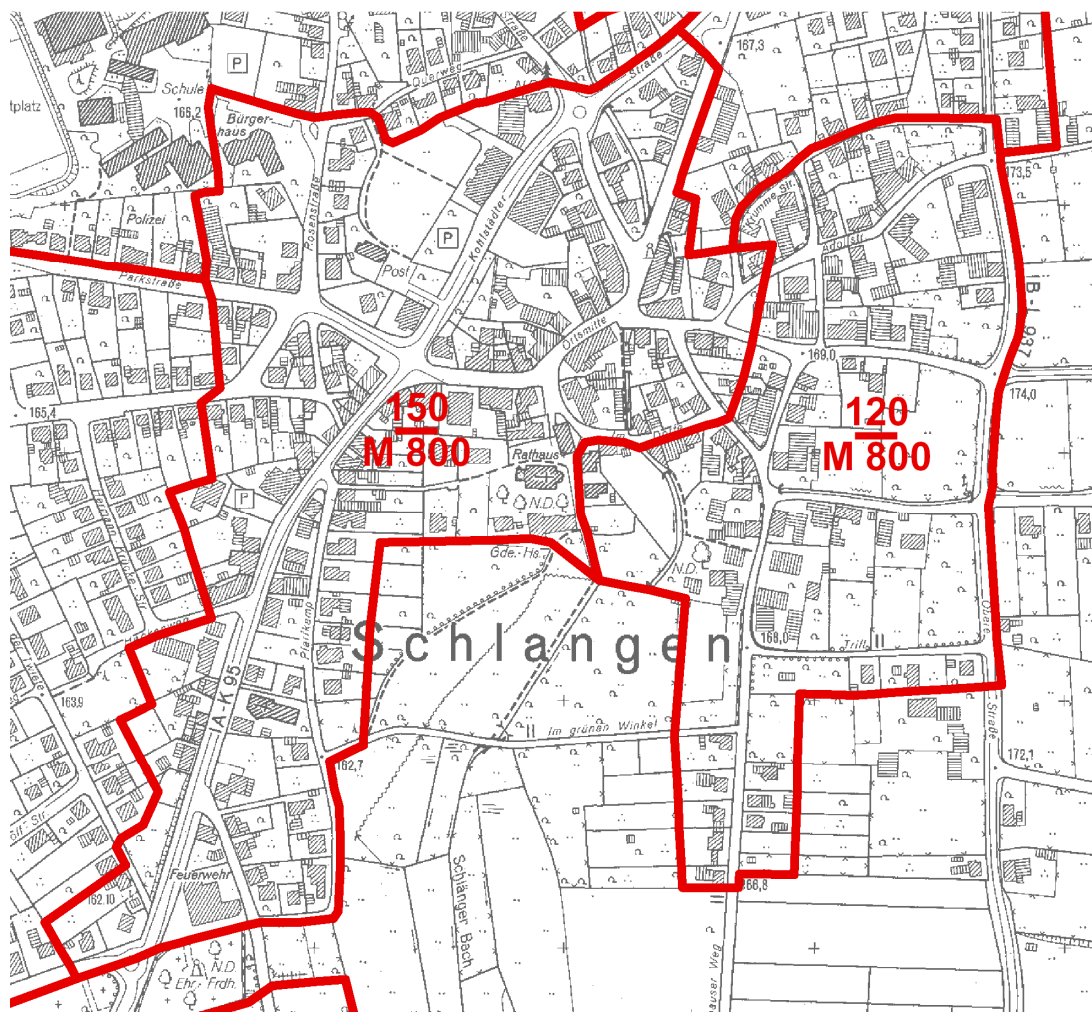




Grundstücksmarktbericht 2008

für den Kreis Lippe
Berichtszeitraum 2007



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

NRW.

Impressum:

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Redaktion:

Horst Koch

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4.	Grundstücksmarkt 2007	8
4.1	Gesamtmarkt	8
4.2	Teilmarktgruppen	8
5.	Unbebaute Grundstücke	10
5.1	Individueller Wohnungsbau	10
5.2	Geschosswohnungsbau	11
5.3	Gewerbliche Bauflächen	12
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung	12
5.3.2	Gewerbe und Industrie	12
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13
5.4.1	Ackerland	14
5.4.2	Grünland	14
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen	14
5.4.4	Begünstigtes Agrarland	15
5.4.5	Gartenland	15
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	15
5.6	Erbbaurechte	16
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten	16
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte	16
5.6.3	Erbbaugrundstücke	16
6.	Bebaute Grundstücke	17
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	17
6.2	Mehrfamilienhäuser	19
6.3	Weitere Gebäudearten	19
7.	Wohnungs- und Teileigentum	20
7.1	Wohnungseigentum	20
7.2	Teileigentum	21
8.	Bodenrichtwerte	22
8.1	Gesetzlicher Auftrag	22
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	22
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	26
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	27
9.	Erforderliche Daten	28
9.1	Indexreihen	29
9.1.1	Wohnbauland	29
9.1.2	Ackerland	30
9.1.3	Grünland	30
9.2	Umrechnungskoeffizienten	31
9.2.1	Wohnbauland	31
9.2.2	Landwirtschaftliche Flächen	36
9.2.3	Grundstücke für Handelsimmobilien	37
9.3	Liegenschaftszinssätze	38
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	49
9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	49
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	52
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	54
9.6	Sonstige Daten	61
9.6.1	Begünstigtes Agrarland	61
9.6.2	Gartenland	61
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland	62
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich	63
9.6.5	Hofstellen	63

9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen.....	64
9.6.7	Erbbaugrundstücke	64
9.6.8	Erbbaurechte.....	65
9.6.9	Rohertragsvervielfältiger	66
10.	Allgemeine Rahmendaten.....	68
11.	Mieten	71
11.1	Wohnen.....	71
11.2	Gewerbe.....	72
12.	Sonstige Angaben	74
12.1	Gutachten.....	74
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.....	75
12.3	Marktrichtwertkarte	75
12.4	Überschlägige Wertauskunft.....	76
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	76

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Betrachtet man die Anzahl der Verträge, so hat sich der Immobilienmarkt nach dem Einbruch im Jahr 2006 augenscheinlich erholt. Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt mit **3.003**

Vertragsvorgängen ist gegenüber dem Vorjahr um 9% gestiegen.

Dabei ist der Flächenumsatz stärker gestiegen als die Anzahl der Verträge. Dies bedeutet, dass der Flächenumsatz pro Vertrag größer geworden ist.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **946,60 ha** (Vorjahr: 703,47 ha) für **454,28 Mio. €** (Vorjahr: 422,30 Mio. €) umgesetzt.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist weiterhin ein leichter Rückgang um **2%** auf 949 Verkäufe (Vorjahr: 970) zu verzeichnen.

2007 wurden **266 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau** für 19,06 Mio. € verkauft, dies sind 2% weniger als im Vorjahr.

Die 5,98 Mio. € für insgesamt **37** veräußerte **Gewerbegrundstücke** zeigen eine Preisentwicklung von - 4%.

Die Anzahl der verkauften Ackerlandflächen betrug **100**, für die 3,22 Mio. € gezahlt wurden. Für die 25 Grünlandflächen wurden insgesamt 0,21 Mio. € gezahlt. Hieraus ergab sich keine Preisentwicklung im landwirtschaftlichen Bereich.

Was die Anzahl der Verträge anbelangt fand im Bereich der **bebauten Grundstücke** eine Erholung statt. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um **15%** auf 2.054 (Vorjahr 1.793) gestiegen.

Allerdings ist hier ein Preistrückgang zu verzeichnen. So wurden z.B. für die 835 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser 124,44 Mio. € gezahlt. Dies ist ein Rückgang um 5%.

Bei den **162** Verkäufen von **Mehrfamilienhäuser** (68,30 Mio. €) und bei den **487 Eigentumswohnungen** (41,75 Mio. €) ist jeweils ein Preistrückgang um 6% zu verzeichnen.

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

**Zusammenfassung der wesentlichen Daten
des Grundstücksmarktberichtes 2007**

	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (Hektar)	Geld (Mio. €)	Preisentwicklung
Grundstücksverkehr				
Gesamtumsatz	3.003	946,60	454,28	
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau	266	19,42	19,06	-2,0
Gewerbliche Bauflächen	37	15,19	5,98	-4,0
Ackerland	100	199,87	3,22	0,0
Grünland	25	28,88	0,21	0,0
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	835	87,42	124,44	-5,0
Mehrfamilienhäuser	162	26,98	68,30	-6,0
Wohnungseigentum	487		41,75	-6,0

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 Kauffällen gewonnen. Die so dargestellten Daten verallgemeinern die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die angegebenen Werte, Preise und Preisentwicklungen stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

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

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung
- Erstattung von Gutachten bzw. Durchführung von Zustandsfeststellungen nach besonderen gesetzlichen Vorgaben
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und Nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

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

Der Obere Gutachterausschuss hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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

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

4. Grundstücksmarkt 2007

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

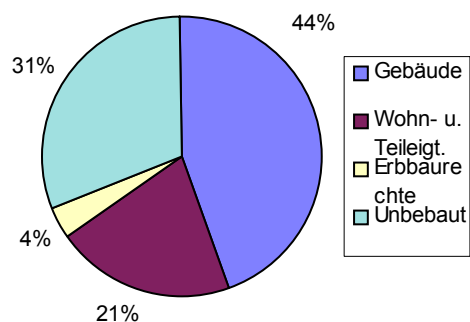
Jahresübersicht

	Wert 2006	Wert 2007	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	2.763	3.003	+ 9 %
- unbebaut	970	949	- 2 %
- bebaut	1.793	2.054	+ 15 %
Flächenumsatz in ha	703,47	946,60	+ 35 %
- unbebaut	458,09	542,00	+ 18 %
- bebaut	245,38	404,60	+ 65 %
Geldumsatz in Mio €	422,30	454,28	+ 8 %
- unbebaut	51,80	52,36	+ 1 %
- bebaut	370,50	401,92	+ 8 %

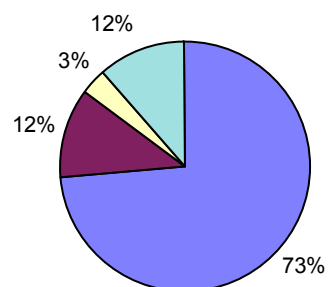
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Gebäude	1335	333,04
Wohn- u. Teileigentum	619	54,58
Erbbaurechte, -grundst.	106	14,33
Unbebaut	943	52,33

Anzahl



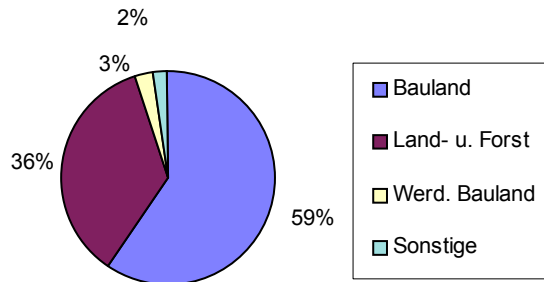
Geldumsatz



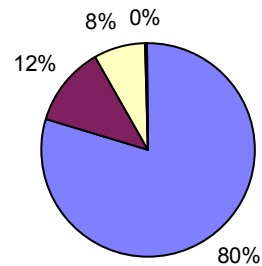
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Bauland	558	41,59
Land- u. Forst	339	6,54
Werd. Bauland	25	4
Sonstige	21	0,2

Anzahl



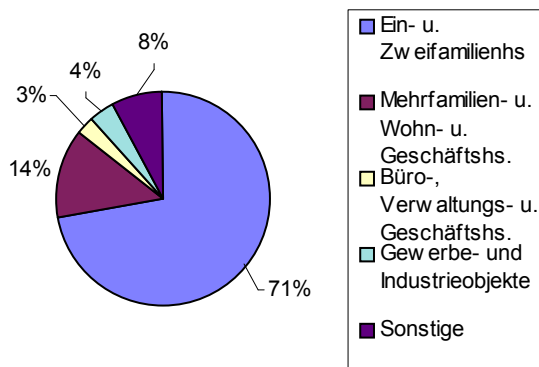
Geldumsatz



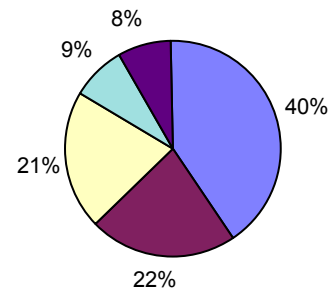
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	960	135,27
Mehrfamilien- u. Wohn- u. Geschäftshäuser	183	72,37
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	38	69,67
Gewerbe- und Industrieobjekte	52	29,22
Sonstige	102	26,51

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.

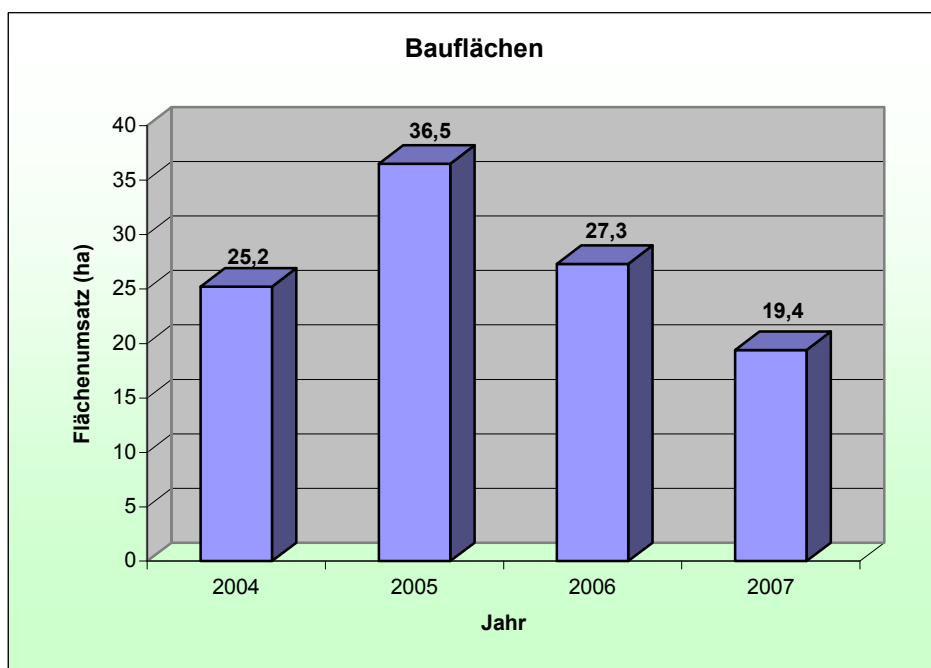
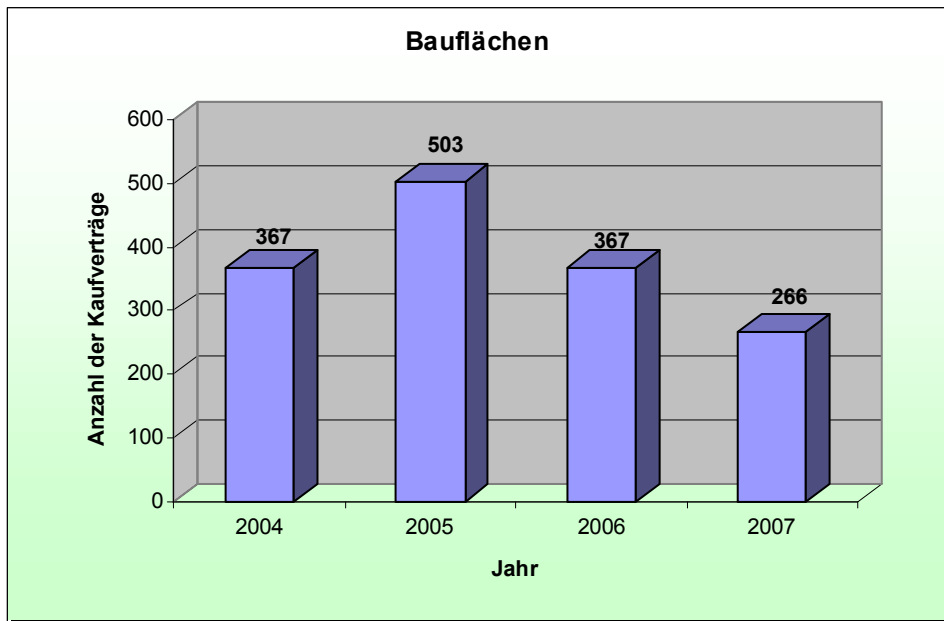
5 Unbebaute Grundstücke

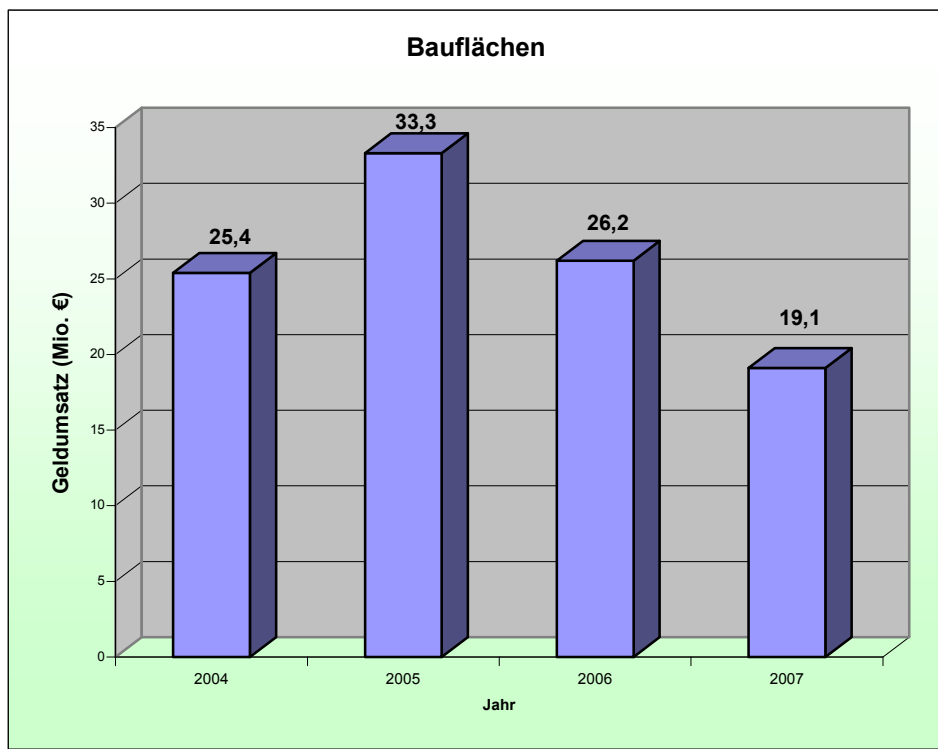
5.1 Individueller Wohnungsbau

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. €]
266	19,42	19,06





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. €]
17	1,73	2,15

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. €]
6	2,05	1,8

Zu Handelsflächen Siehe Nr. 9.2.3.

5.3.2 Gewerbe und Industrie

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

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

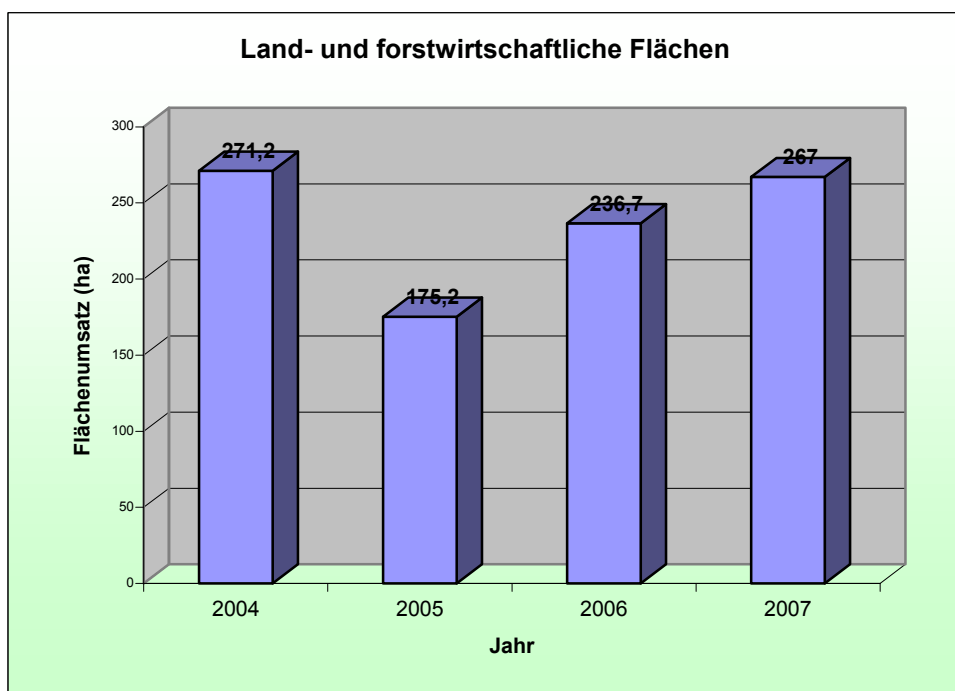
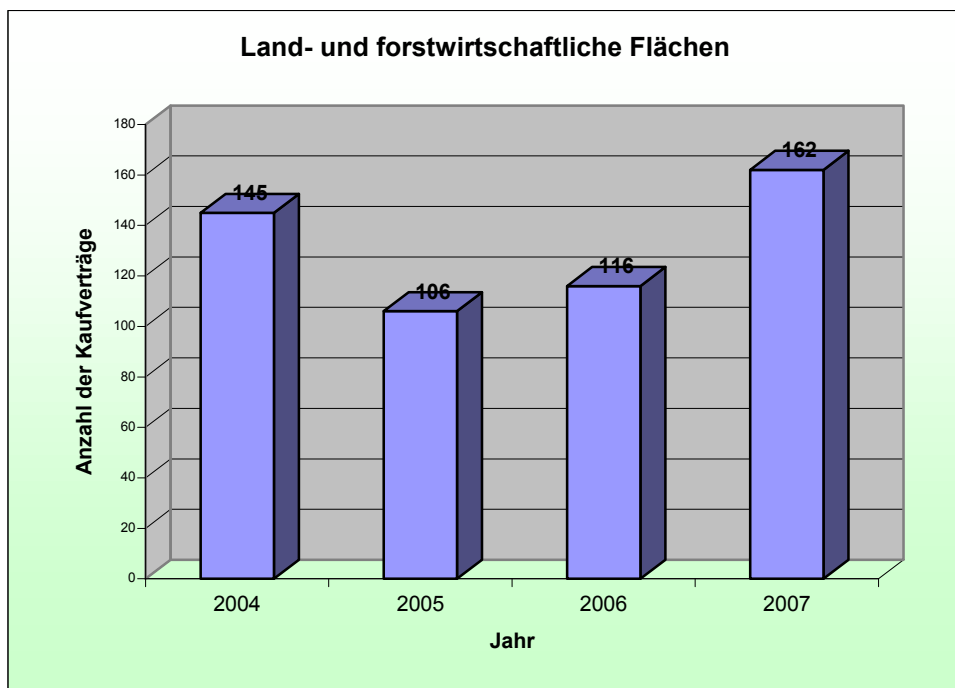
Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
31	13,14	4,18

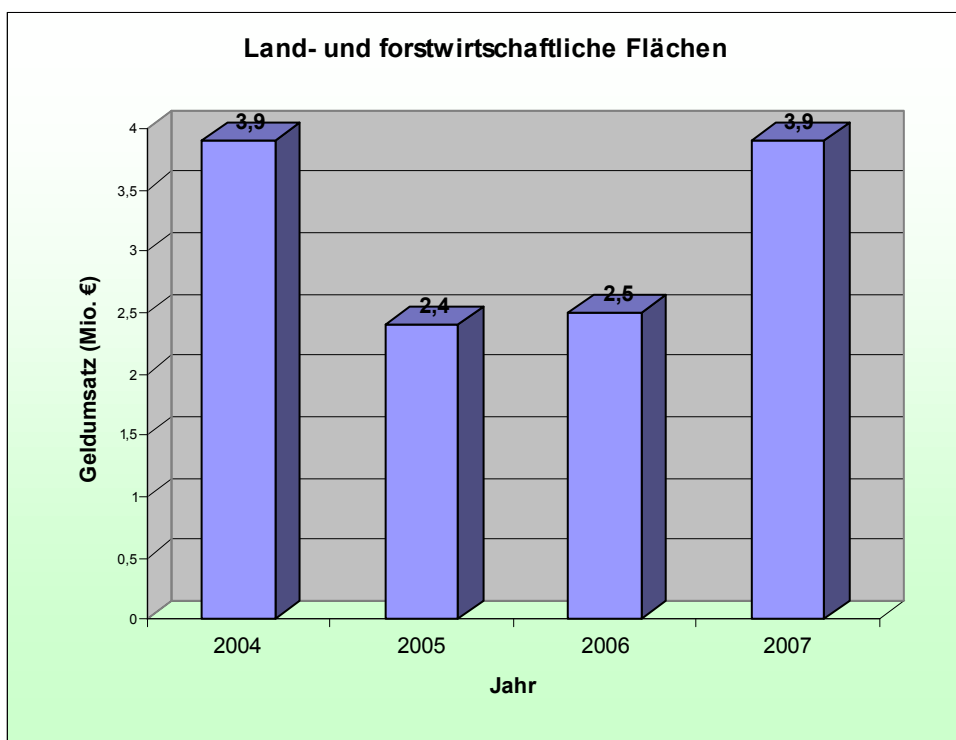
Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. unten 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (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. €]
162	267,0	3,9





5.4.1 Ackerland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
100	199,87	3,22	1,55

5.4.2 Grünland

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
25	28,88	0,21	0,81

5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
35	28,62	0,23	0,81

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 €/m² und 0,75 €/m² 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]
1	0,34	0,01	2,60

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]
27	6,76	0,19	2,84

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]
8	20,53	1,07	5,21

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]
10	2,77	1,33	40,83

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 Erbbauzinssatz vereinbart.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
5	0,26	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. €]
53	9,20	9,74

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. €]
23	4,73	1,80

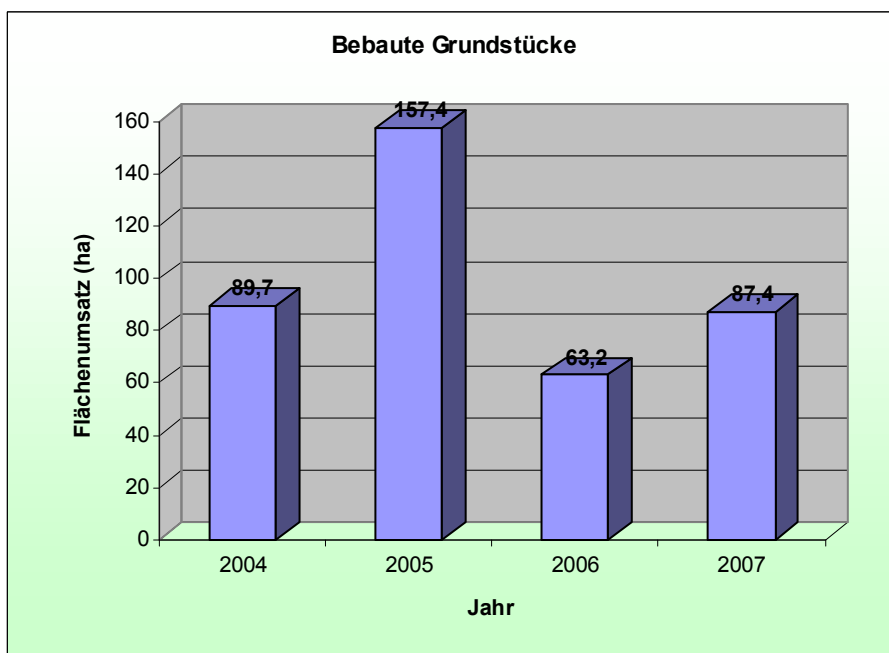
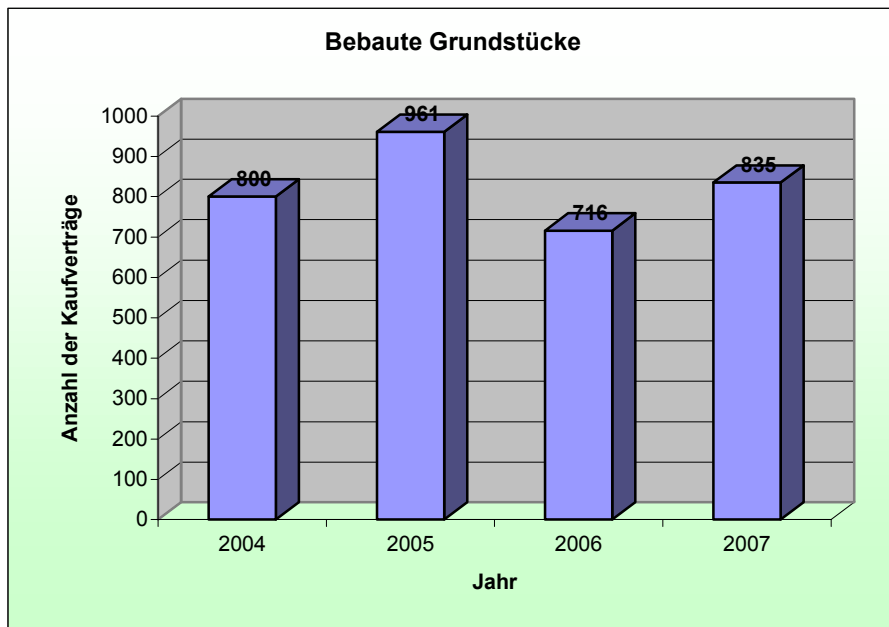
Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Nr. 9.

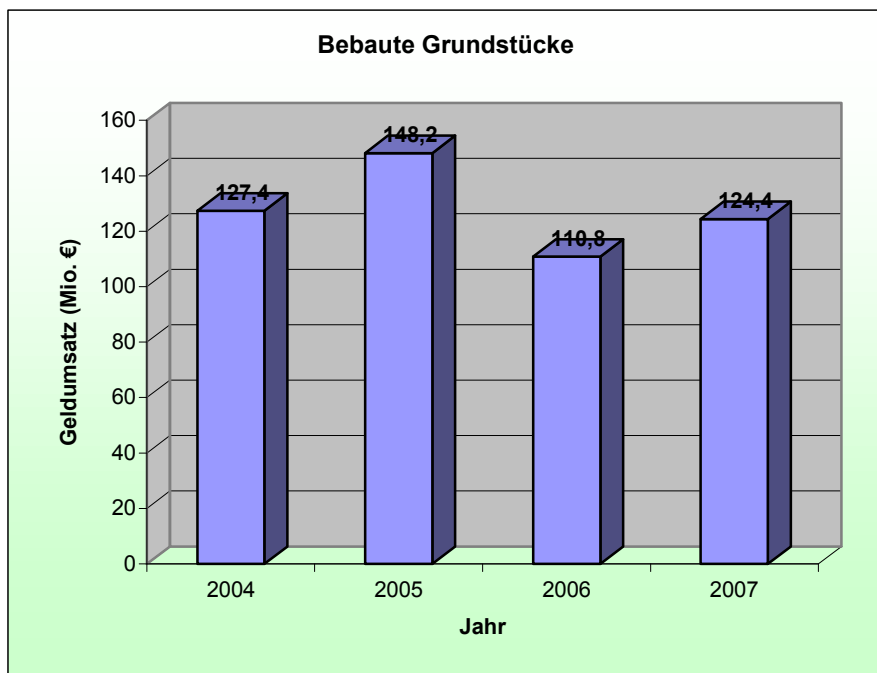
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
835	87,42	124,44





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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975 - 2005	87	617	142	1.342	187.576
1950 - 1974	133	634	130	1.146,97	144.655
bis 1949	37	587	147	881	123.925

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975 - 2005	42	370	123	1.303,96	158.545,24
1950 - 1974	23	366	100	1.145,41	112.830,43
bis 1949	1	494	125	400,00	50.000,00

Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975 - 2005	23	226	121	1.052,87	126.356,52
1950 - 1974	17	223	101	1.137,42	114.323,53
bis 1949	0	0	0	0,00	0,00

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. €]
162	26,98	68,30

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 der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	32	30,28	60,64
Gewerbe- und Industrieobjekte	39	26,24	24,08
Sonstige bebaute Grundstücke	88	150,99	21,80

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.

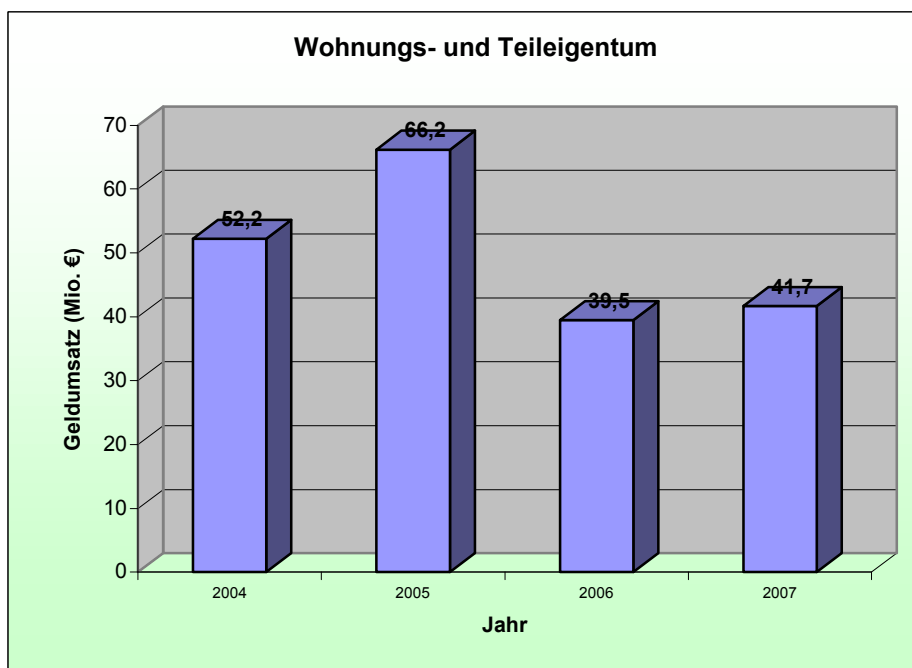
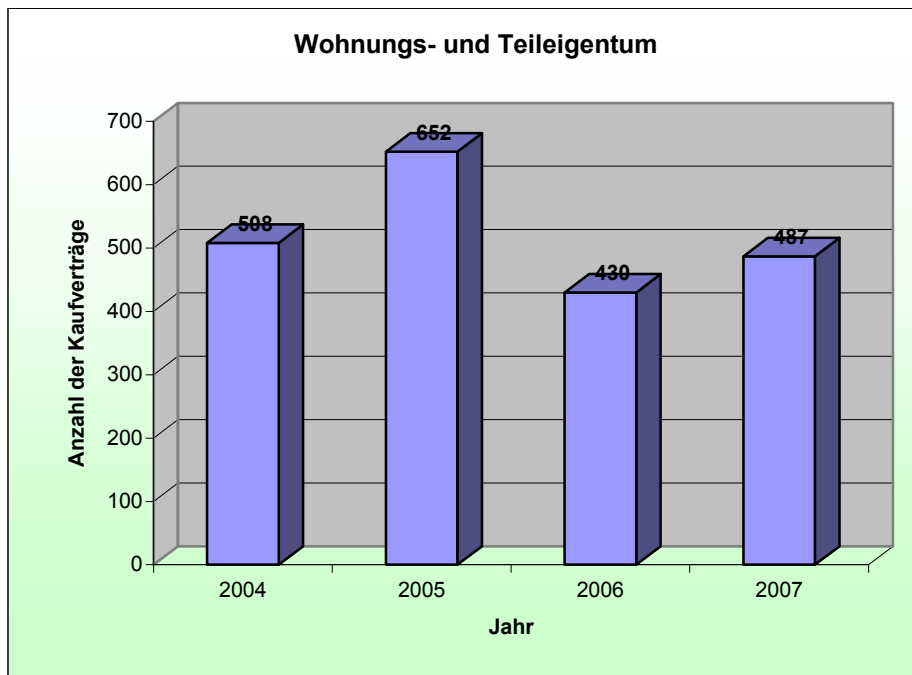
7. Wohnungs- und Teileigentum

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. €]
487	41,75



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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	69	10,99
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	385	27,39
Erstverkäufe nach Umwandlung	33	3,37

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

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2000-2004	20	75,45	925,35
1990-1999	40	76,95	1.091,96
1980-1989	19	77,68	924,63
1970-1979	25	73,20	813,36
1960-1969	10	71,00	705,00
bis 1959	7	73,86	1.144,93

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

7.2 Teileigentum

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

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
25	2,70

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine separate Karte gefertigt.

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

Die Bodenrichtwerte sind normierte Durchschnittswerte. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder bei einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind in 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 €/m ²
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

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

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

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

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

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

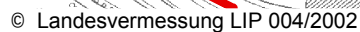
Die eingeklammerte arabische Zahl mit Komma gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,7

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

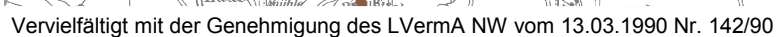
Die Bezeichnung vt zeigt an, dass in der Richtwertzone nur ein Verkäufer auftritt.

Erläuterungen siehe oben

Erläuterungen siehe oben



Erläuterungen siehe unten



Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Schreibweise:

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

Zum Beispiel:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland
GR = Grünland

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

8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	140	115	100
Bad Salzuflen	165	105	95
Lage	135	105	95
Lemgo	165	105	90
Augustdorf	115	110	90
Barntrup	75	55	45
Blomberg	105	55	50
Dörentrup	75	60	48
Extertal	55	45	34
Horn-Bad Meinberg	90	60	48
Kalletal	80	60	50
Leopoldshöhe	135	120	75
Lügde	95	60	65
Oerlinghausen	175	135	105
Schieder-Schwalenberg	50	42	32
Schlangen	130	120	50

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

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

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	130	115	
Bad Salzuflen	175	120	
Lage		140	95
Lemgo		125	90
Augustdorf			
Barntrup		55	
Blomberg		95	
Dörentrup			
Extertal		50	
Horn-Bad Meinberg			
Kalletal			
Leopoldshöhe		100	
Lügde		85	65
Oerlinghausen		160	130
Schieder-Schwalenberg	55	50	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m ²)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		50	
Bad Salzuflen	60	50	25
Lage	65	45	35
Lemgo	60	45	26
Augustdorf		55	
Barntrup		21	
Blomberg		15	
Dörentrup		15	
Extertal		45	
Horn-Bad Meinberg		25	13
Kalletal		14	
Leopoldshöhe	60	45	
Lügde		47	15
Oerlinghausen	60	50	
Schieder-Schwalenberg		15	10
Schlangen		60	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

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

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

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

9. Erforderliche Daten

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

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

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

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

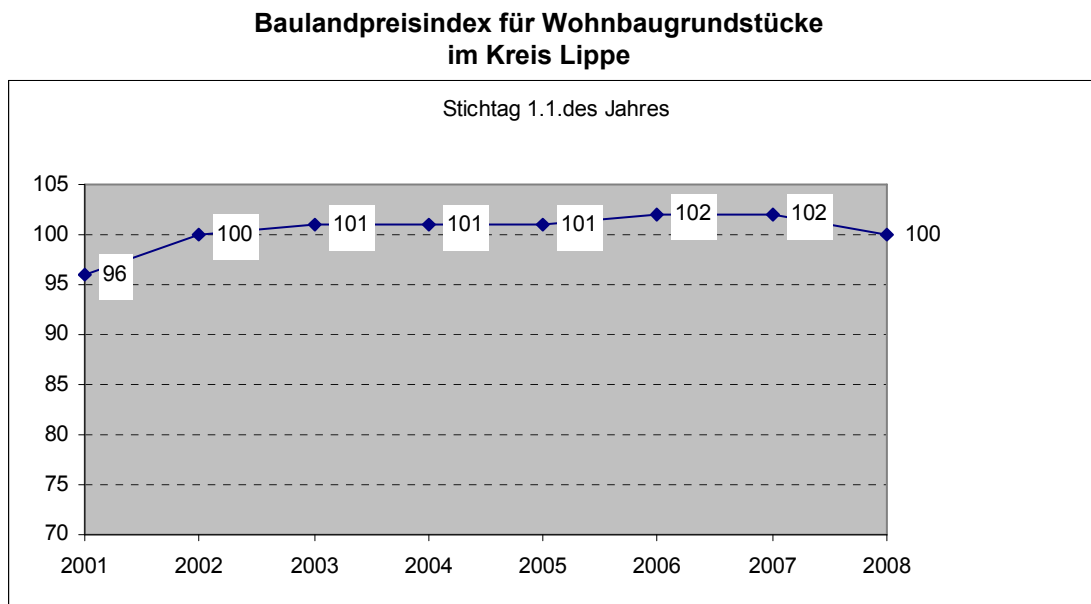
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

9.1 Indexreihen

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

9.1.1 Wohnbauland

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

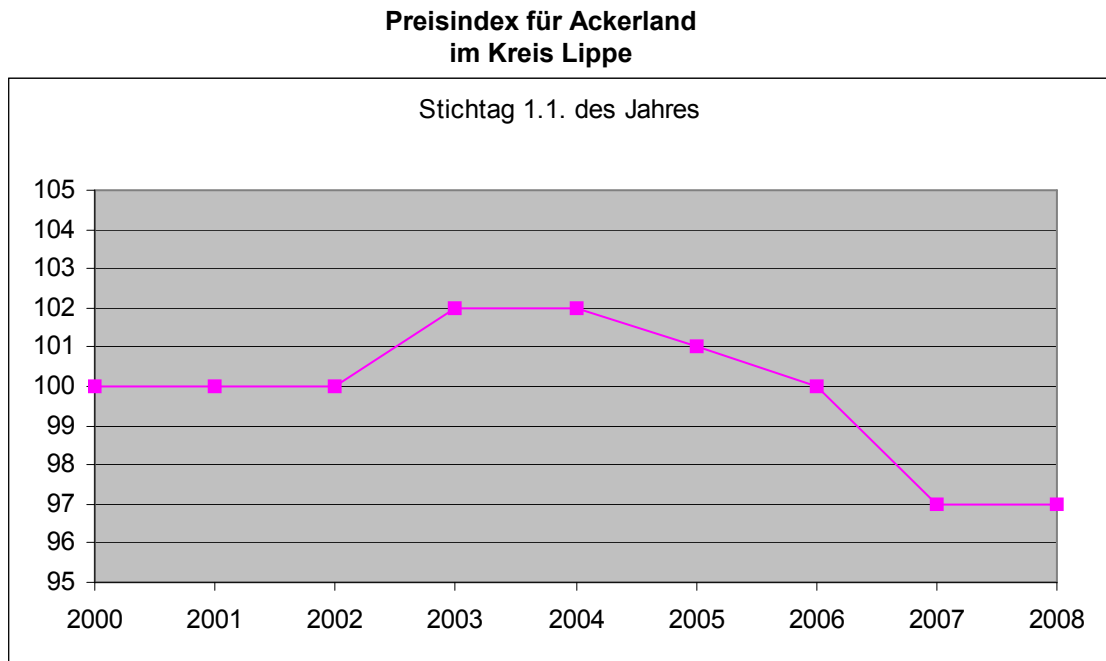


Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	Stichtag 1.1. des Jahres							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Detmold	93	100	100	101	100	101	100	96
Bad Salzuflen	96	100	98	94	98	98	100	94
Lage	91	100	93	96	96	97	87	96
Lemgo	99	100	102	106	95	102	103	106
Augustdorf	101	100	99	109	101	105	127	102
Barntrup	89	100	106	99	109	104	98	108
Blomberg	95	100	101	112	103	122	129	130
Dörentrup	111	100	108	106	96	98	110	119
Extertal	85	100	101	89	104	105	93	92
Horn-Bad Meinberg	99	100	104	97	91	101	102	88
Kalletal	99	100	108	109	106	101	108	112
Leopoldshöhe	93	100	103	104	103	94	91	93
Lügde	97	100	113	103	113	136	126	159
Oerlinghausen	100	100	99	106	109	104	105	97
Schieder-Schwalenberg	104	100	114	111	120	103	112	99
Schlangen	96	100	104	102	106	103	108	112

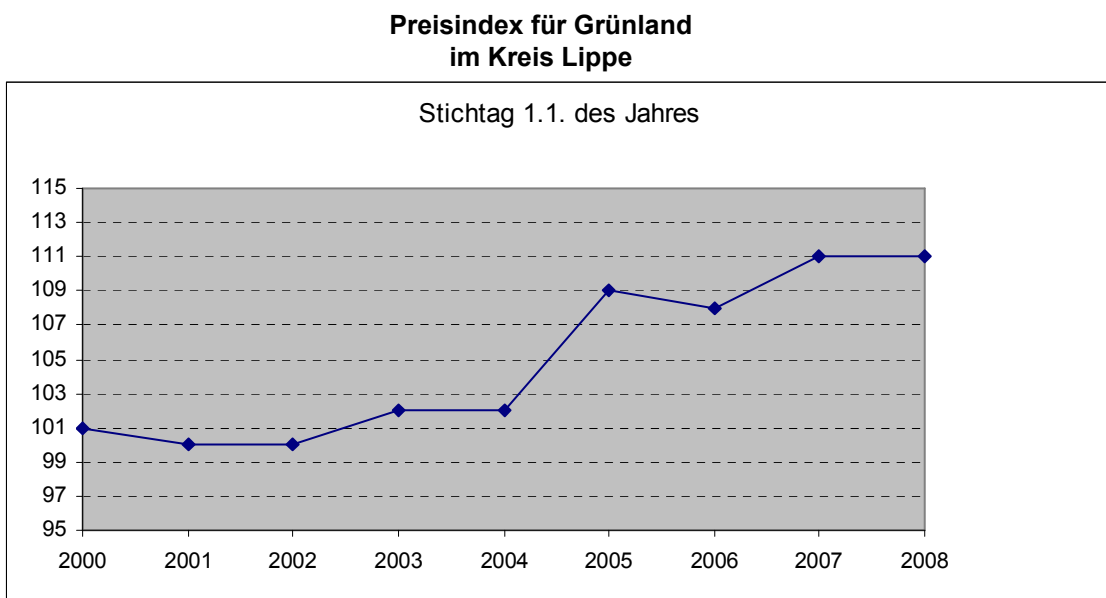
9.1.2 Ackerland

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



9.1.3 Grünland

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



9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Wohnbauland

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

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

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

Beschreibung der untersuchten Daten:

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

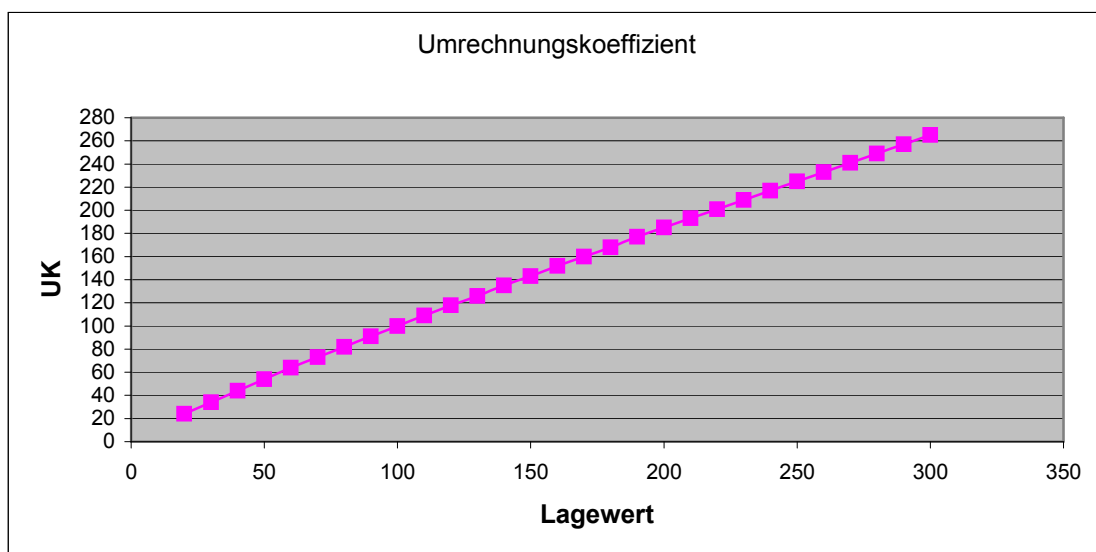
Die Analyse zeigt, dass sich der Bodenwert nicht proportional zur Änderung der oben genannten Einflussfaktoren verändert. Im folgenden werden die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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

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

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



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

Der Wert der Bewertungsfläche ergibt sich dann zu:

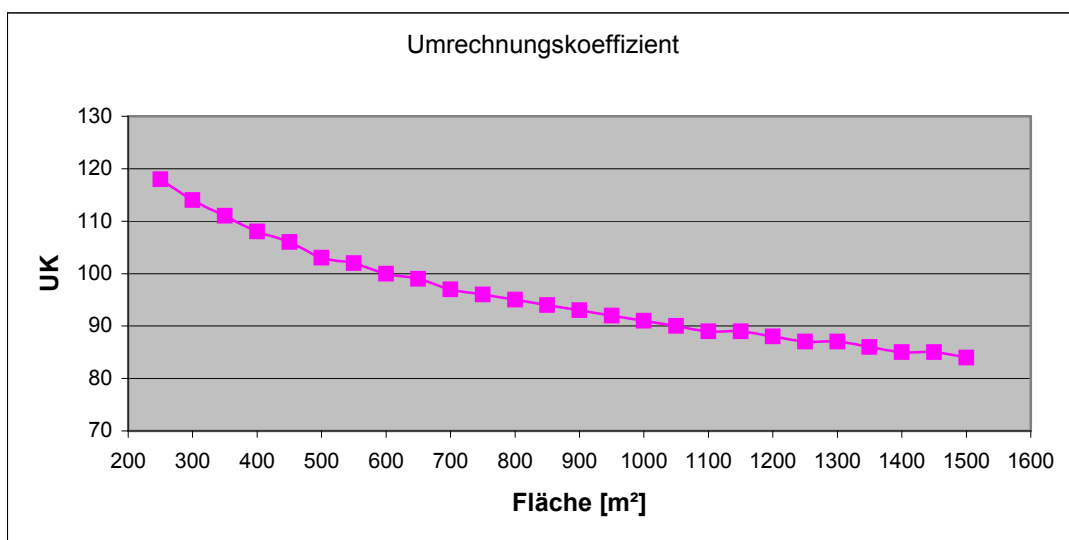
$$150 \text{ €/m}^2 \times 130 / 143 = 136 \text{ €/m}^2$$

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

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

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

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



Beispiel:

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

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

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

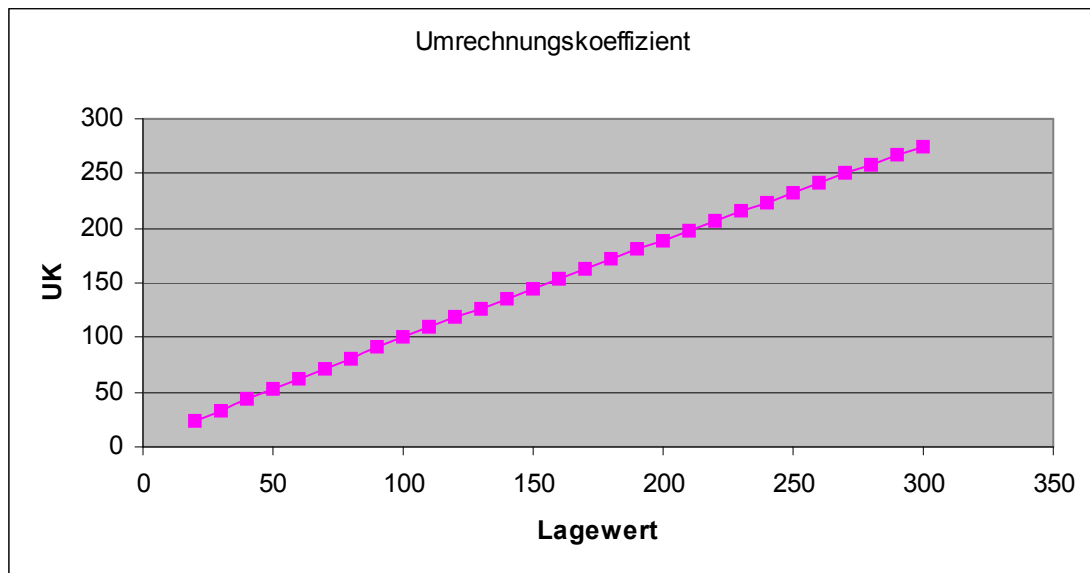
$$100 \text{ €/m}^2 \times 91 / 95 = 95,79 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

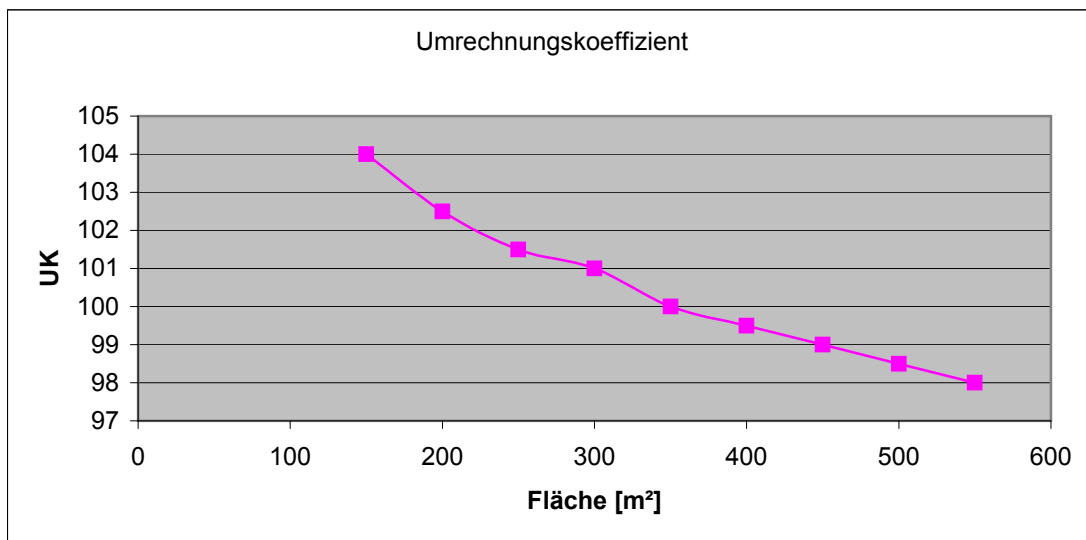
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	23	170	163
30	33	180	172
40	43	190	181
50	53	200	189
60	62	210	198
70	72	220	207
80	81	230	215
90	91	240	224
100	100	250	233
110	109	260	241
120	118	270	250
130	127	280	258
140	136	290	267
150	145	300	275
160	154		



Für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das gleiche wie für Einzelhäuser schon angemerkt. 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 €/m² für ein 800 m² großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein Grundstück mit 1.000 m² und einer 10% schlechteren Lage, das jedoch eine Baulücke ist.

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

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

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

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

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

Somit:

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

9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

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

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

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

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

- Vertragsdatum
- Fläche
- Entfernung zum Ortsrand
- Lage

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

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

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

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

9.2.3 Grundstücke für Handelsimmobilien

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen der Jahre 2006 und 2007 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]	durchschn. RND [Jahre]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,8	34	75	5,2	50
<i>Standardabweichung</i>	1,90		19	1,0	12
Vermietetes Wohnungseigentum	5,5	53	68	5,2	52
<i>Standardabweichung</i>	1,80		20	0,8	15
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,75	378	130	4,6	40
<i>Standardabweichung</i>	0,95		35	1,0	18
Dreifamilienhäuser	5,0	34	230	4,4	35
<i>Standardabweichung</i>	1,10		51	0,6	9
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,45	33	400	4,5	36
<i>Standardabweichung</i>	1,20		190	0,7	9
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% v. Rohertrag)	6,6	33	300	5,2	30
<i>Standardabweichung</i>	1,80		165	1,5	12
Geschäfts- und Bürogebäude	6,6	6	400	5,2	45
<i>Standardabweichung</i>	2,80		180	2,0	20
Gewerbe und Industrie	6,7	26	950	3,5	29
<i>Standardabweichung</i>	1,40		790	1,4	9

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

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

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

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2002 bis einschließlich 2007 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse hinsichtlich folgender Merkmale statistisch untersucht.

- Vertragsdatum
- Gemeinde
- Ortsteil
- Lagewert
- Grundstücksfläche
- Baujahr
- RND
- Rohertrag
- Miete/m² (nicht bei Wohn- und Geschäftshäusern)
- 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.

Einfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	150	1500
Baujahr	1900	2004
Rohertrag [€/Jahr]	3900	14000
Liegenschaftszinssatz [%]	1,00	4,65
Anzahl der Kauffälle	316	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,755984983
Bestimmtheitsmaß	0,571513295
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,566002212
Standardfehler	0,589627343
Beobachtungen	316

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-47,78939661
+ Ortsteil	X	-0,157233651
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,000244176
+ Baujahr	X	0,025030755
+ Rohertrag [€/Jahr]	X	0,000195136

Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	35	200
Baujahr	1900	1990
Wohnfläche [m ²]	110	300
Rohertrag [€/Jahr]	5800	15000
Liegenschaftszinssatz [%]	1,00	5,00
Anzahl der Kauffälle	82	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,782955834
Bestimmtheitsmaß	0,613019839
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,592916973
Standardfehler	0,613781577
Beobachtungen	82

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-8,125496146
+ Lagewert	X	-0,00199693
+ Baujahr	X	0,004206902
+ Wohnfläche [m ²]	X	-0,010937721
+ Rohertrag [€/Jahr]	X	0,000487831

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	150	1500
Rohrertrag [€]	7900	26000
Liegenschaftszinssatz [%]	2,70	6,90
Anzahl der Kauffälle	68	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,554209595
Bestimmtheitsmaß	0,307148276
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,26315769
Standardfehler	0,863876961
Beobachtungen	68

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		4,45010533
+ Ortsteil	X	0,250915365
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,000696472
+ Rohrertrag [€]	X	8,34188E-05

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Grundstücksfläche [m ²]	200	2500
Baujahr	1870	1985
Miete [€/m ²]	2,8	6,75
Rohrertrag [€]	11200	60000
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	8,0
Anzahl der Kauffälle	82	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,687314883
Bestimmtheitsmaß	0,472401748
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,437691337
Standardfehler	0,943925562
Beobachtungen	82

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-3,994154783
+ Grundstücksfläche [m ²]	X	-0,000391844
+ Baujahr	X	0,005747234
+ Miete [€/m ²]	X	-0,352719386
+ Rohrertrag [€]	X	6,74707E-05

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	30	400
Wohn- u. Nutzfläche [m²]	140	750
Rohertrag [€/Jahr]	8000	50000
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	9,0
Anzahl der Kauffälle	57	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,580223923
Bestimmtheitsmaß	0,336659801
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,271626448
Standardfehler	1,237103498
Beobachtungen	57

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		5,069439605
+ Ortsteil	X	0,609098917
+ Lagewert	X	0,007208706
+ Wohn- u. Nutzfläche [m²]	X	0,005889541
+ Rohertrag [€/Jahr]	X	-9,40355E-05

Geschäfts- und Bürohäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Baujahr	1895	2000
Nutzfläche [m²]	100	700
Miete [€/m²]	2,5	10,00
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	8,6
Anzahl der Kauffälle	14	

Regressions-Statistik

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

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		25,3724963
+ Gemeinde	X	-0,06221792
+ Baujahr	X	-0,00762559
+ Nutzfläche [m²]	X	0,00628498
+ Miete [€/m²]	X	-0,13928799

Gewerbliche Gebäude

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	13	130
Grundstücksfläche [m ²]	500	15000
Restnutzungsdauer	15	47
Nutzfläche [m ²]	80	9000
Miete [€/m ²]	1,5	6,30
Liegenschaftszinssatz [%]	4,45	9,25
Anzahl der Kauffälle	48	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,79601425
Bestimmtheitsmaß	0,63363869
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,58002484
Standardfehler	0,73512047
Beobachtungen	48

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	9,41682127
+	Lagewert	X -0,00856623
+	Grundstücksfläche [m ²]	X -0,00010012
+	Restnutzungsdauer	X -0,05798406
+	Nutzfläche [m ²]	X 0,00055672
+	Miete [€/m ²]	X -0,19622739

Eigentumswohnungen

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Anzahl der Eigentume	4	50
Baujahr	1900	2001
Restnutzungsdauer	20	88
Wohnungsgröße [m²]	40	120
Stellplatz	0	1
Rohertrag [€]	2200	7550
Liegenschaftszinssatz [%]	1,75	8,75
Anzahl der Kauffälle	131	

Regressions-Statistik

Multipler Korrelationskoeffizient	0,64707008
Bestimmtheitsmaß	0,41869969
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,37748748
Standardfehler	1,13621623
Beobachtungen	131

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0
+	Gemeinde	X -0,12204075
+	Ortsteil	X 0,79339604
+	Anzahl der Eigentume	X 0,06090937
+	Baujahr	X 0,00862273
+	Restnutzungsdauer	X -0,01847516
+	Wohnfläche [m²]	X -0,06584615
+	Stellplatz	X -0,90071158
+	Rohertrag [€]	X 0,00100036

Erläuterungen:

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

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

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

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

Lagewert

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

BRW 2007	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

<u>Stellplatz</u>	<u>Wert</u>
nicht vorhanden	0
vorhanden	1

<u>Vermietungssituation</u>	<u>Wert</u>
unvermietet	1
vermietet	2

Miete [€/m²]:

Einzusetzen ist die ortsübliche nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt.

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus gesucht. Grundstücksgröße 1.000 m², Baujahr 1960, nachhaltige Miete 4,50 €/m² und der jährliche Rohertrag ergibt sich zu 20.000,- €.

Merkmale		Koeffizienten		
Konstante		-3,994154783		
Grundstücksfläche [m ²]	+	-0,000391844	X	1000
Baujahr	+	0,005747234	X	1960
Miete [€/m ²]	+	-0,352719386	X	4,50
Rohertrag [€]	+	6,74707E-05	X	20000
Liegenschaftszinssatz				6,64

Im Hinblick auf die errechenbare Genauigkeit, hier ±0,94 wird empfohlen, die Zinssätze auf ¼% zu runden. Im Beispiel also auf 6,75.

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

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

Die aufgeführten Werte sind die Werte, mit denen in der abgelaufenen Periode die Auswertung vorgenommen wurde.

Bewirtschaftungskosten:

Art	Wohnen	Garage / Stellplatz
Mietausfallwagnis	2%	2%
Verwaltungskosten	240,37 € ETW: 286,27 €	31,35 €
Instandhaltungskosten		71,07 €
weniger als 22 Jahre alt	7,42 €/m ²	-
22 bis 31 Jahre alt	9,41 €/m ²	-
ab 32 Jahre alt	12,02 €/m ²	-
ab 50 Jahre alt	12,65 €/m ²	-
ab 60 Jahre alt	13,22 €/m ²	-
ab 70 Jahre alt	13,80 €/m ²	-
Aufzug +	1,05 €/m ²	-
Wärmelieferung -	0,21 €/m ²	-

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

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

Die Verwaltungskosten sind abhängig von:

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

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

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

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

Grundstücksmarktbericht 2007

Die Kaufpreisauswertung in 2008 erfolgt dann mit den hochgerechneten Bewirtschaftungskosten, die folgende Werte haben:

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	25	250
Grundstücksfläche [m ²]	160	1400
Restnutzungsdauer	15	85
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
% Dachausbau	0	100
Wohnfläche (WF) [m ²]	80	240
Ausstattung	1,5	2,6
Optik	3	8
Himmelsrichtung	s. u.	s. u.
Vergleichswert [€/m ² WF]	635	1795
Anzahl der Kauffälle	319	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,833121234
Bestimmtheitsmaß	0,694090991
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,679872753
Standardfehler	130,1956638
Beobachtungen	319

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-702,1126288
+	Gemeinde	X 7,634172315
+	Lagewert	X 2,397520538
+	Grundstücksfläche [m ²]	X 0,361034993
+	Restnutzungsdauer	X 4,055273178
+	Vollgeschosse	X -61,58212331
+	% Keller	X 0,937289316
+	% Dachausbau	X -0,931226702
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	X -4,092533139
+	Ausstattung	X 246,1315704
+	Optik	X 31,23030424
+	Himmelsrichtung	X 0,403199355

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

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

Lagewert

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

BRW 2007	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

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

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

<u>Himmelsrichtung</u>	Kennziffer
Nord	1248
Nordost	1210
Nordwest	1247
Ost	1217
Süd	1235
Südost	1295
Südwest	1273
West	1304

Beispiel:

Ein eingeschossiges Zweifamilienhaus in Blomberg, Baujahr 1973, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m² und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Westen orientiert und 900 m² groß, davon sind 100 m² Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10 €/m² angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 200 m². Die Ausstattung ist mittel bis gehoben, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden und die OG-Wohnung ist geringfügig unter der nachhaltig erzielbaren Miete vermietet. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,833121234
Bestimmtheitsmaß	0,694090991
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,679872753
Standardfehler	130,1956638
Beobachtungen	319

		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante	-702,1126288	
+	Gemeinde	7,634172315	X 94,4
+	Lagewert	2,397520538	X 60
+	Grundstücksfläche [m ²]	0,361034993	X 800
+	Restnutzungsdauer	4,055273178	X 55
+	Vollgeschosse	-61,58212331	X 1
+	% Keller	0,937289316	X 100
+	% Dachausbau	-0,931226702	X 100
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	-4,092533139	X 200
+	Ausstattung	246,1315704	X 2,5
+	Optik	31,23030424	X 5
+	Himmelsrichtung	0,403199355	X 1304
Vergleichswert [€/m ² WF]			1092
Zwischenwert			218.400 €
Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
Wertminderung		-	3.500 €
Vergleichswert			<u>216.900 €</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	285
Anz. der Eigentume	4	50
Fiktives Baujahr	1950	2004
Wohnungsgröße [m ²]	40	120
Vermietung	1	2
Vergleichswert [€/m ² WF]	290	1400
Anzahl der Kauffälle	176	

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

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,831241807
Bestimmtheitsmaß	0,690962941
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,678086397
Standardfehler	149,4050879
Beobachtungen	176

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-21695,09611
+	Gemeinde	X 4,306750874
+	Lagewert	X 1,276641154
+	Anz. der Eigentume	X -6,841843343
+	Fiktives Baujahr	X 10,92185489
+	Wohnungsgröße [m ²]	X 4,129989699
+	Vermietung	X 57,90653795

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 1.1.2007

100

Lageanpassungsfaktor

0,95

Lagewert =

95

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

Für die Vermietungssituation sind folgende Kennziffern zu verwenden:

Vermietungssituation	Kennziffer
unvermietet	1
vermietet	2

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in 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	-21695,09611		
+	Gemeinde	4,306750874	X	95,1
+	Lagewert	1,276641154	X	90
+	Anzahl der Eigentume	-6,841843343	X	12
+	Baujahr	10,92185489	X	1975
+	Wohnungsgröße [m ²]	4,129989699	X	70
+	Vermietung	57,90653795	X	1
	Vergleichspreis / m ² Wohnfläche			665
	Wohnungsgröße [m ²]			70
	Zwischenwert			46.550 €
	Zeitwert Sondernutzungsrechte			1.000 €
	Zeitwert Garagen / Stellplätze			6.000 €
	Zeitwert Nebengebäude			2.000 €
	Sonstige Wertbeeinflussungen			-4.000 €
	Vergleichswert			<u>51.550 €</u>

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
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
% Dachausbau	0	100
Hanglage	0	1
Vorläufiger Sachwert [€]	80000	400000
Marktanpassungsfaktor	0,52	1,13
Anzahl der Kauffälle	330	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,72186934
Bestimmtheitsmaß	0,52109534
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,51068437
Standardfehler	0,08064492
Beobachtungen	330

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	3,669224017
+	Gemeinde	X 0,00487056
+	Vollgeschosse	X -0,01691282
+	% Keller	X -0,00043606
+	% Dachausbau	X 0,00043748
+	Hanglage	X 0,0505481
+	LN (Vorläufiger Sachwert [€])	X -0,273367

LN = natürlicher Logarithmus

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	91,58
Bad Salzuflen	104,37
Barntrup	89,55
Blomberg	81,3
Detmold	96,18
Dörentrup	76,29
Extertal	87,58
Horn-Bad Meinberg	80,24
Kalletal	92,97
Lage	96,32
Lemgo	99,8
Leopoldshöhe	101,63
Lügde	81,95
Oerlinghausen	101,63
Schieder-Schwalenberg	83,3
Schlangen	84,19

Hanglage	Kennziffer
Keine Hanglage	0
Hanglage	1

Beschreibung des Sachwertmodells

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

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

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

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

Gebäude mit Teilausbauten werden im Gebäudemix bewertet.

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

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:

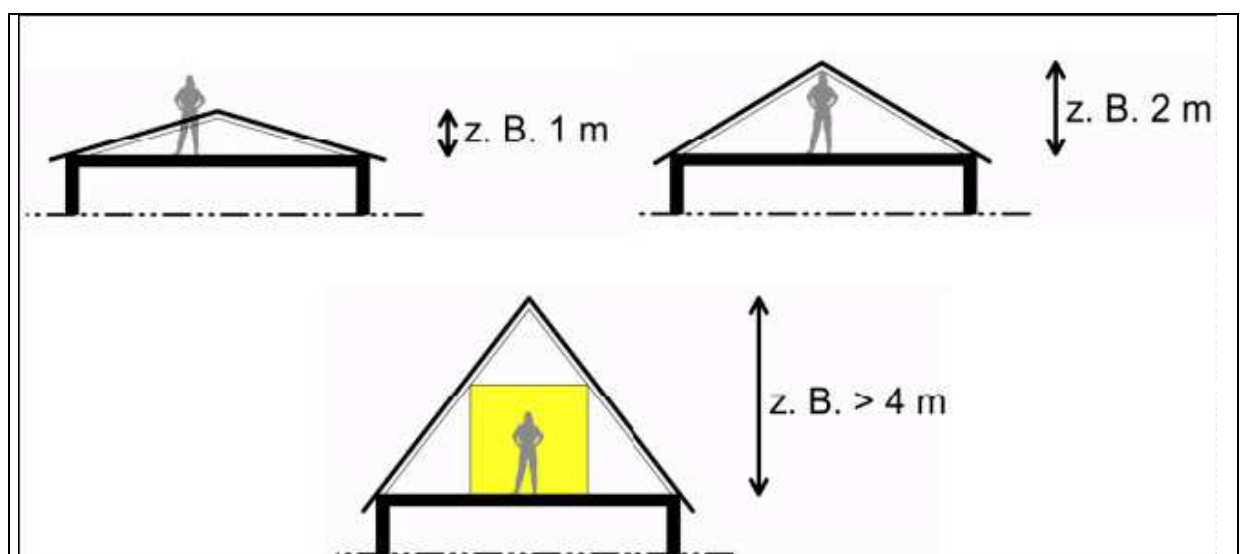
Typ	Giebelbreite	
	8 m	16 m
1.01	0,935	0,97
1.11	0,97	0,985
1.21	0,92	0,96
1.31	0,965	0,985

Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

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

Berücksichtigung der Dachgeschossausnutzung

Abhängig von der Höhe im Dachgeschoss bestehen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.



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

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

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

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

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

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

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

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

Der Ansatz für **Baumängel und Bauschäden** erfolgte in Anlehnung an die Beseitigungskosten über die Abschätzung ihres 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 m², ist 1970 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m² und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben. Der Sachwert beträgt 209.701 €. Im Sachwert ist noch ein selbständig verkaufter Bauplatz mit einem Wert von 50.000 € enthalten. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 58.100 €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	3,669224017		
+	Gemeinde	0,00487056	X	96,36
+	Vollgeschosse	-0,01691282	X	2
+	% Keller	-0,00043606	X	100
+	% Dachausbau	0,00043748	X	100
+	Hanglage	0,0505481	X	0
+	Vorläufiger Sachwert [€]	-0,273367	X	217801
	Marktanpassungsfaktor			0,74462677

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Sachwert	209.701,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- 50.000,00 €
Anzupassender reduzierter Sachwert	217.801,00 €
Anpassungsfaktor	0,74
Marktangepasster reduzierter Sachwert	161.172,74 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	- 58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	153.072,74 €

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 2007 zeigen, dass ihr Wert vom Wert des reinen Agrarlandes abhängig ist. Die Relation Wert des begünstigten Agrarlandes zu reinem Agrarland liegt zwischen 60% und 250%. Die mittlere Relation beträgt zurzeit 175%. Die Relation ist abhängig von der Fläche (3.000 m² bis 40.000 m²) und vom Bodenrichtwert (1 € bis 3 €).

Mit steigender Fläche sinkt die Relation.

Mit steigendem Bodenrichtwert steigt die Relation.

9.6.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen.

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

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

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

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

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

Beispiel:

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

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

Grundstücksmarktbericht 2007

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 2007 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	10 % - 40 %	25 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	10 % - 90 %	42 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres

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

Beim Bauerwartungsland wurde nur ungeordnetes und unerschlossenes Bauerwartungsland berücksichtigt. Eine signifikante Abhängigkeit von der Lage oder der Flächengröße ist nicht erkennbar. Tendenziell kann jedoch festgestellt werden, dass bei den vorhandenen Flächen zwischen 450 m² und 7.000 m² die Relation sinkt, wenn die Fläche größer wird. Ebenso verhält es sich im Hinblick auf das Bodenwertniveau für Bauland. Tendenziell kann gesagt werden, dass bei Bodenwerten zwischen 45 €/m² und 190 €/m² die Relation kleiner wird, wenn der Bodenwert steigt. Eine umfassende Erklärung für die Spanne ist damit nicht gegeben.

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

Das Rohbauland wird in drei Kategorien eingeteilt:

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

Für die drei Gruppen ergeben sich unterschiedliche Relationsbereiche.

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
nichterschlossenes ungeordnetes Rohbauland	10 % - 60 %	37 %	s. o.
erschlossenes ungeordnetes Rohbauland	25 % - 70 %	46 %	s. o.
nichterschlossenes geordnetes Rohbauland	45 % - 90 %	61 %	s. o.

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

9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

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

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

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

Beispiel:

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

9.6.5 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt, des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 5 €/m² bis 15,50 €/m².

9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

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

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

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

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

9.6.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

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

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis des Bodenwertanteiles des Grundstückseigentümers zum unbelasteten Bodenwert im Kreis Lippe ist aus Verkäufen bebauter Grundstücke, in denen der Erbbauberechtigte das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt, ermittelt worden. In die Auswertung sind die Verträge aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2007 eingegangen. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt üblicherweise zwischen 20% und 90%. Der mittlere Wert liegt bei ca. 50%.

Eine Stichprobe von 68 Kauffällen wurde hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale:

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

Die Untersuchung ergibt kein aussagefähiges Auswertergebnis. Tendenziell kann gesagt werden, dass bei einem hohen Verhältnis von zuletzt gezahltem Erbbauzins zu angemessenem Erbbauzins, auch die Relation Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers zu Bodenrichtwert hoch ist. Eine umfassende Erklärung für die Spanne ist damit nicht gegeben.

9.6.8 Erbbaurechte

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

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

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

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

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

Aus den Jahren 2006 und 2007 konnten 52 Kauffälle in die Auswertung nach obigem Modell einbezogen werden. Es ergibt sich aus dieser Stichprobe für MAF_{EV} eine Wertspanne von 55% bis 100%. Der Mittelwert beträgt 75%.

Eine Untersuchung ergibt kein aussagefähiges Auswerteergebnis. Tendenziell kann gesagt werden, dass bei neuen Gebäuden, die Baujahre der Stichprobe lagen zwischen 1950 und 2001, die Relation höher ist als bei alten Gebäuden. Ebenso verhält es sich mit der Wohnfläche. Eine größere Wohnfläche (65 bis 230 m²) führt ebenfalls zu einem höheren Wertverhältnis. Eine umfassende Erklärung für die Spanne ist damit jedoch nicht gegeben.

9.6.9 Rohertragsvervielfältiger

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

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

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

Einfamilienhäuser

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

Vorzeichen:

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

Zweifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	15	22	
Lagewert	35	200	+
Grundstücksfläche	400	1500	+
Wohnfläche	110	300	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	5800	15000	-

Dreifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	10	16	
Lagewert	35	280	+
Grundstücksfläche	150	1500	+
Wohnfläche	135	450	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	7900	26000	+

Mehrfamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	8	13	
Lagewert	25	300	+
Grundstücksfläche	200	2500	+
Wohnfläche	210	1100	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	11200	60000	+

Gemischt genutzte Gebäude

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	7	13	
Lagewert	30	400	+
Grundstücksfläche	150	1500	+
Wohn-/Nutzfläche	140	750	-
Restnutzungsdauer	20	70	+
Rohertrag	8000	50000	+

Geschäfts- und Bürogebäude

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	7	14	
Lagewert	20	580	+
Restnutzungsdauer	20	70	+

Gewerblich genutzte Objekte

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

Eigentumswohnungen

	von	bis	Vorzeichen
Vervielfältiger	7	13	
Lagewert	40	300	+
Anzahl der Eigentume	4	50	-
Wohnfläche	40	120	+
Restnutzungsdauer	20	88	+
Rohertrag	2200	7550	-

10. Allgemeine Rahmendaten

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

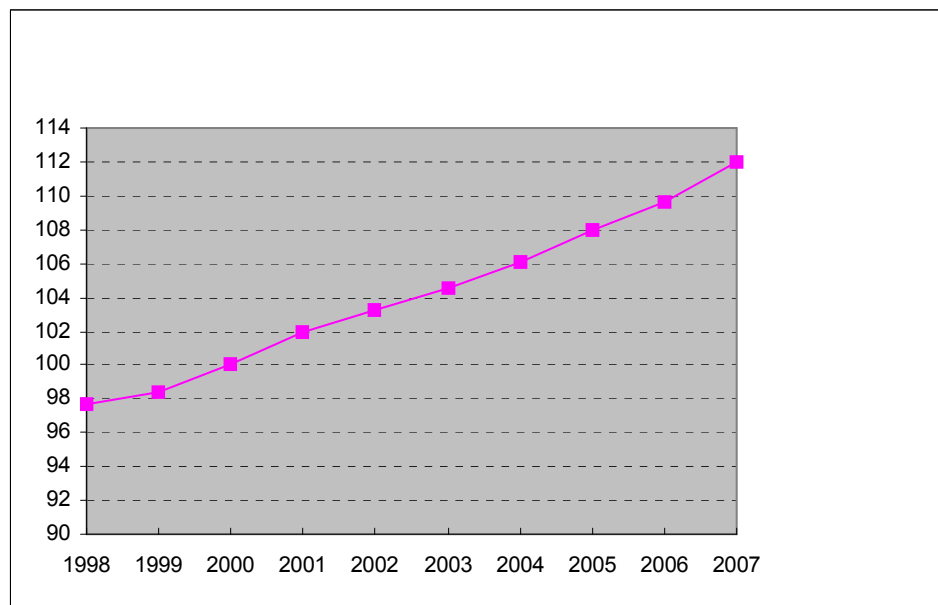
Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.

Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	31.12.2000	31.12.2006
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

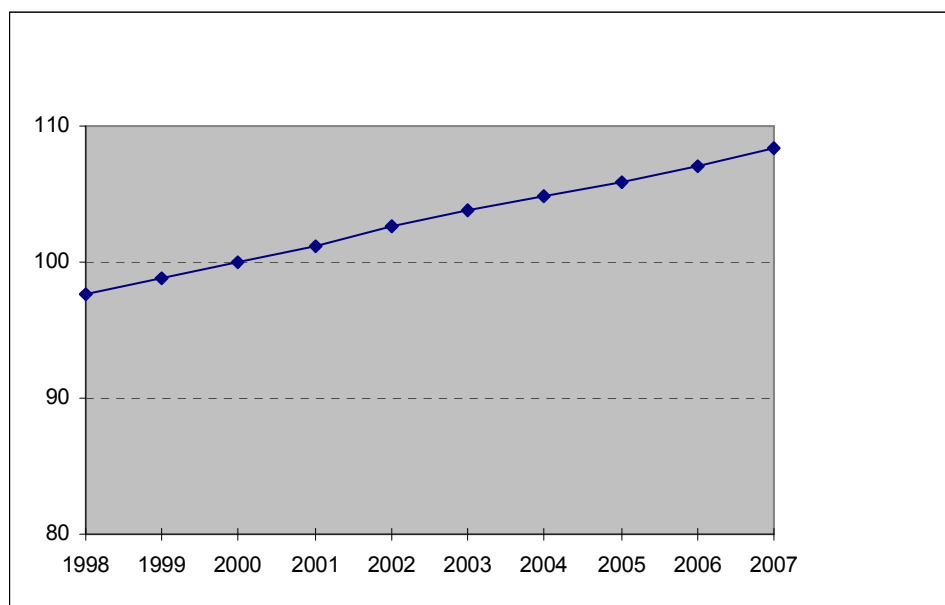
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



aller privaten Haushalte in NRW

Index für Wohnungsmieten

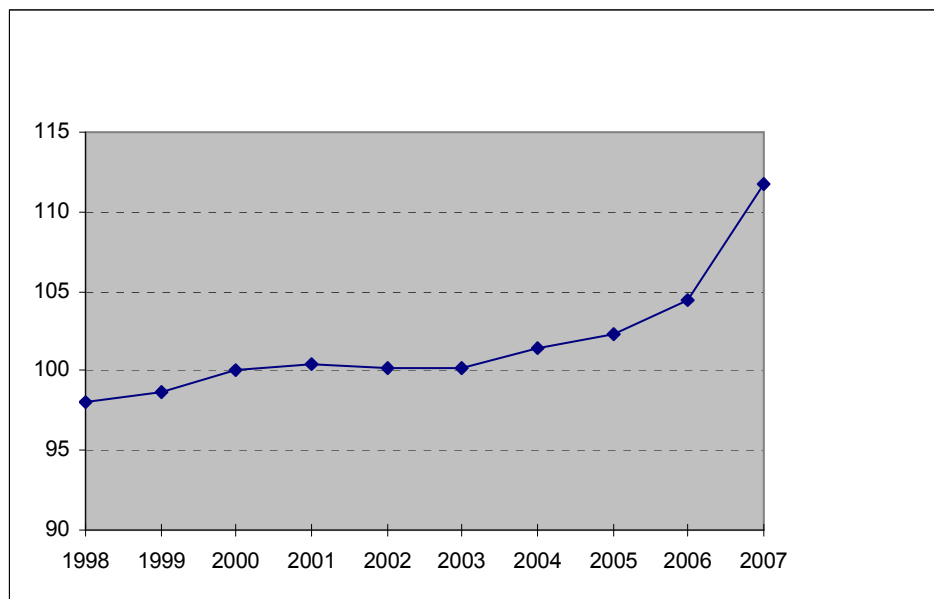
Quelle: Statistisches Bundesamt



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten

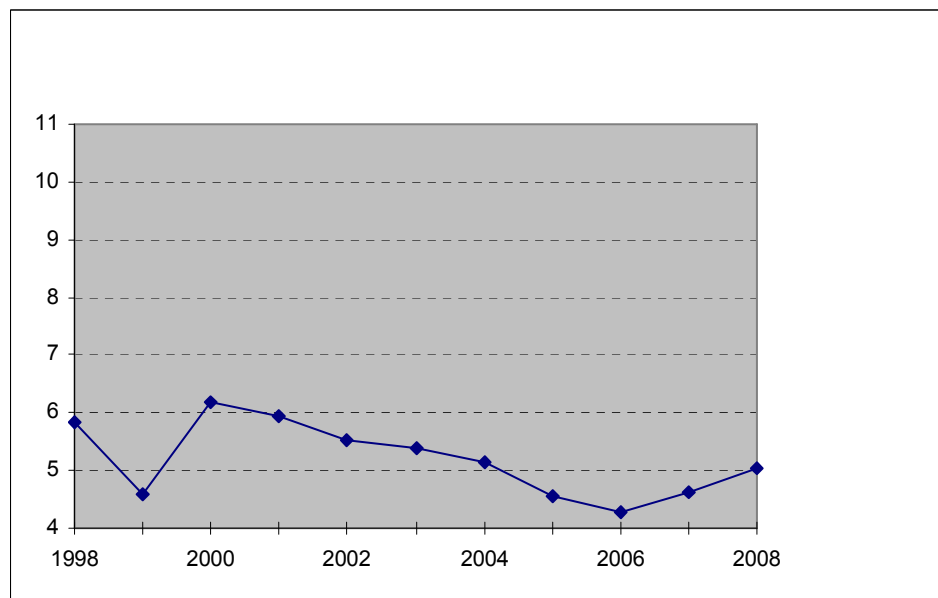
Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

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

Ladenmieten

Stadt/Gemeinde	1a Lage		1b Lage		2a Lage		2b Lage	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	6,50	10,50	5,00	7,50	3,00	5,50		
Bad Salzuflen	15,00	40,00	9,00	20,00	5,00	10,00	4,00	10,00
Barntrup	6,50	10,00	5,75	8,50	4,25	7,00	3,00	5,25
Blomberg	6,25	12,25	4,75	8,25	4,75	8,00	2,75	4,50
Detmold	15,00	40,00	10,00	24,00	6,00	12,75	4,00	10,00
Dörentrup	6,25	13,00	4,25	8,00	2,50	4,00		
Extertäl	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
Extertäl	3,50	6,40
Horn-Bad Meinberg	4,25	7,25
Kalletal	3,90	7,30
Lage	3,25	7,25
Lemgo	3,50	8,50
Leopoldshöhe	3,50	7,25
Lügde	3,50	5,75
Oerlinghausen	3,75	7,00
Schieder-Schwalenberg	3,50	4,50
Schlangen	3,75	6,00

Lagerraum

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

Produktionsräume

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

12. Sonstige Angaben

12.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW erhoben. Danach setzt sich die Gebühr zusammen aus:

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

Zuschläge für:

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

Abschläge wegen vermindertem Aufwand bei

- Objekten mit verschiedenen Stich-
tagen
- gleichartigen Objekten

Auslagen

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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

12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

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

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch den § 10 Gutachterausschussverordnung besondere Anforderungen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei Öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten wird das berechnete Interesse unterstellt.

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

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

Anschrift:

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

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

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

sowie nach Absprache.

12.3 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 m² 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) heruntergeladen oder über die Auskunft (05231 / 62-300) angefordert werden.

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

Beispiel:

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

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

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

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40,- €.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der

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

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.