
| 9.4.2 | Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen .....                       | 50 |
| 9.5   | Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren .....                      | 52 |
| 9.6   | Sonstige Daten .....                                                  | 58 |
| 9.6.1 | Begünstigtes Agrarland .....                                          | 58 |
| 9.6.2 | Gartenland .....                                                      | 58 |
| 9.6.3 | Bauerwartungsland und Rohbauland .....                                | 58 |
| 9.6.4 | Wohnbauflächen im Außenbereich .....                                  | 59 |
| 9.6.5 | Hofstellen .....                                                      | 60 |
| 9.6.6 | Ausgleichs- und Ersatzflächen .....                                   | 60 |

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 9.6.7 | Erbbaugrundstücke .....                                           | 60 |
| 9.6.8 | Erbbaurechte .....                                                | 61 |
| 9.6.9 | Rohertragsvervielfältiger .....                                   | 62 |
| 10.   | Allgemeine Rahmendaten .....                                      | 64 |
| 11.   | Mieten .....                                                      | 67 |
| 11.1  | Wohnen .....                                                      | 67 |
| 11.2  | Gewerbe .....                                                     | 68 |
| 12.   | Sonstige Angaben .....                                            | 70 |
| 12.1  | Gutachten .....                                                   | 70 |
| 12.2  | Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung ..... | 71 |
| 12.3  | Marktrichtwertkarte .....                                         | 71 |
| 12.4  | Überschlägige Wertauskunft .....                                  | 72 |
| 12.5  | Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....                      | 72 |

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

Aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf 2763 gefallen. Der Rückgang trifft sowohl die unbebauten wie auch die bebauten Grundstücke, wobei die bebauten Grundstücke einen höheren Rückgang aufweisen.

Der Flächengrößenumsatz ist um 16 % zurückgegangen. Hier ist auffällig, dass der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken mit – 30 % erheblich höher ausfällt als bei den unbebauten mit – 7%.

Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7 % verringert. Im Gegensatz zum Flächeumsatz ist beim Geldumsatz der Rückgang bei den bebauten Grundstücken deutlich geringer als bei den unbebauten Grundstücken.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten und zudem regional unterschiedlich. Im Durchschnitt zeigt sich, 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 – 3 % für Ackerland und + 3% bei Grünlandflächen. Wohnbauland sowie Ein- und Zweifamilienhäuser blieben durchschnittlich auf dem selben Niveau. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen haben sich erholt, da im Vergleich zum Vorjahr ist eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 10 % registriert worden ist. Das Gewerbebauland hat keine einheitliche Entwicklung genommen. In der Mehrzahl der Städte und Gemeinden sind die Preise konstant geblieben.

## **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 Entwicklung ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und der steuerlichen Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Die Daten in diesem Bericht wurden mit Hilfe statistischer Methoden aus den vorliegenden 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 besonderen Bodenrichtwerten 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 Vermessung und Kataster angegliedert.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Gebäudesubstanz und der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern oder Erwerbern angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung wird seit 1988 per automatisiert geführt.

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

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

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie 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 2006

### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

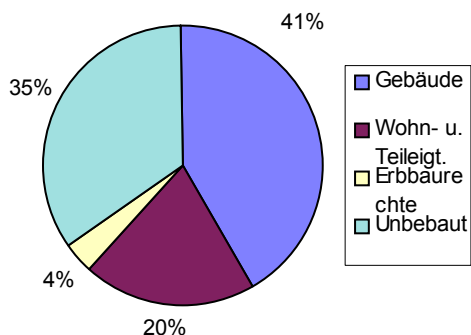
##### Jahresübersicht

|                      | Wert 2006 | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------|-----------|-------------------------|
| Anzahl der Kauffälle | 2.763     | - 25 %                  |
| - unbebaut           | 970       | - 18 %                  |
| - bebaut             | 1.793     | - 28 %                  |
| Flächenumsatz in ha  | 703,47    | - 16 %                  |
| - unbebaut           | 458,09    | - 7 %                   |
| - bebaut             | 245,38    | - 30 %                  |
| Geldumsatz in Mio €  | 422,30    | - 7 %                   |
| - unbebaut           | 51,80     | - 24 %                  |
| - bebaut             | 370,50    | - 4 %                   |

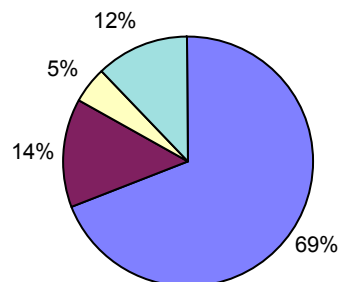
#### 4.2 Teilmarktgruppen

| Teilmarktgruppe         | Anzahl der Verträge | Geldumsatz in Mio € |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Gebäude                 | 1154                | 290,42              |
| Wohn- u. Teileigentum   | 541                 | 60,64               |
| Erbbaurechte, -grundst. | 104                 | 19,71               |
| Unbebaut                | 964                 | 51,53               |

Anzahl



Geldumsatz

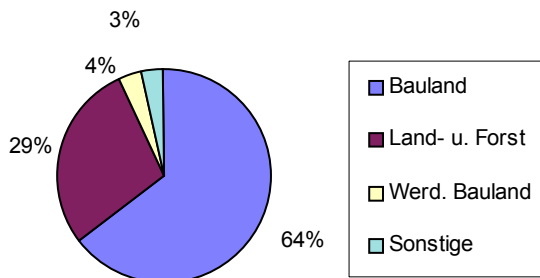




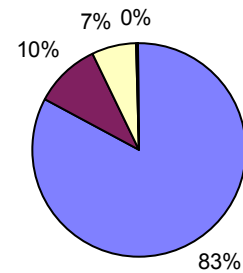
### Teilmarktgruppe Unbebaut

| Gruppe         | Anzahl der Verträge | Geldumsatz in Mio € |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Bauland        | 620                 | 42,72               |
| Land- u. Forst | 277                 | 5,03                |
| Werd. Bauland  | 36                  | 3,65                |
| Sonstige       | 31                  | 0,13                |

**Anzahl**



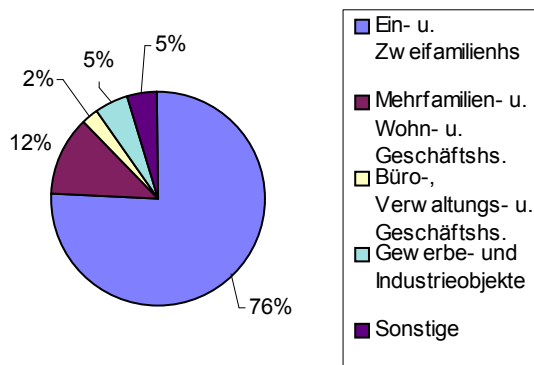
**Geldumsatz**



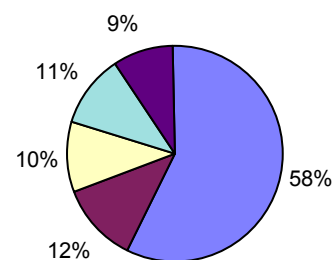
### Teilmarktgruppe Gebäude

| Gruppe                                    | Anzahl der Verträge | Geldumsatz in Mio € |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ein- u. Zweifamilienhäuser                | 823                 | 121,05              |
| Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshäuser | 162                 | 61,56               |
| Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser    | 25                  | 37,86               |
| Gewerbe- und Industrieobjekte             | 75                  | 43,18               |
| Sonstige                                  | 69                  | 26,77               |

**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.

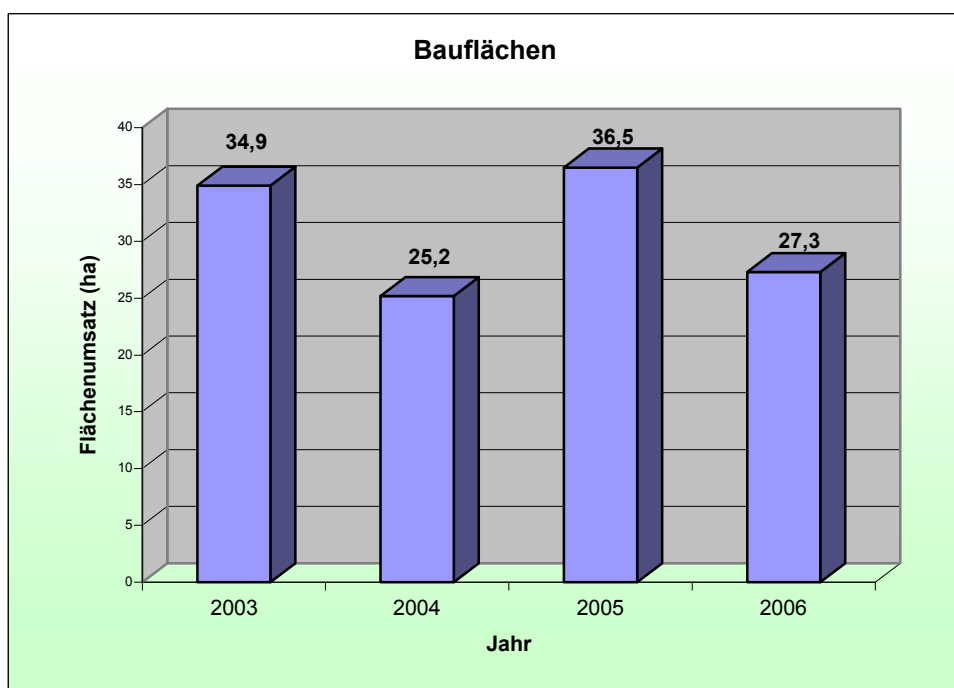
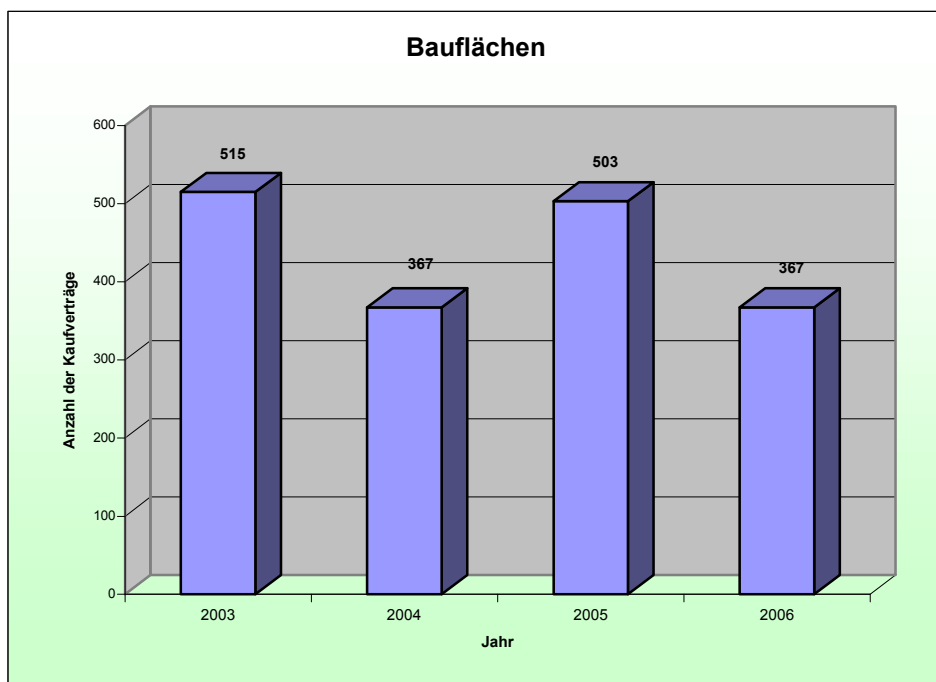
## 5 Unbebaute Grundstücke

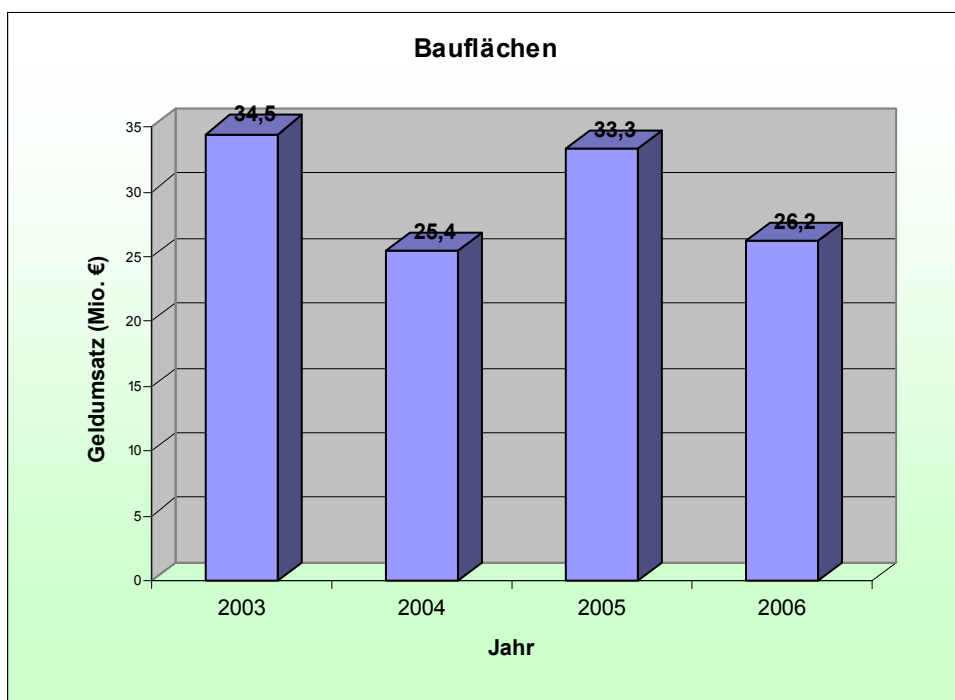
### 5.1 Individueller Wohnungsbau

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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 367                  | 27,3               | 26,2                |





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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 5                    | 0,94               | 0,92                |

## 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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 4                    | 4,33               | 3,32                |

### 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

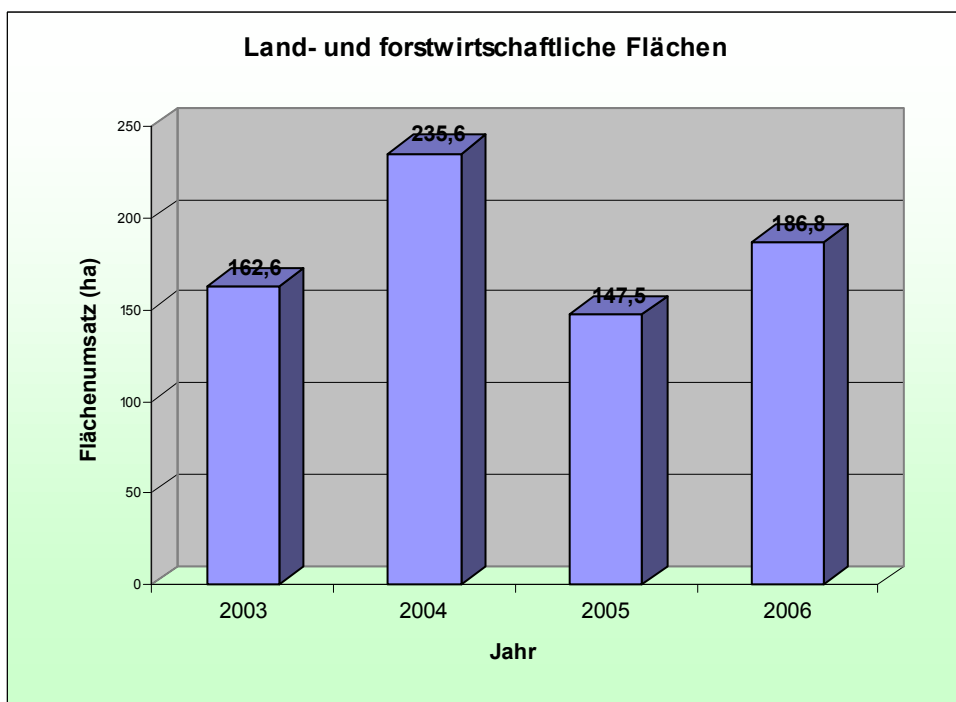
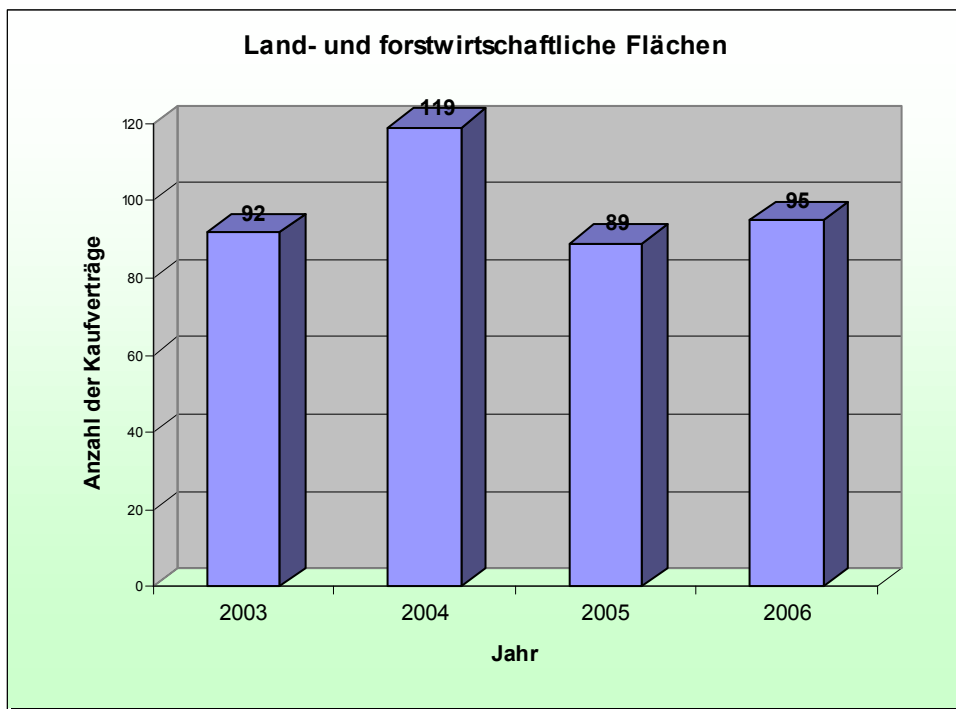
| Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 28                   | 15,02              | 5,65                |

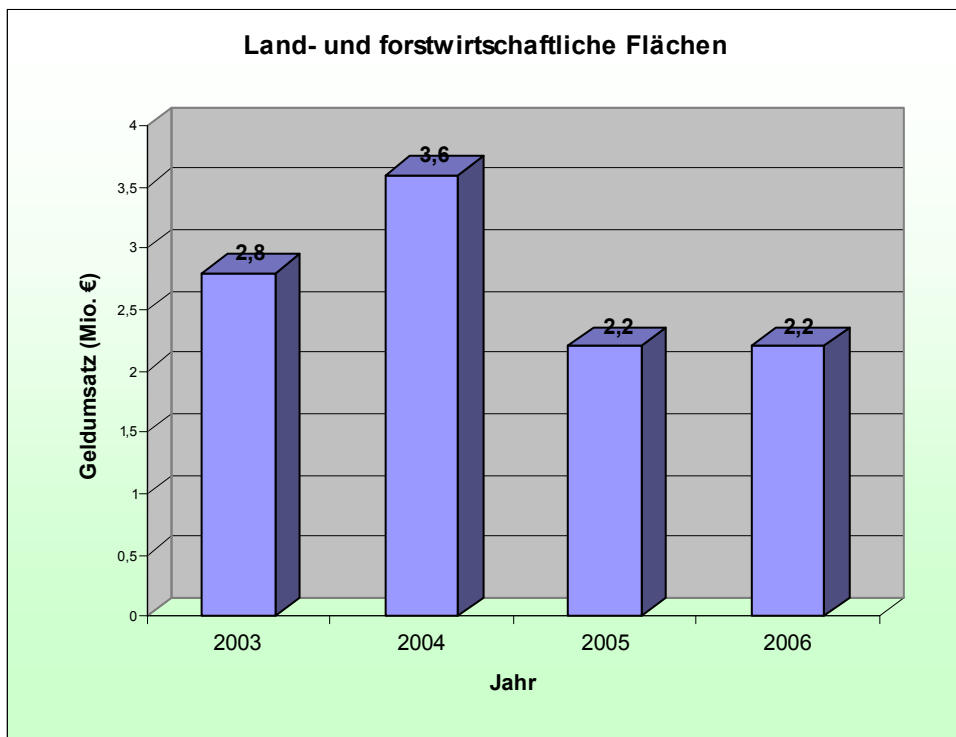
Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. unten 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 95                   | 186,8              | 2,2                 |





#### 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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 65                   | 164,27             | 2,01                | 1,37               |

#### 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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 30                   | 22,47              | 0,22                | 0,96               |

#### 5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

| Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] | Ø Kaufpreis [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 21                   | 49,93              | 0,31                | 0,82               |

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden sowie der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert bei Waldflächen ist nicht möglich. Als Richtwert kann jedoch angehalten werden, dass der Bodenwertanteil bei Forstflächen im Kreisgebiet zwischen 0,20 €/qm und 0,75 €/qm liegen kann.

#### 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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 0                    | 0                  | 0                   | 0                  |

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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 34                   | 6,23               | 0,39                | 6,23               |

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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 10                   | 9,23               | 0,56                | 6,09               |

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 [€/m²] |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 24                   | 5,17               | 2,64                | 51,12              |

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 % |
|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 2                    | 0,10               | 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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 56                   | 15,30              | 15,40               |

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

### 5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

| Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 24                   | 2,48               | 1,19                |

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

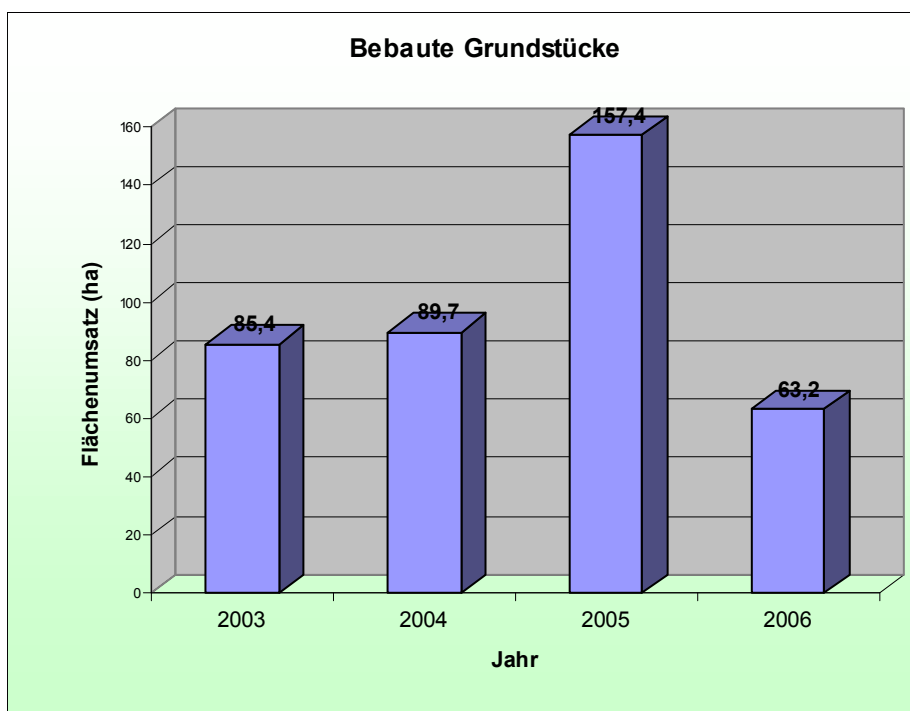
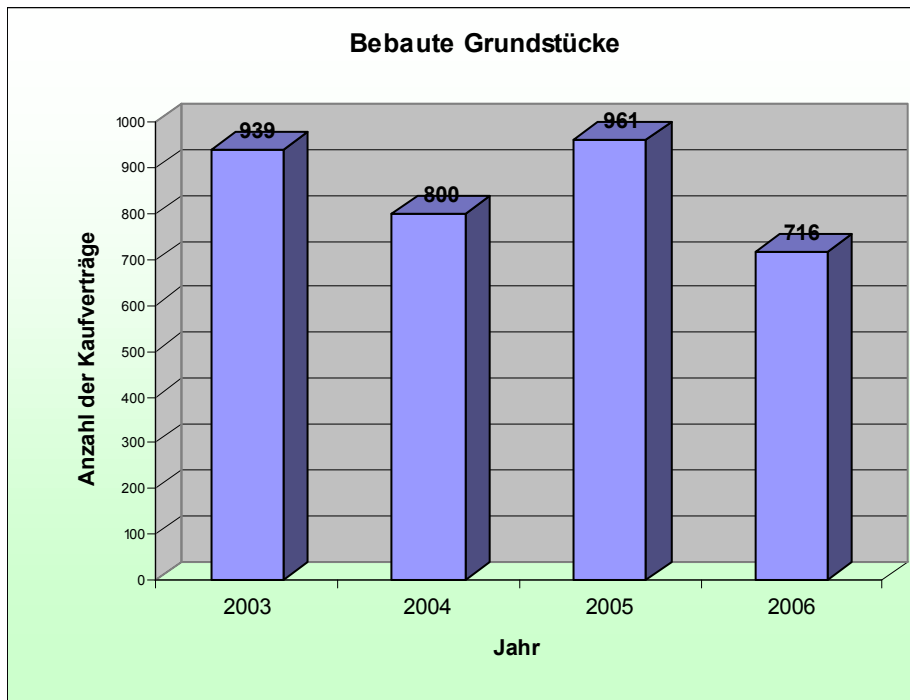


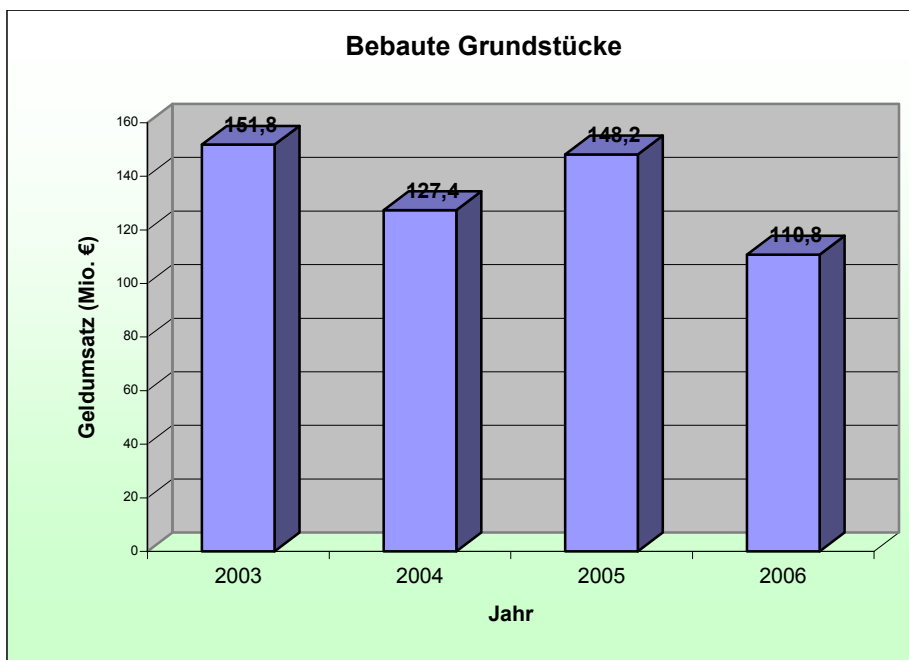
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

| Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 716                  | 63,2               | 110,8               |





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

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Alters-<br>klasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>[m²] | Ø Wohn-<br>fläche<br>[m²] | Ø Preis/m² -<br>Wohnfläche<br>[€/m²] | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>[€] |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1975 - 2004       | 72                      | 596                              | 143                       | 1.498                                | 209.439                       |
| 1950 - 1974       | 100                     | 627                              | 132                       | 1.183                                | 152.673                       |
| bis 1949          | 33                      | 603                              | 147                       | 975                                  | 142.333                       |

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

| Alters-<br>klasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>[m²] | Ø Wohn-<br>fläche<br>[m²] | Ø Preis/m² -<br>Wohnfläche<br>[€/m²] | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>[€] |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1975 - 2004       | 56                      | 348                              | 118                       | 1.391                                | 164.281                       |
| 1950 - 1974       | 17                      | 369                              | 116                       | 1.157                                | 132.118                       |
| bis 1949          | 2                       | 483                              | 115                       | 1.542                                | 180.000                       |

#### Reihenmittelhäuser

| Alters-<br>klasse | Anzahl der<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>[m²] | Ø Wohn-<br>fläche<br>[m²] | Ø Preis/m² -<br>Wohnfläche<br>[€/m²] | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>[€] |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1975 - 2003       | 20                      | 221                              | 117                       | 1.192                                | 138.000                       |
| 1950 - 1974       | 11                      | 209                              | 101                       | 1.068                                | 109.875                       |
| bis 1949          | 0                       | 0                                | 0                         | 0                                    | 0                             |

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren 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. €] |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| 132                  | 26,38              | 53,09               |

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 nichtwohnlischen Nutzungen dargestellt.

|                                         | Anzahl<br>der Kauffälle | Flächenumsatz<br>[ha] | Geldumsatz<br>[Mio. €] |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 22                      | 10,60                 | 33,11                  |
| Gewerbe- und Industrieobjekte           | 54                      | 63,66                 | 17,99                  |
| Sonstige bebaute Grundstücke            | 51                      | 7,80                  | 23,55                  |

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.

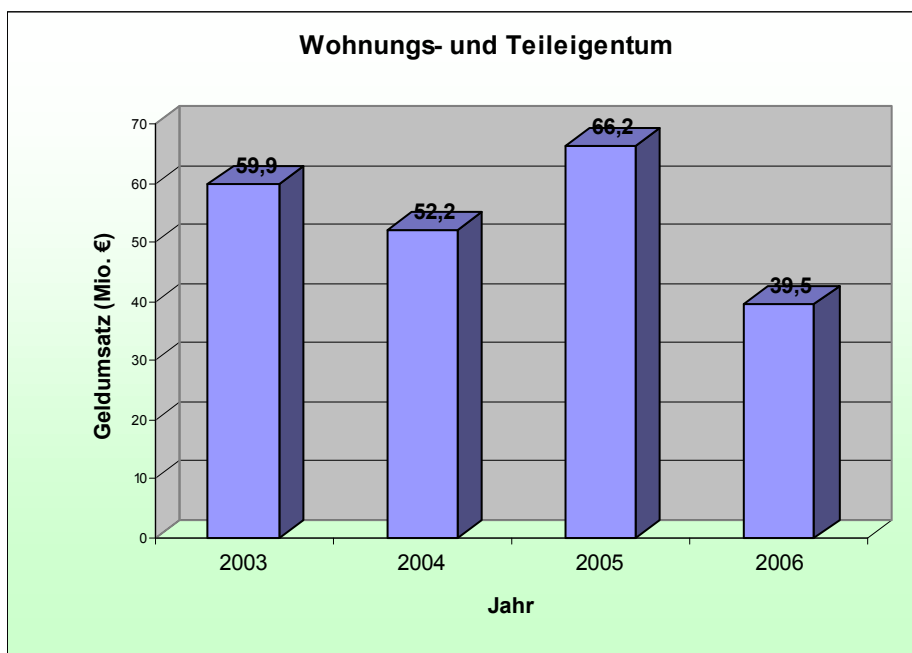
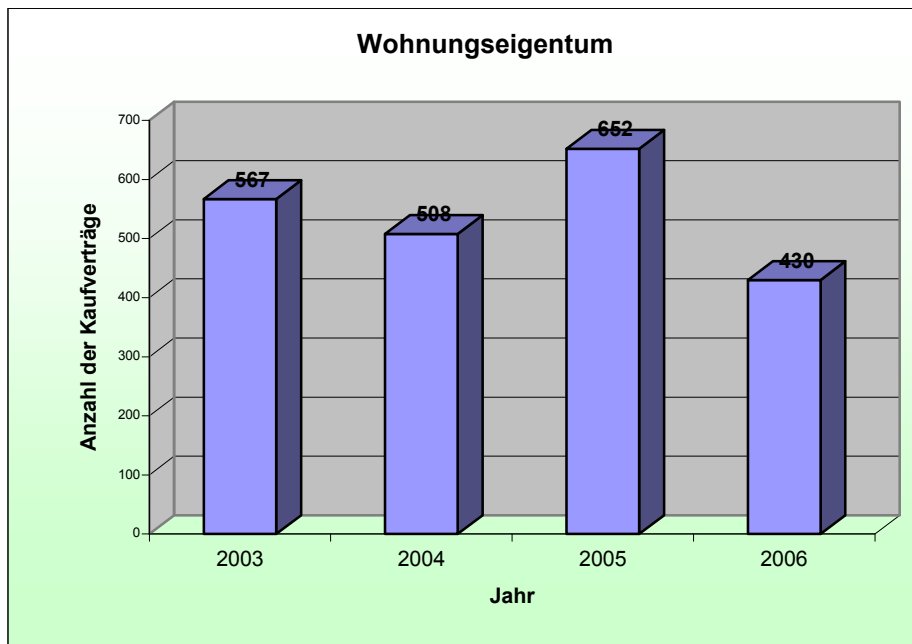
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 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. €] |
|----------------------|---------------------|
| 430                  | 39,53               |



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

| <b>Teilmarkt</b>               | <b>Anzahl der Kauffälle</b> | <b>Geldumsatz [Mio. €]</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Erstverkauf nach Neubau        | 55                          | 9,61                       |
| Weiterverkäufe (Zweitverkäufe) | 347                         | 27,16                      |
| Erstverkäufe nach Umwandlung   | 28                          | 2,77                       |

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

| <b>Alters-<br/>klasse</b> | <b>Anzahl der<br/>Kaufälle</b> | <b>Ø Wohn-<br/>fläche<br/>[m²]</b> | <b>Ø Preis/m² -<br/>Wohnfläche<br/>[€/m²]</b> |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2000-2004                 | 0                              | 0                                  | 0                                             |
| 1990-1999                 | 18                             | 76                                 | 876                                           |
| 1980-1989                 | 7                              | 82                                 | 1.093                                         |
| 1970-1979                 | 4                              | 79                                 | 811                                           |
| 1960-1969                 | 1                              | 62                                 | 937                                           |
| bis 1959                  | 0                              | 0                                  | 0                                             |

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..

| <b>Anzahl der Kauffälle</b> | <b>Geldumsatz [Mio. €]</b> |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1                           | 0,00                       |

## **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 Kanalschlussbeiträge 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 m<sup>2</sup> 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.







## 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:

Bodenrichtwert in €/qm  
Wertbeeinflussende Umstände

### Zum Beispiel:

100  
A 60

### Wertbeeinflussende Umstände:

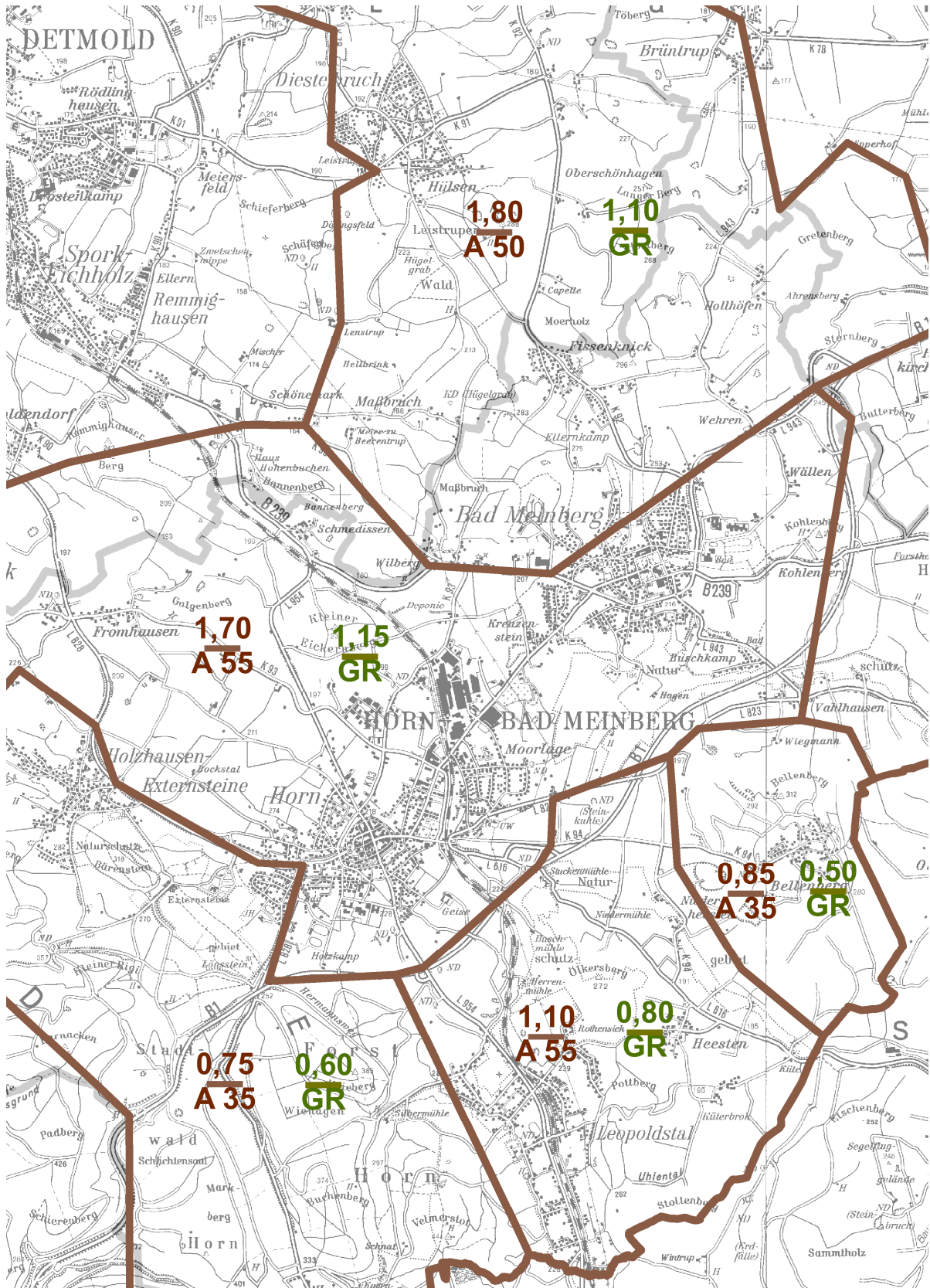
A = Ackerland  
GR = Grünland

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe oben

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



### 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Wohnbauflächen

| Stadt/Gemeinde        | Grundstückswert<br>(€/qm) |          |        |
|-----------------------|---------------------------|----------|--------|
|                       | Lage                      |          |        |
|                       | gute                      | mittlere | mäßige |
| Detmold               | 145                       | 120      | 100    |
| Bad Salzuflen         | 170                       | 110      | 100    |
| Lage                  | 145                       | 105      | 100    |
| Lemgo                 | 160                       | 105      | 90     |
| Augustdorf            | 120                       | 110      | 90     |
| Barntrup              | 75                        | 55       | 55     |
| Blomberg              | 95                        | 60       | 50     |
| Dörentrup             | 75                        | 60       | 48     |
| Extertal              | 55                        | 45       | 34     |
| Horn-Bad Meinberg     | 90                        | 70       | 50     |
| Kalletal              | 90                        | 60       | 50     |
| Leopoldshöhe          | 130                       | 115      | 80     |
| Lügde                 | 90                        | 60       | 60     |
| Oerlinghausen         | 165                       | 150      | 115    |
| Schieder-Schwalenberg | 50                        | 45       | 33     |
| Schlangen             | 130                       | 120      | 47     |

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

#### Mehrgeschossige Bauflächen mit Wohnbau- und gemischter baulicher Nutzung

| Stadt/Gemeinde        | Grundstückswert<br>(€/qm) |          |        |
|-----------------------|---------------------------|----------|--------|
|                       | Lage                      |          |        |
|                       | gute                      | mittlere | mäßige |
| Detmold               | 720                       | 185      | 120    |
| Bad Salzuflen         | 430                       | 190      | 85     |
| Lage                  | 225                       | 120      | 75     |
| Lemgo                 | 270                       | 130      | 55     |
| Augustdorf            | 140                       | 105      | 85     |
| Barntrup              | 90                        | 49       | 35     |
| Blomberg              | 110                       | 75       | 42     |
| Dörentrup             | 75                        | 39       | 35     |
| Extertal              | 80                        | 49       | 24     |
| Horn-Bad Meinberg     | 130                       | 55       | 31     |
| Kalletal              | 110                       | 65       | 31     |
| Leopoldshöhe          | 150                       | 105      | 55     |
| Lügde                 | 115                       | 85       | 25     |
| Oerlinghausen         | 200                       | 145      | 85     |
| Schieder-Schwalenberg | 65                        | 50       | 30     |
| Schlangen             | 145                       | 120      | 55     |

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

## Gewerbliche Bauflächen

| Stadt/Gemeinde        | Grundstückswert<br>(€/qm) |          |        |
|-----------------------|---------------------------|----------|--------|
|                       | Lage                      |          |        |
|                       | gute                      | mittlere | mäßige |
| Detmold               |                           | 50       |        |
| Bad Salzuflen         | 60                        | 50       | 35     |
| Lage                  | 65                        | 45       |        |
| Lemgo                 | 65                        | 50       |        |
| Augustdorf            |                           | 55       |        |
| Barntrup              |                           | 20       |        |
| Blomberg              |                           | 15       |        |
| Dörentrup             |                           | 15       |        |
| Extertal              |                           | 45       |        |
| Horn-Bad Meinberg     |                           | 25       |        |
| Kalletal              |                           | 14       |        |
| Leopoldshöhe          | 55                        | 40       |        |
| Lügde                 |                           | 85       | 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<br>(€/qm) |          |        |
|-------------------|---------------------------|----------|--------|
|                   | Lage                      |          |        |
|                   | gute                      | mittlere | mäßige |
| Detmold           |                           | 60       |        |
| 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](http://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.

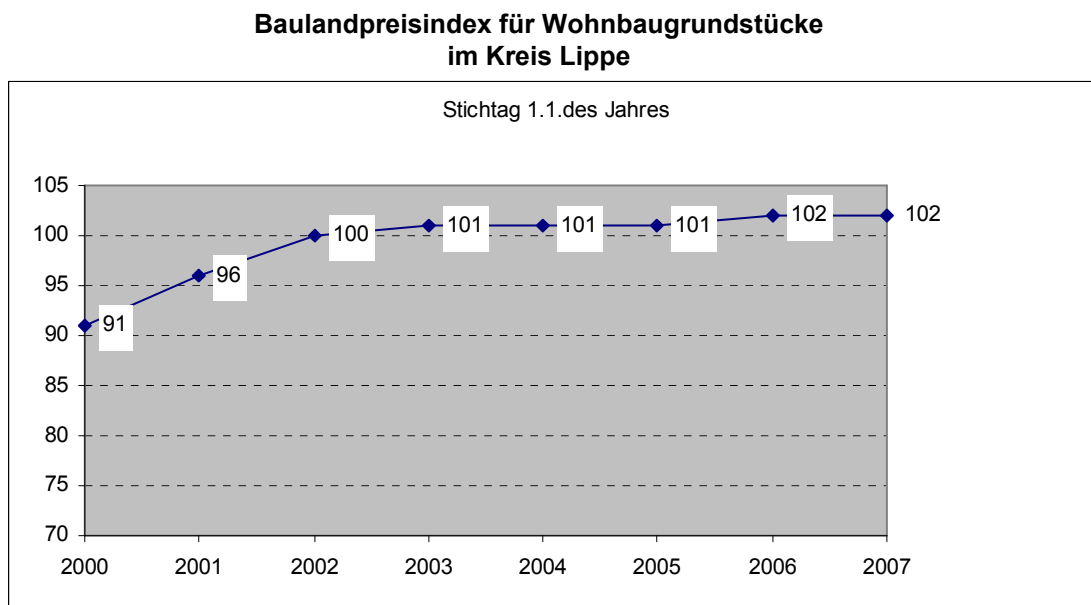
Das Sachwertverfahren ist ein Substanzwertverfahren. Beim Sachwertverfahren ist es in der Regel erforderlich, dass eine Marktanpassung vorgenommen werden muss.

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:

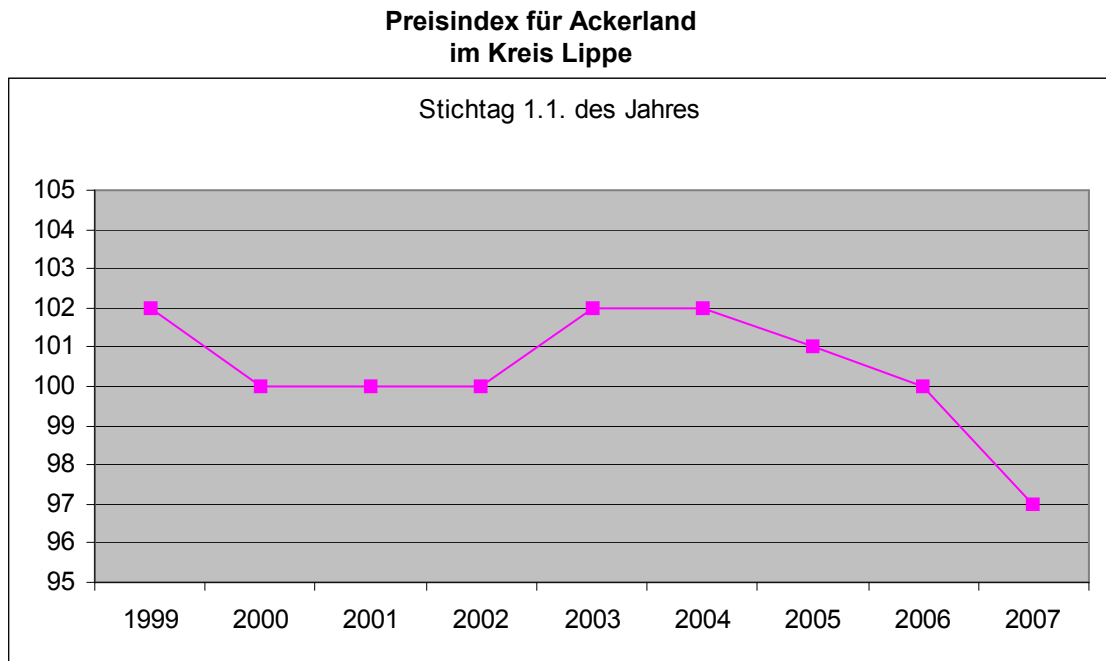


Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

| Stadt / Gemeinde             | Stichtag 1.1. des Jahres |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
|                              | 2000                     | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| <b>Detmold</b>               | 88                       | 93   | 100  | 100  | 101  | 100  | 101  | 100  |
| <b>Bad Salzuflen</b>         | 96                       | 96   | 100  | 98   | 94   | 98   | 98   | 100  |
| <b>Lage</b>                  | 86                       | 91   | 100  | 93   | 96   | 96   | 97   | 87   |
| <b>Lemgo</b>                 | 94                       | 99   | 100  | 102  | 106  | 95   | 102  | 103  |
| <b>Augustdorf</b>            | 94                       | 101  | 100  | 99   | 109  | 101  | 105  | 127  |
| <b>Barntrup</b>              | 80                       | 89   | 100  | 106  | 99   | 109  | 104  | 98   |
| <b>Blomberg</b>              | 91                       | 95   | 100  | 101  | 112  | 103  | 122  | 129  |
| <b>Dörentrup</b>             | 92                       | 111  | 100  | 108  | 106  | 96   | 98   | 110  |
| <b>Extertal</b>              | 84                       | 85   | 100  | 101  | 89   | 104  | 105  | 93   |
| <b>Horn-Bad Meinberg</b>     | 95                       | 99   | 100  | 104  | 97   | 91   | 101  | 102  |
| <b>Kalletal</b>              | 93                       | 99   | 100  | 108  | 109  | 106  | 101  | 108  |
| <b>Leopoldshöhe</b>          | 95                       | 93   | 100  | 103  | 104  | 103  | 94   | 91   |
| <b>Lügde</b>                 | 94                       | 97   | 100  | 113  | 103  | 113  | 136  | 126  |
| <b>Oerlinghausen</b>         | 96                       | 100  | 100  | 99   | 106  | 109  | 104  | 105  |
| <b>Schieder-Schwalenberg</b> | 104                      | 104  | 100  | 114  | 111  | 120  | 103  | 112  |
| <b>Schlangen</b>             | 89                       | 96   | 100  | 104  | 102  | 106  | 103  | 108  |

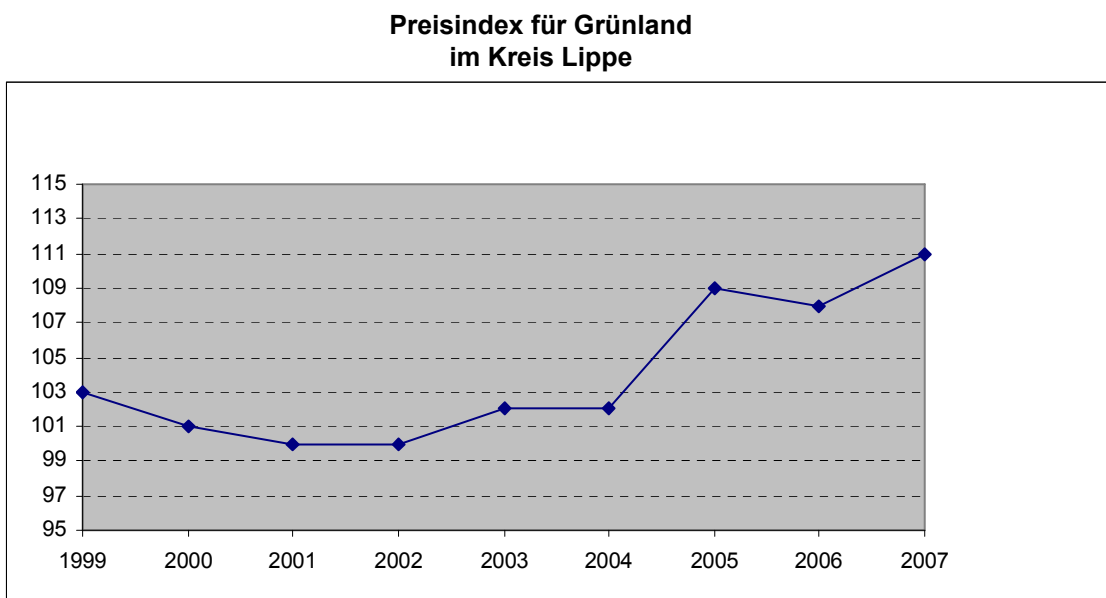
### 9.1.2 Ackerland

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 Bodens.

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

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

#### Beschreibung der untersuchten Daten:

|                         | Einzelhäuser          |                        | Doppel- und Reihenhäuser |                        |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                         | von                   | bis                    | von                      | bis                    |
| Fläche                  | 250 m <sup>2</sup>    | 1.500 m <sup>2</sup>   | 150 m <sup>2</sup>       | 550 m <sup>2</sup>     |
| Lagewert                | 20,- €/m <sup>2</sup> | 320,- €/m <sup>2</sup> | 30,- €/m <sup>2</sup>    | 190,- €/m <sup>2</sup> |
| Kaufpreise              | 10,- €/m <sup>2</sup> | 300,- €/m <sup>2</sup> | 35,- €/m <sup>2</sup>    | 215,- €/m <sup>2</sup> |
| Anzahl der<br>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.

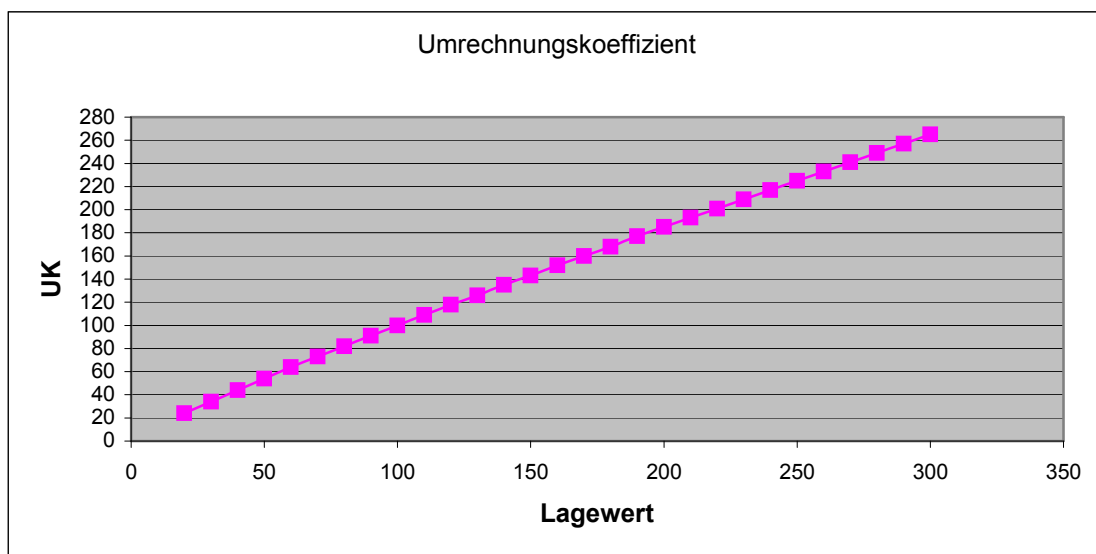


### Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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 €/m<sup>2</sup>. 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:

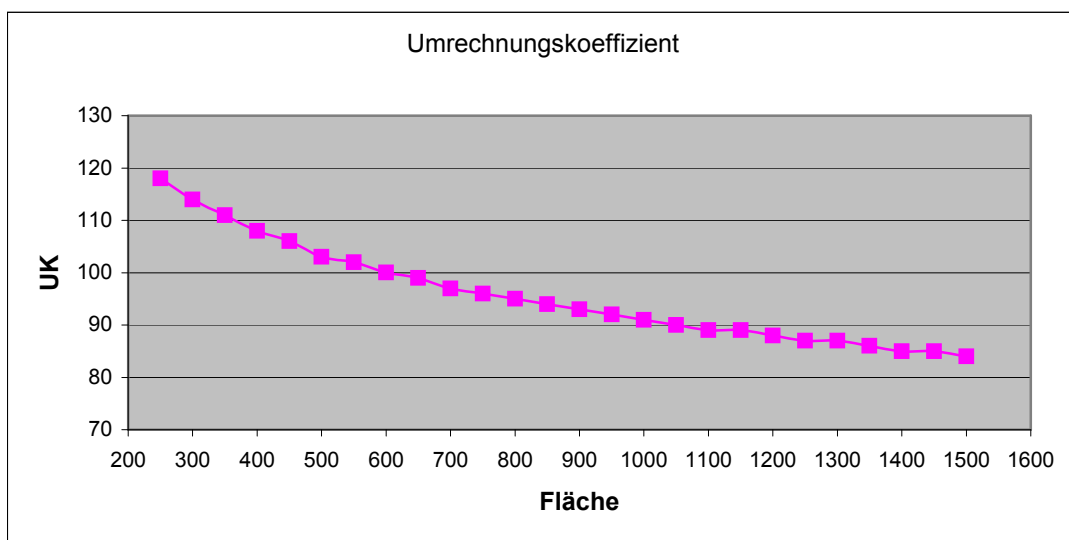
$$150 \text{ €/m}^2 \times 130 / 143 = 136 \text{ €/m}^2$$

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 [€/m<sup>2</sup>] 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 €/m<sup>2</sup> bei einer Größe von 800 m<sup>2</sup>. Bewertungsgrundstück 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

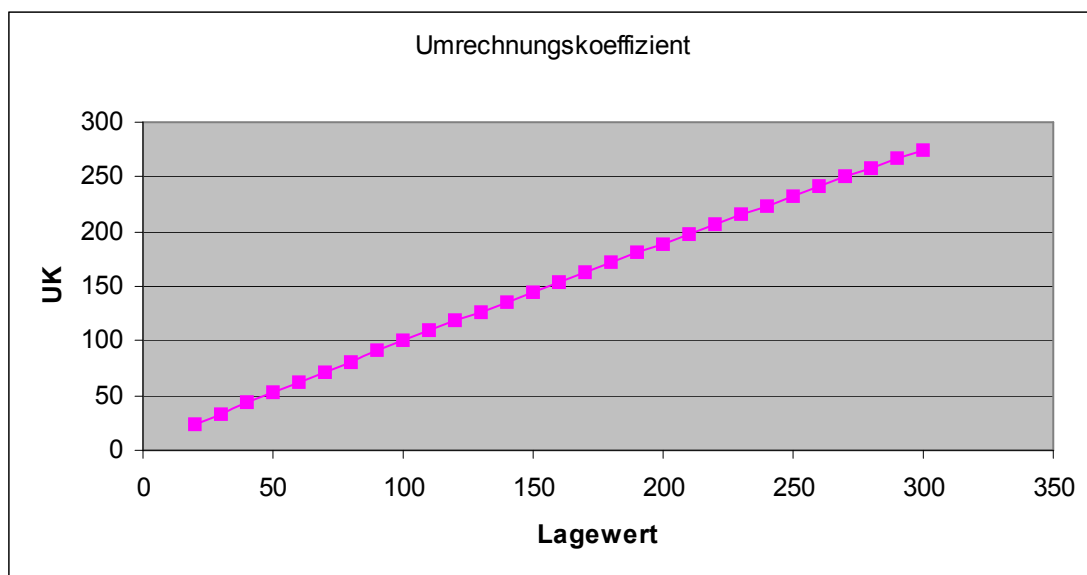
$$100 \text{ €/m}^2 \times 91 / 95 = 95,79 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

### 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,-- €/m<sup>2</sup> beträgt der Zuschlag 25% und bei ca. 200,-- € liegt der Zuschlag bei 10%.

### Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

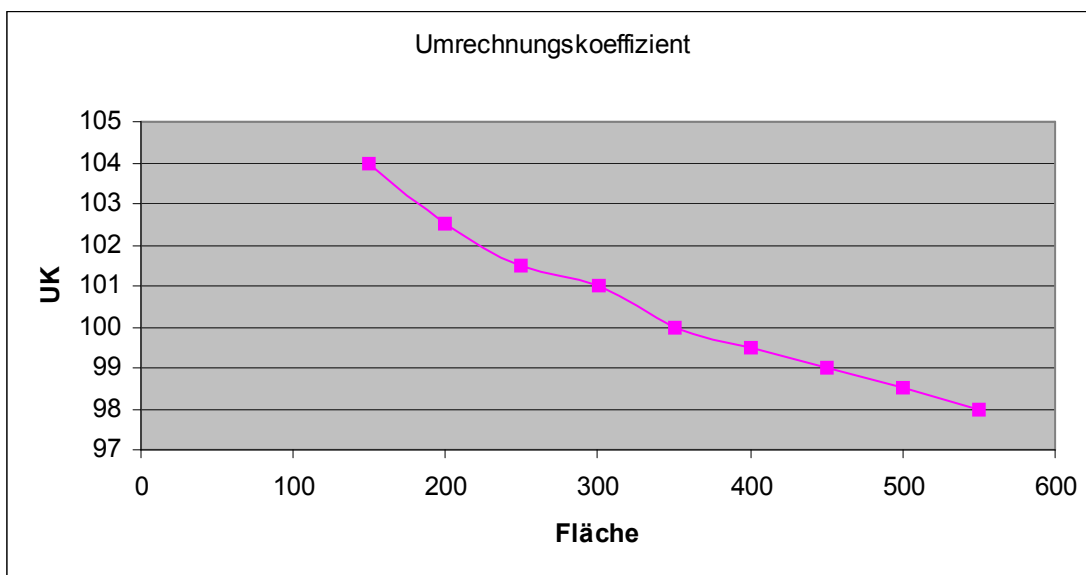
| Lagewert | Umrechnungskoeffizient | Lagewert | Umrechnungskoeffizient |
|----------|------------------------|----------|------------------------|
| 20       | 23                     | 170      | 163                    |
| 30       | 33                     | 180      | 172                    |
| 40       | 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 zusammenzusetzen.

Beispiel:

Bodenrichtwert 100,-- €/m<sup>2</sup> für ein 800 qm großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein 1.000 m<sup>2</sup> 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,-- €/m<sup>2</sup> und 10% bei 200,-- €/m<sup>2</sup> interpoliert mit 100,-- €/m<sup>2</sup> gleich rd. 18%, was einem Faktor von 1,18 entspricht.

Somit:

Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup> x Lagefaktor 0,9 x Flächenfaktor 0,96 x Baulückenfaktor 1,18 =  
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks 102,-- €/m<sup>2</sup>.

### 9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

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

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

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

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

- Vertragsdatum
- Fläche
- Entfernung zum Ortsrand
- Lage

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

Der Grünlandrichtwert beträgt 1,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> und einer Entfernung von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>, ist 100 m vom Ortsrand entfernt und hat eine um 10 % bessere Lage. Die Anpassung beträgt somit:

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

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

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

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

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2002 bis einschließlich 2006 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse hinsichtlich folgender Merkmale statistisch untersucht.

- Vertragsdatum
- Gemeinde
- Lagewert
- Grundstücksfläche
- Baujahr
- RND
- Rohertrag
- Miete/m<sup>2</sup>
- Wohn- / Nutzfläche
- Anzahl der Eigentume (nur bei Eigentumswohnungen)
- Anzahl der Geschosse (nur bei Eigentumswohnungen)
- Vermietungssituation (nur bei Eigentumswohnungen)

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

## Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

|                                   | von  | bis  |
|-----------------------------------|------|------|
| Lagewert                          | 35   | 200  |
| Baujahr                           | 1900 | 1990 |
| Restnutzungsdauer                 | 20   | 70   |
| Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ] | 120  | 315  |
| Miete [€/m <sup>2</sup> ]         | 3,4  | 6,75 |
| Liegenschaftszinssatz [%]         | 1    | 5    |
| Anzahl der Kauffälle              | 37   |      |

---

### *Regressions-Statistik*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,877808265 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,77054735  |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,733538858 |
| Standardfehler                    | 0,538591461 |
| Beobachtungen                     | 37          |

---

| <i>Merkmale</i>                     |   | <i>Koeffizienten</i> |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Konstante                           |   | -22,2942965          |
| + Lagewert                          | X | -0,003760333         |
| + Baujahr                           | X | 0,009167675          |
| + Restnutzungsdauer                 | X | -0,014224305         |
| + Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ] | X | 0,014357488          |
| + Miete [€/m <sup>2</sup> ]         | X | 1,181822846          |



## Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

|                                     | von  | bis   |
|-------------------------------------|------|-------|
| Lagewert                            | 32   | 295   |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | 150  | 1500  |
| Baujahr                             | 1900 | 1990  |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]        | 135  | 395   |
| Miete / m <sup>2</sup>              | 3,3  | 5,95  |
| Rohertrag [€]                       | 7900 | 23000 |
| Liegenschaftszinssatz [%]           | 2,00 | 6,75  |
| Anzahl der Kauffälle                | 49   |       |

### *Regressions-Statistik*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,669587176 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,448346987 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,354162326 |
| Standardfehler                    | 0,851510652 |
| Beobachtungen                     | 49          |

| <i>Merkmale</i>                       |   | <i>Koeffizienten</i> |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Konstante                             |   | 0,585150401          |
| + Lagewert                            | X | -0,004874743         |
| + Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | X | -0,002176633         |
| + Baujahr                             | X | 0,005826029          |
| + Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]        | X | -0,029682092         |
| + Miete / m <sup>2</sup>              | X | -1,25001808          |
| + Rohertrag [€]                       | X | 0,000617147          |

## Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

|                                   | von   | bis   |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Baujahr                           | 1870  | 1975  |
| Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ] | 210   | 555   |
| Miete [€/m <sup>2</sup> ]         | 3,4   | 5,8   |
| Rohertrag [€]                     | 11200 | 30000 |
| Liegenschaftszinssatz [€]         | 3,55  | 7,25  |
| Anzahl der Kauffälle              | 43    |       |

### *Regressions-Statistik*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,76386028  |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,583482527 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,527196382 |
| Standardfehler                    | 0,695517012 |
| Beobachtungen                     | 43          |

| <i>Merkmale</i>                     |   | <i>Koeffizienten</i> |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Konstante                           |   | 4,270870526          |
| + Baujahr                           | X | 0,005767217          |
| + Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ] | X | -0,027667999         |
| + Miete [€/m <sup>2</sup> ]         | X | -2,486750933         |
| + Rohertrag [€]                     | X | 0,000616161          |

## Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der Daten:

|                           | von  | bis  |
|---------------------------|------|------|
| Baujahr                   | 1825 | 1995 |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,5  | 7,5  |
| Anzahl der Kauffälle      | 43   |      |

| <i>Regressions-Statistik</i>      |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,421719733 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,177847533 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,111739909 |
| Standardfehler                    | 0,899153732 |
| Beobachtungen                     | 43          |

| <i>Merkmale</i> |   | <i>Koeffizienten</i> |
|-----------------|---|----------------------|
| Konstante       |   | 14,20396822          |
| + Gemeinde      | X | 0,036547835          |
| + Baujahr       | X | -0,006141974         |

## Geschäfts- und Bürohäuser

Beschreibung der Daten:

|                           | von  | bis    |
|---------------------------|------|--------|
| Grundstücksfläche [m²]    | 75   | 19000  |
| Baujahr                   | 1850 | 2002   |
| Nutzfläche [m²]           | 100  | 9100   |
| Rohrertrag [€]            | 7700 | 980000 |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 3,5  | 9,5    |
| Anzahl der Kauffälle      | 18   |        |

| <i>Regressions-Statistik</i>      |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,878965515 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,772580376 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,702605107 |
| Standardfehler                    | 0,908805136 |
| Beobachtungen                     | 18          |

| <i>Merkmale</i>          |   | <i>Koeffizienten</i> |
|--------------------------|---|----------------------|
| Konstante                |   | 30,99509682          |
| + Grundstücksfläche [m²] | X | 0,000316072          |
| + Baujahr                | X | -0,01344289          |
| + Nutzfläche [m²]        | X | 0,005547238          |
| + Rohrertrag [€]         | X | -5,63178E-05         |

## Gewerbliche Gebäude

Beschreibung der Daten:

|                                     | von  | bis   |
|-------------------------------------|------|-------|
| Lagewert                            | 13   | 85    |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | 500  | 15000 |
| Restnutzungsdauer                   | 15   | 44    |
| Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]        | 80   | 9000  |
| Liegenschaftszinssatz [%]           | 4,45 | 9,25  |
| Anzahl der Kauffälle                | 31   |       |

---

### *Regressions-Statistik*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,818505545 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,669951328 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,58071307  |
| Standardfehler                    | 0,746390622 |
| Beobachtungen                     | 31          |

---

| <i>Merkmale</i>                     |   | <i>Koeffizienten</i> |
|-------------------------------------|---|----------------------|
|                                     |   | 8,219817249          |
| + Lagewert                          | X | -0,014197424         |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] |   | -9,65046E-05         |
| + Restnutzungsdauer                 | X | -0,056479366         |
| + Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]      | X | 0,000636626          |

## Eigentumswohnungen

Beschreibung der Daten:

|                           | von  | bis  |
|---------------------------|------|------|
| Anzahl der Eigentume      | 4    | 37   |
| Baujahr                   | 1956 | 2001 |
| Restnutzungsdauer         | 17   | 88   |
| Wohnungsgröße [m²]        | 40   | 115  |
| Vermietungssituation      | 1    | 2    |
| Miete [€/m²]              | 3,5  | 7,6  |
| Rohertrag [€]             | 2200 | 7550 |
| Liegenschaftszinssatz [%] | 1,75 | 8,25 |
| Anzahl der Kauffälle      | 115  |      |

### *Regressions-Statistik*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,743447233 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,552713788 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,51437497  |
| Standardfehler                    | 0,973418215 |
| Beobachtungen                     | 115         |

| <i>Merkmale</i> |                      | <i>Koeffizienten</i> |
|-----------------|----------------------|----------------------|
|                 | Konstante            | 186,9200901          |
| +               | Gemeinde             | X -0,095161181       |
| +               | Anzahl der Eigentume | X 0,05225763         |
| +               | Baujahr              | X -0,083667849       |
|                 | Restnutzungsdauer    | X 0,028927038        |
| +               | Wohnfläche [m²]      | X -0,206344735       |
| +               | Vermietungssituation | X 0,482277188        |
| +               | Miete [€/m²]         | X -1,881007305       |
| +               | Rohertrag [€]        | X 0,003292064        |

Für die Vermietungssituation sind hier folgende Werte einzusetzen:

| Vermietungssituation | Wert |
|----------------------|------|
| unvermietet          | 1    |
| vermietet            | 2    |

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

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

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

#### Lagewert

|                      |      |
|----------------------|------|
| BRW 2006             | 100  |
| Lageanpassungsfaktor | 0,95 |
| Lagewert =           | 95   |

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Wohn- u. Geschäftshaus in Bad Salzuflen gesucht. Baujahr 1925.

| <i>Koeffizienten</i>  |   |              |   |       |
|-----------------------|---|--------------|---|-------|
| Konstante             |   | 14,20396822  |   |       |
| Gemeinde              | + | 0,036547835  | X | 100,6 |
| Baujahr               | + | -0,006141974 | X | 1925  |
| Liegenschaftszinssatz |   |              |   | 6,06  |

Im Hinblick auf die errechenbare Genauigkeit, hier  $\pm 0,9$ , wird empfohlen, die Zinssätze auf  $\frac{1}{4}\%$  zu runden. Im Beispiel also auf 6,0%.

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   | = | $1 + 0,01 \times p$     |
| 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 /<br>Stellplatz |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| Mietausfallwagnis     | 2%                           | 2%                     |
| Verwaltungskosten     | 240,37 €<br>ETW:<br>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 /<br>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

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche ohne Garage oder andere Nebengebäude** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

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

Beschreibung der Daten:

|                                      | von   | bis   |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Lagewert                             | 22    | 240   |
| Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]  | 150   | 1500  |
| Restnutzungsdauer                    | 15    | 86    |
| Vollgeschosse                        | 1     | 2     |
| % Keller                             | 0     | 100   |
| % Dachausbau                         | 0     | 100   |
| Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]    | 75    | 240   |
| Ausstattung                          | 1,51  | 2,95  |
| Optik                                | 3     | 8     |
| Himmelsrichtung                      | s. u. | s. u. |
| Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF] | 660   | 1985  |
| Anzahl der Kauffälle                 | 293   |       |

| <i>Regressions-Statistik</i>      |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,839604296 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,704935373 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,692289746 |
| Standardfehler                    | 141,4389461 |
| Beobachtungen                     | 293         |

| <i>Merkmale</i> |                                     | <i>Koeffizienten</i> |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------|
|                 | Konstante                           | -445,7135811         |
| +               | Gemeinde                            | X 4,839223683        |
| +               | Ortsteil                            | X 24,87854838        |
| +               | Lagewert                            | X 3,265700768        |
| +               | Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | X 0,303335029        |
| +               | Restnutzungsdauer                   | X 4,740146621        |
| +               | Vollgeschosse                       | X -93,15218243       |
| +               | % Keller                            | X 0,675857388        |
| +               | % Dachausbau                        | X -0,394072656       |
| +               | Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]   | X -3,585123412       |
| +               | Ausstattung                         | X 155,6203489        |
| +               | Optik                               | X 46,86835418        |
| +               | Himmelsrichtung                     | X 4,62077707         |

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.



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

| <u>Ortsteil</u> | <u>Kennziffer</u> |
|-----------------|-------------------|
| Hauptort        | 1                 |
| Nebenort        | 2                 |

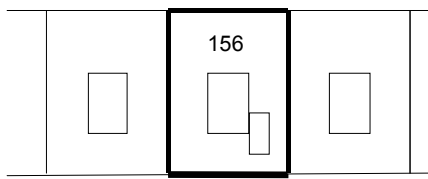
#### Lagewert

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

|                      |      |
|----------------------|------|
| BRW 2006             | 100  |
| Lageanpassungsfaktor | 0,95 |
| Lagewert =           | 95   |

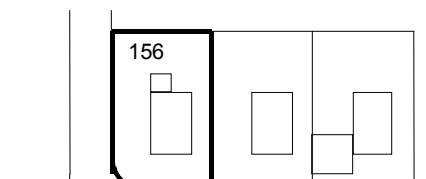
| <u>Optik</u>          | <u>Kennziffer</u> |
|-----------------------|-------------------|
| verkommen             | 1                 |
| stark vernachlässigt  | 2                 |
| vernachlässigt        | 3                 |
| schlechter als normal | 4                 |
| normal ansprechend    |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

| <u>Himmelsrichtung</u> | <u>Kennziffer</u> |
|------------------------|-------------------|
| Nord                   | 99,431            |
| Nordost                | 93,726            |
| Nordwest               | 99,454            |
| Ost                    | 100               |
| Süd                    | 100               |
| Südost                 | 96,383            |
| Südwest                | 96,071            |
| West                   | 93,871            |



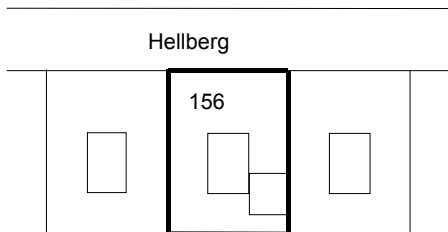
Sprengerweg

**Reihengrundstück**



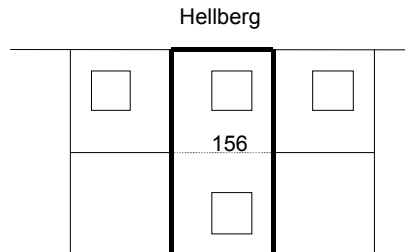
Sprengerweg

**Eckgrundstück**



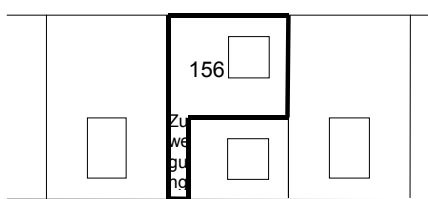
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück**



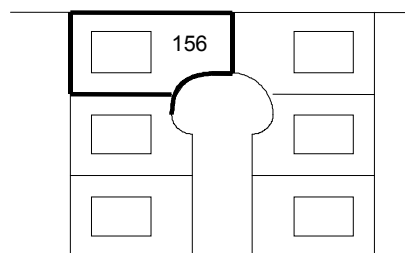
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als  
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

**Binnengrundstück**



Sprengerweg

**Kopfgrundstück**

**Beispiel:**

Ein eingeschossiges Zweifamilienhaus in einem Nebenort von Blomberg, Baujahr 1972, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 60,-- €/m<sup>2</sup> und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Westen orientiert und 900 m<sup>2</sup> groß, davon sind 100 m<sup>2</sup> Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10,-- €/m<sup>2</sup> angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>. 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 | 0,839604296 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,704935373 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,692289746 |
| Standardfehler                    | 141,4389461 |
| Beobachtungen                     | 293         |

|                                      |                                     | <i>Koeffizienten</i> |                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
|                                      | Konstante                           | -445,7135811         |                  |
| +                                    | Gemeinde                            | 4,839223683          | X 94,4           |
| +                                    | Ortsteil                            | 24,87854838          | X 2              |
| +                                    | Lagewert                            | 3,265700768          | X 60             |
| +                                    | Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] | 0,303335029          | X 800            |
| +                                    | Restnutzungsdauer                   | 4,740146621          | X 55             |
| +                                    | Vollgeschosse                       | -93,15218243         | X 1              |
| +                                    | % Keller                            | 0,675857388          | X 100            |
| +                                    | % Dachausbau                        | -0,394072656         | X 100            |
| +                                    | Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]   | -3,585123412         | X 200            |
| +                                    | Ausstattung                         | 155,6203489          | X 2,5            |
| +                                    | Optik                               | 46,86835418          | X 5              |
| +                                    | Himmelsrichtung                     | 4,62077707           | X 93,871         |
| Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF] |                                     |                      | 1035             |
| Zwischenwert                         |                                     |                      | 207.000 €        |
| Zeitwert der Nebengebäude            |                                     |                      | 1.000 €          |
| Selbständige Grundstücksteile        |                                     |                      | 1.000 €          |
| Wertminderung                        |                                     | -                    | 3.500 €          |
| Vergleichswert                       |                                     |                      | <u>205.500 €</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 Daten:

|                          | von  | bis  |
|--------------------------|------|------|
| Lagewert                 | 40   | 280  |
| Anz. der Geschosse       | 1    | 4    |
| Anz. der Eigentume       | 4    | 55   |
| Baujahr                  | 1953 | 2002 |
| Raumanzahl               | 1    | 5    |
| Wohnungsgröße [m²]       | 40   | 120  |
| Stellplatzmöglichkeit    | 0    | 1    |
| Vermietung               | 1    | 2    |
| Vergleichswert [€/m² WF] | 210  | 1620 |
| Anzahl der Kauffälle     | 134  |      |

| <i>Regressions-Statistik</i>      |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,863931024 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,746376814 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,725757043 |
| Standardfehler                    | 165,6864444 |
| Beobachtungen                     | 134         |

|   |                       | <i>Merkmale</i> | <i>Koeffizienten</i> |
|---|-----------------------|-----------------|----------------------|
|   |                       | Konstante       | -32636,15587         |
| + | Gemeinde              | X               | 16,93202502          |
| + | Lagewert              | X               | 0,708027045          |
| + | Anz. der Geschosse    | X               | -50,57649274         |
| + | Anz. der Eigentume    | X               | -4,843937796         |
| + | Baujahr               | X               | 16,1854442           |
| + | Raumanzahl            | X               | 93,02921598          |
| + | Wohnungsgröße [m²]    | X               | -2,430449986         |
| + | Stellplatzmöglichkeit | X               | 67,59360815          |
| + | Vermietung            | X               | -112,2884838         |

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 1.1.2006

100

Lageanpassungsfaktor

0,95

Lagewert =

95

Die Anzahl der Geschosse umfasst nur die Vollgeschosse. Keller- und Dachgeschoss zählen nicht dazu.

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

Die Raumanzahl umfasst die Zahl der Zimmer ohne Küche und Bad (3 ZKB, Balkon).

Für die Stellplatzmöglichkeit sind hier folgende Werte einzusetzen:

| Stellplatz      | Wert |
|-----------------|------|
| nicht vorhanden | 0    |
| vorhanden       | 1    |

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 bei 3 Zimmern 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,-- €.

|   | <i>Merkmale</i>       | <i>Koeffizienten</i> |   |      |
|---|-----------------------|----------------------|---|------|
|   | Konstante             | -32636,15587         |   |      |
| + | Gemeinde              | 16,93202502          | X | 95,1 |
| + | Lagewert              | 0,708027045          | X | 90   |
| + | Anzahl der Geschosse  | -50,57649274         | X | 2    |
| + | Anzahl der Eigentume  | -4,843937796         | X | 12   |
| + | Baujahr               | 16,1854442           | X | 1975 |
| + | Raumanzahl            | 93,02921598          | X | 3    |
| + | Wohnungsgröße [m²]    | -2,430449986         | X | 70   |
| + | Stellplatzmöglichkeit | 67,59360815          | X | 1    |
| + | Vermietung            | -112,2884838         | X | 1    |

Vergleichspreis / m² Wohnfläche

909

Wohnungsgröße [m²]

70

Zwischenwert

63630

Zeitwert Sondernutzungsrechte

1000

Zeitwert Garagen / Stellplätze

6000

Zeitwert Nebengebäude

2000

Sonstige Wertbeeinflussungen

-4000

Vergleichswert

68630

## 9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren

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

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

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

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

Beschreibung der Daten:

|                          | von   | bis    |
|--------------------------|-------|--------|
| Grundstücksfläche        | 150   | 1500   |
| Gebäudeart               | s. u. | s. u.  |
| Baujahr                  | 1900  | 2003   |
| Restnutzungsdauer        | 15    | 86     |
| Vollgeschosse            | 1     | 2      |
| % Keller                 | 0     | 100    |
| % Dachausbau             | 0     | 100    |
| Ausstattung              | 1,51  | 2,81   |
| Optik                    | 3     | 8      |
| Hanglage                 | 0     | 1      |
| Vorläufiger Sachwert [€] | 60000 | 390000 |
| Marktanpassungsfaktor    | 0,59  | 1,17   |
| Anzahl der Kauffälle     | 298   |        |

| <i>Regressions-Statistik</i>      |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Multipler Korrelationskoeffizient | 0,693061551 |
| Bestimmtheitsmaß                  | 0,480334314 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß     | 0,4565468   |
| Standardfehler                    | 0,078137151 |
| Beobachtungen                     | 298         |

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

| <i>Merkmale</i> |                          | <i>Koeffizienten</i> |
|-----------------|--------------------------|----------------------|
|                 | Konstante                | 3,913774051          |
| +               | Gemeinde                 | X 0,001478458        |
| +               | Ortsteil                 | X 0,03290997         |
| +               | Grundstücksfläche        | X -5,5875E-05        |
| +               | Gebäudeart               | X 0,373981766        |
| +               | Baujahr                  | X -0,001818566       |
| +               | Restnutzungsdauer        | X -0,001116815       |
| +               | Vollgeschosse            | X -0,017574032       |
| +               | % Keller                 | X -0,000401956       |
| +               | % Dachausbau             | X 0,000162842        |
| +               | Ausstattung              | X 0,128600211        |
| +               | Optik                    | X 0,013159315        |
| +               | Hanglage                 | X 0,061012068        |
| +               | Vorläufiger Sachwert [€] | X -9,20602E-07       |

Die Kennziffer für die Gemeinde ist oben unter Liegenschaftszinssätze abgedruckt.

| <u>Ortsteil</u> | <u>Kennziffer</u> |
|-----------------|-------------------|
| Hauptort        | 1                 |
| Nebenort        | 2                 |

| <u>Gebäudeart</u>                    | <u>Kennziffer</u> |
|--------------------------------------|-------------------|
| Doppelhaushälfte                     | 0,876470588       |
| Einfamilienhaus                      | 0,884371259       |
| Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 0,83516129        |
| Reihenendhaus                        | 0,893043479       |
| Reihenhaus                           | 0,968620693       |
| Zweifamilienhaus                     | 0,809642853       |

Für die Ausstattung sind hier folgende Werte einzusetzen:

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

Über die Ausstattungsanteile wird die gewichtete Ausstattung ermittelt.

| <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>Hanglage</u> | <u>Kennziffer</u> |
|-----------------|-------------------|
| Keine Hanglage  | 0                 |
| Hanglage        | 1                 |

## 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

| Ausstattung | Anteil |
|-------------|--------|
| Fassade     | 11%    |
| Fenster     | 14%    |
| Dächer      | 15%    |
| Sanitär     | 13%    |
| Innenwand   | 6%     |
| Bodenbeläge | 8%     |
| Innentüren  | 11%    |
| Heizung     | 15%    |
| Elektro     | 7%     |

### Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

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

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



#### Berücksichtigung der Gebäudeart

#### Baunebenkosten

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

#### Berücksichtigung des DREMPELS

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist der DREMPEL zu berücksichtigen.

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

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

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

#### Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

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

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 Ausstattungsstandart abhängig.

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

Die **Abschreibung wegen Alters** erfolgte nach der Wertminderungsformel von Ross.

Der Ansatz für **Baumängel und Bauschäden** erfolgte in Anlehnung an die Beseitigungskosten über die Abschätzung ihres Werteinflusses in Korrespondenz zum Ansatz für die Normalherstellungskosten und die Restnutzungsdauer.

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

### Beispielrechnung:

Ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Lage steht auf einer Baufläche von 700 m<sup>2</sup>, ist 1970 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m<sup>2</sup> und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben. Der Sachwert beträgt 209.701,-- €. Zum Grundstück gehört noch ein selbständig verkaufter 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                       | 3,913774051          |          |                                                          |
| + | Gemeinde                        | 0,001478458          | X        | 92,2                                                     |
| + | Ortsteil                        | 0,03290997           | X        | 1                                                        |
| + | Grundstücksfläche               | -5,5875E-05          | X        | 700                                                      |
| + | Gebäudeart                      | 0,373981766          | X        | 0,80964285                                               |
| + | Baujahr                         | -0,001818566         | X        | 1970                                                     |
| + | Restnutzungsdauer               | -0,001116815         | X        | 43                                                       |
| + | Vollgeschosse                   | -0,017574032         | X        | 2                                                        |
| + | % Keller                        | -0,000401956         | X        | 100                                                      |
| + | % Dachausbau                    | 0,000162842          | X        | 100                                                      |
| + | Ausstattung                     | 0,128600211          | X        | 2                                                        |
| + | Optik                           | 0,013159315          | X        | 5                                                        |
| + | Hanglage                        | 0,061012068          | X        | 0                                                        |
| + | <u>Vorläufiger Sachwert [€]</u> | <u>-9,20602E-07</u>  | <u>X</u> | <u>217801</u>                                            |
|   | Marktanpassungsfaktor           |                      |          | <span style="border: 1px solid black;">0,77950811</span> |

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       | <span style="border-top: 1px solid black;">217.801,00 €</span> |
| Anpassungsfaktor                         | 0,78                                                           |
| Marktangepasster reduzierter Sachwert    | 169.885,00 €                                                   |
| Summe §§ 24 u. 25 WertV                  | - 58.100,00 €                                                  |
| Bodenwert selbständiger Grundstücksteile | 50.000,00 €                                                    |
| Marktangepasster Sachwert                | <span style="border: 1px solid black;">161.785,00 €</span>     |

## 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 bis 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 m<sup>2</sup>, einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 100,-- €/m<sup>2</sup> ein Wertverhältnis von 60%. Abweichungen können wie folgt berücksichtigt werden:

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

| Einflussgröße       | von                 | bis                  |
|---------------------|---------------------|----------------------|
| Fläche              | 600 m <sup>2</sup>  | 1.800 m <sup>2</sup> |
| Entfernung zum Rand |                     | 1.000 m              |
| Bodenrichtwert      | 30 €/m <sup>2</sup> | 175 €/m <sup>2</sup> |

Beispiel:

| Einflussgröße       | Wert                 | Korrektur |
|---------------------|----------------------|-----------|
| Fläche              | 1200 m <sup>2</sup>  | -2%       |
| Entfernung zum Rand | 1000 m               | -15%      |
| Bodenrichtwert      | 150 €/m <sup>2</sup> | -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 Erbbaurechte

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

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

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

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

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

Aus dem Jahr 2006 konnten 31 Kauffälle in die Auswertung nach obigem Modell einbezogen werden. Es ergibt sich aus dieser Stichprobe für  $MAF_{EV}$  eine Wertspanne von 60 % bis 100 %. Der Mittelwert beträgt 80 %. Eine Interpretation der Wertspanne konnte noch nicht gefunden werden.

### 9.6.9 Rohertragsvervielfältiger

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

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rohertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der aus Kauffällen von 2002 bis einschließlich 2006 ermittelten Spanne liegen.

#### Zweifamilienhäuser

| Vervielfältiger |     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |     | Baujahr |      | Lagewert |     |
|-----------------|-----|------------------------------|-----|---------|------|----------|-----|
| von             | bis | von                          | bis | von     | bis  | von      | bis |
| 15              | 26  | 120                          | 315 | 1880    | 1990 | 35       | 200 |

Je höher die Wohnfläche umso geringer der Vervielfältiger.

Je jünger das Baujahr umso höher der Vervielfältiger.

Je besser die Lage umso höher der Vervielfältiger.

#### Dreifamilienhäuser

| Vervielfältiger |     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |     | Baujahr |      | Lagewert |     |
|-----------------|-----|------------------------------|-----|---------|------|----------|-----|
| von             | bis | von                          | bis | von     | bis  | von      | bis |
| 10              | 17  | 135                          | 395 | 1890    | 1990 | 35       | 280 |

Je höher die Wohnfläche umso höher der Vervielfältiger.

Je jünger das Baujahr umso höher der Vervielfältiger.

Je besser die Lage umso höher der Vervielfältiger.

#### Mehrfamilienhäuser

| Vervielfältiger |     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |     | Baujahr |      | Lagewert |     |
|-----------------|-----|------------------------------|-----|---------|------|----------|-----|
| von             | bis | von                          | bis | von     | bis  | von      | bis |
| 8               | 15  | 205                          | 555 | 1870    | 1975 | 30       | 285 |

Je höher die Wohnfläche umso geringer der Vervielfältiger.

Je jünger das Baujahr umso höher der Vervielfältiger.

Je besser die Lage umso höher der Vervielfältiger.

#### Gemischt genutzte Gebäude

| Vervielfältiger |     | Wohn/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] |     | Baujahr |      | Lagewert |     |
|-----------------|-----|-----------------------------------|-----|---------|------|----------|-----|
| von             | bis | von                               | bis | von     | bis  | von      | bis |
| 7               | 15  | 100                               | 785 | 1825    | 1995 | 30       | 375 |

Je höher die Wohn- und Nutzfläche umso geringer der Vervielfältiger.

Je jünger das Baujahr umso höher der Vervielfältiger.

Je besser die Lage umso höher der Vervielfältiger.



### Geschäfts- und Bürogebäude

| Vervielfältiger |     | Ø Miete / m² [€] |     |
|-----------------|-----|------------------|-----|
| von             | von | bis              | bis |
| 8               | 13  | 2                | 21  |

Je höher die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter umso höher der Vervielfältiger.

### Gewerblich genutzte Objekte

| Vervielfältiger |      | Nutzfläche [m²] |        | Baujahr |      | Lagewert |     |
|-----------------|------|-----------------|--------|---------|------|----------|-----|
| von             | bis  | von             | bis    | von     | bis  | von      | bis |
| 6               | 12,5 | 135             | 25.000 | 1900    | 2002 | 13       | 190 |

Je höher die Nutzfläche umso geringer der Vervielfältiger.

Je jünger das Baujahr umso höher der Vervielfältiger.

Je besser die Lage 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.

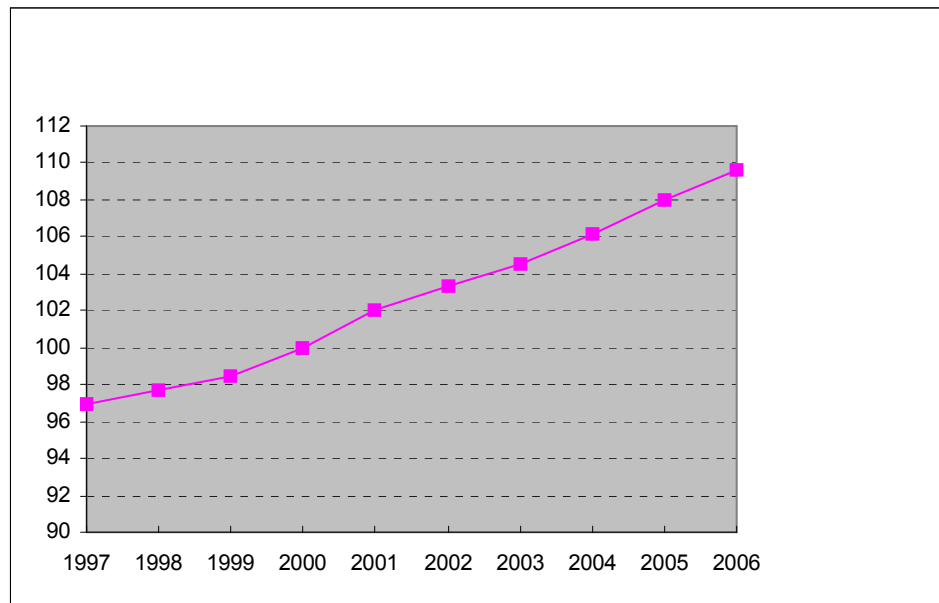
Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

### Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

| Stadt/Gemeinde        | Stand |       |
|-----------------------|-------|-------|
|                       | 2000  | 2005  |
| Augustdorf            | 10120 | 9747  |
| Bad Salzuflen         | 55028 | 54415 |
| Barntrup              | 9774  | 9225  |
| Blomberg              | 17622 | 16972 |
| Detmold               | 73695 | 73707 |
| Dörentrup             | 8804  | 8599  |
| Extertal              | 13331 | 12638 |
| Horn-Bad Meinberg     | 18754 | 18321 |
| Kalletal              | 15827 | 15319 |
| Lage                  | 36073 | 35850 |
| Lemgo                 | 41995 | 41958 |
| Leopoldshöhe          | 16336 | 16100 |
| Lügde                 | 11718 | 10928 |
| Oerlinghausen         | 17465 | 17151 |
| Schieder-Schwalenberg | 9616  | 9271  |
| Schlangen             | 8845  | 8991  |

### Preisindex für die Lebenshaltung

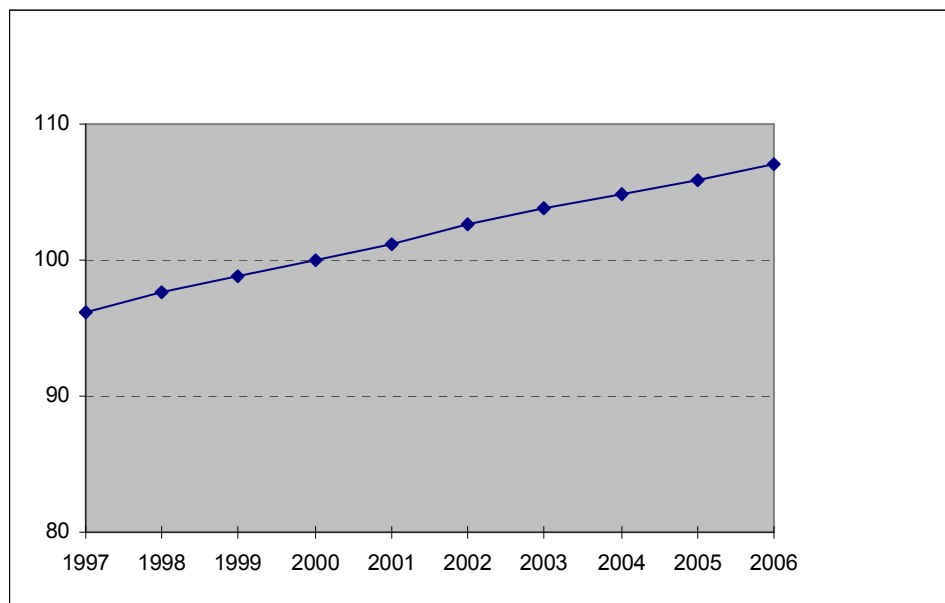
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



aller privaten Haushalte in NRW

### Index für Wohnungsmieten

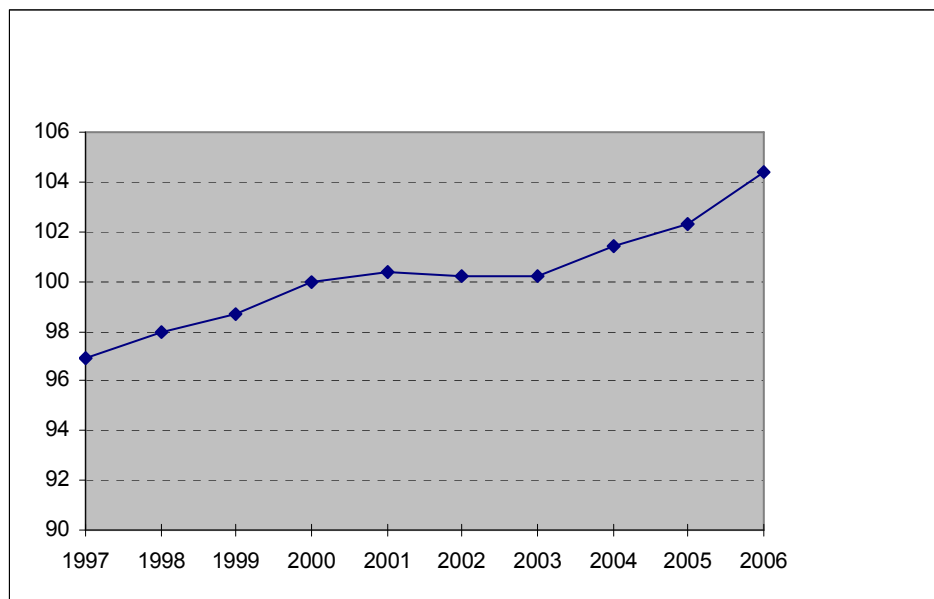
Quelle: Statistisches Bundesamt



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten

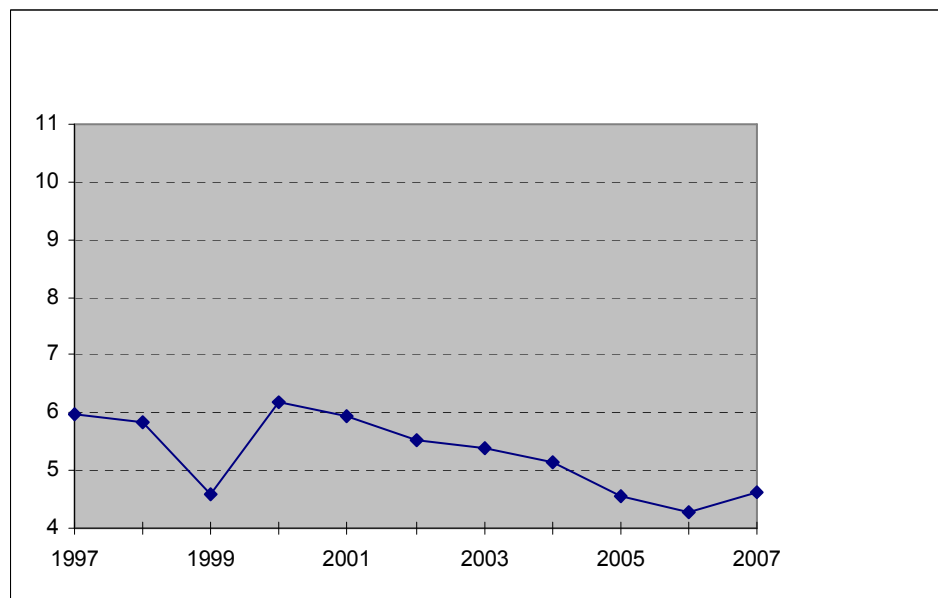
## Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



## Hypothekarkredite für Wohngrundstücke

Zinsbindung 5 – 10 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 |

## **Produktionsräume**

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

## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung 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.<br>über 770 T 1,0 v. T. + 770,- € |

Zuschläge für:

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

Abschläge wegen vermindertem Aufwand bei

- Objekten mit verschiedenen Stich-  
tagen
- gleichartigen Objekten

Auslagen

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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



## 12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 das berechtigte 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: 05231/62-300  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: GA@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

sowie nach Absprache.

## 12.3 Marktrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen Marktrichtwerte ermittelt. Die Marktrichtwerte 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Die Marktrichtwerte sind keine Richtwerte, aus denen Verkehrswerte abgeleitet werden können, da die dargestellten Werte nicht den Anforderungen aus der Wertermittlungsverordnung entsprechen. Verkehrswerte lassen sich mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten ermitteln.

## 12.4 Überschlägige Wertauskunft

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

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

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m<sup>2</sup> und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000,- €.

|                                          |                      |                            |                   |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|
| Ausgangswert                             | 100 m <sup>2</sup> x | 1.000,- €/m <sup>2</sup> = | 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.