

---

## Grundstücksmarktbericht 2011

für den Kreis Lippe  
Berichtszeitraum 2010



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 2010 .....	8
4.1	Gesamtmarkt .....	8
4.2	Teilmarktgruppen .....	8
5	Unbebaute Grundstücke .....	10
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	10
5.2	Geschosswohnungsbau .....	11
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	11
5.3.1	Höherwertige gewerbliche Nutzung .....	11
5.3.2	Gewerbe und Industrie .....	11
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	12
5.4.1	Ackerland .....	12
5.4.2	Grünland .....	12
5.4.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	12
5.4.4	Begünstigtes Agrarland .....	13
5.4.5	Gartenland .....	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	13
5.6	Erbbaurechte .....	14
5.6.1	Bestellung von Erbbaurechten .....	14
5.6.2	Bebaute Erbbaurechte .....	14
5.6.3	Erbbaugrundstücke .....	14
6	Bebaute Grundstücke .....	15
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	15
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	17
6.3	Weitere Gebäudearten .....	17
7	Wohnungs- und Teileigentum .....	18
7.1	Wohnungseigentum .....	18
7.2	Teileigentum .....	19
8	Bodenrichtwerte .....	20
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	20
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen .....	20
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	24
8.4	Bodenrichtwerte im Internet .....	25
9	Erforderliche Daten .....	26
9.1	Indexreihen .....	27
9.1.1	Wohnbauland .....	27
9.1.2	Ackerland .....	28
9.1.3	Grünland .....	28
9.1.4	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	29
9.1.5	Wohnungseigentum im Zweiterwerb .....	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	30
9.2.1	Wohnbauland .....	30
9.2.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	35
9.2.3	Grundstücke für Handelsimmobilien .....	36
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	36
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	51
9.4.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	51
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser .....	56
9.4.3	Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	57
9.4.4	Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude .....	58
9.4.5	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen .....	59
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren .....	63
9.6	Sonstige Daten .....	71

9.6.1	Begünstigtes Agrarland.....	71
9.6.2	Gartenland .....	71
9.6.3	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	72
9.6.4	Wohnbauflächen im Außenbereich.....	74
9.6.5	Hofstellen .....	74
9.6.6	Ausgleichs- und Ersatzflächen.....	75
9.6.7	Erbbaugrundstücke .....	75
9.6.8	Erbbaurechte.....	76
9.6.9	Rohertragsvervielfältiger .....	77
10	Allgemeine Rahmendaten.....	80
11.1	Wohnen.....	82
11.2	Gewerbe.....	88
12	Sonstige Angaben .....	90
12.1	Gutachten.....	90
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung.....	91
12.3	Marktrichtwertkarte .....	92
12.4	Überschlägige Wertauskunft.....	93
12.5	Immobilienpreisrechner.....	93
12.6	Überregionale Grundstücksmarktberichte .....	94
12.6.1	Grundstücksmarktbericht NRW .....	94
12.6.2	Immobilienmarktbericht Deutschland.....	94

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2010 einen leichten Aufwärtstrend auf. Die meisten Kennzahlen weisen gegenüber dem Vorjahr eine positive Veränderung nach.

Dies beginnt bei der Anzahl der Verträge. Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **2.989 Vertragsvorgängen** auf **3.192 Vertragsvorgängen** erhöht. Dies ist ein Plus von ca. 7%.

Bei höherer Anzahl an Kaufverträgen hat sich der Flächenumsatz jedoch um 20 % verringert und liegt mit 808,84 ha noch unterhalb des Wertes von 2008.

Beim Geldumsatz zeigt sich wieder die positive Marktentwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 373,52 Mio. € liegt ca. 20% höher als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist die Anzahl der Verträge um **4%** auf **939 Verkäufe** (Vorjahr: 907) gestiegen. Der Flächen- und der Geldumsatz sind jedoch rückläufig.

Im Jahr 2010 wurden **549 Baulandkaufverträge** für **35,17 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Preisentwicklung ist jedoch in den einzelnen Bereichen der baulichen Nutzung unterschiedlich. Während im Bereich Wohnen die Bodenwerte steigen, zeigt sich im gewerblichen Bereich ein geringfügiger Preisrückgang.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **337**, für die **7,41 Mio. €** gezahlt wurde. Hieraus ergab sich, dass die Preise im landwirtschaftlichen Bereich im Vergleich zum Vorjahr beim Ackerland konstant blieben und beim Grünland wieder leicht gestiegen sind.

Was die Anzahl der Verträge anbelangt, fand auch im Bereich der **bebauten Grundstücke** eine Steigerung statt. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um **8%** auf **2.253** (Vorjahr 2.082) gestiegen.

In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist in allen Gebäudearten eine Preiserhöhung zu verzeichnen. So wurde z.B. für die **1.086** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **151,59 Mio. €** erzielt. Die Preise haben sich dadurch um **2 %** erhöht.

Bei den **169** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern**, für die **29,56 Mio. €** gezahlt wurden, ergibt sich ein rechnerischer Preisanstieg von **1%**.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurde mit **668** Kaufverträgen ein Umsatz von **60,33 Mio. €** erzielt. Das größte Tealsegment bei den Eigentumswohnungen sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist mit ca. **10%** die höchste **Preissteigerung** zu verzeichnen.

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

**Zusammenfassung der wesentlichen Daten  
des Grundstücksmarktberichtes 2010**

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Fläche (Hektar)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preisentwicklung zum Vorjahr</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>				
Gesamtumsatz	3.192	808,84	373,52	
<b>Unbebaute Grundstücke</b>				
Bauland	549	53,74	35,17	
Land- und Forstwirtschaft	337	481,18	7,41	
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1086	99,56	151,59	+ 2 %
Mehrfamilienhäuser	169	17,71	29,56	+ 1 %
Wohnungseigentum	668		60,33	

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

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

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

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

Nutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten müssen stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück hinsichtlich seiner wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind diese durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungssachverständigen bestimmbar.

### **3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind eine Einrichtung des Landes. Sie sind eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung, die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenministerium des Landes NRW bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind sowohl Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, als auch privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

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

Der Obere Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren (Die Erstattung von Obergutachten erfolgt nur, wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.),
- Datensammlungen vorhalten, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW, welches Bodenrichtwerte für ganz Nordrhein-Westfalen per Internet für alle Nutzer bereitstellt und auf einer Kartengrundlage präsentiert.



### 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 beim Kreis Lippe 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 solchen Auswertungen.

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

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

## 4 Grundstücksmarkt 2010

### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

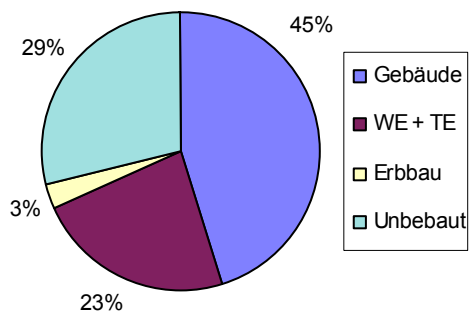
##### Jahresübersicht

	Wert 2008	Wert 2009	Wert 2010	Veränderung 2010 / 2009
Anzahl der Kauffälle	2.992	2.989	3.192	7%
- unbebaut	893	907	939	4%
- bebaut	2.099	2.082	2.253	8%
Flächenumsatz in ha	842,75	1009,00	808,84	-20%
- unbebaut	523,34	654,61	577,51	-12%
- bebaut	319,41	354,39	231,32	-35%
Geldumsatz in Mio. €	352,83	311,39	373,52	20%
- unbebaut	47,22	47,78	46,62	-2%
- bebaut	305,61	263,61	326,90	24%

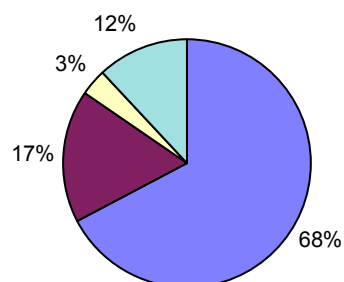
#### 4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Gebäude (Normaleigentum)	1438	250,82
Wohnungs- u. Teileigentum	738	64,62
Erbbau	95	12,98
Unbebaut (Normaleigentum)	921	45,1

Anzahl



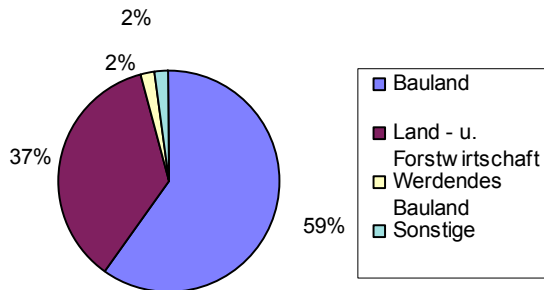
Geldumsatz



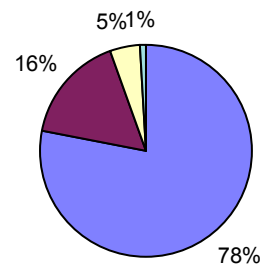
## Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Bauland	549	35,17
Land- u. Forstwirtschaft	337	7,41
Werdendes Bauland	16	2,1
Sonstige	19	0,42

Anzahl



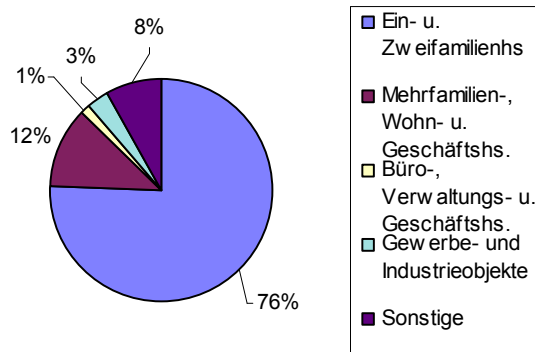
Geldumsatz



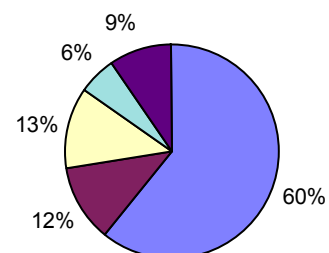
## Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1086	151,59
Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser	169	29,56
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	19	31,39
Gewerbe- und Industrieobjekte	47	14,83
Sonstige	117	23,45

Anzahl



Geldumsatz



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

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	313	25,80	23,36
2010	328	25,59	23,06
Veränderung	+ 5 %	- 1 %	- 1 %

#### Aufteilung des Jahres 2010 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	7	0,47	0,53
Bad Salzuflen	51	3,50	3,60
Barntrup	7	0,66	0,32
Blomberg	11	1,00	0,42
Detmold	76	6,78	6,10
Dörentrup	1	0,12	0,06
Extertal	2	0,11	0,06
Horn-Bad Meinberg	9	0,68	0,43
Kalletal	5	0,41	0,34
Lage	41	3,64	2,86
Lemgo	41	3,02	2,83
Leopoldshöhe	39	2,25	2,52
Lügde	4	0,33	0,13
Oerlinghausen	17	1,10	1,59
Schieder-Schwalenberg	3	0,51	0,16
Schlangen	14	1,02	1,11

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

Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8).

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

## 5.2 Geschosswohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	7	0,79	1,01
2010	9	1,03	1,53

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	3	2,32	2,22
2010	2	1,19	0,63

Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

### 5.3.2 Gewerbe und Industrie

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	15	5,96	2,30
2010	24	11,32	4,33

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

## 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie in forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup> werden einzeln dargestellt. Für Ackerland und Grünland gibt es Bodenrichtwerte, die das Preisniveau wiedergeben (s. Kapitel 8). Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9) abgedruckt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	126	292,79	5,12
2010	117	251,63	3,94
Veränderung	- 7 %	- 14 %	- 23 %

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	102	263,70	4,82	1,58
2010	94	208,61	3,43	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 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	24	29,09	0,29	1,04
2010	23	43,02	0,51	1,07

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	36	168,84	2,28	0,90
2010	50	113,04	1,26	0,93

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 ohne Aufwuchs bei Waldflächen ist nicht möglich.

#### 5.4.4 Begünstigtes Agrarland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in 2 Kapitel 9.

#### 5.4.5 Gartenland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	30	6,25	0,25	4,01
2010	18	4,28	0,11	2,68

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

#### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	5	3,07	0,46	14,81
2010	3	2,18	0,49	22,68

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2009	22	3,97	1,89	47,53
2010	12	4,49	1,56	34,72

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

## 5.6 Erbbaurechte

### 5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2009	3	0,16	4
2010	2	0,12	4

### 5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	54	5,35	7,29
2010	66	9,04	10,76

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

### 5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	14	4,00	1,37
2010	18	4,38	1,52

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.



## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	862	77,36	124,00
2010	918	84,34	133,17
Veränderung	6 %	9 %	7 %

#### Aufteilung des Jahres 2010 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	25	1,56	3,30
Bad Salzuflen	121	9,36	17,81
Barntrup	25	1,93	2,72
Blomberg	40	2,77	4,30
Detmold	189	16,49	32,84
Dörentrup	23	2,19	2,93
Extertal	31	3,63	3,24
Horn-Bad Meinberg	51	4,41	6,64
Kalletal	32	6,98	3,71
Lage	95	9,37	12,98
Lemgo	123	10,20	17,47
Leopoldshöhe	41	3,49	7,43
Lügde	26	2,07	2,15
Oerlinghausen	48	5,37	9,26
Schieder-Schwalenberg	17	2,07	1,74
Schlangen	31	2,45	4,65

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

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2008	103	593	151	1.309	188.772
1950-1974	132	646	142	1.028	141.719
bis 1949	35	583	148	906	129.463

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2008	55	375	122	1.350	162.780
1950-1974	32	375	112	966	105.758
bis 1949	4	334	104	1.017	97.700

#### Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2008	16	209	114	1.109	123.125
1950-1974	28	241	104	997	102.920
bis 1949	1	170	146	384	56.000

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

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2009	143	21,95	26,46
2010	136	15,51	25,44

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 Liegenschafts-zinssätze sind unter Kapitel 9 und die nachhaltigen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet.

## 6.3 Weitere Gebäudearten

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

Objekte	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2009	12	7,44	6,94
	2010	19	7,56	31,39
Gewerbe- und Industrieobjekte	2009	21	13,19	10,69
	2010	35	18,94	10,66
Sonstige bebaute Grundstücke	2009	64	50,93	10,76
	2010	93	57,60	20,65

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

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2009	511	42,35
2010	575	51,04
Veränderung	13 %	21 %

#### Aufteilung des Jahres 2010 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	7	0,50
Bad Salzuflen	200	17,66
Barntrup	4	0,15
Blomberg	8	0,63
Detmold	133	12,86
Dörentrup	1	0,05
Extertal	0	0,00
Horn-Bad Meinberg	23	1,56
Kalletal	1	0,03
Lage	44	3,03
Lemgo	63	5,87
Leopoldshöhe	29	2,73
Lügde	3	0,23
Oerlinghausen	53	5,23
Schieder-Schwalenberg	3	0,19
Schlangen	3	0,32

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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	57	10,49
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	481	36,51
Erstverkäufe nach Umwandlung	37	4,04

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

<b>Alters- klasse</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Wohn- fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Preis/m<sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>
2000-2008	8	74	1.345
1990-1999	35	80	1.112
1980-1989	21	72	964
1970-1979	33	77	743
1960-1969	23	78	742
bis 1959	16	79	856

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

## 7.2 Teileigentum

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

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
2009	3	0,11
2010	0	0

## **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 gemäß § 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 gemäß § 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:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie für Außenbereichslagen wurde eine separate Karte gefertigt.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten 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 - erfordern in der Regel Zu- oder Abschläge zum oder vom Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder bei einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind in Kapitel 9, Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die mittlere Lage innerhalb der Richtwertzone. Bei den anderen Richtwerten wird die Lage, auf die sich der Richtwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks 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<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Umstände

### Zum Beispiel:

100  
W II 600 0,8 vt ASB

### Wertbeeinflussende Umstände:

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

W = Wohnbaufläche, MI = gemischte Baufläche, MD = Dorfgebiet  
G = Gewerbebaufläche, SE = Sondergebiet nach § 10 BauNVO,  
SO = Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

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

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

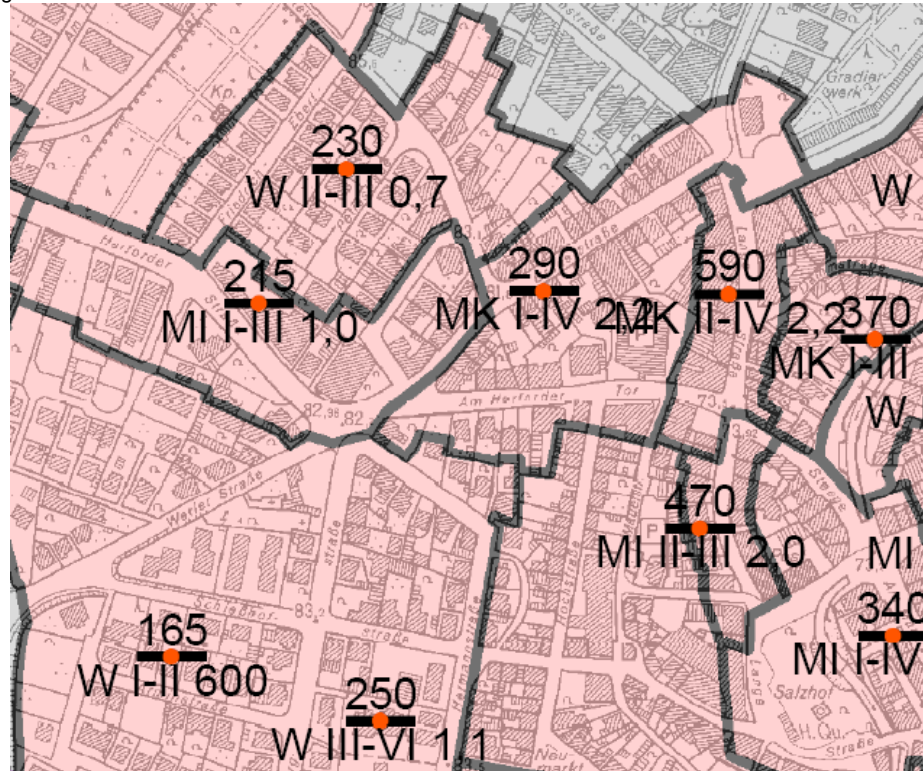
Die arabische Zahl mit Komma gibt die realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,8.

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

ASB = Außenbereich

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzflufen

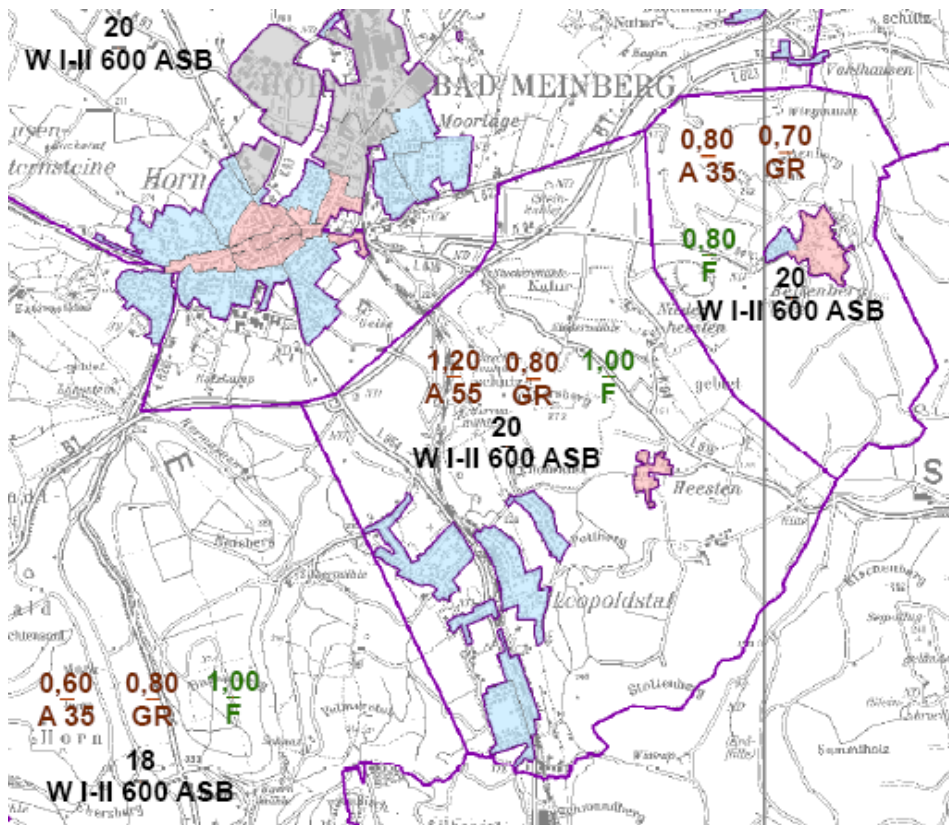
Erläuterungen siehe Seite 21



© Landesvermessung LIP 004/2002

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe Seite 23



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

Grundstücksmarktbericht 2011



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

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

### Schreibweise:

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

### Zum Beispiel:

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

### Wertbeeinflussende Umstände:

A	=	Ackerland
GR	=	Grünland
F	=	Forstwirtschaft

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

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

In der Karte sind zusätzlich Baulandrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich angegeben, für die keine Zonen gebildet werden können. Zur Schreibweise der Werte siehe Seite 21.

### 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	125	110	80
Bad Salzuflen	145	105	85
Barntrup	75	55	37
Blomberg	105	60	38
Detmold	150	105	75
Dörentrup	75	55	39
Extertal	60	48	30
Horn-Bad Meinberg	90	55	39
Kalletal	85	60	43
Lage	155	105	75
Lemgo	165	110	75
Leopoldshöhe	135	115	80
Lügde	85	60	32
Oerlinghausen	160	145	100
Schieder-Schwalenberg	55	45	32
Schlangen	140	110	80

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 <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			100
Bad Salzuflen	215	185	125
Barntrup			
Blomberg		95	85
Detmold	155	175	80
Dörentrup			
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		65	55
Kalletal	85		
Lage		145	105
Lemgo	130	125	100
Leopoldshöhe	125	135	125
Lügde		90	60
Oerlinghausen		190	135
Schieder-Schwalenberg		55	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

## Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		55	
Bad Salzuflen	75	50	34
Barntrup	22	25	20
Blomberg	15	30	15
Detmold	55	50	50
Dörentrup			15
Extertal		39	23
Horn-Bad Meinberg		39	13
Kalletal		23	13
Lage	65	50	39
Lemgo	50	45	34
Leopoldshöhe		55	39
Lügde		46	19
Oerlinghausen		49	49
Schieder-Schwalenberg			11
Schlangen		55	29

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

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

### 8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Die Bodenrichtwertkarte kann auch im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos eingesehen werden. Für registrierte Kunden besteht des Weiteren die Möglichkeit, aus BORISplus.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.

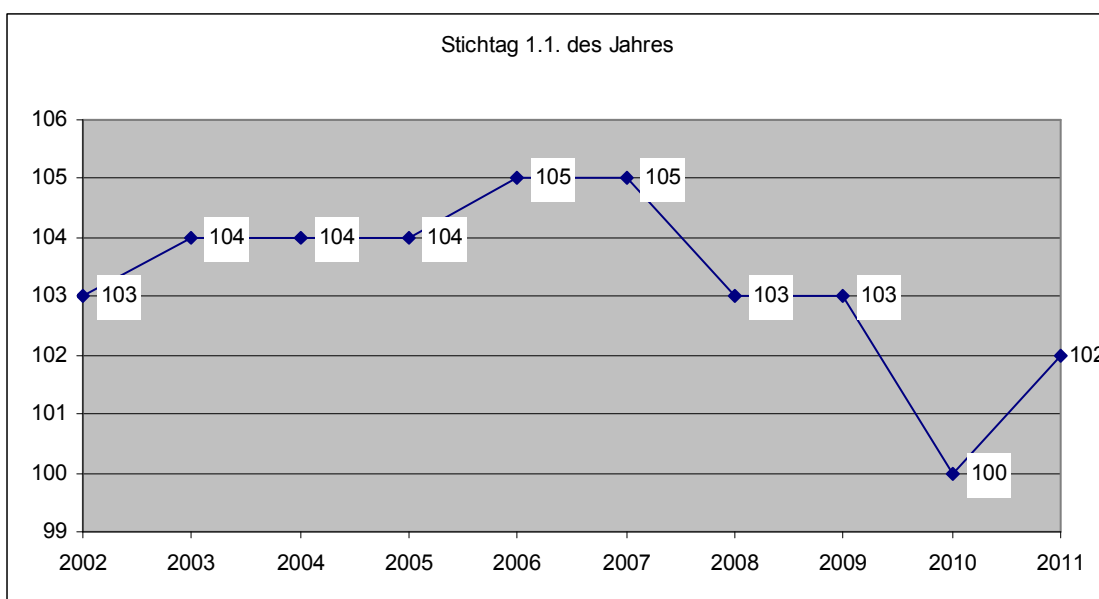
## 9.1 Indexreihen

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.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

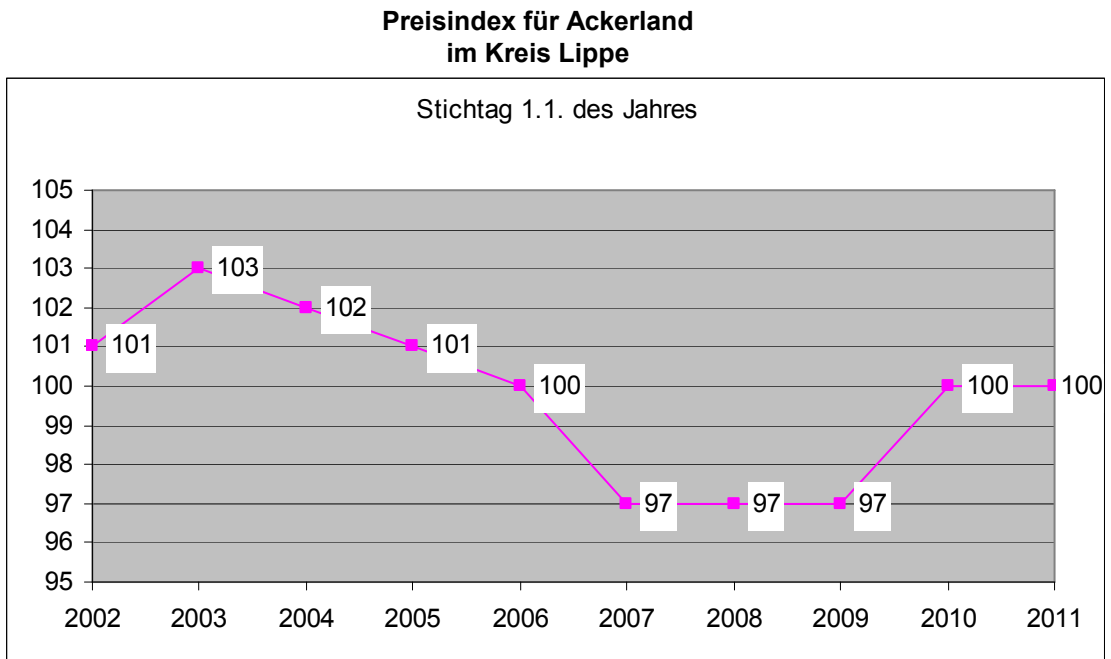
**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke  
im Kreis Lippe**



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wider. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden.

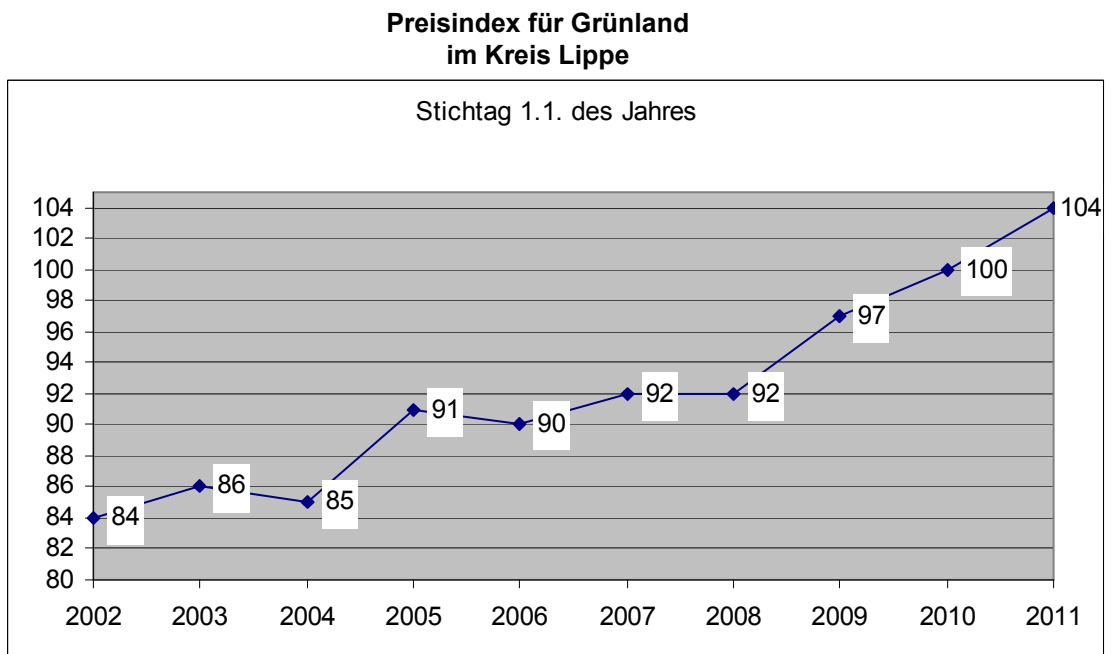
### 9.1.2 Ackerland

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



### 9.1.3 Grünland

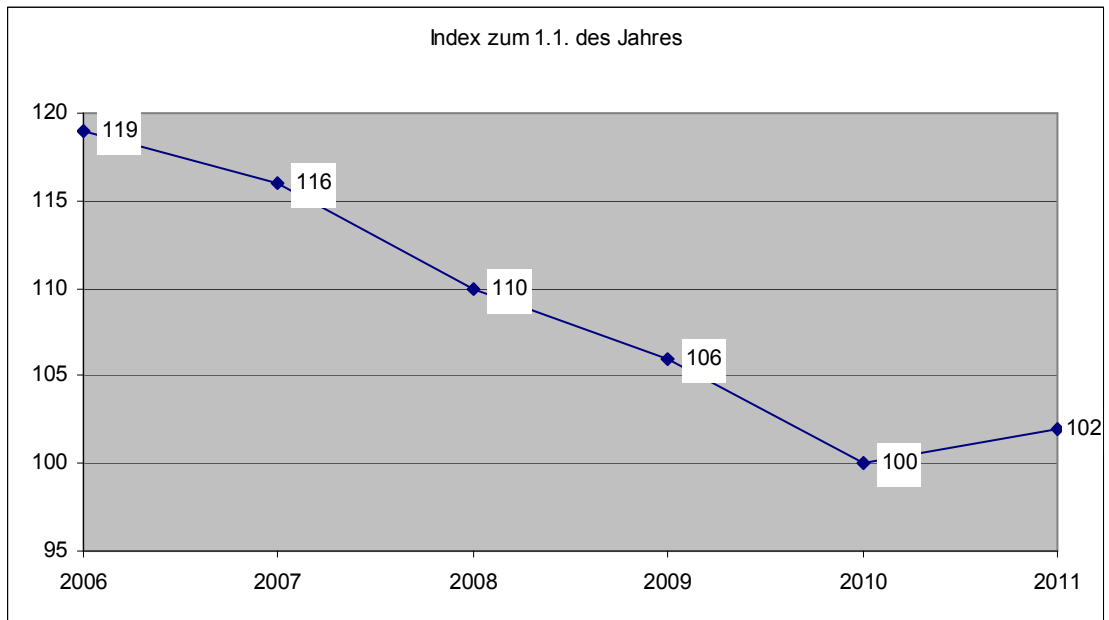
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



### 9.1.4 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

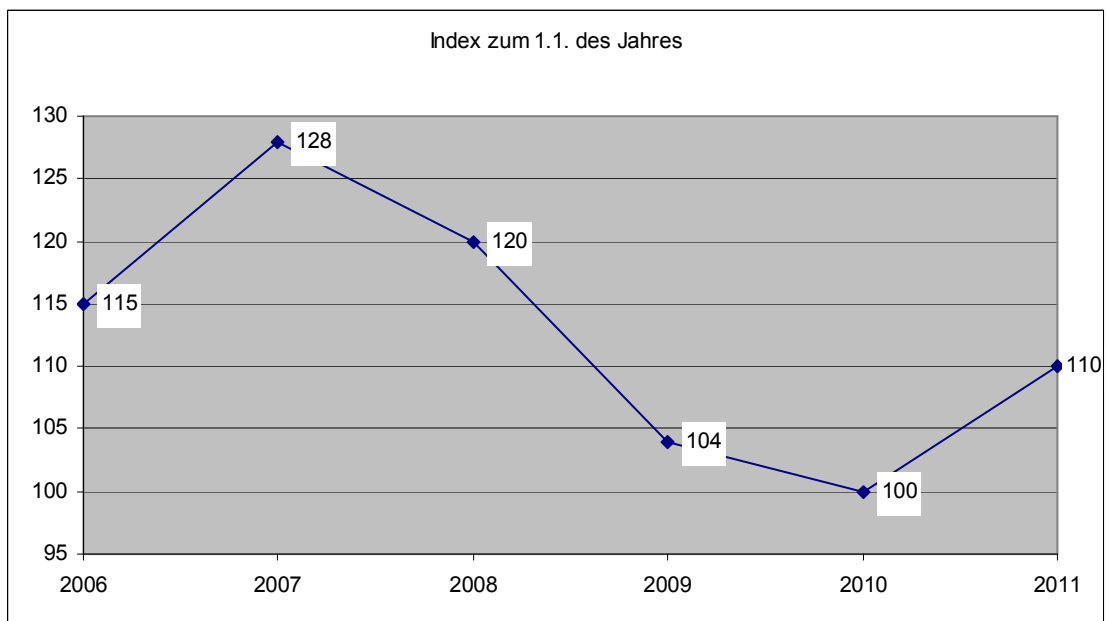
**Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser  
im Kreis Lippe**



### 9.1.5 Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

**Preisindex für Eigentumswohnungen  
im Kreis Lippe**



## 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 <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Lagewert	20	320	30	190
Kaufpreise	10 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	900		136	

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

#### Beschreibung der untersuchten Daten:

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

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

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



### Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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

Beispiel:

Ein Bodenrichtwert als mittlerer Lagewert für die Bodenrichtwertzone beträgt 150 €/m<sup>2</sup>. Sein Lagewert ist 150. Das Bewertungsgrundstück liegt 10% schlechter als das Richtwertgrundstück und hat somit einen Lagewert von 135.

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

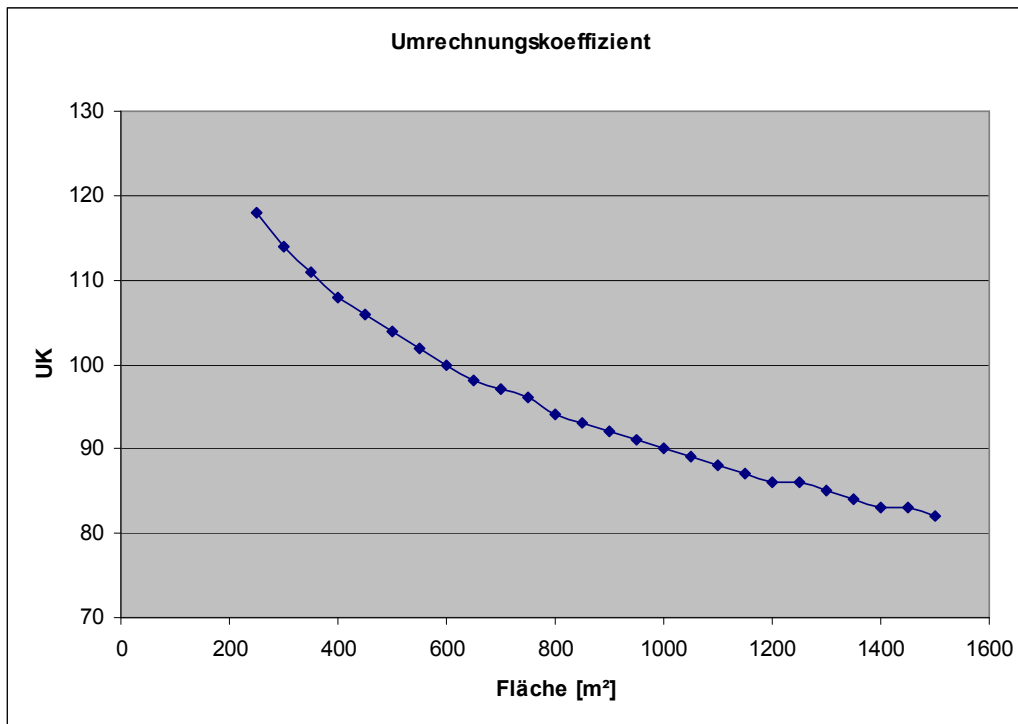
Für das obige Beispiel bedeutet dies, dass sich bei einem Lagewert von 135 auch der Bodenwert zu 135 €/m<sup>2</sup> ergibt.

### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

Der relative Bodenwert [€/m<sup>2</sup>] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt der relative Bodenwert. Über die Umrechnungskoeffizienten werden die Werte vergleichbar bzw. umwandelbar.

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

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



Beispiel:

Bodenrichtwertgrundstück 100 €/m<sup>2</sup> bei einer Größe von 800 m<sup>2</sup>. Bewertungsgrundstück 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

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

### **Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft**

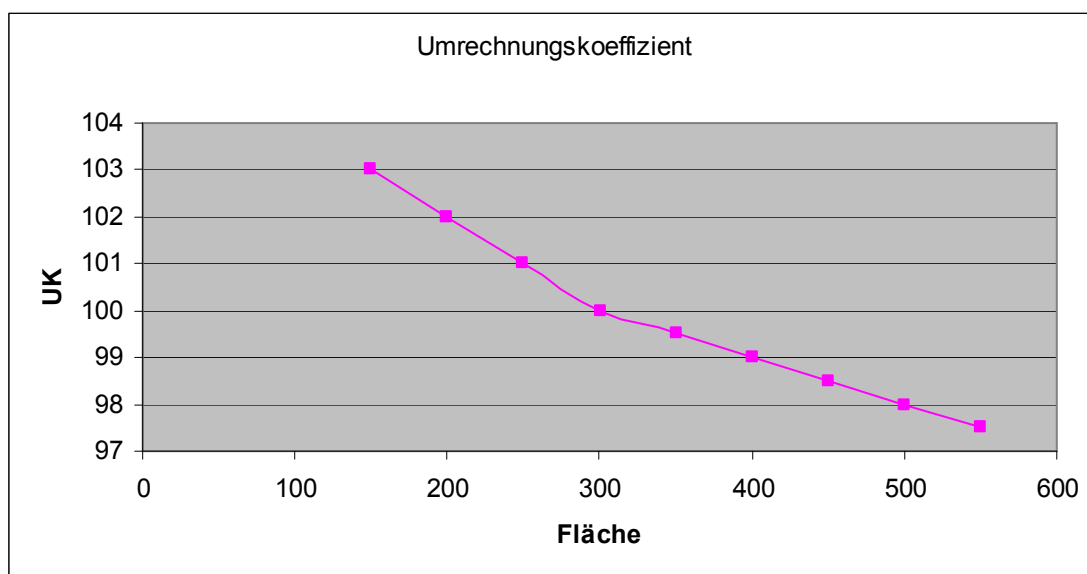
Der Bodenwert bei Baulücken liegt in der Regel um 10 bis 25% über den üblichen Bodenwerten. In Einzelfällen können diese Werte auch über- oder unterschritten werden. Der Zuschlag ist vom Bodenwertniveau abhängig. Bei einem Bodenwertniveau von ca. 20 €/m<sup>2</sup> beträgt der Zuschlag 25% und bei ca. 200 € liegt der Zuschlag bei 10%.

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

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

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

Fläche	Umrechnungskoeffizient
150	103
200	102
250	101
300	100
350	99,5
400	99
450	98,5
500	98
550	97,5



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

## Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

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

Beispiel:

Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup> für ein 800 m<sup>2</sup> großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein Grundstück mit 1.000 m<sup>2</sup> und einer 10% schlechteren Lage, das jedoch eine Baulücke ist.

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

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

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

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

Für die Baulückeneigenschaft wird der Zuschlag zwischen den Eckwerten 25% bei 20 €/m<sup>2</sup> und 10% bei 200 €/m<sup>2</sup> interpoliert mit 100 €/m<sup>2</sup> gleich rd. 18%, was einem Faktor von 1,18 entspricht.

Somit:

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

## 9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

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

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

Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,33 €/m<sup>2</sup>.

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

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.

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

Beispiel:

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

Die Anpassung beträgt somit:

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

Der angepasste Grünlandwert ergibt sich somit zu 1,11 €/m<sup>2</sup>.

### 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.

Liegen die Handelsimmobilien in planerischen Wohnbauflächen oder Mischgebieten, so ergibt sich die Relation zu ca. 110%. Dieser Auswertung liegen 16 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2009 zugrunde.

## 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 2009 und 2010 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m <sup>2</sup> ]	durchschn. KP [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. Miete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. RND
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,95	410	78	893	5,2	47
<i>Standardabweichung</i>	1,35		20	302	0,7	16
Vermietetes Wohnungseigentum	4,46	77	70	1016	5,4	50
<i>Standardabweichung</i>	1,26		17	431	0,8	17
Einfamilienhäuser freistehend	2,36	487	142	1222	4,4	42
<i>Standardabweichung</i>	0,81		33	308	0,6	18
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,57	196	120	1192	4,6	48
<i>Standardabweichung</i>	0,74		24	254	0,5	16
Zweifamilienhäuser	2,45	84	161	1059	4,7	31
<i>Standardabweichung</i>	0,87		33	210	0,6	9
Dreifamilienhäuser	4,86	39	230	702	4,7	32
<i>Standardabweichung</i>	1,25		38	201	0,7	12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,13	40	348	549	4,7	30
<i>Standardabweichung</i>	1,98		126	187	0,9	11
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	7,2	5	462	493	4,8	31
<i>Standardabweichung</i>	0,85		116	178	1,4	11
Geschäfts- und Bürogebäude	6,3	5	536	556	4,6	35
<i>Standardabweichung</i>	1,21		390	223	1,5	10
Gewerbe und Industrie	7,07	17	828	340	3,2	25
<i>Standardabweichung</i>	2,29		626	214	1,2	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
  - + freistehend
  - + Reihen- und Doppelhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Anteil < 20%)
- Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20%
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

Die ausgewerteten Kauffälle in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse hinsichtlich folgender Merkmale statistisch untersucht.

- Vertragsdatum
- Gemeinde
- Lagewert
- Grundstücksfläche (nicht bei Eigentumswohnungen)
- Baujahr
- Restnutzungsdauer (RND)
- Rohertrag
- Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete/m<sup>2</sup>
- Anzahl der Eigentume (nur bei Eigentumswohnungen)
- Anzahl der Geschosse (nur bei Eigentumswohnungen)
- Vermietungssituation (nur bei Eigentumswohnungen)
- Bodenwert des Miteigentumsanteils am Grundstück (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.



## Freistehende Einfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2010
Lagewert	25	250
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	350	1500
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	80
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80	240
Rohrertrag [€/Jahr]	4.400	12.000
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	4,0
Anzahl der Kauffälle	428	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,48593601
Standardfehler	0,46597452
Beobachtungen	428

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0,68318422
+	Lagewert	X -0,00077012
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X -0,00016506
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X 0,0152071
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X 0,00211296
+	Rohrertrag [€/Jahr]	X 0,00013503

## Reihen- und Doppelhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2010
Lagewert	40	230
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	120	800
Baujahr	1950	2007
Rohrertrag [€/Jahr]	4500	8800
Liegenschaftszinssatz [%]	1,2	3,9
Anzahl der Kauffälle	165	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,47415649
Standardfehler	0,34481463
Beobachtungen	165

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-20,2066434
+	Lagewert	X -0,00212495
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X -0,00055396
+	Baujahr	X 0,01079047
+	Rohrertrag [€/Jahr]	X 0,00026615

## Zweifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Rohrertrag [€/Jahr]	5.500	15.000
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	5,4
Anzahl der Kauffälle	176	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,60778586
Standardfehler	0,52733187
Beobachtungen	176

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-0,44323967
+ Rohrertrag [€/Jahr]	X	0,00031261

## Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	150	1500
Restnutzungsdauer	20	80
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	135	350
Rohrertrag [€/Jahr]	7500	25000
Liegenschaftszinssatz [%]	2,05	7,2
Anzahl der Kauffälle	118	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,29842042
Standardfehler	0,87366924
Beobachtungen	118

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante		7,360464532
+ Gemeinde	X	-0,02531963
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,00154167
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	X	0,01343933
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,00941741
+ Rohrertrag [€/Jahr]	X	-9,3856E-05

## Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	150	2200
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	70
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	200	1.010
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	2,25	7,25
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	9,0
Anzahl der Kauffälle	185	

---

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,27022468
Standardfehler	1,14072212
Beobachtungen	185

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		5,541608742
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,0005265
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	X	0,02789895
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,00337138
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	-0,16733169

---

Als **Miete** ist die marktübliche Miete einzusetzen.

## Gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Lagewert	15	1000
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	250	3500
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	60
Wohn- und Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	220	1500
Liegenschaftszinssatz [%]	4	10,0
Anzahl der Kauffälle	37	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,28428571
Standardfehler	1,52251797
Beobachtungen	37

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		10,4496253
+ Lagewert	X	-0,00312758
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,00095399
+ Restnutzungsdauer [Jahre]	X	-0,06032582
+ Wohn- und Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,0012583

## Bürogebäude

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,5	10
Rohertrag [€/Jahr]	10000	50000
Liegenschaftszinssatz [%]	4	14,0
Anzahl der Kauffälle	11	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,87033347
Standardfehler	1,51958588
Beobachtungen	11

Merkmale		Koeffizienten
Konstante		5,52704514
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X	-0,44387384
+ Rohertrag [€/Jahr]	X	0,00014164

Als **Miete** ist die marktübliche Miete einzusetzen.

## Handelsimmobilien

(Z. B. Supermärkte, Discounter, Fachmärkte)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Lagewert	15	130
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	900	4000
Baujahr	1960	2000
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	80	1500
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	2,60	8,00
Rohertrag [€/Jahr]	4700	95000
Liegenschaftszinssatz [%]	4,3	9,50
Anzahl der Kauffälle	11	

---

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,86871852
Standardfehler	0,79832358
Beobachtungen	11

---

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0
+	Lagewert	X -0,03651301
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X -0,00122715
+	Baujahr	X 0,00345375
+	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	X 0,00814417
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	X 0,81700176
+	Rohertrag [€/Jahr]	X -0,00012406

Als **Miete** ist die marktübliche Miete einzusetzen.

## Gewerbe und Industrie

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2002	2010
Restnutzungsdauer	13	50
Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	100	8.000
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	1,50	7,50
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	10,0
Anzahl der Kauffälle	71	

---

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,52334856
Standardfehler	1,38004731
Beobachtungen	71

---

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	5,2308802
+	Gemeinde X	0,03859015
+	Restnutzungsdauer [Jahre] X	-0,06266492
+	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] X	0,00066079
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ] X	-0,27074049

Als **Miete** ist die marktübliche Miete einzusetzen.

## Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden nur Zweitverkäufe berücksichtigt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2009	2010
Lagewert	35	320
Anz. der Geschosse	1	9
Vermietung	0 (nein)	1 (ja)
Baujahr	1890	2007
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	40	140
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3,25	7,50
Liegenschaftszinssatz [%]	1,75	8,75
Anzahl der Kauffälle	487	

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,33575543
Standardfehler	1,10613147
Beobachtungen	487

	Merkmale	Koeffizienten
	Konstante	-18,2712695
+	Gemeinde X	-0,04069694
+	Lagewert X	0,00445221
+	Anz. der Geschosse X	0,21187826
+	Vermietung X	-0,54083271
+	Baujahr X	0,01534141
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	-0,02563733
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ] X	-0,55638445

Der ermittelte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Wohnung ohne Garage, andere Nebengebäude oder besondere Einrichtungen. Diese werden wie beim Vergleichsverfahren mit dem Zeitwert gesondert in Ansatz gebracht.

### Zeitwertansatz für Nebengebäude

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carpport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

### Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit

Fahrstuhl	750 €
Sauna	200 €
Schwimmbad	1.000 €
Freizeitraum	750 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

Die Zeitwerte für Nebengebäude und besondere Einrichtungen sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

### **Erläuterungen:**

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

<u>Gemeinde</u>	<u>Kennziffer</u>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

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 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

### **Anzahl der Geschosse**

Einzusetzen ist die Anzahl der Vollgeschosse.

### **Miete [€/m<sup>2</sup>]:**

Einzusetzen ist die marktübliche Miete für das Bewertungsobjekt.



Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus gesucht. Das Grundstück ist 1.000 m<sup>2</sup> groß. Gebaut wurde das Mehrfamilienhaus 1961, es hat eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Die Wohnfläche beträgt 400 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Miete liegt bei 4,50 €/m<sup>2</sup>.

Merkmale		Koeffizienten		
Konstante		5,541608742		
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	+	-0,0005265	X	1.000
Restnutzungsdauer	+	0,02789895	X	30
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	+	0,00337138	X	400
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	+	-0,16733169	X	4,50
Liegenschaftszinssatz				6,45

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

## Bewirtschaftungskosten:

### Instandhaltungskosten

#### Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten
≤ 20 Jahre	7,80 €/m <sup>2</sup> und Jahr
20 - 29 Jahre	9,90 €/m <sup>2</sup> und Jahr
30 - 49 Jahre	12,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr
≥ 50 Jahre	14,00 €/m <sup>2</sup> und Jahr

zzgl. 1,05 €/m<sup>2</sup>, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

#### Korrekturfaktoren für das Mietniveau

Miete [€/m <sup>2</sup> WF]	Korrekturfaktor
2	0,88
4	0,96
6	1,00
8	1,04
10	1,06
12	1,08

#### Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Korrekturfaktor
140	0,91
100	0,97
80	1,00
70	1,02
60	1,05
40	1,11

#### Geschäft und Gewerbe

NHK-Wert 2005	Instandhaltungskosten
250 €/m <sup>2</sup> BGF	3,35 €/m <sup>2</sup> und Jahr
500 €/m <sup>2</sup> BGF	5,71 €/m <sup>2</sup> und Jahr
1.000 €/m <sup>2</sup> BGF	8,16 €/m <sup>2</sup> und Jahr
2.000 €/m <sup>2</sup> BGF	10,62 €/m <sup>2</sup> und Jahr
3.000 €/m <sup>2</sup> BGF	12,06 €/m <sup>2</sup> und Jahr

#### Korrekturfaktoren für das fiktive Alter

Fiktives Alter	Korrekturfaktor
≤ 10 Jahre	0,87
15 Jahre	1,00
25 Jahre	1,17
35 Jahre	1,28
≥ 40 Jahre	1,32

## Garagen und Stellplätze

52 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
21 €	pro Stellplatz und Jahr

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

## Verwaltungskosten

Für **Wohnobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil bis 20% gelten folgende Sätze:

265 € / Wohnung und Jahr	Normaleigentum
316 € / Wohnung und Jahr	Wohnungseigentum

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,45
4	1,20
12	1,00
30	0,84
90	0,64

Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Jahresmiete / Wohneinheit

Jahresmiete	Korrekturfaktor
2.000 €	0,81
4.000 €	0,93
6.000 €	1,00
10.000 €	1,09
15.000 €	1,17

Für **Gewerbeobjekte** einschließlich gemischter Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil über 20% gelten folgende Sätze:

5,0 %	Normaleigentum
6,0 %	Teileigentum

Korrekturfaktoren für den Jahresrohertrag

Jahresrohertrag	Korrekturfaktor		Jahresrohertrag	Korrekturfaktor
1.000 €	1,30		200.000 €	0,40
40.000 €	1,00		260.000 €	0,3
60.000 €	0,85		340.000 €	0,2
100.000 €	0,66		440.000 €	0,1
150.000 €	0,50		500.000 €	0,05

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Nutzungseinheiten bei Eigentumsverwaltung

Anzahl	Korrekturfaktor
1	1,00
2	1,13
4	1,27
7	1,37
12	1,48
20	1,58
35	1,68
60	1,79
100	1,89

### Garagen und Stellplätze

34,50 € / Garage und Stellplatz und Jahr
--

### Mietausfallwagnis

### Wohnnutzung, Garagen und Stellplätze

Wohnlage		
einfach	mittel	gut / sehr gut
4%	3%	2%

### Geschäft und Gewerbe

Nutzung	Wert
Büro	4%
Laden	5%
Lager	6%
sonstiges Gewerbe	7%
Industrie	8%

Die Werte sind Regelsätze und können bei begründet höherem Risiko um bis zu 20% erhöht werden.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	21	220
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	160	1.500
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
% Dachausbau	0	100
Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	80	240
Ausstattung	1,5	2,6
Optik	3	8
Restnutzungsdauer	20	80
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	630	1.940
Anzahl der Kauffälle	354	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,77901145
Standardfehler	121,805719
Beobachtungen	354

	<i>Merkmal</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-1345,10847
+	Gemeinde	X 7,11271198
+	Grundstücksart	X 1,77650696
+	Himmelsrichtung	X 8,93930962
+	Lagewert	X 2,79542948
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X 0,3090235
+	Vollgeschosse	X -77,6180608
+	% Keller	X 0,22613906
+	% Dachausbau	X -1,037399
+	Anzahl der Einheiten	x 21,0524608
+	Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	X -3,96325123
+	Ausstattung	X 234,815376
+	Optik	X 39,8134348
+	Restnutzungsdauer	X 6,08716798

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

Die **Gemeinde** wird in den Funktionen durch eine Kennziffer repräsentiert.

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

#### **Kennziffern für die Himmelsrichtung**

Himmelsrichtung	Kennziffer
Nord	100,052004
Nord-Ost	96,4667859
Nord-West	101,509942
Ost	104,505147
Süd	100,00
Süd-Ost	106,1344
Süd-West	103,310834
West	99,1502609

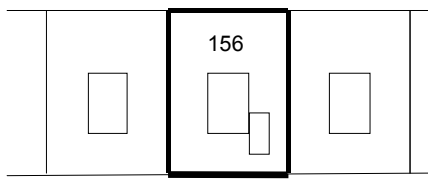
#### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

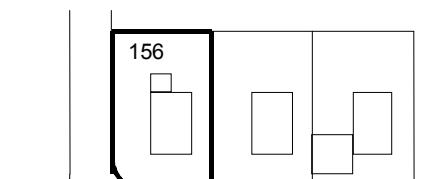
#### **Kennziffern für die Grundstücksart**

Grundstücksart	Kennziffern
Binnengrundstück	110,084672
Eckgrundstück	99,0691704
Kopfgrundstück	106,716978
Reihengrundstück	100,00
Zweifrontengrundstück	94,7072156



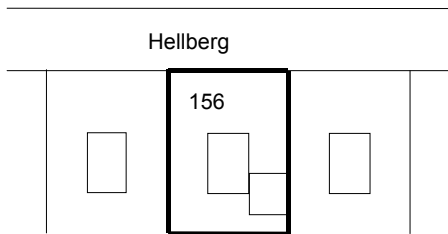
Sprengerweg

**Reihengrundstück**



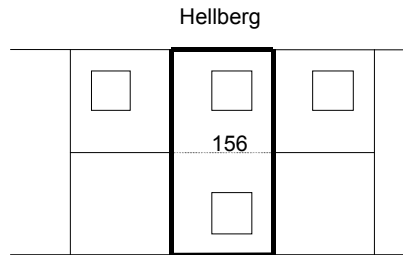
Sprengerweg

**Eckgrundstück**



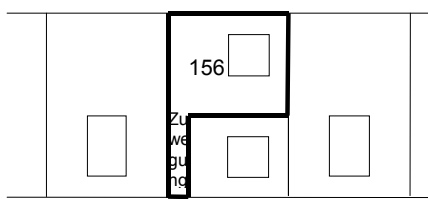
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück**



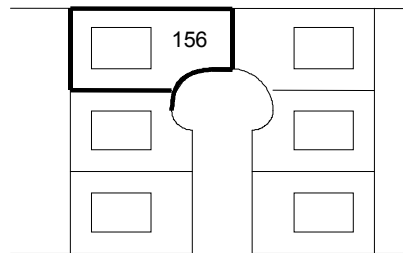
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als  
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

**Binnengrundstück**



Sprengerweg

**Kopfgrundstück**

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

Die Ermittlung der Ausstattung erfolgt analog zum Sachwertverfahren über die Beschreibung der Ausstattungsstandards für die NHK und die Ausstattungsanteile (s. Kapitel 9.5).

<b>Optik</b>	<b>Kennziffer</b>
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

#### **Zeitwertansatz für Nebengebäude**

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

Die Zeitwerte für Nebengebäude sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.



**Beispiel:**

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus in Lemgo, Baujahr 1975, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Süden orientiert und 780 m<sup>2</sup> groß, davon sind 100 m<sup>2</sup> Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10 €/m<sup>2</sup> angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung ist mittel, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 40 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,77901145
Standardfehler	121,805719
Beobachtungen	354

		<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-1345,10847		
+	Gemeinde	7,11271198	X	94,7
+	Grundstücksart	1,77650696	X	100
+	Himmelsrichtung	8,93930962	X	100
+	Lagewert	2,79542948	X	100
+	Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	0,3090235	X	680
+	Vollgeschosse	-77,6180608	X	1
+	% Keller	0,22613906	X	100
+	% Dachausbau	-1,037399	X	100
+	Anzahl der Einheiten	21,0524608	X	1
+	Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	-3,96325123	X	135
+	Ausstattung	234,815376	X	2
+	Optik	39,8134348	X	5
+	Restnutzungsdauer	6,08716798	X	40
	Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]			1129
	Zwischenwert			152.415 €
	Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
	Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
	Wertminderung			- 3.500 €
	Vergleichswert			<u>150.915 €</u>

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

## 9.4.2 Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser

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

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	20	300
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	150	1500
Baujahr	1880	1994
Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	135	380
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	230	1160
Anzahl der Kauffälle	257	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,44688791
Standardfehler	142,065863
Beobachtungen	257

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-2492,92728
+ Gemeinde	X	7,87836637
+ Lagewert	X	1,19473183
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,27507365
+ Baujahr	X	1,20715456
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-1,41220395

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

### 9.4.3 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Mehrfamilienhäuser einschließlich gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für

**m<sup>2</sup> – Wohnfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	20	380
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	200	2000
Baujahr	1880	1990
Wohnfläche (WF) [m <sup>2</sup> ]	210	1500
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	110	1010
Anzahl der Kauffälle	297	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,39191074
Standardfehler	134,745486
Beobachtungen	297

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-3860,40023
+ Gemeinde	X	2,72128673
+ Lagewert	X	1,05566762
+ Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	0,10051759
+ Baujahr	X	2,04003745
+ Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,32393568

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrop	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

#### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

#### 9.4.4 Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil am Rohertrag über 20%)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für **m<sup>2</sup> – Wohn- und Nutzfläche** unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Lagewert	15	400
Baujahr	1860	1990
Wohn- u. Nutzfläche (WF/NF) [m <sup>2</sup> ]	110	1400
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	115	1640
Anzahl der Kauffälle	72	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,35368891
Standardfehler	257,223198
Beobachtungen	72

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-5079,21334
+ Gemeinde	X	6,77064497
+ Lagewert	X	1,89992281
+ Baujahr	X	2,54244552
+ Wohn- u. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,42950871

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

#### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

#### 9.4.5 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	35	340
Bodenwertanteil	4500	65000
Anz. der Eigentume	4	90
Baujahr	1910	2007
Restnutzungsdauer	20	85
Ausstattung	1,6	2,8
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	40	140
Stellplatz	0	1
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	140	1700
Anzahl der Kauffälle	260	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,76181825
Standardfehler	152,787606
Beobachtungen	260

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0
+	Gemeinde	X 8,60012233
+	Lagewert	X 0,96981783
+	Bodenwertanteil	X 0,00590521
+	Anz. d. Eigentume	X -3,46647793
+	Baujahr	X -0,67664157
+	Restnutzungsdauer	X 9,18111414
+	Ausstattung	X 271,881733
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	X 1,68147305
+	Stellplatz	X 40,6630613

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrop	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

**Bodenwertanteil** ist der Anteil des Bodenwertes des Grundstücks, der sich aufgrund des Miteigentumsanteiles ergibt.

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

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

Die Ermittlung der Ausstattung erfolgt analog zum Sachwertverfahren über die Beschreibung der Ausstattungsstandards für die NHK (s. Kapitel 9.5).

### **Berücksichtigung der Ausstattungsanteile**

<b><u>Ausstattung</u></b>	<b><u>Anteil</u></b>
Fenster	14%
Sanitär	16%
Bodenbeläge	14%
Innentüren	14%
Heizung	14%
Elektro	14%
Wärmedämmung	14%

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

### **Zeitwertansatz für Nebengebäude**

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €

### **Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit**

Fahrstuhl	750 €
Sauna	200 €
Schwimmbad	1.000 €
Freizeitraum	750 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

Die Zeitwerte für Nebengebäude und besondere Einrichtungen sind im Modell verwendete Erfahrungswerte des Gutachterausschusses.

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in Detmold liegt in einem Richtwertgebiet mit 160 €/m<sup>2</sup>. Die Lage entspricht der mittleren Lage in der Richtwertzone. Der Miteigentumsanteil für das 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück beträgt 83/1000. Das dreigeschossige Gebäude mit 12 Einheiten ist 1975 gebaut und nicht wesentlich modernisiert. Die Restnutzungsdauer ergibt sich zu 45 Jahren.

Die Wohnung hat eine mittlere Ausstattung und ist bei 3 Zimmern ca. 75 m<sup>2</sup> 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>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,76181825
Standardfehler	152,787606
Beobachtungen	260

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante	0	
+	Gemeinde	8,60012233	X 100
+	Lagewert	0,96981783	X 160
+	Bodenwertanteil	0,00590521	X 13280
+	Anz. d. Eigentume	-3,46647793	X 12
+	Baujahr	-0,67664157	X 1975
+	Restnutzungsdauer	9,18111414	X 45
+	Ausstattung	271,881733	X 2
+	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	1,68147305	X 75
+	Stellplatz	40,6630613	X 1
	Vergleichspreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche		839
	Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]		75
	Zwischenwert		62.925 €
	Zeitwert Sondernutzungsrechte		1.000 €
	Zeitwert Garagen / Stellplätze		6.000 €
	Zeitwert Nebengebäude		2.000 €
	Sonstige Wertbeeinflussungen		-4.000 €
	Vergleichswert		67.925 €



## 9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Der Sachwert eines bebauten 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 ergeben 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
Lagewert	20	230
Vollgeschosse	1	2
% Keller	0	100
Vorläufiger Sachwert [€]	65000	430000
Marktanpassungsfaktor	0,50	1,07
Anzahl der Kauffälle	350	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,56760312
Standardfehler	0,07370937
Beobachtungen	350

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	0
+	Gemeinde	X 0,00421495
+	Lagewert	X 0,00028642
+	Grundstücksart	X 0,00263975
+	Himmelsrichtung	X 0,00374863
+	Vollgeschosse	X -0,00911906
+	% Keller	X -0,00028379
+	Vorläufiger Sachwert [€]	X -1,1941E-06

<b>Gemeinde</b>	<b>Kennziffer</b>
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	99
Barntrup	88,7
Blomberg	93,2
Detmold	100
Dörentrup	88,3
Extertal	90,6
Horn-Bad Meinberg	90,8
Kalletal	88,4
Lage	91,2
Lemgo	94,7
Leopoldshöhe	98,8
Lügde	86,8
Oerlinghausen	107,6
Schieder-Schwalenberg	88,8
Schlangen	95,1

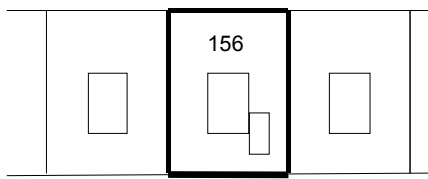
### **Lagewert**

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

BRW 2010	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

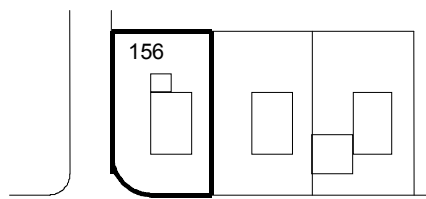
<b><u>Himmelsrichtung</u></b>	<b>Kennziffer</b>
Nord	98,943
Nordost	94,681
Nordwest	97,383
Ost	102,497
Süd	100
Südost	99,719
Südwest	98,827
West	103,7

<b><u>Grundstücksart</u></b>	<b>Kennziffer</b>
Binnengrundstück	102,523846
Eckgrundstück	99,6599328
Kopfgrundstück	97,5345531
Reihengrundstück	100
Zweifrontengrundstück	106,224877



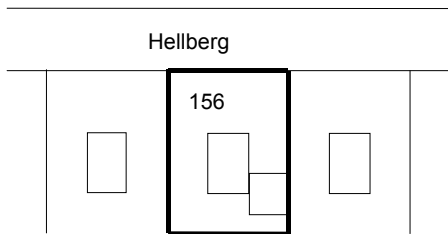
Sprengerweg

**Reihengrundstück**



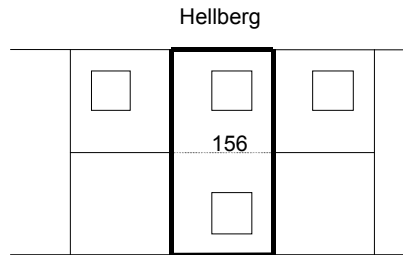
Sprengerweg

**Eckgrundstück**



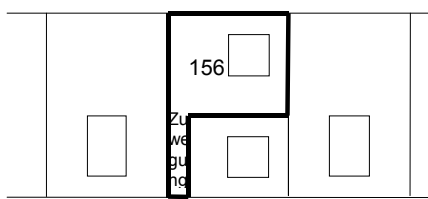
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück**



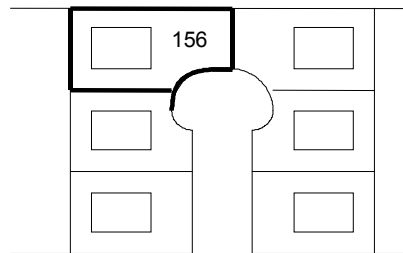
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als  
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

**Binnengrundstück**



Sprengerweg

**Kopfgrundstück**

## 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>			
	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>
<b>Fassade</b>	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
<b>Fenster</b>	Einfachverglasung	Isolierverglasung, Rollläden	Wärmeschutzverglasung, Sonnenschutzvorrichtung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Spezialverglasung
<b>Dächer</b>	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
<b>Sanitär</b>	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
<b>Innenwandbekleidung der Nassräume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m; untere Preisklasse)	Fliesen (2,00 m), (mittlere Preisklasse)	Fliesen raumhoch (höherwertige Fliesen)	Naturstein
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Laminat, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> höherwertige Fliesen	Naturstein, <b>Nassräume:</b> Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holz Türblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	Massivholztüren, Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung (Schwerkraft-Heizung)	Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in €/m<sup>2</sup> je Brutto Grundfläche inkl. MwSt.

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

Gebäude mit Teilausbauten werden im Gebäudemix bewertet.

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

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

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

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

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

Berücksichtigung der Gebäudeart		Baunebenkosten
Gebäudeart	Faktor	
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16%
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16%
Reihenendhaus	0,98	14%
Reihenmittelhaus	0,96	14%
Doppelhaushälfte	0,98	14%
Fertighäuser (siehe Gesamtnutzungsdauer)	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:

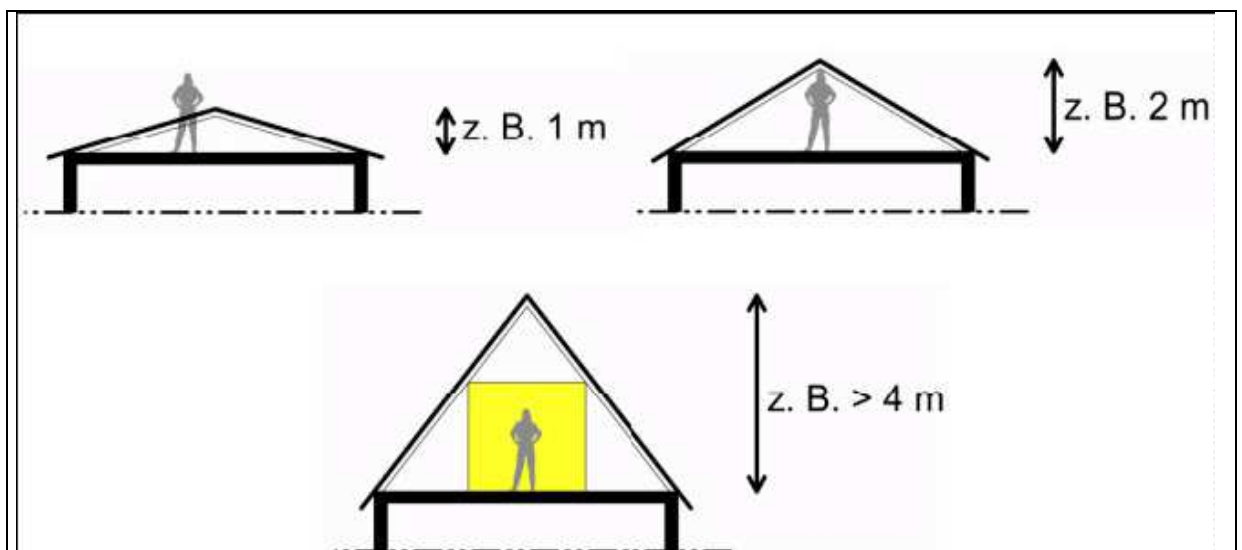
Typ	Giebelbreite	
	8 m	16 m
1.01	0,935	0,97
1.11	0,97	0,985
1.21	0,92	0,96
1.31	0,965	0,985

#### 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 1 festgelegt.

Der ortsspezifische Korrekturfaktor beträgt ebenfalls 1.

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 reduzierten Werte für Fertighäuser gelten nur für nicht massive Gebäude, die vor 1985 errichtet wurden. Fertighäuser ab dem Baujahr 1985 werden mit massiven Gebäuden gleichgesetzt, es sei denn, ihre Bauweise entspricht der Bauweise von vor 1985.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich im Normalfall aus Gesamtnutzungsdauer - Alter. Bei modernisierten Gebäuden wird die Restnutzungsdauer nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW ermittelt.

Die **Abschreibung wegen Alters** erfolgt linear.

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Beispielrechnung:

Ein eingeschossiges Einfamilienhaus auf einem Reihengrundstück mit Südlage, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Lemgo steht auf einer Baufläche von 680 m<sup>2</sup>, ist 1975 gebaut und hat bei einer mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Die Wohnfläche beträgt 135 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 100 €/m<sup>2</sup> und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben. Der Sachwert beträgt 200.000 €. Im Sachwert ist noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000 € enthalten. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 40.000 €.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	0		
+	Gemeinde	0,00421495	X	94,7
+	Lagewert	0,00028642	X	100
+	Grundstücksart	0,00263975	X	100
+	Himmelsrichtung	0,00374863	X	100
+	Vollgeschosse	-0,00911906	X	1
+	% Keller	-0,00028379	X	100
+	<u>Vorläufiger Sachwert [€]</u>	<u>-1,1941E-06</u>	X	<u>200.000</u>
	Marktanpassungsfaktor			<u>0,790</u>

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	200.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- 50.000,00 €
Anzupassender reduzierter Sachwert	190.000,00 €
Anpassungsfaktor	0,79
Marktangepasster reduzierter Sachwert	150.100,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	<u>160.100,00 €</u>



## 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 2009 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 m<sup>2</sup> bis 40.000 m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup>.

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>			
Bestimmtheitsmaß			0,33214789
Standardfehler			2,80789063
Beobachtungen			71

<i>Merkmal</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		3,50
+	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	X	-0,00152947
+	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup> große Gartenfläche in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 75 €.

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

### 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.

#### Bauerwartungsland

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 bis 2009 ergab folgendes Ergebnis:

Relation von - bis	Mittelwert	Bezug
5% - 43%	22%	erschließungsbeitragsfreier 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 statistische Untersuchung der Kauffälle mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> und einem Bodenrichtwert zwischen 50 € und 190 € ergibt, dass die Flächengröße keinen signifikanten Einfluss auf die Relation hat. Bei einem Bodenrichtwert von 100 € ergibt sich eine Ausgangsrelation von 10%. Die Relation erhöht sich um 1,4% wenn der Bodenrichtwert sich um 10 € erhöht. Das Ergebnis hat eine Genauigkeit von ca. ± 5%.

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.

#### Rohbauland

Relation von - bis	Mittelwert	Bezug
10% - 90%	43%	erschließungsbeitragsfreier Wohnbauland-BRW des Vorjahres

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

Das Rohbauland wird in drei Kategorien eingeteilt:

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

Für die drei Gruppen ergeben sich unterschiedliche Relationsbereiche.

<b>Qualitätsstufe</b>	<b>von - bis</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Bezug</b>
nichterschlossenes, ungeordnetes Rohbauland	10% - 60%	35%	s. o.
erschlossenes, ungeordnetes Rohbauland	25% - 75%	50%	s. o.
nichterschlossenes, geordnetes Rohbauland	30% - 90%	55%	s. o.

Nichterschlossenes ungeordnetes Rohbauland:

Eine statistische Untersuchung der Kauffälle mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> bis 40.000 m<sup>2</sup> und einem Bodenrichtwert zwischen 50 € und 180 € ergibt, dass die Flächengröße keinen signifikanten Einfluss auf die Relation hat. Bei einem Bodenrichtwert von 100 € ergibt sich eine Ausgangsrelation von 25%. Die Relation erhöht sich um 2,3% wenn der Bodenrichtwert sich um 10 € erhöht. Das Ergebnis hat eine Genauigkeit von ca. ± 9%.

Erschlossenes ungeordnetes Rohbauland:

Erklären lassen sich die Spannen nicht. Tendenziell gilt jedoch, dass bei großen Flächen die Relation kleiner ist, als bei kleinen Flächen (mittlere Flächengröße ca. 4.000 m<sup>2</sup>) und, dass bei höheren Bodenwerten die Relation größer ist als bei niedrigen (mittleres Bodenwertniveau ca. 115 €/m<sup>2</sup>).

Nichterschlossenes geordnetes Rohbauland:

Eine statistische Untersuchung der Kauffälle ergibt, dass die Flächengröße und das Bodenwertniveau signifikanten Einfluss auf die Relation haben. Bei einem Bodenrichtwert von 100 € und einer Fläche von 900 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausgangsrelation von 40%. Die Relation erhöht sich um 1,5%, wenn sich der Bodenrichtwert um 10 € erhöht oder die Fläche um 100 m<sup>2</sup> mindert. Die Korrekturen wirken additiv. Das Ergebnis hat aufgrund des geringen Stichprobeumfangs eine Genauigkeit von ca. ± 15%.

#### 9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden hinsichtlich der Abhängigkeit von den Einflussgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und dem nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. Der Wert liegt in der Regel zwischen 25% und 85% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der nächsten Wertzone. Die Relation ist abhängig von der Grundstücksfläche, der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes und von der Entfernung zum Ortsrand (Luftlinie). Für ein Normgrundstück mit 1.000 m<sup>2</sup>, einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> ein Wertverhältnis von 60%. Abweichungen können wie folgt berücksichtigt werden:

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

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

Beispiel:

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

#### 9.6.5 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 5 €/m<sup>2</sup> bis 15,50 €/m<sup>2</sup>.

### 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 selbst 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 2009 eingegangen. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt zwischen 20% und 100%. Der mittlere Wert liegt bei ca. 55%.

Eine Stichprobe von 101 Kauffällen wurde hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale:

- Verkäufergruppe
  - Grundstücksfläche
  - Bodenwertniveau
  - Restlaufzeit
  - tatsächlicher Erbbauzinssatz im Verkaufszeitpunkt
- untersucht.

Die Untersuchung ergibt kein aussagefähiges Auswertergebnis. Tendenziell lässt sich erkennen, dass die Restlaufzeit und das Bodenwertniveau Einfluss auf die Relation haben. Die Restlaufzeit der Stichprobe liegt zwischen 45 und 98 Jahren. Die mittlere Restlaufzeit beträgt ca. 85 Jahre. Bei höherer Restlaufzeit ist die Relation niedriger. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 30 und 200 €, im Mittel bei 85 €. Bei höherem Bodenwert wird die Relation niedriger.

Die plausible marktgerechte Bandbreite der Relation beträgt 35% bis 85%. In diesem Bereich kann interpoliert werden.

### 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.

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

Mit den Kauffällen aus 2008 und 2009 wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die Regressionsanalyse ergab folgendes:

	von	bis
Lagewert	40	185
Baugrundstücksfläche	200	1500
Begründungsjahr	1950	2003
Restlaufzeit	40	93
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80	240
Tatsächlicher Zinssatz [%]	0,18	4,2
Vergleichswert [€]	70000	250000
Relation	0,42	1,3
Anzahl der Kauffälle	61	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,63867966
Standardfehler	0,11087242
Beobachtungen	61

<i>Koeffizienten</i>	
Konstante	-68,36141562
Lagewert	0,00199407
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	-8,4682E-05
Begründungsjahr	0,03594345
Restlaufzeit	-0,02644522
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	0,00203959
Tatsächlicher Zinssatz [%]	-0,0668748
Vergleichswert [€]	-2,9511E-06

### 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 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.

Vorzeichen:

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

#### Freistehende Einfamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	
Lagewert	25	220	+
Restnutzungsdauer	20	80	+
Wohnfläche	80	240	-

#### Reihen- und Doppelhäuser

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	
Lagewert	35	230	+
Baugrundstücksfl.	150	875	+
Restnutzungsdauer	25	80	+
Wohnfläche	80	200	-

#### Zweifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	
Lagewert	25	220	+
Baugrundstücksfl.	400	1500	+
Baujahr	1900	1995	+
Wohnfläche	105	310	-

### Dreifamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>6,5</b>	<b>15,5</b>	
Lagewert	35	280	+
Restnutzungsdauer	20	80	+
Wohnfläche	135	345	-

### Mehrfamilienhäuser

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>5,5</b>	<b>11,5</b>	
Durchschn. Miete	2,50	6,00	+
Restnutzungsdauer	20	65	+
Wohnfläche	210	1010	-

### Gemischt genutzte Gebäude

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	
Durchschn. Miete	2,50	8,50	+
Restnutzungsdauer	20	70	+
Wohn-/Nutzfläche	130	750	-

### Bürogebäude

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	
Lagewert	40	500	+
Nutzfläche	100	1000	-

### Handelsimmobilien

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	
Lagewert	35	400	+
Restnutzungsdauer	20	50	+



## Gewerbe und Industrie

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	
Durchschn. Miete	1,25	7	+
Restnutzungsdauer	15	50	+
Nutzfläche	100	4000	-

## Eigentumswohnungen

	von	bis	Vorzeichen
<b>Vervielfältiger</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	
Durchschn. Miete	3,25	7,25	+
Rohertrag	1800	9200	+
Vermietung	1	2	+

Vermietung:  
1 = unvermietet  
2 = vermietet

## 10 Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird u. a. von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten beeinflusst. Gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekarkreditzinsen, hohe Kapitalreserven und hohe Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien. Im Gegensatz dazu beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine rückläufige Konjunktur die Nachfrage negativ. Der örtliche Grundstücksmarkt ist jedoch nicht nur von überregionalen sondern auch regionalen Rahmendaten abhängig. Die regionalen Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich das örtliche Marktgeschehen vom allgemeinen Trend unterscheidet.

Im Folgenden werden einige regionale Rahmendaten dargelegt.

### Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	31.12.2000	30.06.2009
Augustdorf	10.120	9.573
Bad Salzuflen	55.028	53.951
Barntrup	9.774	9.075
Blomberg	17.622	16.347
Detmold	73.695	73.199
Dörentrup	8.804	8.385
Extertal	13.331	12.297
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.885
Kalletal	15.827	14.723
Lage	36.073	35.400
Lemgo	41.995	41.682
Leopoldshöhe	16.336	16.232
Lügde	11.718	10.555
Oerlinghausen	17.465	16.822
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.982
Schlangen	8.845	8.830

Quelle: IT NRW

## Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m <sup>2</sup>
Augustdorf	3.374	97
Bad Salzuflen	27.140	87
Barntrup	4.033	96
Blomberg	7.128	94
Detmold	34.805	88
Dörentrup	3.534	98
Extertal	5.661	97
Horn-Bad Meinberg	8.384	92
Kalletal	6.205	98
Lage	15.666	92
Lemgo	19.392	89
Leopoldshöhe	6.616	96
Lügde	4.724	100
Oerlinghausen	8.346	92
Schieder-Schwalenberg	3.880	97
Schlangen	3.817	101

Stand 01.01.2009, Quelle: IT NRW

## Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	15.268
Bad Salzuflen	23.220
Barntrup	19.370
Blomberg	33.083
Detmold	21.497
Dörentrup	15.677
Extertal	18.812
Horn-Bad Meinberg	18.462
Kalletal	20.201
Lage	17.733
Lemgo	19.416
Leopoldshöhe	20.519
Lügde	17.725
Oerlinghausen	23.102
Schieder-Schwalenberg	17.791
Schlangen	19.006

Stand 31.12.2008, Quelle: IT NRW

## 11 Mieten

### 11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2010 handelt es sich um eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der **marktüblichen Mieten**.

Für die Verkehrswertermittlung über das Ertragswertverfahren wird die marktübliche Miete benötigt. Die marktübliche Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete. Die marktübliche Miete ist mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Für die Städte Detmold, Bad Salzuflen und Lemgo liegen Mietspiegel vor, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB abgeleitet und veröffentlicht wurden. Für diese Städte wird bei der Ermittlung der marktüblichen Miete auf die von den Städten veröffentlichten Mietspiegel zurückgegriffen. Zur Wertermittlung in den anderen lippischen Städten und Gemeinden hat der Gutachterausschuss eigene Mietübersichten abgeleitet. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial aus jeder Gemeinde konnte nur hinsichtlich der Merkmale Baujahr, Bodenrichtwert für das Jahr 2010 und Wohnungsgröße untersucht werden. Das Datenmaterial jeder Gemeinde wurde statistisch untersucht. Das Ergebnis ist in den unten abgebildeten Mietübersichten dargelegt. **Die Mietübersichten bilden nur im Rahmen der Wertermittlung die Grundlage für die Ermittlung der marktüblichen Miete. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.**

Die „Von“ und „Bis“ Werte geben den Rahmen an, in dem sich die Mietwerte der Baujahresklassen mit hoher Wahrscheinlichkeit bewegen. Der Mittelwert bildet den Ausgangswert für die Ableitung der marktüblichen Miete. Der Mittelwert ist hinsichtlich der Baujahresgruppe, des Bodenrichtwertes für das Jahr 2010 und für die Wohnungsgröße definiert. Weiter wird unterstellt, dass eine mittlere Ausstattung vorliegt und die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Ausgehend vom Mittelwert der jeweiligen Baujahresklasse erfolgen die Korrekturen für die Abweichungen hinsichtlich Bodenrichtwert 2010 und Wohnungsgröße. Die Korrekturwerte sind für jede Gemeinde ermittelt und der Mietübersicht beigefügt. Für die Wohnungsgröße gilt allgemein ein Rahmen von 40 bis 120 Quadratmeter Wohnfläche.

Nach der Korrektur des Mittelwertes für Abweichungen hinsichtlich Bodenrichtwert und Größe können für andere Merkmale, wie z. B. Ausstattung, Gebäudeart, Wohnungszuschnitt weitere Zu- oder Abschläge angebracht werden. Nach der vollständigen Bereinigung sollte der ermittelte Mietwert sich noch innerhalb der Rahmenwerte befinden.

Es ergibt sich zur Ermittlung der marktüblichen Miete mit den nachfolgenden Tabellen folgender Ablauf:

1. Mittelwert der Baujahresklasse auswählen
2. Korrekturfaktoren der jeweiligen Tabelle anwenden
3. Weitere Zu- oder Abschläge für wertbeeinflussende Merkmale
4. Prüfung auf Einhaltung der Rahmenwerte

Beispiel:

Eine Wohnung in Barntrup mit einer Größe von 80 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist 1965 gebaut und liegt in einem Richtwertgebiet mit 85 €/m<sup>2</sup>.

Ausgangswert ist der Mittelwert der Spanne 1960 bis 1969			3,80 €/m <sup>2</sup>
Korrekturen:			
BRW	(85 - 65) / 10 =	2 x 0,04 €/m <sup>2</sup> =	0,08 €/m <sup>2</sup>
Größe	(80 - 70) / - 10 =	- 1 x 0,06 €/m <sup>2</sup> =	- 0,06 €/m <sup>2</sup>
Errechneter bereinigter Wert			<u>3,82 €/m<sup>2</sup></u>

## Augustdorf

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,50	3,80	5,25
1950 bis 1959	2,50	4,00	5,25
1960 bis 1969	2,50	4,00	5,50
1970 bis 1979	2,50	4,00	5,50
1980 bis 1989	2,50	4,00	5,50
ab 1990	3,25	4,45	5,50
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,15 €/m <sup>2</sup>	

## Barntrup

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	3,80	5,10
1950 bis 1959	2,70	3,70	4,50
1960 bis 1969	2,75	3,80	5,00
1970 bis 1979	2,75	3,85	5,00
1980 bis 1989	3,00	3,95	5,20
ab 1990	3,00	4,05	5,50
BRW: 65 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,04 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Blomberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,10	5,40
1950 bis 1959	2,90	4,00	5,15
1960 bis 1969	2,90	4,00	5,15
1970 bis 1979	3,00	4,10	5,20
1980 bis 1989	3,10	4,50	5,70
ab 1990	3,10	4,50	5,70
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,04 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,05 €/m <sup>2</sup>	

## Dörentrup

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,60	4,80
1950 bis 1959	2,90	4,00	4,90
1960 bis 1969	3,00	4,00	5,00
1970 bis 1979	3,00	4,00	5,10
1980 bis 1989	3,20	4,20	5,30
ab 1990	3,20	4,20	5,30
BRW: 50 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,11 €/m <sup>2</sup>	

## Extertal

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,80	5,00
1950 bis 1959	2,20	3,65	5,00
1960 bis 1969	2,40	3,70	5,00
1970 bis 1979	2,45	3,90	5,10
1980 bis 1989	2,50	3,90	5,10
ab 1990	2,65	4,05	5,30
BRW: 45 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,07 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	

## Horn-Bad Meinberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,75	4,00	5,10
1950 bis 1959	2,80	4,15	5,30
1960 bis 1969	2,80	4,15	5,30
1970 bis 1979	2,90	4,20	5,40
1980 bis 1989	3,10	4,40	5,50
ab 1990	3,10	4,40	5,50
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,02 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,09 €/m <sup>2</sup>	

## Kalletal

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,20	3,40	4,50
1950 bis 1959	2,50	3,60	4,70
1960 bis 1969	2,50	3,60	4,70
1970 bis 1979	2,70	3,80	4,90
1980 bis 1989	2,80	4,00	5,10
ab 1990	2,90	4,05	5,20
BRW: 55 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Lage

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,30	5,60
1950 bis 1959	2,80	4,25	5,70
1960 bis 1969	2,80	4,25	5,70
1970 bis 1979	2,90	4,25	5,70
1980 bis 1989	2,95	4,25	5,70
ab 1990	3,20	4,45	6,10
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,01 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,07 €/m <sup>2</sup>	

## Leopoldshöhe

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,45	6,00
1950 bis 1959	2,80	4,55	6,00
1960 bis 1969	2,80	4,60	6,00
1970 bis 1979	2,90	4,65	6,00
1980 bis 1989	3,10	4,75	6,20
ab 1990	3,50	5,10	6,50
BRW: 115 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	

## Lügde

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,65	4,30
1950 bis 1959	2,60	3,85	5,10
1960 bis 1969	2,80	3,90	5,10
1970 bis 1979	2,80	3,90	5,10
1980 bis 1989	2,80	3,95	5,10
ab 1990	3,00	4,00	5,20
BRW: 75 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,09 €/m <sup>2</sup>	

## Oerlinghausen

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,40	5,80
1950 bis 1959	2,80	4,10	5,70
1960 bis 1969	2,90	4,20	5,85
1970 bis 1979	3,10	4,45	6,00
1980 bis 1989	3,10	4,60	6,10
ab 1990	3,10	4,70	6,20
BRW: 135 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,02 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,06 €/m <sup>2</sup>	

## Schieder-Schwalenberg

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	3,90	4,75
1950 bis 1959	2,55	3,60	4,50
1960 bis 1969	2,80	3,80	4,70
1970 bis 1979	3,20	4,20	5,40
1980 bis 1989	3,20	4,20	5,40
ab 1990	3,30	4,30	5,40
BRW: 50 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,12 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,10 €/m <sup>2</sup>	



## Schlangen

Baujahr	Mietspiegel		
	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,70	5,10
1950 bis 1959	2,50	3,95	5,45
1960 bis 1969	2,60	4,00	5,50
1970 bis 1979	2,70	4,15	5,65
1980 bis 1989	2,80	4,20	5,70
ab 1990	3,00	4,30	5,80
BRW: 120 €/m <sup>2</sup>	+ 10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,03 €/m <sup>2</sup>	
Größe: 70 m <sup>2</sup>	- 10 m <sup>2</sup>	+ 0,16 €/m <sup>2</sup>	

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 marktüblicher Mieten** für das Ertragswertverfahren.

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

### Ladenmieten

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

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

### Büromieten

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

## Lagerraum

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

## Produktionsräume

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

## 12 Sonstige Angaben

### 12.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Die Antragsberechtigung geht aus § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten werden nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ermittelt. Es handelt sich um eine wertabhängige Gebühr.

Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:

Grundgebühr von 1000,00 Euro zzgl. 2,0 v. T. des Verkehrswertes

Verkehrswert über 1 Mio. bis 10 Mio. Euro:

Grundgebühr von 2000,00 Euro zzgl. 1,0 v. T. des Verkehrswertes

Verkehrswert über 10 Mio. Euro:

Grundgebühr von 47000,00 Euro zzgl. 0,1 v. T. des Verkehrswertes

---

Zuschläge für:

- gesonderte Unterlagen und Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten bzw.
- aufwändig zu ermittelnde bauliche Mängel
- sonstige Erschwernisse

und Abschläge wegen vermindertem Aufwand insbesondere bei:

- Objekten mit verschiedenen Stichtagen

jeweils zzgl. Umsatzsteuer werden gegebenenfalls berücksichtigt.

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](http://www.boris.nrw.de)

erhalten. Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten.

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

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Anschrift:

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

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

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
	13 <sup>30</sup> - 15 <sup>00</sup> Uhr
Freitags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

sowie nach Absprache.

## 12.3 Marktrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen Markt-richtwerte 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 Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert-anteil enthalten. Mit Hilfe von Korrekturwerten lassen sich die Marktrichtwerte jedoch in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine bessere Einschätzung möglich ist. Die Korrekturwerte werden beim Erwerb eines Marktrichtwertes mitgeliefert.

Trotz der Möglichkeit der Anpassung mit Korrekturwerten sind die Marktrichtwerte 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.

### Tabellarischer Auszug aus den Marktrichtwerten

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>Ort</b>	<b>BRW</b>	<b>Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Marktrichtwert 2011</b>
Augustdorf	120	700	1090
Bad Salzuflen	180	600	1380
Barntrup	80	600	1030
Blomberg	95	700	1130
Detmold	180	700	1420
Dörentrup	75	700	1040
Bösingfeld	60	800	1050
Horn-Bad Meinberg	85	700	1090
Hohenhausen	80	700	1050
Lage	95	800	1150
Lemgo	175	800	1400
Leopoldshöhe	130	700	1270
Lügde	85	700	1060
Oerlinghausen	180	700	1470
Schieder-Schwalenberg	55	700	990
Schlangen	125	800	1260

#### Eigentumswohnungen

<b>Ort</b>	<b>BRW</b>	<b>Marktrichtwert 2011</b>
Augustdorf	115	620
Bad Salzuflen	230	920
Barntrup	60	670
Blomberg	95	740
Detmold	270	970
Dörentrup	75	680
Extertal	60	680
Horn-Bad Meinberg	135	760
Kalletal	85	690
Lage	140	770
Lemgo	270	920
Leopoldshöhe	135	830
Lügde	80	670
Oerlinghausen	160	930
Schieder-Schwalenberg	55	660
Schlangen	120	780

## 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.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss)) heruntergeladen oder über den BürgerService (115 oder 05231 / 62-300) angefordert werden.

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

Beispiel:

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

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

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40 €.

## 12.5 Immobilienpreisrechner

Mit Hilfe des Immobilienrechners können Sie schnell und einfach das Preisniveau für ein Ein- und Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung abschätzen. Der Immobilienrechner basiert auf Marktmodellen, mit denen durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe statistischer Verfahren Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Für den Immobilienrechner wurde ein vereinfachtes Modelle verwendet. Die Berechnung dient der Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus und soll dem Nutzer als Anhalt für eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes dienen. Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden. Den Immobilienpreisrechner finden Sie im Internet auf der Seite [www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss) .

## **12.6 Überregionale Grundstücksmarktberichte**

### **12.6.1 Grundstücksmarktbericht NRW**

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.

### **12.6.2 Immobilienmarktbericht Deutschland**

Der Immobilienmarktbericht Deutschland will die bundesweite Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt aggregiert. Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen der Märkte eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen des vergangenen Jahres analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind die Politik (als Grundlage für wohnungs- und wirtschaftspolitische Entscheidungen), die öffentliche Verwaltung, die Immobilienwirtschaft und die Banken sowie international oder überregional tätige Akteure auf dem Grundstücksmarkt.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland wird herausgegeben von den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland, den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Bundesländer Berlin, Bremen und Hamburg, den Leitern der zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen und dem Saarland sowie weiteren beteiligten Gutachterausschüssen in den Bundesländern.

Der Herausgabezyklus liegt bei zwei Jahren jeweils im Frühjahr bzw. Frühsommer. Der Immobilienmarktbericht 2009 soll Anfang April 2010 verfügbar sein. Er ist bei der

Geschäftsstelle des „Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Niedersachsen“  
Stau 3  
26122 Oldenburg

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

Quelle: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>