

---

# Grundstücksmarktbericht 2016

für den Kreis Lippe  
Berichtszeitraum 2015



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.

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## 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 2015 .....	8
4.1	Gesamtmarkt .....	8
4.2	Teilmarktgruppen .....	9
5	Unbebaute Grundstücke .....	12
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	12
5.2	Geschosswohnungsbau .....	12
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	13
5.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	15
5.6	Erbaurechte .....	15
6	Bebaute Grundstücke .....	16
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	16
6.2	Mehrfamilienhäuser .....	18
6.3	Weitere Gebäudearten .....	19
7	Wohnungs- und Teileigentum .....	20
7.1	Wohnungseigentum .....	20
7.2	Teileigentum .....	21
8	Bodenrichtwerte .....	22
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	22
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen .....	22
8.3	Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	25
8.4	Bodenrichtwerte im Internet .....	26
9	Erforderliche Daten .....	27
9.1	Indexreihen .....	27
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	33
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	75
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	86
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren .....	101
9.6	Sonstige Daten .....	115
10	Allgemeine Rahmendaten .....	119
11	Mieten .....	121
11.1	Wohnen .....	121
11.2	Gewerbe .....	126
12	Sonstige Angaben .....	128
12.1	Gutachten .....	128
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung .....	129

12.3	Immobilienrichtwertkarte .....	130
12.4	Überschlägige Wertauskunft.....	130
12.5	Immobilienpreisrechner.....	131
12.6	Überregionale Grundstücksmarktberichte .....	131

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2015 eine Verringerung bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz. Die Preistendenz ist jedoch positiv, alle Indizes sind gestiegen.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.820 in 2014** auf **3.661 in 2015** reduziert, was einer Abnahme von ca. 5 % entspricht.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine rückläufige Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 519,88 Mio. € liegt ca. 3 % niedriger als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** bilden das Bauland und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen die beiden größten Teilmärkte.

Im Jahr 2015 wurden **334 Baulandkaufverträge** über insgesamt **28,80 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für alle Baulandnutzungen, angefangen vom individuellen Wohnungsbau bis zu Gewerbe- und Industriegrundstücken, eine steigende Preisentwicklung.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **147**, für die **5,76 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise in den Nutzungen Ackerland, Grünland und Wald im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Im Bereich der **bebauten Grundstücke** sind drei große Teilmärkte vorhanden.

Für die **1.118** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **179,13 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **192** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **53,31 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **820** Kaufverträgen ein Umsatz von **104,87 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreismittel positiv. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich.

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

## Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2015

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preis- tendenz</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>			
Gesamtumsatz	3.820	533,26	steigend
<b>Unbebaute Grundstücke</b>			
Bauland	607	42,78	steigend
Land- und Forstwirtschaft	295	9,04	steigend
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.308	197,98	steigend
Mehrfamilienhäuser	268	62,22	steigend
Wohnungs- und Teileigentum	942	94,24	steigend

## **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, und daneben auch an alle Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabebereichen 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 bestellt, die des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales 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 Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung angegliedert.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 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 2015

### 4.1 Gesamtmarkt

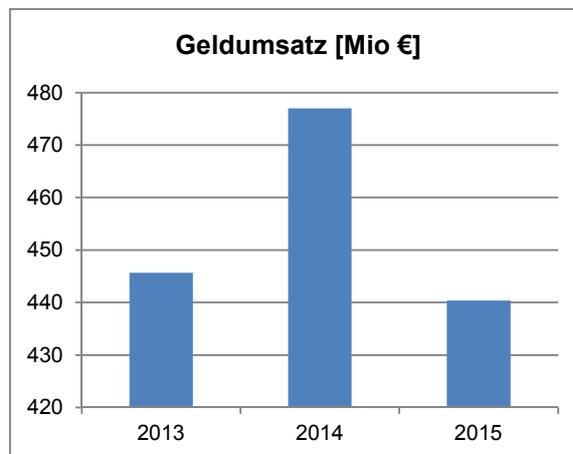
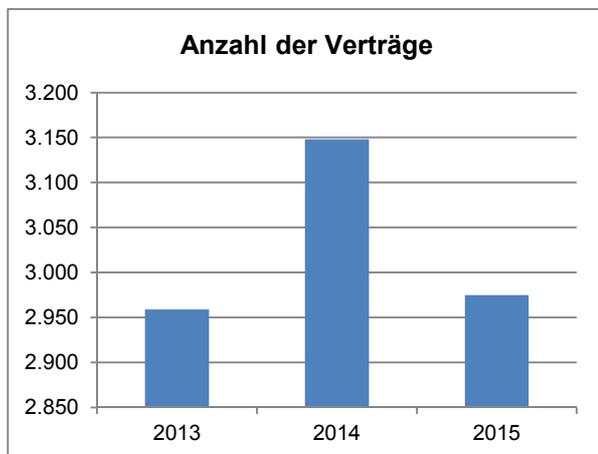
#### Jahresübersicht aller Kaufverträge

Merkmale	2013	2014	2015	Veränderung 2014/2015
Anzahl der Kauffälle	3.566	3.820	3661	- 4 %
Geldumsatz [Mio. €]	505,88	533,26	519,88	- 3 %

In dieser Übersicht sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Im Folgenden sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten. Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, die für die Auswertung geeignet oder bedingt geeignet eingestuft werden.

#### Jahresüberblick

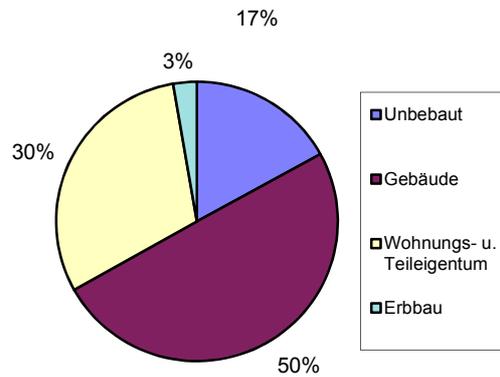
Merkmale	2013	2014	2015	Veränderung 2014/2015
Anzahl der Kauffälle	2.959	3148	2975	- 6 %
Geldumsatz [Mio. €]	445,66	476,99	440,40	- 8 %



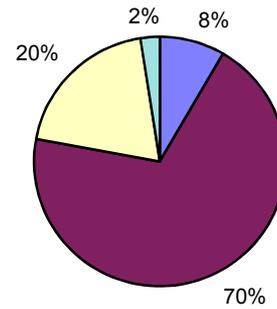
## 4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Unbebaut (Normaleigentum)	506	37,05
Gebäude (Normaleigentum)	1.483	305,95
Wohnungs- u. Teileigentum	905	86,52
Erbbaurecht/-grundstücke	81	10,88

Anzahl



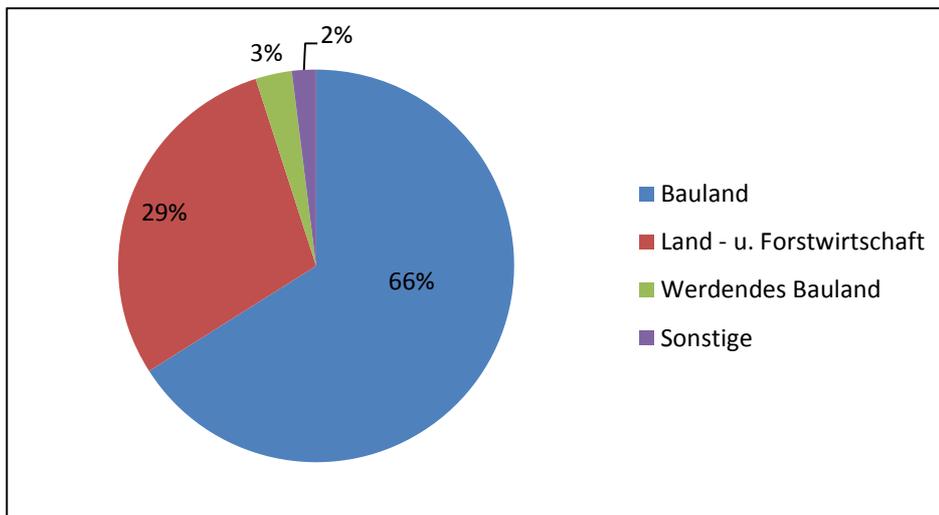
Geldumsatz



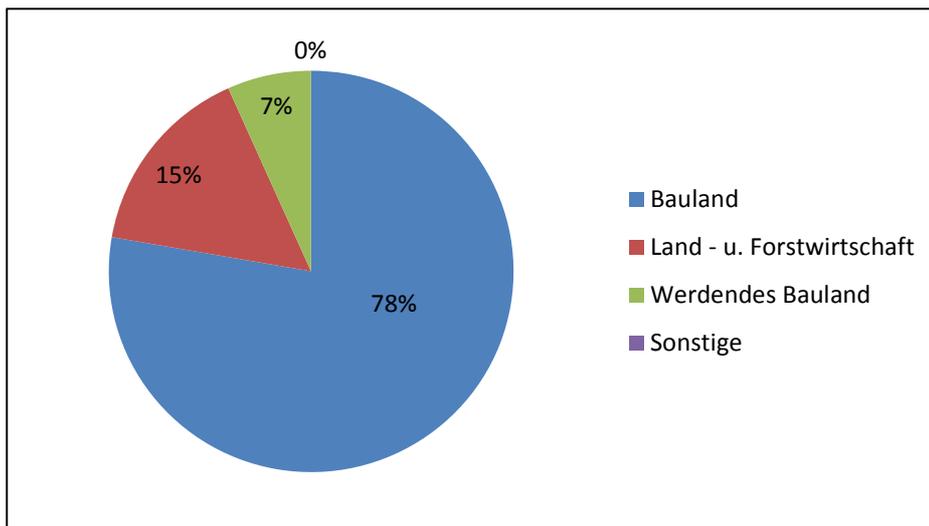
### Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	334	28,8	32,28
Land- u. Forstwirtschaft	147	5,76	217,63
Werdendes Bauland	15	2,49	6,62
Sonstige	10	0,00	0,01

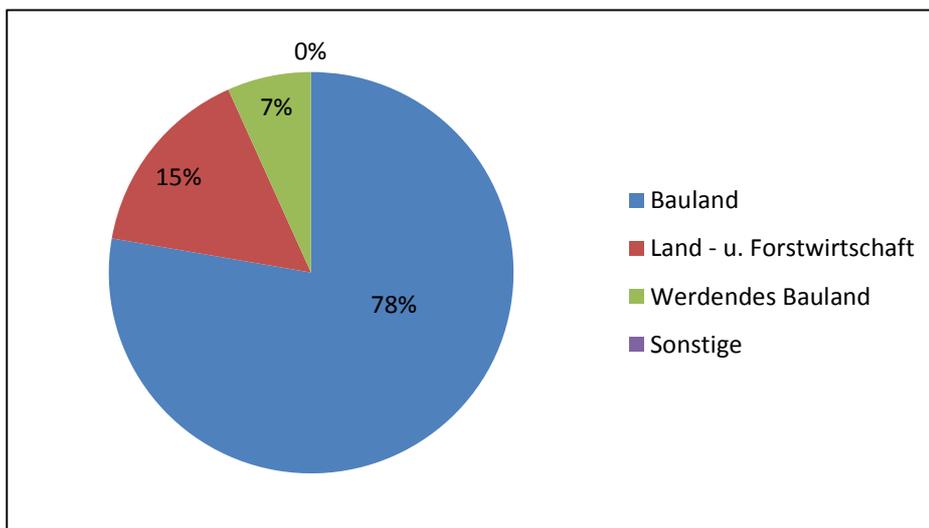
Anzahl der Verträge



## Geldumsatz



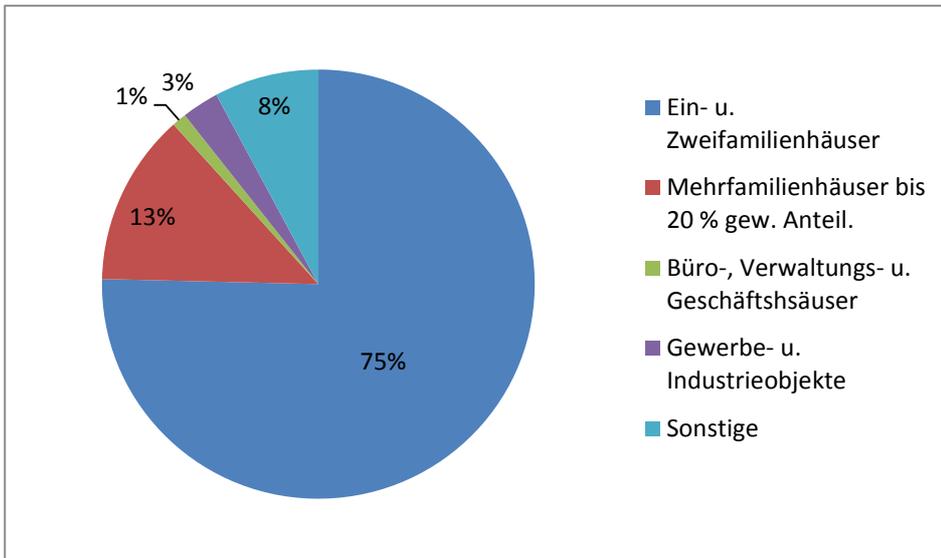
## Flächenumsatz



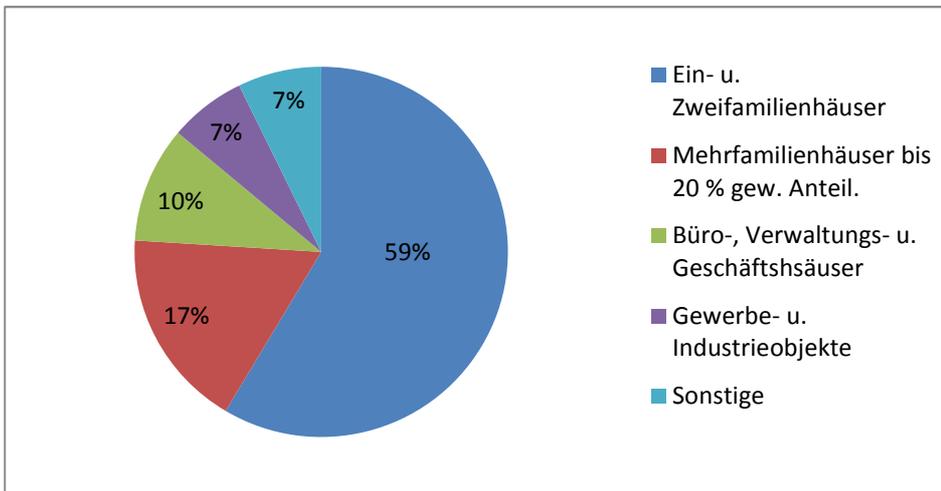
## Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz in ha
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1118	179,13	100,76
Mehrfamilienhäuser bis 20 % gewerbl. Anteil	192	53,31	37,1
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	16	30,99	8,39
Gewerbe- und Industrieobjekte	41	20,38	23,91
Sonstige	116	22,14	96,98

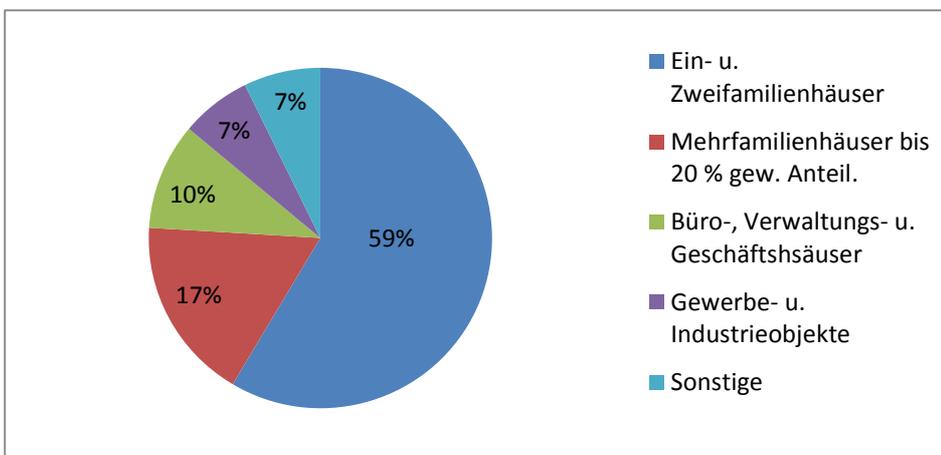
### Anzahl der Verträge



### Geldumsatz



### Flächenumsatz



## 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. €]
2014	314	25,93	25,02
2015	297	21,87	22,42
Veränderung	- 5 %	- 16 %	- 10 %

#### Aufteilung des Jahres 2015 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	11	0,72	0,78
Bad Salzuflen	48	3,21	4,01
Barntrup	4	0,21	0,12
Blomberg	8	0,74	0,35
Detmold	50	4,28	4,52
Dörentrup	5	0,52	0,26
Extertal	8	0,54	0,26
Horn-Bad Meinberg	15	1,36	0,95
Kalletal	3	0,23	0,16
Lage	40	2,71	2,85
Lemgo	29	2,03	2,46
Leopoldshöhe	16	1,16	1,57
Lügde	6	0,59	0,29
Oerlinghausen	16	1,10	1,42
Schieder-Schwalenberg	7	0,52	0,27
Schlangen	31	1,95	2,14

### 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. €]
2014	17	1,83	3,11
2015	12	2,14	2,47

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### 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. €]
2014	6	3,08	2,24
2015	2	1,06	0,65

#### Gewerbe und Industrie

Hierzu zählen erschlossene baureife Grundstücke, die entsprechend dem Planungsrecht 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. €]
2014	35	14,49	5,88
2015	17	5,41	2,55

Das Preisniveau für unbebaute Grundstücke mit baulicher Nutzbarkeit 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.

### 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten 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. €]
2014	161	269,11	6,19
2015	119	203,99	5,07
Veränderung	- 26 %	- 24 %	- 18 %

## Ackerland

Dem Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2014	99	208,94	5,36	2,30
2015	68	135,31	4,03	2,44

## 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. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2014	29	25,68	0,37	1,51
2015	27	32,08	0,47	1,58

## Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2014	33	34,49	0,46	1,30
2015	24	36,66	0,58	1,50

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.

## 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> ]
2014	16	1,53	0,04	2,91
2015	15	2,49	0,13	5,21

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im 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> ]
2014	5	3,22	1,32	40,93
2015	3	2,44	0,37	15,30

**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> ]
2014	16	8,45	2,63	31,17
2015	12	4,18	2,12	50,63

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Kapitel 9.

## 5.6 Erbbaurechte

### 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauszinssatz [%]
2014	1	0,05	4
2015	0	0,00	-

### Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2014	15	1,12	0,96
2015	11	1,37	0,59

### 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. €]
2014	80	10,73	13,21
2015	58	8,19	9,40

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im 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. €]
2014	1.151	104,92	183,28
2015	1.118	100,76	179,13
Veränderung	- 3 %	- 4 %	- 2 %

#### Aufteilung des Jahres 2015 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	30	2,20	5,36
Bad Salzuflen	161	12,83	26,92
Barntrup	27	2,35	3,16
Blomberg	62	4,13	6,78
Detmold	228	21,38	41,84
Dörentrup	22	2,88	3,07
Extertal	48	6,69	4,16
Horn-Bad Meinberg	53	6,52	7,23
Kalletal	50	5,92	5,37
Lage	114	9,40	18,85
Lemgo	128	9,93	24,00
Leopoldshöhe	40	3,27	8,57
Lügde	36	2,51	2,97
Oerlinghausen	62	4,70	12,09
Schieder-Schwalenberg	25	3,73	2,46
Schlangen	32	2,34	6,31

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

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995-2013	71	570	144	1.586	225.604
1975-1994	87	611	152	1.346	202.202
1950-1974	168	637	139	1.030	140.828
1920-1949	38	541	162	742	108.344
bis 1919	6	502	189	273	51.500

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m<sup>2</sup>.

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995-2013	37	370	121	1.489	185.418
1975-1994	49	384	123	1.319	163.107
1950-1974	24	386	115	966	109.104
bis 1949	3	399	147	689	104.667

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 – 500 m<sup>2</sup>.

#### Reihenmittelhäuser

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1995-2013	5	216	129	1.096	141.386
1975-1994	22	226	127	1.062	134.717
1950-1974	23	246	111	1.073	118.320
bis 1949	1	252	120	579	69.500

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 150 – 300 m<sup>2</sup>.

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12.3) und Vergleichsfaktoren im Vergleichsverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9).

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2014	237	26,41	57,31
2015	192	37,10	53,31
Veränderung	- 19 %	+ 40 %	- 7 %

### Aufteilung des Jahres 2015 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	3	0,27	0,66
Bad Salzuflen	30	2,16	6,29
Barntrup	5	0,32	0,59
Blomberg	8	0,41	1,21
Detmold	46	19,66	19,38
Dörentrup	7	1,25	0,99
Extertal	5	0,44	0,55
Horn-Bad Meinberg	9	0,84	1,01
Kalletal	11	1,22	4,16
Lage	21	4,38	6,90
Lemgo	17	1,85	3,54
Leopoldshöhe	8	0,76	1,76
Lügde	7	0,74	0,69
Oerlinghausen	7	2,24	4,56
Schieder-Schwalenberg	2	0,24	0,08
Schlangen	6	0,32	0,92

Mehrfamilienhäuser sind Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Eine Wertermittlung erfolgt deshalb in der Regel über das Ertragswertverfahren. Die Liegenschaftszinssätze sind unter Kapitel 9 und die marktüblichen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Vergleichsfaktor zu ermitteln (s. Kapitel 9) und den Immobilienrichtwert (s. Kapitel 12) heranzuziehen.

### 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	2014	25	12,03	32,92
	2015	16	8,39	30,99
Veränderung		- 36 %	- 30 %	- 6 %

Gewerbe- und Industrieobjekte	2014	48	35,87	23,23
	2015	41	23,91	20,38
Veränderung		- 15 %	- 33 %	- 12 %

Sonstige bebaute Grundstücke	2014	125	125,02	37,01
	2015	116	96,98	22,14
Veränderung		- 7 %	- 22 %	- 40 %

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 in Kapitel 9 behandelt. Marktübliche 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. €]
2014	755	78,76
2015	816	104,56
Veränderung	+ 8 %	+ 33 %

#### Aufteilung des Jahres 2015 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	13	0,75
Bad Salzuflen	227	23,29
Barntrup	0	0,00
Blomberg	5	0,16
Detmold	183	19,24
Dörentrup	3	0,17
Extertal	1	0,08
Horn-Bad Meinberg	25	1,08
Kalletal	4	0,08
Lage	126	10,27
Lemgo	120	15,46
Leopoldshöhe	31	25,88
Lügde	6	0,22
Oerlinghausen	61	6,95
Schieder-Schwalenberg	5	0,26
Schlangen	6	0,65

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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	98	23,17
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	626	72,40
Erstverkäufe nach Umwandlung	92	8,99

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

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
2000-2013	6	73,17	1.770
1990-1999	40	81,82	1.207
1980-1989	13	72,08	1.017
1970-1979	36	77,22	857
1960-1969	15	77,33	727
1950-1959	6	83,26	1.036
1920-1949	4	72,75	746
bis 1919	3	87,00	1.091

Berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 – 16 Wohneinheiten und 60 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12) und 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 marktüblichen 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2014	1	0,10
2015	4	0,31

## **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 Gutachterausschussverordnung NRW (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.

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 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 den zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugsfläche 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 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

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für 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. 0,75 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 Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen. Die angegebenen Richtwerte sind keine Bodenrichtwerte, mit denen eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden kann, da die dargestellten Werte nicht hinreichend definiert sind.

### Schreibweise:

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

### Zum Beispiel:

$$\frac{2,10}{A 60}$$

### Wertbeeinflussende Umstände:

A	=	Ackerland
GR	=	Grünland
F	=	Forstwirtschaft

Die arabische Zahl gibt die Bonität, die Güte des Grund und Bodens, an. Bei Flächen mit unterschiedlichen Bonitäten wird die mittlere Bonität angesetzt.

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

### 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	125	115	90
Bad Salzuflen	170	105	85
Barntrup	75	60	38
Blomberg	110	65	40
Detmold	160	110	80
Dörentrup	75	60	40
Extertal	70	49	31
Horn-Bad Meinberg	90	60	39
Kalletal	85	65	45
Lage	155	110	80
Lemgo	180	115	80
Leopoldshöhe	160	125	80
Lügde	90	60	35
Oerlinghausen	175	150	100
Schieder-Schwalenberg	55	46	33
Schlangen	135	115	85

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			120
Bad Salzuflen	250	165	110
Barntrup			
Blomberg		110	100
Detmold	200	195	90
Dörentrup			
Extertal		85	
Horn-Bad Meinberg		75	60
Kalletal	100		
Lage		160	105
Lemgo	150	145	110
Leopoldshöhe	140	140	
Lügde		105	70
Oerlinghausen		210	160
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

## Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		65	
Bad Salzuflen	70	50	37
Barntrup		25	16
Blomberg	16	31	16
Detmold	55	55	55
Dörentrup			16
Extertal		35	22
Horn-Bad Meinberg		39	14
Kalletal		23	16
Lage	60	50	41
Lemgo	50	47	34
Leopoldshöhe		60	37
Lügde		45	16
Oerlinghausen		50	49
Schieder-Schwalenberg			12
Schlangen		65	32

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.

### 8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Die Bodenrichtwertkarte steht im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zur Verfügung.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportal des Kreises Lippe unter [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de) einzusehen.

## 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.

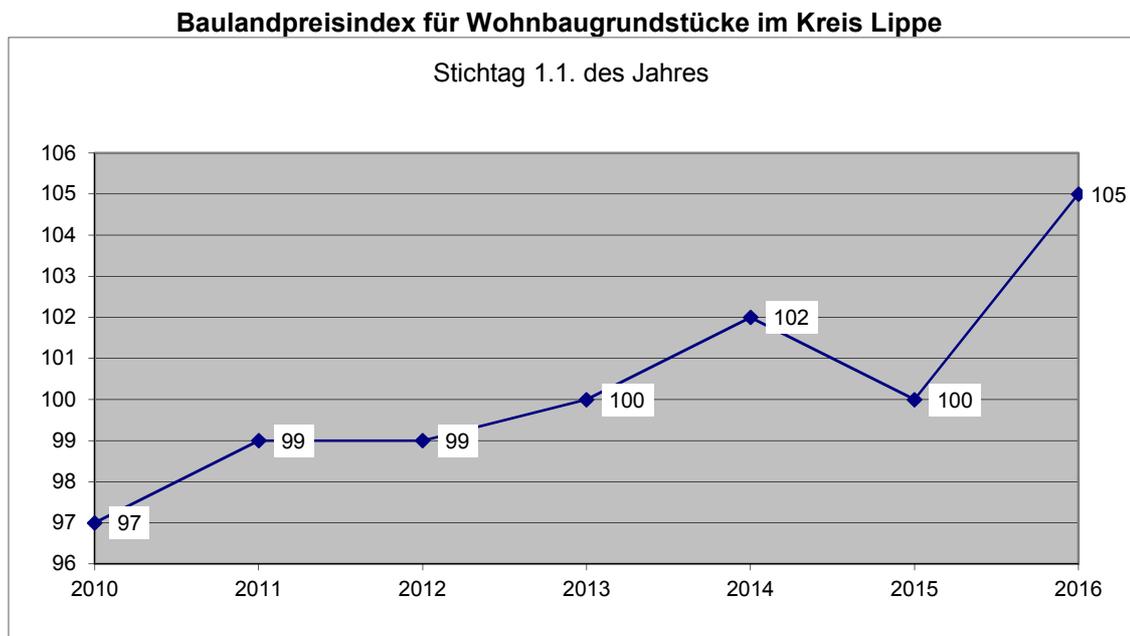
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

### 9.1 Indexreihen

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

#### Wohnbauland

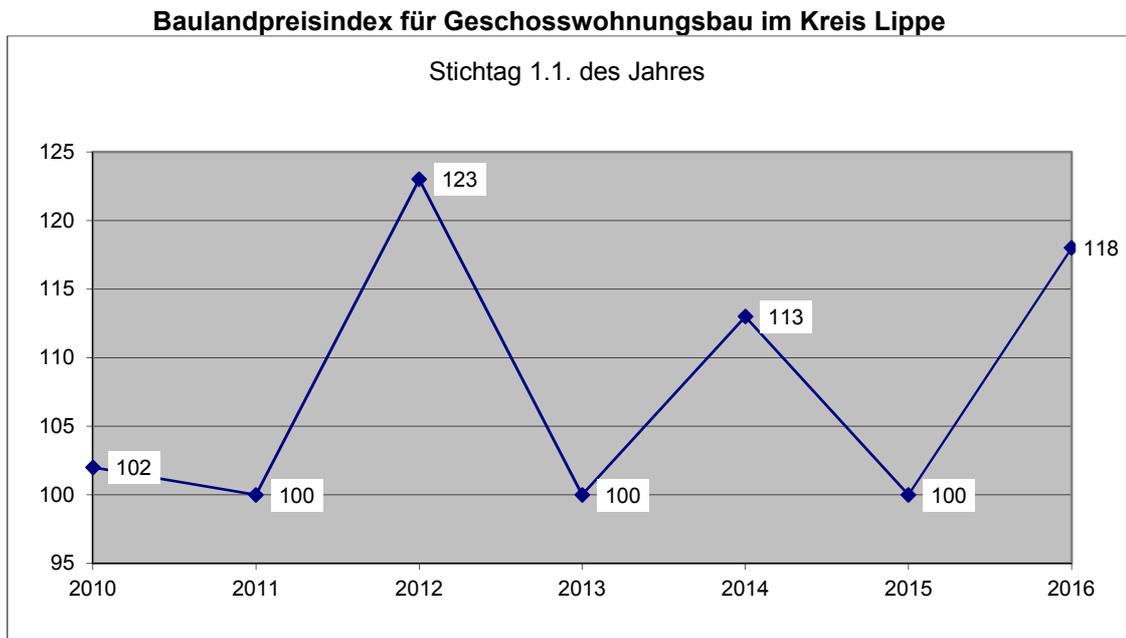
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. 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.

## Geschosswohnungsbau

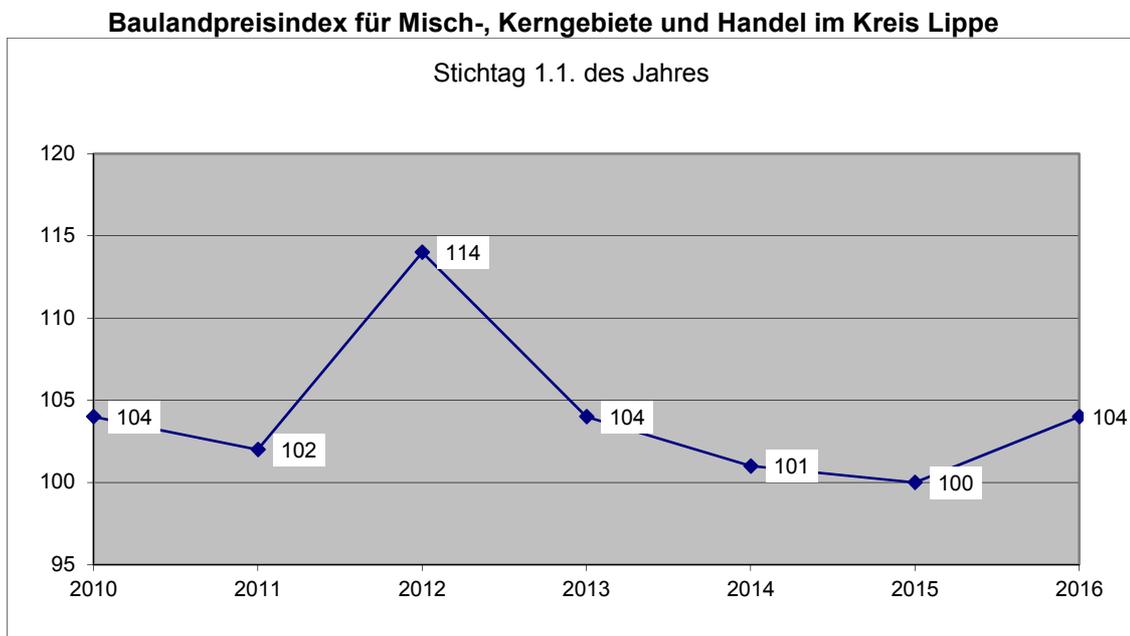
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat somit eine geringe Aussagekraft.

## Misch-, Kerngebiete und Handel

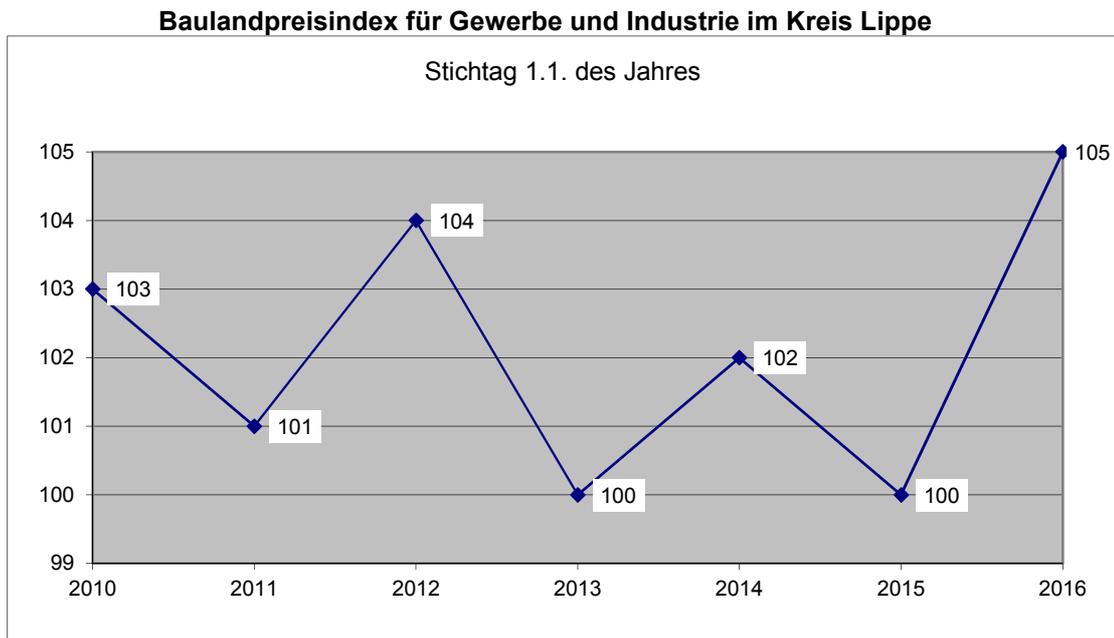
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat somit eine geringe Aussagekraft.

## Gewerbe und Industrie

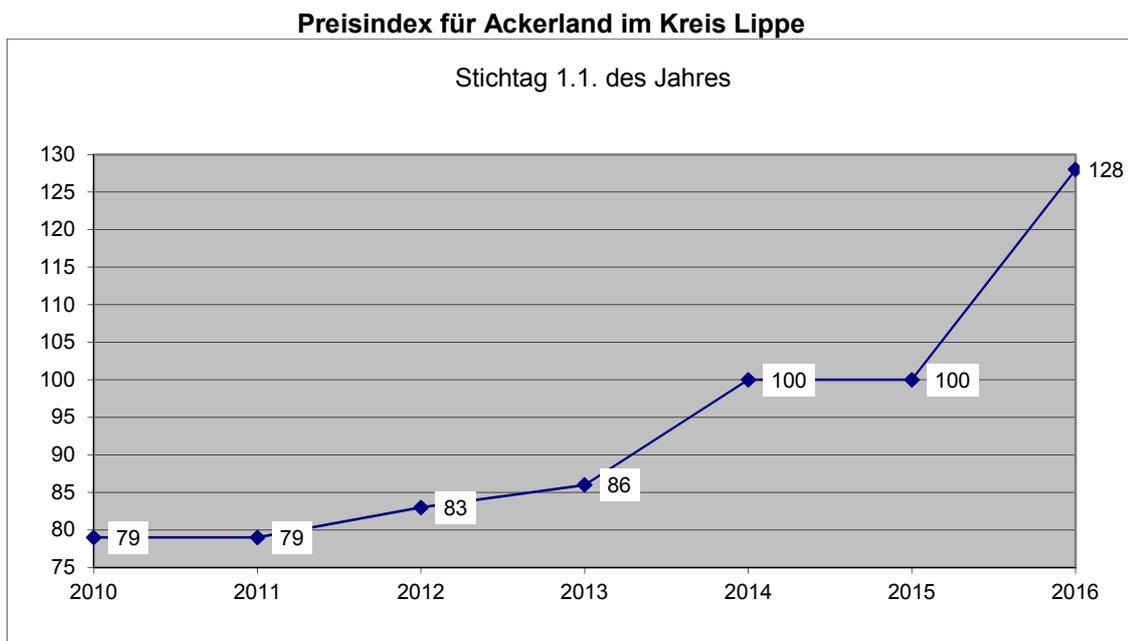
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. 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.

## Ackerland

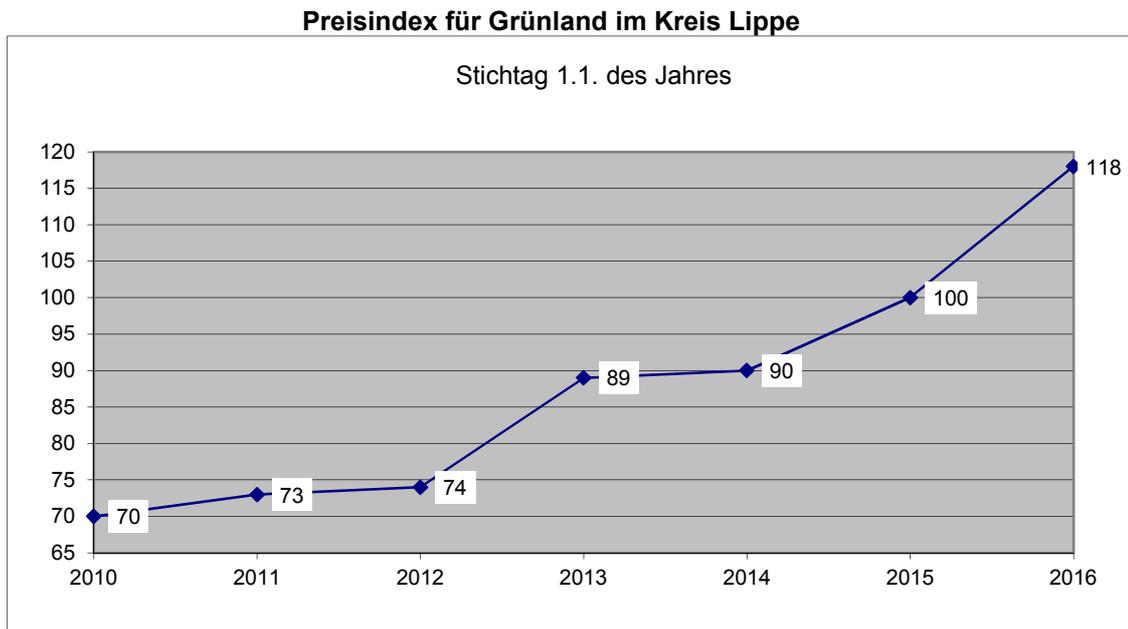
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

## Grünland

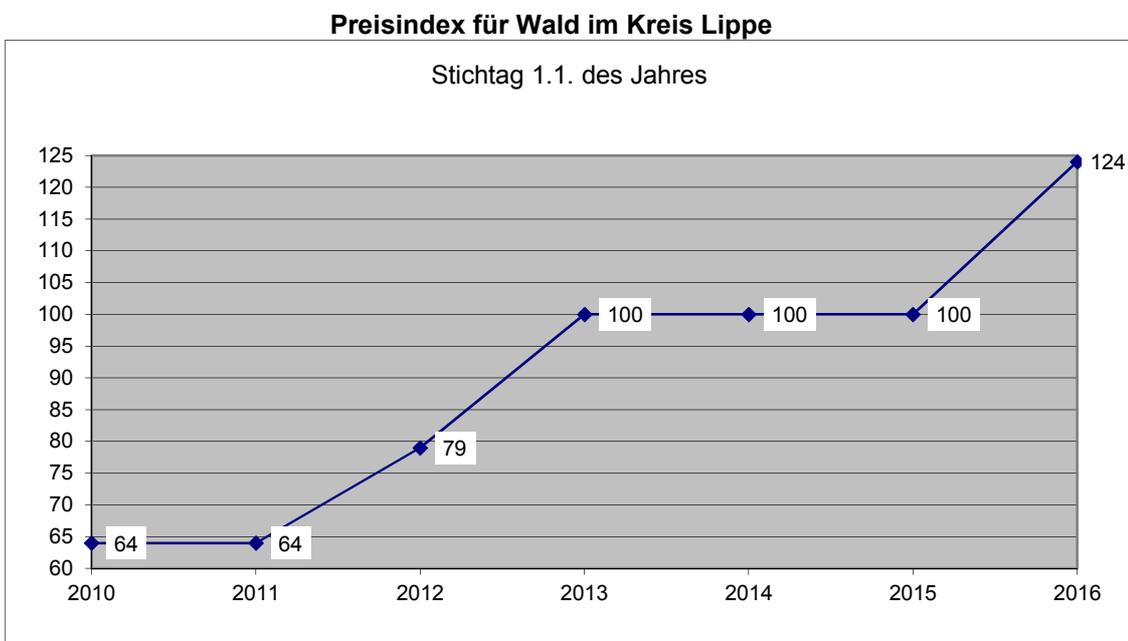
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat somit eine geringe Aussagekraft.

## Wald

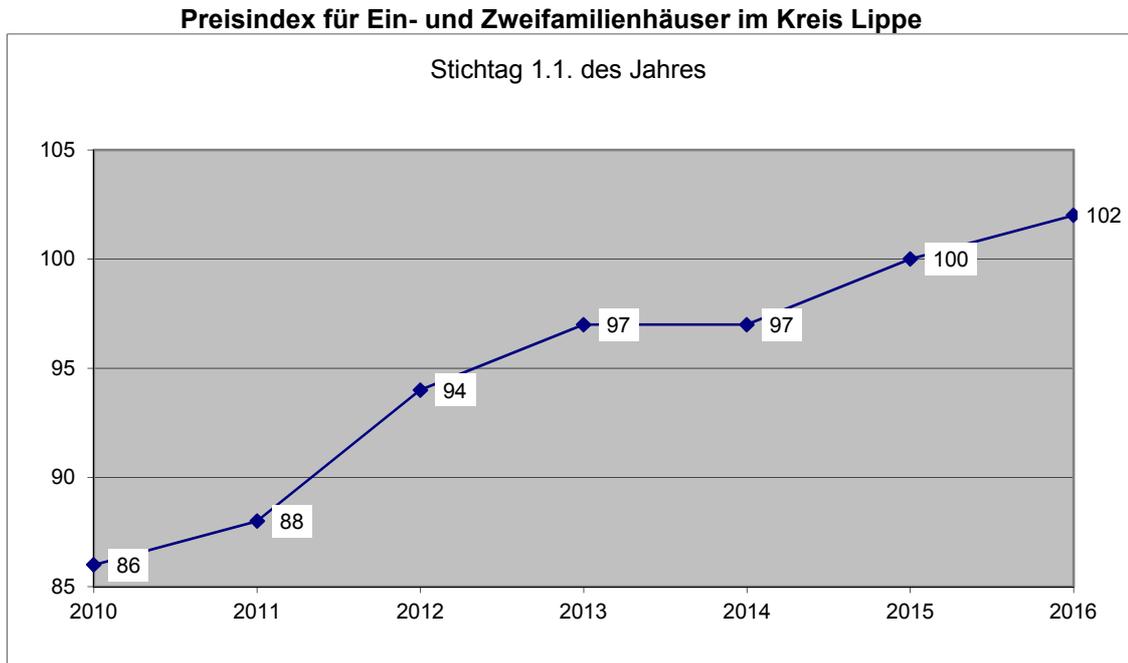
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wald entwickelt:



Der Waldpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung für Wald mit Aufwuchs wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat somit eine geringe Aussagekraft.

## Ein- und Zweifamilienhäuser

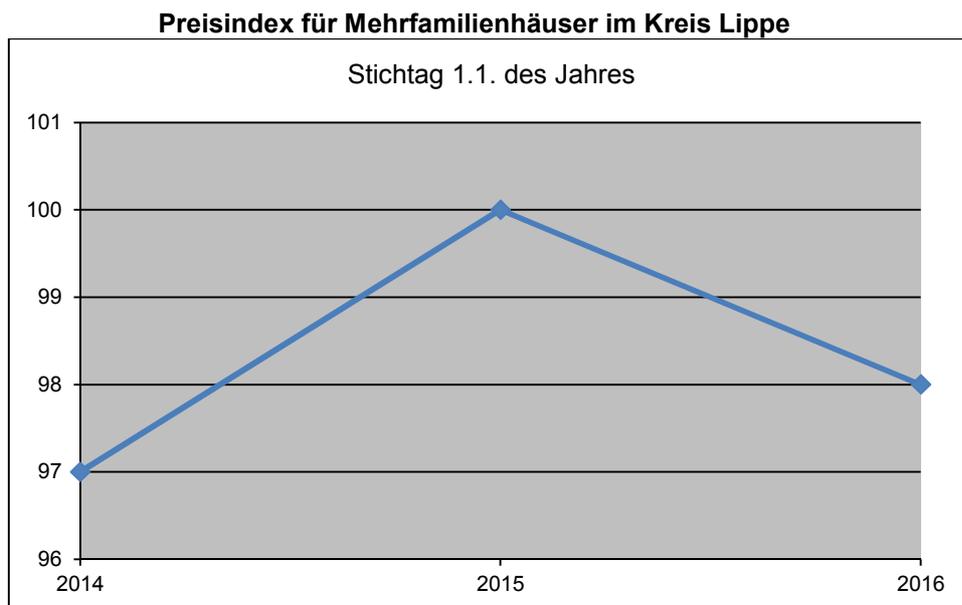
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:



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

## Mehrfamilienhäuser

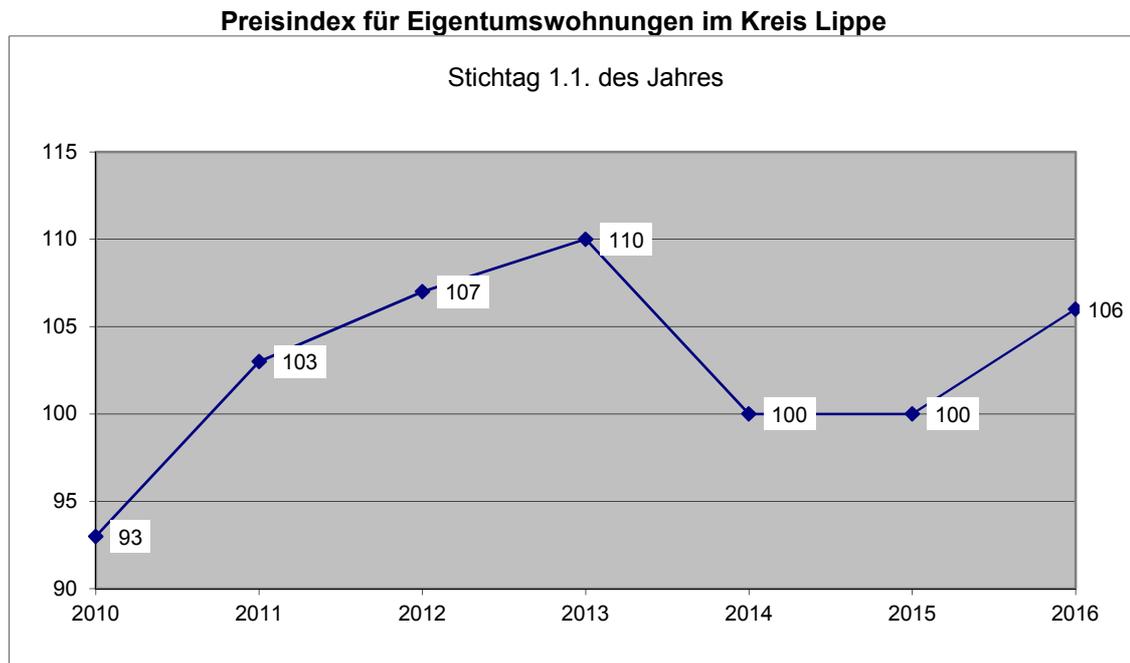
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen entwickelt:



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

## Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen entwickelt:



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

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

Die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse. Hierbei wird zum einen untersucht, welches Merkmal signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat, und zum anderen wird ermittelt, mit welchem Faktor dieser Einfluss wirkt.

Für die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten besteht im Idealfall zwischen der Zielgröße und einem Merkmal ein großer Zusammenhang (Korrelation), während zwischen den einzelnen Merkmalen kein Zusammenhang (Innere Korrelation/Autokorrelation) vorhanden ist.

Der Grenzwert für die innere Korrelation von Merkmalen wurde für alle Teilmärkte mit 0,3 festgelegt.

### Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt der unbebauten Wohnbaulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit ein- oder zweigeschossige Gebäuden wird in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung sowie in Reihen- und Doppelhausgrundstücke unterteilt.

### Einzelhausgrundstücke

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2010	2014
Lagewert	25	230
Baugrundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	17 €/m <sup>2</sup>	302 €/m <sup>2</sup>
Lage im Erschließungssystem	Binnengrundstück Eckgrundstück Kopfgrundstück Reihengrundstück Zweifrontengrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Unregelmäßig, negativ	
Baulücke	Ja Nein	
Anzahl der Kauffälle	744	
Bestimmtheitsmaß	0,89	
Relativer Standardfehler	12 %	

### Lagewert

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

BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Die Bodenrichtwerte sind auf eine bestimmte Lage innerhalb der Zone bezogen. In BORIS.NRW ist die Bezugslage durch die Position des Wertes gekennzeichnet, im Geodatenportal des Kreises Lippe durch einen Punkt innerhalb der Darstellung des Wertes. Ausgehend von dieser Bezugslage ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen.

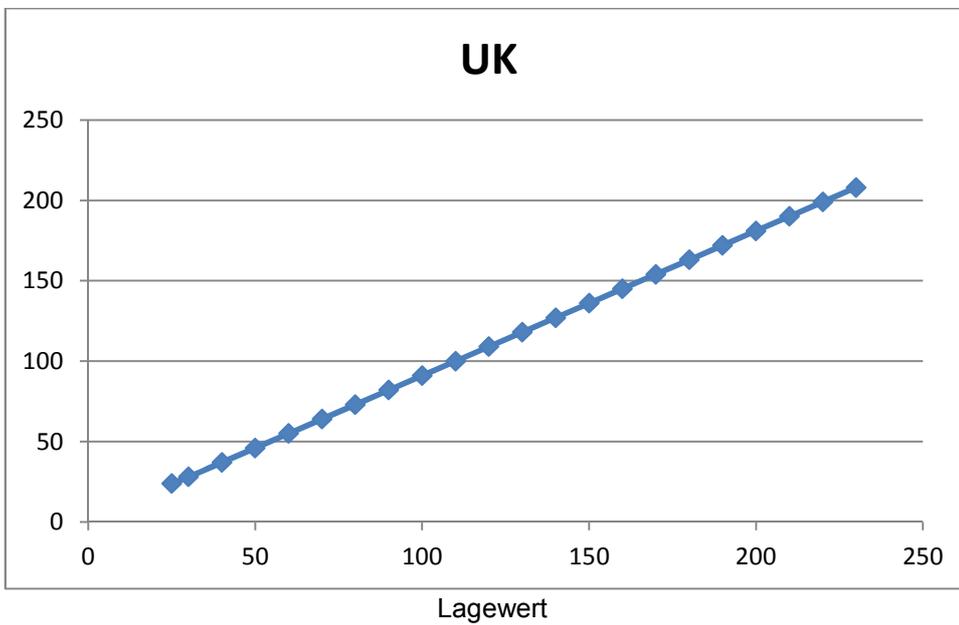
Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

## Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke für Einzelhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
25	24
30	28
40	37
50	46
60	55
70	64
80	73
90	82
100	91
110	100
120	109

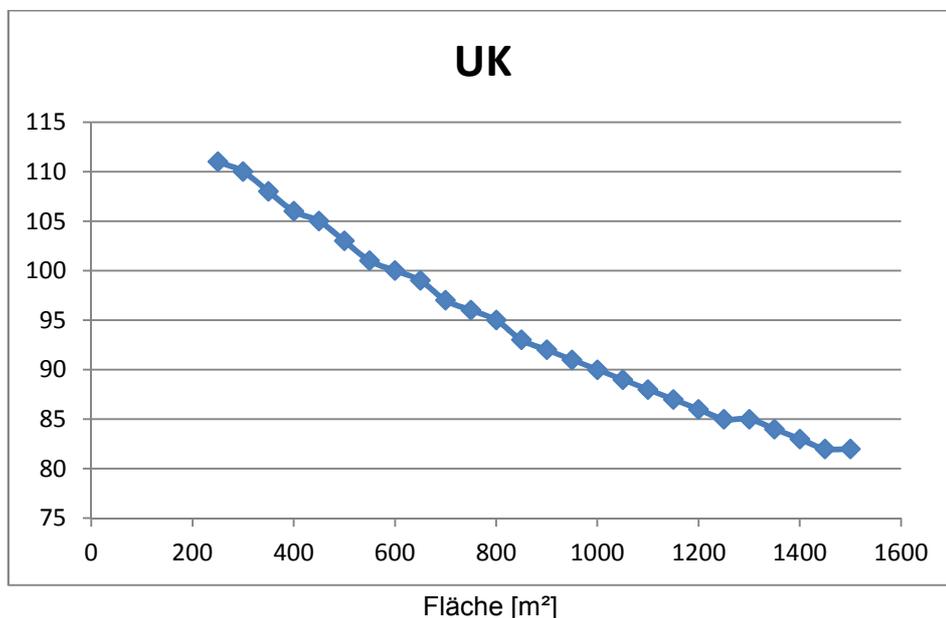
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
250	111
300	110
350	108
400	106
450	105
500	103
550	101
600	100
650	99
700	97
750	96
800	95
850	93

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
900	92
950	91
1000	90
1050	89
1100	88
1150	87
1200	86
1250	85
1300	85
1350	84
1400	83
1450	82
1500	82



### Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegen in planungsrechtlich ausgewiesenen Wohnbauland- oder Mischgebieten. Die Analyse zeigt, dass die planerisch zulässige Art der baulichen Nutzung signifikanten Einfluss auf den Bodenwert hat. Es ergibt sich:

**6 % Zuschlag Mischgebietsnutzung, wenn BRW Wohngebiet vorgibt Faktor 1,06**

und umgekehrt.

### Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

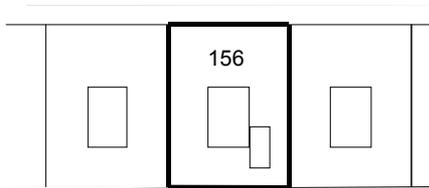
Der Grundstückszuschnitt wurde mit den Merkmalsausprägungen: *regelmäßig*, *unregelmäßig* und *negativ unregelmäßig* untersucht. Lediglich die Kategorie *negativ unregelmäßig* zeigte sich wertbeeinflussend.

**- 7% Abschlag für negativen unregelmäßigen Zuschnitt Faktor 0,93**

## Berücksichtigung der Lage im Erschließungssystem

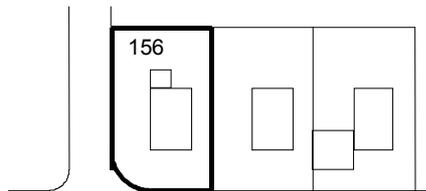
Die Lage im Erschließungssystem hat fünf Merkmalsausprägungen:

- Reihengrundstück
- Eckgrundstück
- Zweifrontengrundstück
- Binnengrundstück
- Kopfgrundstück



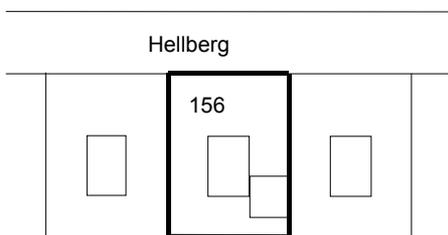
Sprengerweg

**Reihengrundstück**



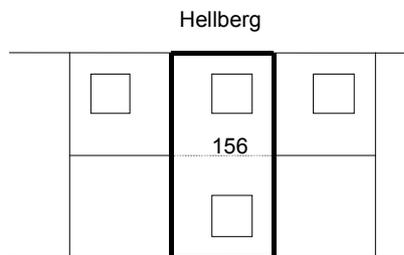
Sprengerweg

**Eckgrundstück**



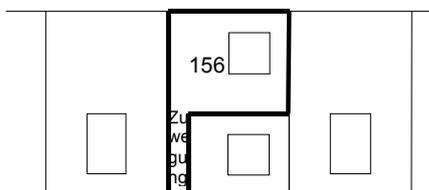
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück**



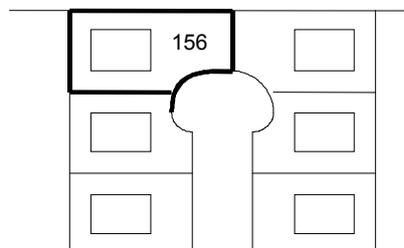
Sprengerweg

**Zweifrontengrundstück als  
Reihengrundstücke ausgewertet**



Sprengerweg

**Binnengrundstück**



Sprengerweg

**Kopfgrundstück**

Die Norm ist das Reihengrundstück. Abweichungen von der Norm werden durch folgende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Wert	Beschreibung	Faktor
4 %	Zuschlag Binnengrundstück	1,04
- 4 %	Abschlag Eckgrundstück	0,96
6 %	Zuschlag Kopfgrundstück	1,06
- 4 %	Abschlag Zweifrontengrundstück	0,96

### Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

Der Bodenwert bei Baulücken liegt im Mittel **18 %** über den üblichen Bodenwerten. Der Faktor für die Anpassung beträgt somit **1,18**.

### Abhängigkeit von der Bauweise:

Ein Vergleich normierter Kaufpreise von Einzelhäusern mit 600 m<sup>2</sup> und Doppel- und Reihenhäusern mit 300 m<sup>2</sup> zeigt, dass die normierten Preise für Doppel- und Reihenhäuser rd. **10 %** über denen von Einzelhäusern liegen. Eine Umrechnung zwischen den Bauweisen kann mit den **Faktoren 0,9 bzw. 1,10** erfolgen.

### Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	100
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	500
Lage im Erschließungssystem	Eckgrundstück
Nutzungsart	Mischnutzung
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja
Bauweise	Einzelhaus

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 82 / UK 91)	0,90
Baugrundstücksfläche	x	1,03
Erschließungssystem	x	0,96
Nutzungsart	x	1,06
Zuschnitt	x	1,00
Baulücke	x	1,18
Bauweise	x	1,00
Gesamtfaktor		1,113

## Grundstücke für Doppel- und Reihenhäusern:

Für den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser liegt nur eine kleine Anzahl an Kauffällen vor. Im Wesentlichen besteht die Stichprobe aus Doppelhaushälften. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle konnte nur eine kleine Auswahl an Merkmalen untersucht werden.

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2010	2014
Lagewert	75	155
Baugrundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Kaufpreis	66 €/m <sup>2</sup>	166 €/m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Negativ unregelmäßig	
Anzahl der Kauffälle	42	
Bestimmtheitsmaß	0,82	
Relativer Standardfehler	8 %	

### Lagewert

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

BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

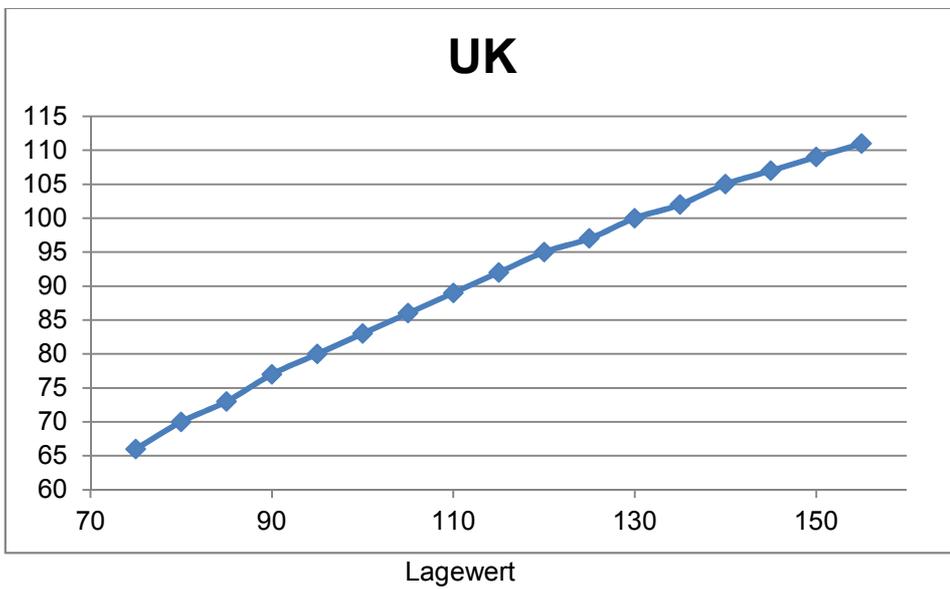
Das Merkmal „Anzahl der Vollgeschosse“ hat keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis. Für dieses Merkmal wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

## Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

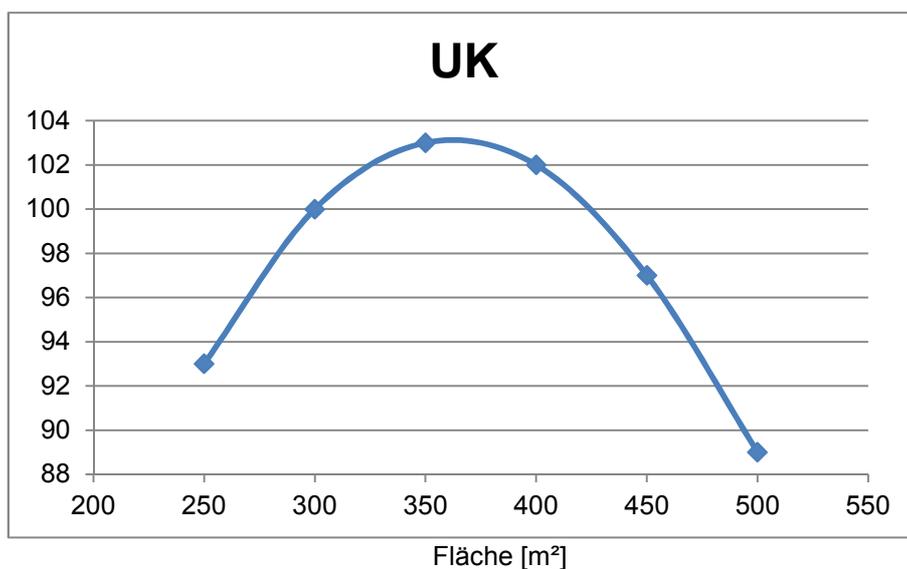
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
75	66
80	70
85	73
90	77
95	80
100	83
105	86
110	89
115	92

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
120	95
125	97
130	100
135	102
140	105
145	107
150	109
155	111



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
250	93
300	100
350	103
400	102
450	97
500	89



Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts:

Weicht der Grundstückszuschnitt von einem *regelmäßigem* Zuschnitt ab, ist der Zuschnitt also *unregelmäßig* oder in die Kategorie *negativ unregelmäßig* einzustufen, ist ein Abschlag von 10 – 15 % anzubringen (Faktor 0,85 – 0,90).

Die Umrechnungskoeffizienten und der Abschlag für den Zuschnitt sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammzusetzen.

#### Abhängigkeit von der Bauweise:

Ein Vergleich normierter Kaufpreise von Einzelhäusern mit 600 m<sup>2</sup> und Doppel- und Reihenhäusern mit 300 m<sup>2</sup> zeigt, dass die normierten Preise für Doppel- und Reihenhäuser rd. **10 %** über denen von Einzelhäusern liegen. Eine Umrechnung zwischen den Bauweisen kann mit den **Faktoren 0,9 bzw. 1,10** erfolgen.

## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	100
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	350
Zuschnitt	unregelmäßig
Bauweise	Doppelhaushälfte

## Anpassung an Bewertungsgrundstück

<u>Merkmal</u>		<u>Faktor</u>
Lage	(UK 77 / UK 83)	0,93
Baugrundstücksfläche	x	1,03
Zuschnitt	x	0,90
Bauweise	x	1,10
Gesamtfaktor		0,948

## Geschosswohnungsbau

In dieses Segment fallen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von maximal 20 %. Es liegt aus dem Kreisgebiet nur eine sehr kleine Anzahl an Kauffällen vor. Die Auswertung kann deshalb nur über wenige Merkmale erfolgen.

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2010	2014
Lagewert	95	350
Baugrundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächenzahl	0,4	1,6
Kaufpreis	65 €/m <sup>2</sup>	424 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	26	
Bestimmtheitsmaß	0,88	
Relativer Standardfehler	14 %	

### Lagewert

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

BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

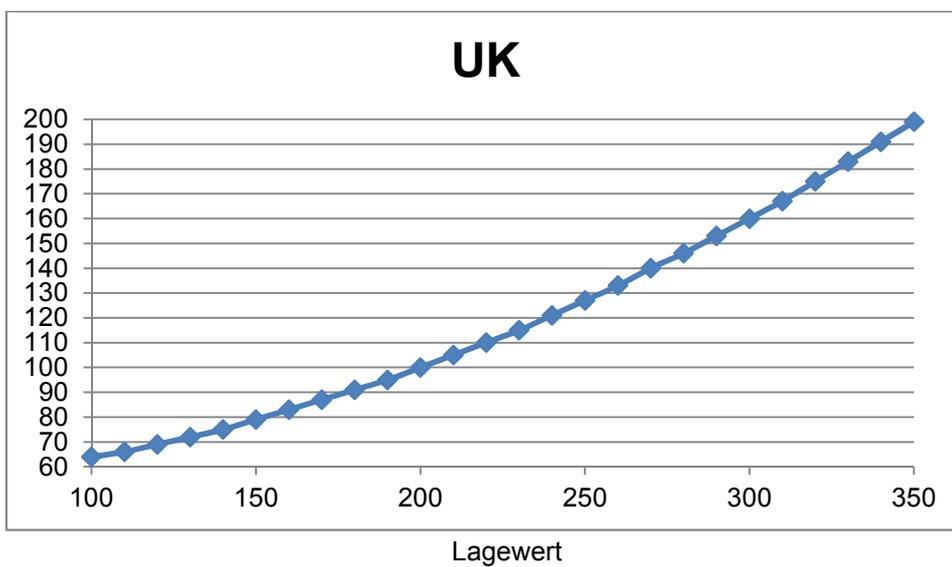
Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird nach der Vorschrift in der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) berechnet. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses wird mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses berechnet. Die Geschossfläche des Kellergeschosses wird, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit 30 % der Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses berechnet.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
100	64
110	66
120	69
130	72
140	75
150	79
160	83
170	87
180	91
190	95
200	100
210	105
220	110

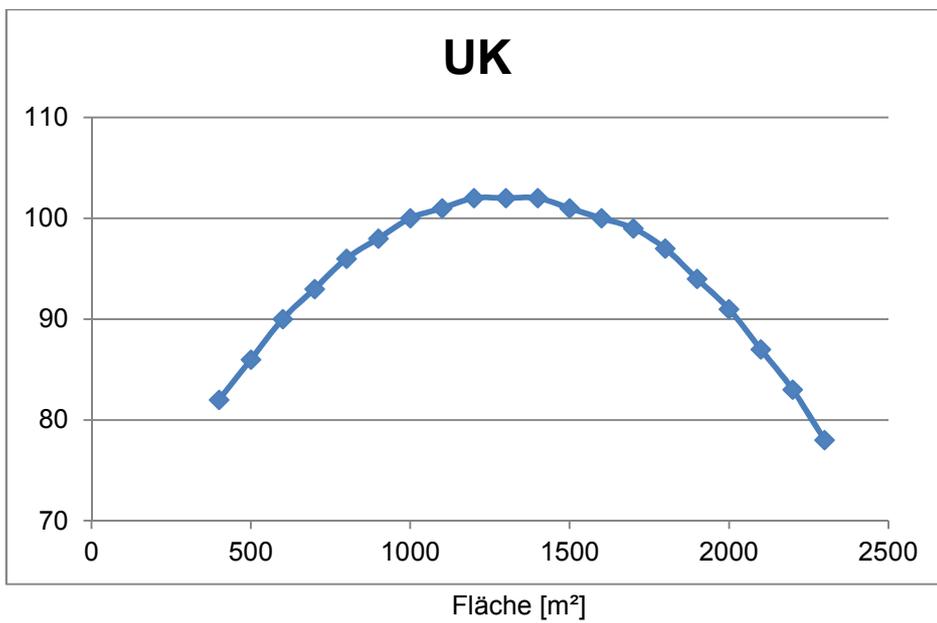
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
230	115
240	121
250	127
260	133
270	140
280	146
290	153
300	160
310	167
320	175
330	183
340	191
350	199



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
400	82
500	86
600	90
700	93
800	96
900	98
1000	100
1100	101
1200	102
1300	102

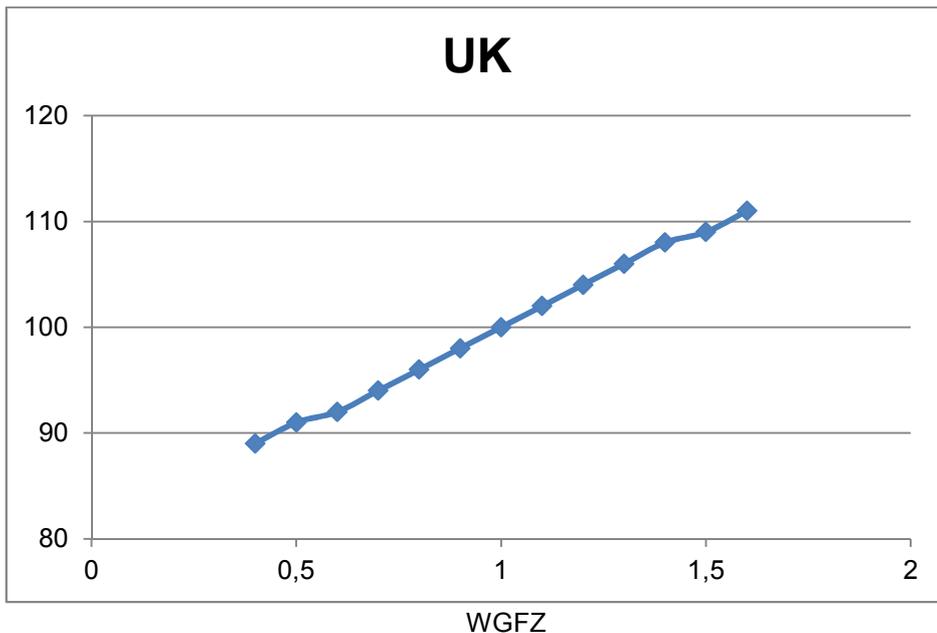
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
1400	102
1500	101
1600	100
1700	99
1800	97
1900	94
2000	91
2100	87
2200	83
2300	78



Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	89
0,5	91
0,6	92
0,7	94
0,8	96
0,9	98
1,0	100

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,1	102
1,2	104
1,3	106
1,4	108
1,5	109
1,6	111



### Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (W II-III 1000 m <sup>2</sup> 0,8)	200
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	180
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	600
WGFZ	1,2

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 91 / UK 100)	0,91
Baugrundstücksfläche	(UK 90 / UK 100) x	0,90
WGFZ	(UK 104 / UK 96) x	1,08
Gesamtfaktor		0,885

## Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wurden für Ackerland, Grünland und Wald (Forst) Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### Ackerland

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,8	3,25
Fläche	0,25 ha	10,1 ha
Ackerzahl	25	85
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,34 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	344	
Bestimmtheitsmaß	0,64	
Relativer Standardfehler	22 %	

### Lagewert

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

BRW	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	1,80

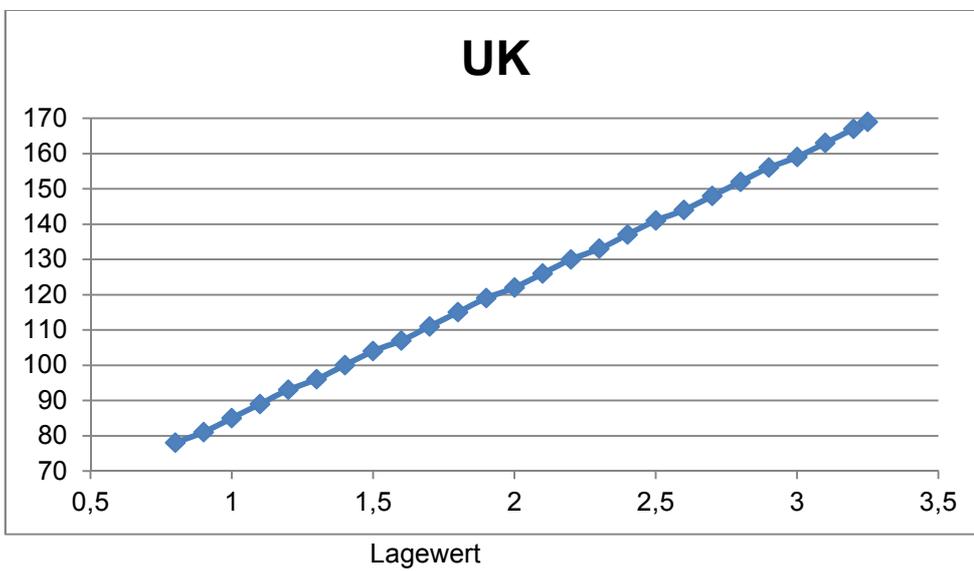
Die Bodenrichtwerte sind auf die mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die mittlere Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks ist sachverständig einzuschätzen. Ausgehend von dieser Bezugslage ist auch die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv zu schätzen.

Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,05. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,9.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,8	78
0,9	81
1,0	85
1,1	89
1,2	93
1,3	96
1,4	100
1,5	104
1,6	107
1,7	111
1,8	115
1,9	119
2,0	122

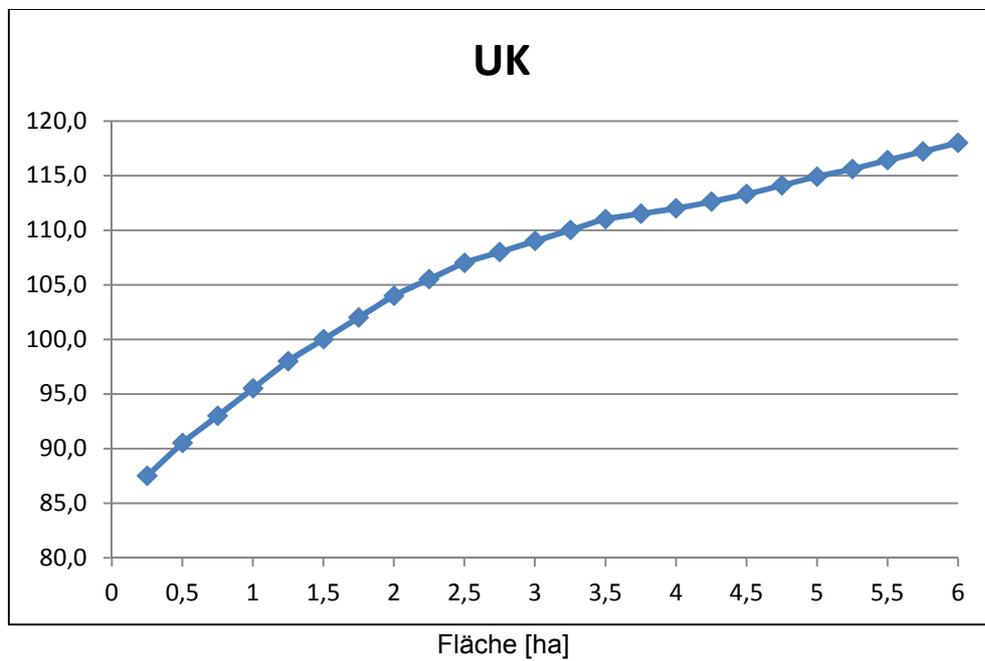
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
2,1	126
2,2	130
2,3	133
2,4	137
2,5	141
2,6	144
2,7	148
2,8	152
2,9	156
3,0	159
3,1	163
3,2	167
3,25	169



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

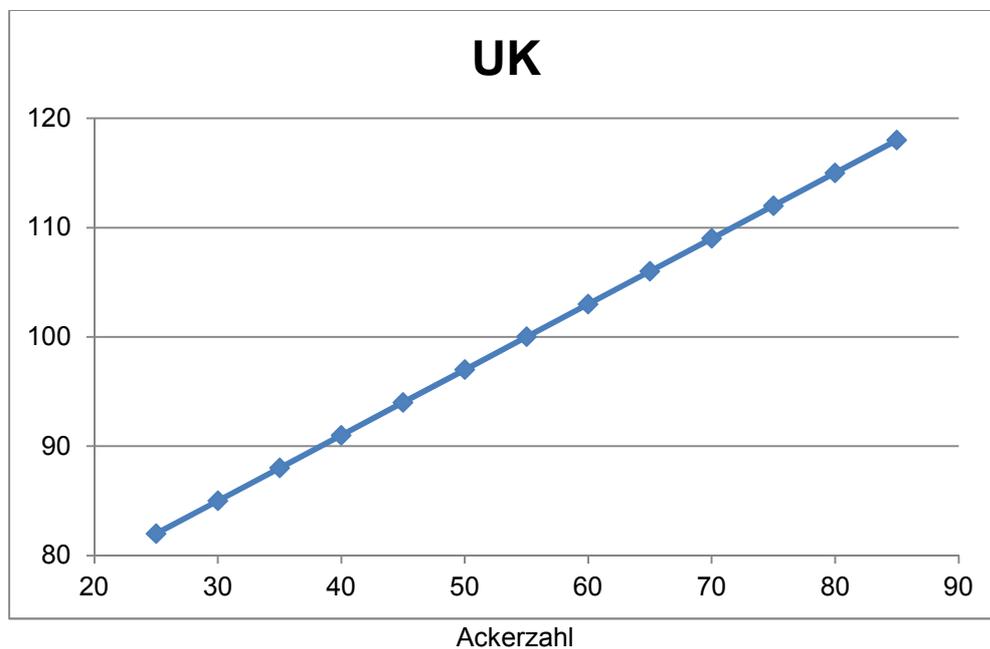
Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	87,5
0,50	90,5
0,75	93,0
1,00	95,5
1,25	98,0
1,50	100,0
1,75	102,0
2,00	104,0
2,25	105,5
2,50	107,0
2,75	108,0
3,00	109,0

Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
3,25	110,0
3,50	111,0
3,75	111,5
4,00	112,0
4,25	112,6
4,50	113,3
4,75	114,1
5,00	114,9
5,25	115,6
5,50	116,4
5,75	117,2
6,00	118,0



Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
25	82
30	85
35	88
40	91
45	94
50	97
55	100
60	103
65	106
70	109
75	112
80	115
85	118



Umrechnungskoeffizienten für Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,97

## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (A 55 1,5 ha)	2,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	1,80
Fläche [ha]	6,50
Ackerzahl	60
Verpachtung	ja

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<b>Merkmal</b>			<b>Faktor</b>	
Lage	(UK 115 / UK 122)		0,94	
Fläche	(UK 118 / UK 100)	x	1,18	
Ackerzahl	(UK 103 / UK 100)	x	1,03	
Verpachtung		x	0,97	
Gesamtfaktor			1,108	
Wert	(2,00 x 1,108)		<table border="1"><tr><td>2,22</td></tr></table>	2,22
2,22				

## Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,55	2,20
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,01	1,25
Fläche	0,25 ha	3,0 ha
Grünlandzahl	15	75
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,31 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	91	
Bestimmtheitsmaß	0,58	
Relativer Standardfehler	28 %	

### Lagewert

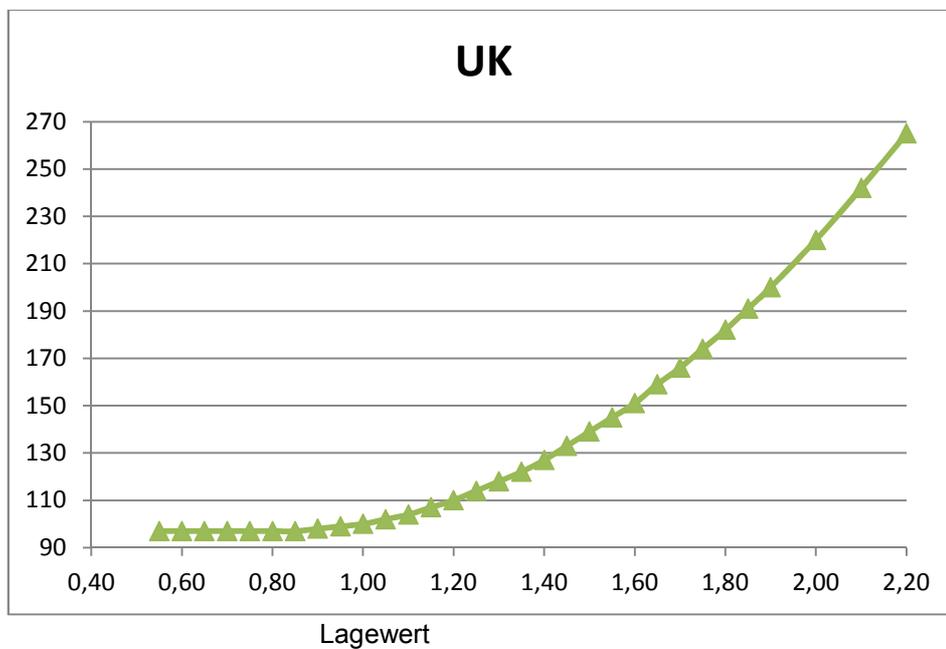
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW.

BRW	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	0,90

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Ackerland.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

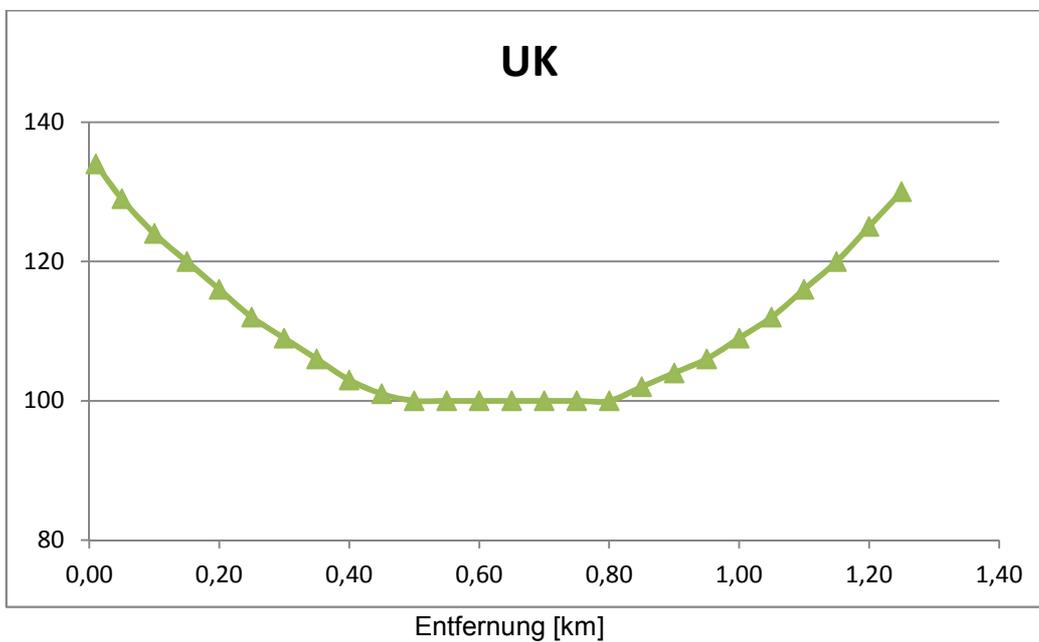
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,55	97	1,35	122
0,60	97	1,40	127
0,65	97	1,45	133
0,70	97	1,50	139
0,75	97	1,55	145
0,80	97	1,60	151
0,85	97	1,65	159
0,90	98	1,70	166
0,95	99	1,75	174
1,00	100	1,80	182
1,05	102	1,85	191
1,10	104	1,90	200
1,15	107	2,00	220
1,20	110	2,10	242
1,25	114	2,20	265
1,30	118		



Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

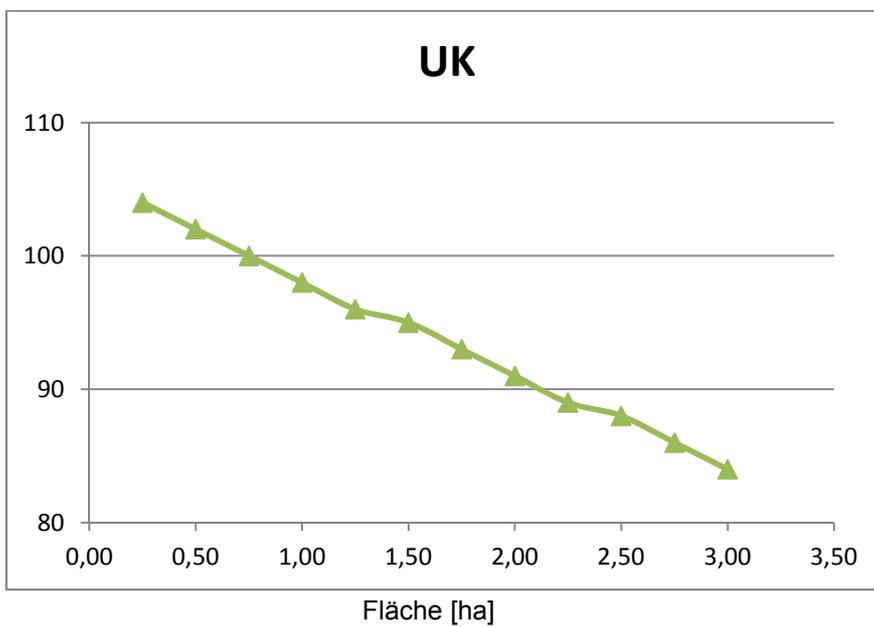
Entfernung [km]	Umrechnungskoeffizient
0,01	134
0,05	129
0,10	124
0,15	120
0,20	116
0,25	112
0,30	109
0,35	106
0,40	103
0,45	101
0,50	100
0,55	100
0,60	100

Entfernung [km]	Umrechnungskoeffizient
0,65	100
0,70	100
0,75	100
0,80	100
0,85	102
0,90	104
0,95	106
1,00	109
1,05	112
1,10	116
1,15	120
1,20	125
1,25	130



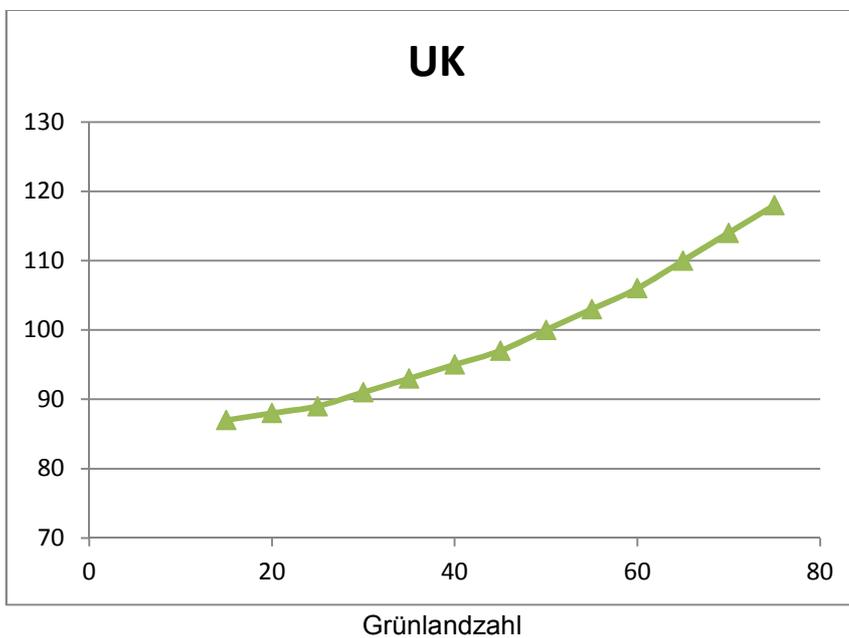
Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	104
0,50	102
0,75	100
1,00	98
1,25	96
1,50	95
1,75	93
2,00	91
2,25	89
2,50	88
2,75	86
3,00	84



Umrechnungskoeffizienten für die Grünlandzahl:

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
15	87
20	88
25	89
30	91
35	93
40	95
45	97
50	100
55	103
60	106
65	110
70	114
75	118



Umrechnungskoeffizienten für die Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,88

## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 50 0,75 ha 0,5 km)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,90
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,6
Fläche [ha]	0,5
Grünlandzahl	60
Verpachtung	ja

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<u>Merkmal</u>			<u>Faktor</u>
Lage	(UK 0,98 / UK 1)		0,98
Entfernung zum Ortsrand	(UK 1 / UK 1)	x	1,00
Fläche	(UK 1,02 / UK 1)	x	1,02
Grünlandzahl	(UK 1,06 / UK 1)	x	1,06
Verpachtung		x	0,88
Gesamtfaktor			0,932

## Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	0,6	1,1
Fläche	2.500 m <sup>2</sup>	45.000 m <sup>2</sup>
Aufwuchs	Laubwald Nadelwald Mischwald	
Kaufpreis	0,11 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	112	
Bestimmtheitsmaß	0,25	
Relativer Standardfehler	33 %	

### Lagewert

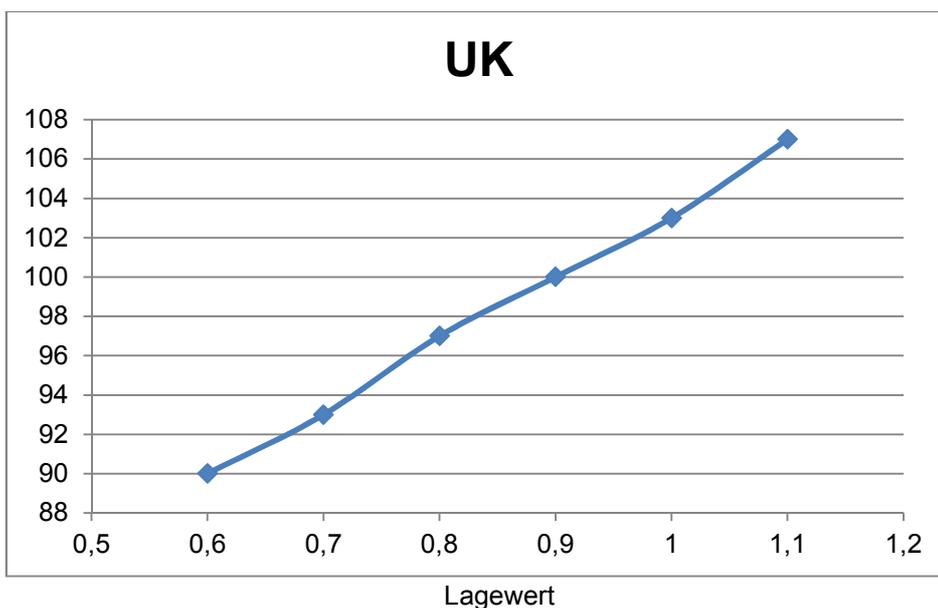
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW.

BRW	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	0,90

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Ackerland.

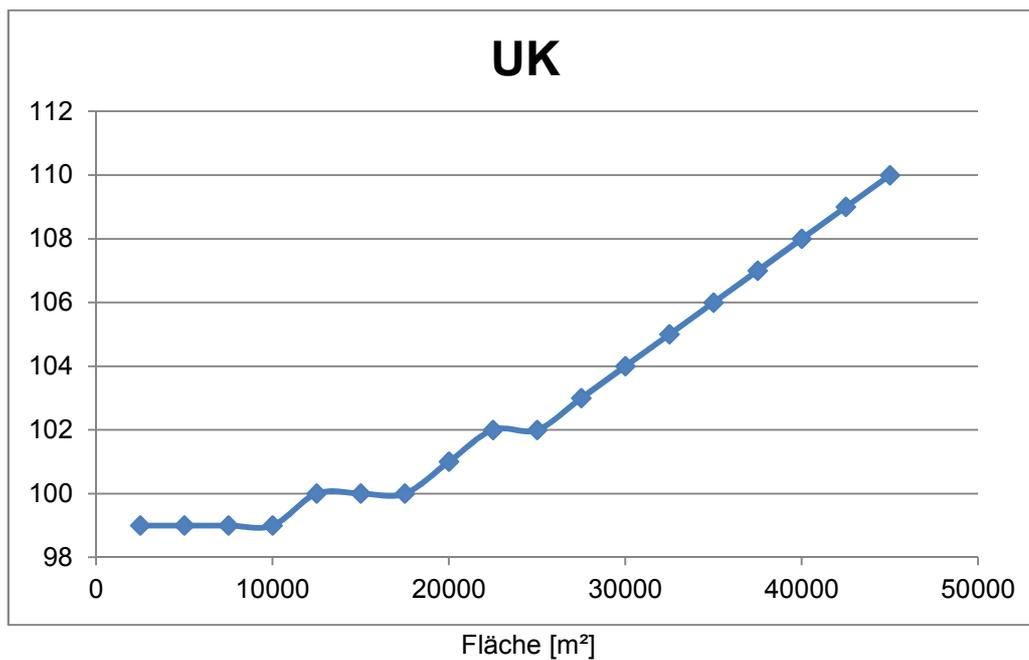
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
0,6	90
0,7	93
0,8	97
0,9	100
1,0	103
1,1	107



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
2500	99
5000	99
7500	99
10000	99
12500	100
15000	100
17500	100
20000	101
22500	102
25000	102
27500	103
30000	104
32500	105
35000	106
37500	107
40000	108
42500	109
45000	110



Korrekturwerte für den Aufwuchs:

Art	Korrekturwert
Nadelwald	0,00 €/m <sup>2</sup>
Mischwald	0,00 €/m <sup>2</sup>
Laubwald	0,14 €/m <sup>2</sup>

## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Bodenrichtwert (F Mischwald 15000 m <sup>2</sup> )	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,9
Fläche [m <sup>2</sup> ]	20000
Aufwuchs	Laubwald

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lage	(UK 100 / UK 103)	0,97
Fläche	(UK 101 / UK 100) x	1,01
Gesamtfaktor		0,980
Zwischenwert	(1,00 x 0,980)	0,98
Zuschlag für Aufwuchs		0,14
Wert		1,12

## Gartenland

Beschreibung der untersuchten Daten

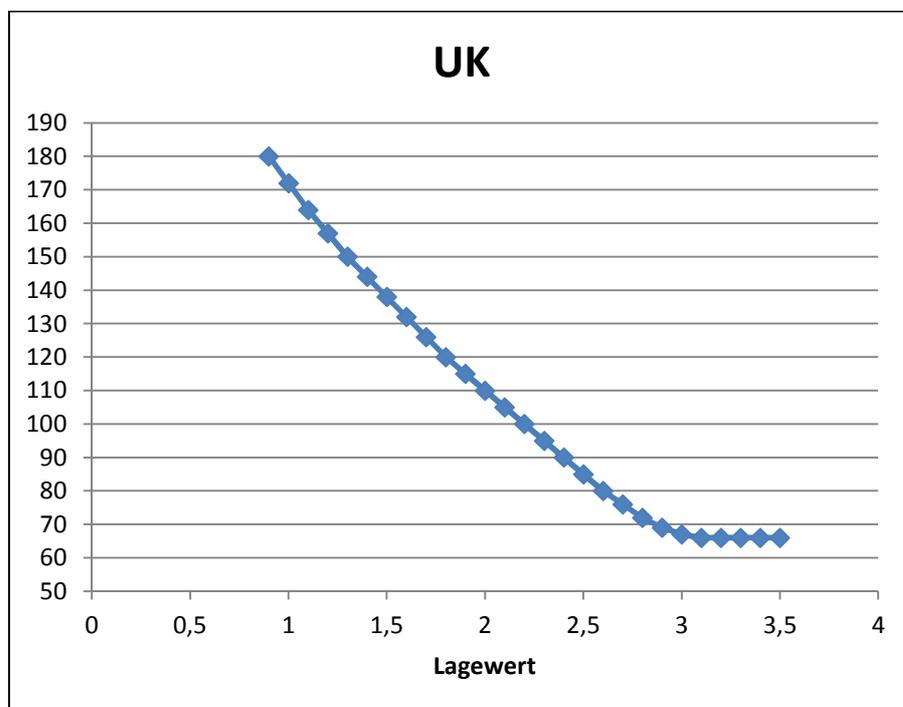
<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Grundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	0,2	3,0
Lagewert	0,9	3,5
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten
Besonderheiten	nein	ja
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1,00	10,00
Relation (Garten- / Ackerwert)	0,6	4,6
Anzahl der Kauffälle	56	
Bestimmtheitsmaß	0,27	
Relativer Standardfehler	59 %	

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

Die Merkmale Lagewert und Grundstücksfläche wirken signifikant auf die Zielgröße Relation.

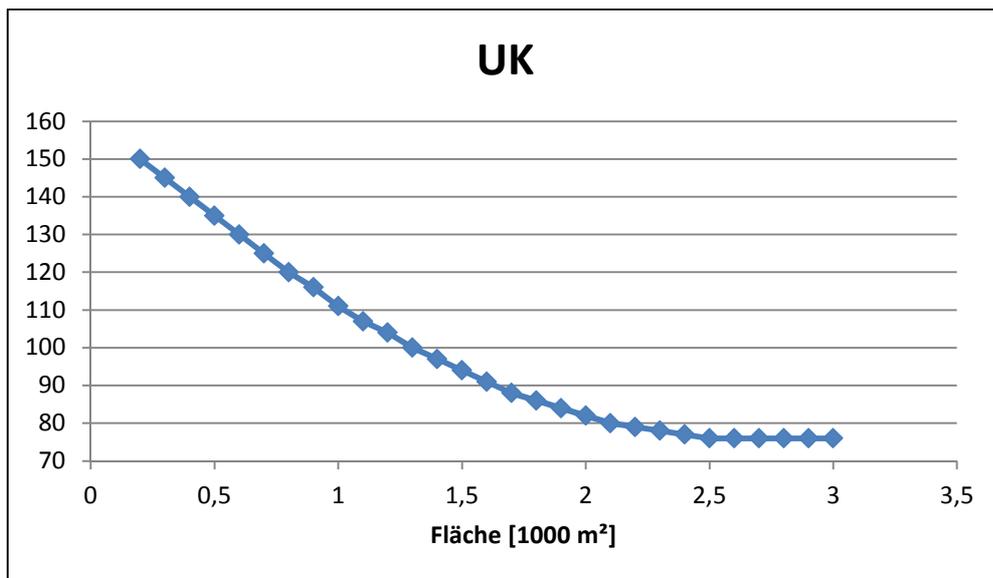
Lage	Umrechnungskoeffizient
0,9	180
1	172
1,1	164
1,2	157
1,3	150
1,4	144
1,5	138
1,6	132
1,7	126
1,8	120
1,9	115
2	110
2,1	105
2,2	100

Lage	Umrechnungskoeffizient
2,3	95
2,4	90
2,5	85
2,6	80
2,7	76
2,8	72
2,9	69
3	67
3,1	66
3,2	66
3,3	66
3,4	66
3,5	66



Fläche [1000 m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten
0,2	150
0,3	145
0,4	140
0,5	135
0,6	130
0,7	125
0,8	120
0,9	116
1	111
1,1	107
1,2	104
1,3	100
1,4	97
1,5	94
1,6	91

Fläche [1000 m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizienten
1,7	88
1,8	86
1,9	84
2	82
2,1	80
2,2	79
2,3	78
2,4	77
2,5	76
2,6	76
2,7	76
2,8	76
2,9	76
3,0	76



## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Ausgangswert	2,0
Lagewert des Ausgangswertes	2,2
Lagewert des Bewertungsobjektes	3
Fläche des Ausgangswertes [1000 m <sup>2</sup> ]	1,3
Fläche der Bewertungsobjektes [1000 m <sup>2</sup> ]	2

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

### Anpassung an Bewertungsgrundstück

<b>Merkmal</b>		<b>Faktor</b>
Lagemerkmale	(UK 67 / UK 100)	0,67
Fläche	(UK 82 / UK 100) x	0,82
Gesamtfaktor		0,5492
Ausgangswert der Relation	x	2,0
Angepasste Relation		1,1
Aktueller Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	x	2,70
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]		rd. 3 €/m <sup>2</sup>

## Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Jahr	2013	2014
Lagewert	20	250
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse	1	2
Anzahl Einheiten	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Kaufpreis	527 €/m <sup>2</sup>	2.631 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	888	
Bestimmtheitsmaß	0,53	
Relativer Standardfehler	17 %	

### Lagewert

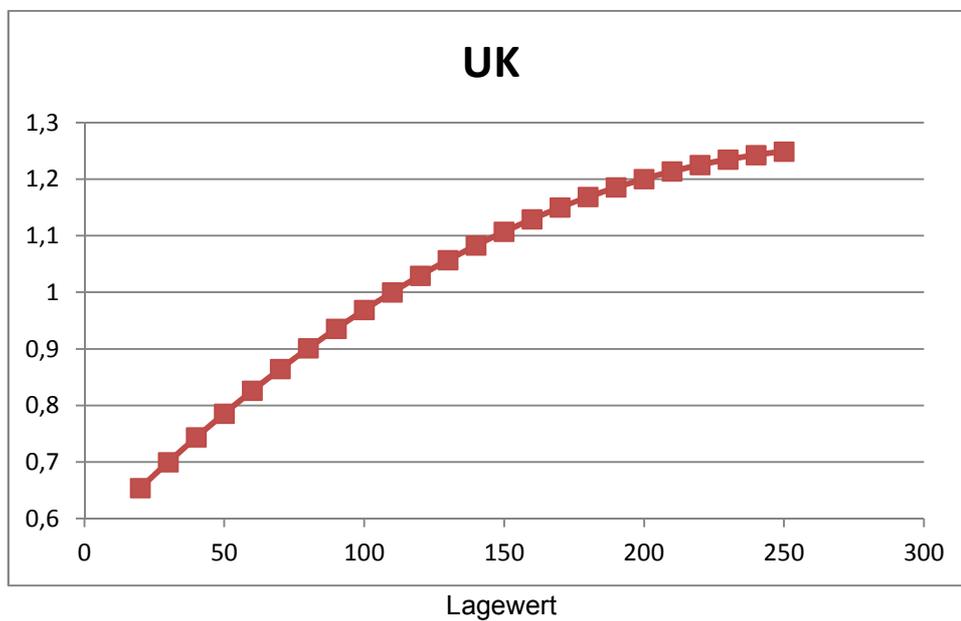
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW.

BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

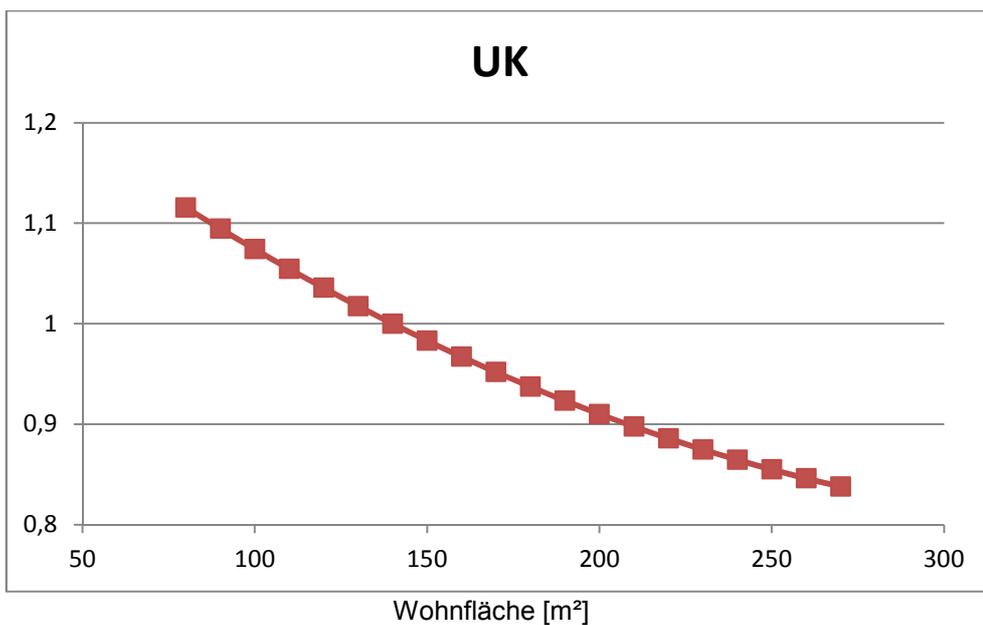
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
20	0,6543
30	0,6999
40	0,7437
50	0,7857
60	0,8259
70	0,8643
80	0,9009
90	0,9357
100	0,9688
110	1,0
120	1,0294
130	1,0571
140	1,0830
150	1,1070
160	1,1293
170	1,1498
180	1,1684
190	1,1853
200	1,2004
210	1,2137
220	1,2252
230	1,2349
240	1,2428
250	1,2489



## Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizienten
80	1,1156
90	1,0945
100	1,0742
110	1,0546
120	1,0357
130	1,0175
140	1,0
150	0,9832
160	0,9672
170	0,9519
180	0,9373
190	0,9234
200	0,9102
210	0,8977
220	0,8860
230	0,8749
240	0,8646
250	0,8550
260	0,8461
270	0,8380



**Korrekturwerte für die Optik:**

<b>Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Korrekturwert</b>
3	vernachlässigt	- 146 €/m <sup>2</sup>
4	schlechter als normal	- 52 €/m <sup>2</sup>
5	normal ansprechend	0 €/m <sup>2</sup>
6	besser als normal	107 €/m <sup>2</sup>
7	gut	258 €/m <sup>2</sup>
8	gut bis anspruchsvoll	396 €/m <sup>2</sup>

**Korrekturwerte für die Anzahl der Vollgeschosse:**

<b>Anzahl</b>	<b>Korrekturwert</b>
1	0,00 €/m <sup>2</sup>
2	-125,56 €/m <sup>2</sup>

**Korrekturwerte für die Anzahl der Einheiten:**

<b>Anzahl</b>	<b>Korrekturwert</b>
1	0,00 €/m <sup>2</sup>
2	-122,64 €/m <sup>2</sup>

## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	75	90
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	207
Optik	5	6
Anzahl der Einheiten	1	2
Anzahl der Vollgeschosse	1	1
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.070	

### Immobilienrichtwert

1.070 €/m<sup>2</sup>

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	75	0,8826	90	0,9357
Wohnfläche	140	1	207	0,90145
Gesamtumrechnungskoeffizient				0,9557
Umgerechneter Immobilienrichtwert				1.022,60
		<b>Korrekturwert</b>		<b>Korrekturwert</b>
Optik	5	0	6	107,00
Einheiten	1	0	2	- 122,64
Vollgeschosse	1	0	1	0,00
Summe Korrekturwerte				- 15,64
Umgerechneter Immobilienrichtwert				1.022,60
<b>Vergleichswert [€/m<sup>2</sup>]</b>				<b>1.006,96</b>

## Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	30	280
Baugrundstücksfläche	180 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Gebäudealter	5 Jahre	155 Jahre
Kaufpreis	110 €/m <sup>2</sup>	2.040 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle	276	
Bestimmtheitsmaß	0,44	
Relativer Standardfehler	27 %	

### Lagewert

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

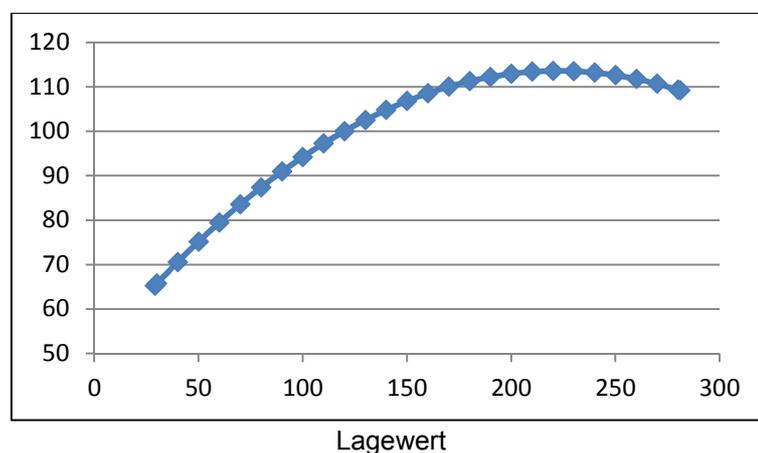
BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lage	Umrechnungskoeffizienten
30	65,7
40	70,6
50	75,1
60	79,5
70	83,5
80	87,3
90	90,9
100	94,2
110	97,2
120	100
130	102,5
140	104,8
150	106,8
160	108,5

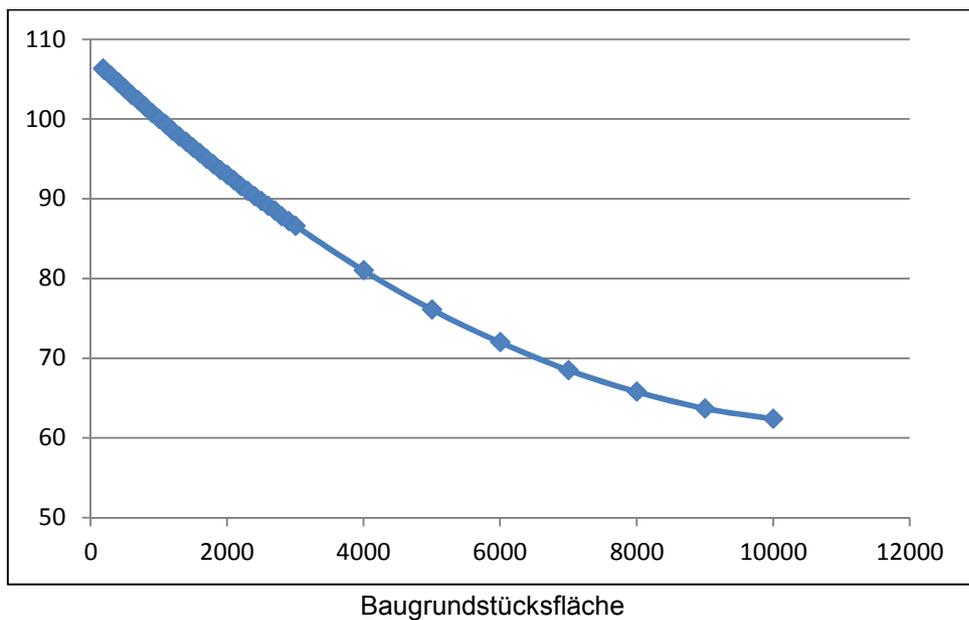
Lage	Umrechnungskoeffizienten
160	108,5
170	110
180	111,2
190	112,2
200	112,9
210	113,4
220	113,6
230	113,5
240	113,2
250	112,6
260	111,8
270	110,7
280	109,3



### Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
180	106,3
200	106,1
300	105,4
400	104,6
500	103,8
600	103,0
700	102,3
800	101,5
900	100,7
1000	100,0
1100	99,3
1200	98,5
1300	97,8
1400	97,1
1500	96,4
1600	95,7
1700	95,0
1800	94,3
1900	93,6

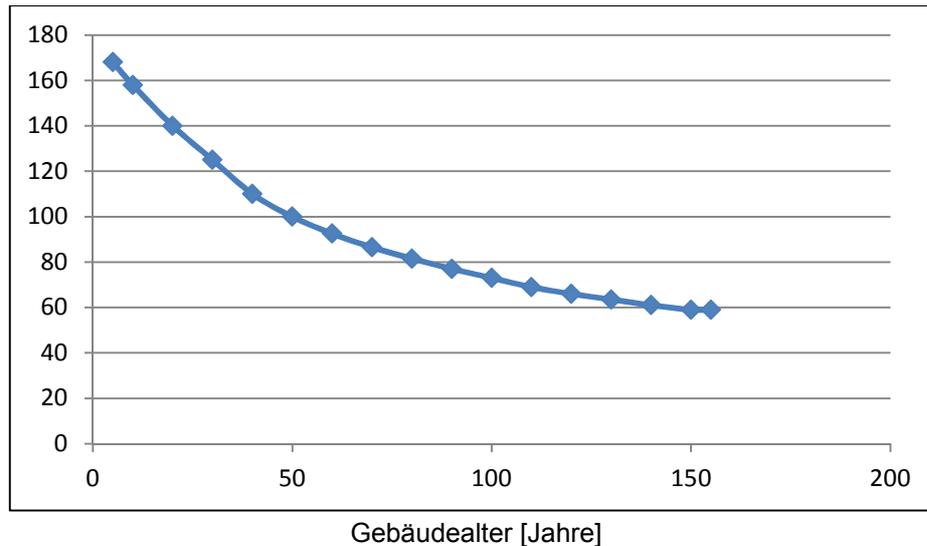
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
2000	93
2100	92,3
2200	91,6
2300	91,0
2400	90,3
2500	89,7
2600	89,1
2700	88,5
2800	87,8
2900	87,2
3000	86,6
4000	81,0
5000	76,1
6000	72,0
7000	68,5
8000	65,8
9000	63,7
10000	62,4



## Umrechnungskoeffizienten für das Gebäudealter

Gebäudealter [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
5	168
10	158
20	140
30	125
40	110
50	100
60	92,5
70	86,5
80	81,5

Gebäudealter [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
90	77
100	73
110	69
120	66
130	63,5
140	61
150	59
155	59



## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	120	150
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	1000	800
Gebäudealter [Jahre]	50	40
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.000	

**Immobilienrichtwert**

**1.000 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	120	100	150	106,8
Grundstücksfläche	1000	100	800	101,5
Gebäudealter	50	100	40	110
Gesamtumrechnungskoeffizient				1,19242

**Vergleichswert [€/m<sup>2</sup>]**

**1.192,42**

## Wohnungseigentum

Der Markt für Eigentumswohnungen unterteilt sich in drei Teilmärkte: Ersterwerb nach Neubau, Ersterwerb nach Umwandlung und Weiterverkauf. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit den Daten aus dem Teilmarkt Weiterverkauf ermittelt.

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2013	2014
Lagewert	50	220
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	40	130
Restnutzungsdauer [Jahre]	20	78
Anzahl der Kauffälle	450	
Bestimmtheitsmaß	0,62	
Relativer Standardfehler	22 %	

### Lagewert

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

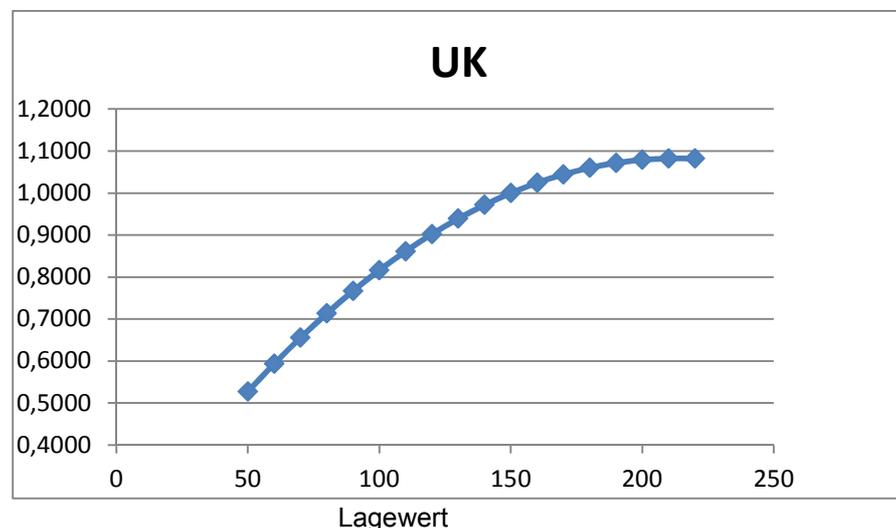
BRW	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient
50	0,5274
60	0,5935
70	0,6554
80	0,7132
90	0,7667
100	0,8161
110	0,8612
120	0,9022
130	0,9390

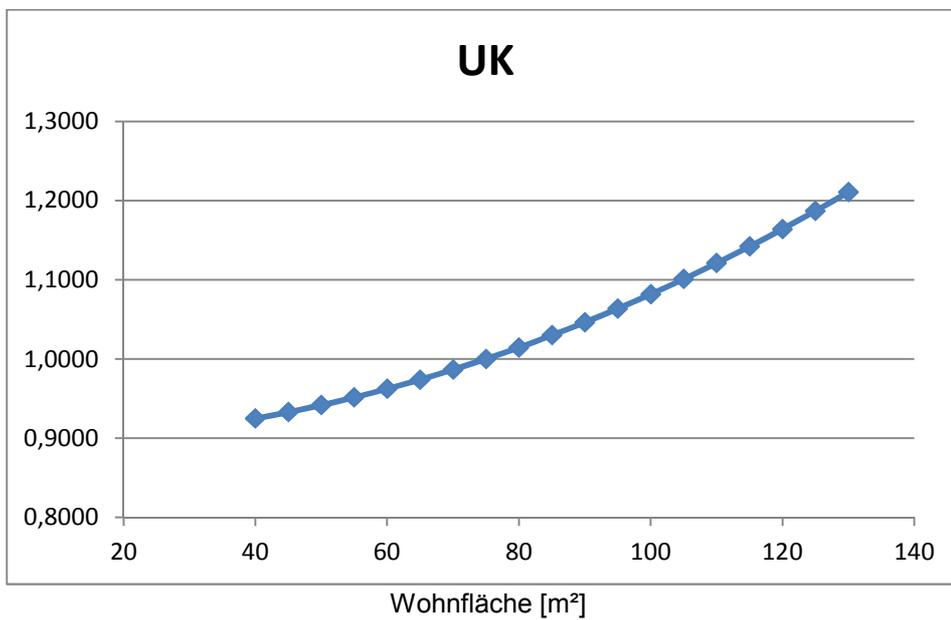
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
140	0,9716
150	1,0000
160	1,0242
170	1,0442
180	1,0601
190	1,0717
200	1,0792
210	1,0820
220	1,0820



## Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

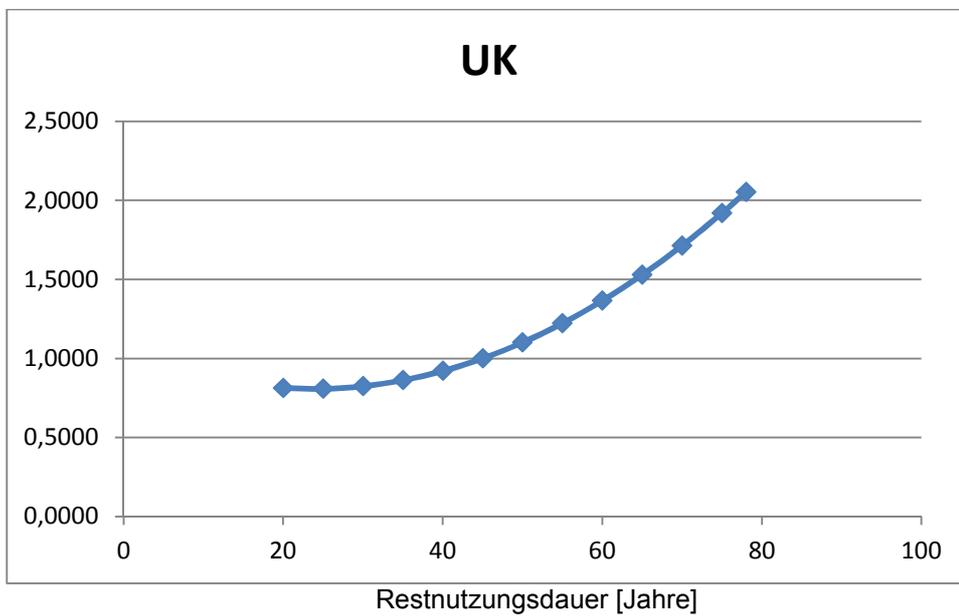
Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
40	0,9248
45	0,9327
50	0,9416
55	0,9514
60	0,9622
65	0,9738
70	0,9865
75	1,0000
80	1,0145
85	1,0299

Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
90	1,0462
95	1,0635
100	1,0817
105	1,1009
110	1,1210
115	1,1420
120	1,1639
125	1,1868
130	1,2107



## Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
20	0,8123
25	0,8078
30	0,8243
35	0,8619
40	0,9204
45	1,0000
50	1,1006
55	1,2222
60	1,3649
65	1,5286
70	1,7133
75	1,9191
78	2,0526



## Rechenvorschrift

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Umständen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	95	100
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	72
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	42
Wert [€/m <sup>2</sup> ]	1.130	

**Immobilienrichtwert**

**1.130 €/m<sup>2</sup>**

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	95	0,7914	100	0,8161
Wohnfläche	75	1	72	0,9919
Restnutzungsdauer	45	1	42	0,95224
Gesamtumrechnungskoeffizient				0,974
<b>Vergleichswert [€/m<sup>2</sup>]</b>				<b>1.100,62</b>

## Grundstücke für Handelsimmobilien

In Gewerbegebieten sind neben dem klassischen Gewerbe (Industrie, Produktion, Handwerk etc.) auch Handelsimmobilien (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte etc.) vorzufinden. Aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2012 sind für das Kreisgebiet 31 auswertbare Kauffälle von Grundstücken für Handelsimmobilien in Gewerbegebieten registriert. Aus diesen Kauffällen lässt sich ablesen, dass für Handelsimmobilien ca. 130 % 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. 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes. Dieser Auswertung liegen 19 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2012 zugrunde.

Die vorgenannten Auswertungen können für die Bewertung nur noch bedingt berücksichtigt werden. In den letzten Jahren wird registriert, dass für die Handelsimmobilien in der Regel Planungsrecht geschaffen wird. Ist eine Planung als Sonderfläche vorhanden, werden für Handelsimmobilien eigene Bodenrichtwerte abgeleitet.

### 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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	durchschn. WF/NF [m <sup>2</sup> ]	durchschn. Miete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	78	5,35	30	44	206
<i>Standardabweichung</i>	1,8	18	0,92	7	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	69	5,55	29	49	52
<i>Standardabweichung</i>	1,6	15	0,86	8	13	1
Einfamilienhäuser freistehend	3,0	143	5,39	27	43	300
<i>Standardabweichung</i>	1,0	33	0,74	5	14	1
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	2,9	119	5,28	26	47	111
<i>Standardabweichung</i>	1,1	18	0,63	5	13	1
Zweifamilienhäuser	3,8	174	5,64	30	31	36
<i>Standardabweichung</i>	1,4	38	0,64	3	6	1
Dreifamilienhäuser	4,0	226	5,00	40	33	49
<i>Standardabweichung</i>	1,6	35	0,80	11	7	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	425	4,89	38	39	41
<i>Standardabweichung</i>	1,6	145	0,77	8	10	3
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	4,7	331	5,04	49	27	29
<i>Standardabweichung</i>	1,9	120	1,15	10	5	3
Handel	5,7	1145	6,63	21	22	6
<i>Standardabweichung</i>	2,3	585	2,29	11	11	3
Büro	5,0	495	7,00	38	33	3
<i>Standardabweichung</i>	0,4	285	4,74	7	12	3
Produzierendes Gewerbe	4,2	447	3,96	44	23	21
<i>Standardabweichung</i>	1,8	197	1,53	7	8	3

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

Die Übersicht liefert einen ersten Eindruck über das Niveau der Liegenschaftszinssätze in den einzelnen Objektarten. Die Mittelwerte weisen erhebliche Varianzen auf. So liegt die relative Standardabweichung bei Dreifamilienhäusern bei 40 %. Durch die Zusammenfassung mehrerer Jahre gibt der Mittelwert ein Mittel über den Zeitraum, z. B. drei Jahre, wieder und kann somit vom aktuellen Wert abweichen.

Da der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Ertragswertermittlung eine wichtige Größe darstellt, wurden weitere Auswertungen vorgenommen. Für die folgenden Teilmärkte wurde eine statistische Analyse durchgeführt:

- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. gemischt genutzter Gebäude mit gewerblichem Anteil < 20 %)
- Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil > 20 %
- Gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen.

### Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2015
Lagewert [100]	0,31	2,20
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,25	0,67
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,21	0,69
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	7,4
Anzahl der Kauffälle	56	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,53
Standardfehler	1,00
Beobachtungen	56

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		1176,936
+ Lagewert	x	-153,9243
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	x	-1071,5999
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x	-597,2739

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Bewirtschaftungskosten = 25%; Ansatz: Bewirtschaftungskosten [%/100] = 0,25  
Miete [€/m<sup>2</sup>] = monatlicher Rohertrag / Wohnfläche

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>		
Konstante		1176,936		
+ Lagewert		-153,9243	x	1,3
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]		-1071,5999	x	0,39
+ Restnutzungsdauer [Jahre]		-597,2739	x	0,35
= Liegenschaftszinssatz x 100				350
Liegenschaftszinssatz [%]				3,5

## Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2015
Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	0,29	2,54
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,74	14,74
Verhältnis WF zu BauGrdFl	0,17	1,47
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,21	0,69
Bewirtschaftungskosten	0,17	0,75
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	0,29	2,54
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	6,65
Anzahl der Kauffälle	50	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil am Rohertrag enthalten.

### Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,37
Standardfehler	1,6
Beobachtungen	50

Merkmale		Koeffizienten	
Konstante			1214,642922
+ Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	x		-263,7830826
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x		48,96337342
+ Verhältnis Wohnfläche zu Baugrdfl	x		-498,5640345
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x		-695,1041859
+ Bewirtschaftungskosten	x		-889,6712523
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	x		45,67805388

Die Baugrundstücksfläche enthält keine selbständig verwertbaren Grundstücksteile oder andere Qualitäten.

Wohnfläche = Gesamtwohnfläche über alle Einheiten

Verhältnis Wohnfläche zu Baugrdfl = Wohnfläche / Baugrundstücksfläche

Die Bewirtschaftungskosten [%/100] sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

BWK	5.000 €
Rohertrag	20.000 €
BWK [%/100]	0,25

Miete [€/m<sup>2</sup>] = monatlicher Rohertrag / Wohnfläche

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Baugrundstücksfläche	850 m <sup>2</sup>	0,85	Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]
Wohnfläche	454 m <sup>2</sup>	4,54	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Verhältnis Wohnfl. zu Baugrdfl	0,59	0,59	Verhältnis Wohnfläche zu Baugrdfl
Restnutzungsdauer	38 Jahre	0,38	Restnutzungsdauer [100 Jahre]
Bewirtschaftungskosten	39%	0,39	Bewirtschaftungskosten [%/100]
Miete	4,54	0,67	Miete [€/m <sup>2</sup> ]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante			1214,642922
+ Baugrundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	-263,7830826	x	0,85
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	48,96337342	x	4,54
+ Verhältnis Wohnfläche zu Baugrdfl	-498,5640345	x	0,59
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	-695,1041859	x	0,38
+ Bewirtschaftungskosten [%/100]	-889,6712523	x	0,39
+ Miete [€/m <sup>2</sup> ]	45,67805388	x	4,54
= Liegenschaftszinssatz [% x 100]			514,84
Liegenschaftszinssatz [%]			<u>5,15</u>

### Gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2015
Rohertrag [10000 €]	0,95	3,75
Liegenschaftszinssatz [%]	0,2	11,15
Anzahl der Kauffälle	30	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,52
Standardfehler	1,85
Beobachtungen	30

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	
Konstante		23,0759
+ Rohertrag [10000 €/Jahr]	x	166,378

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Rohertrag	19.700 €	1,97	Rohertrag [10000 €/Jahr]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante			23,0759
+ Rohertrag [10000 €]	166,378	x	1,97
= Liegenschaftszinssatz [% x 100]			350,84
Liegenschaftszinssatz [%]			<u>3,51</u>

## Gewerbe und Industrie

Merkmal	Von	Bis	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	13	44	23	8
Bewirtschaftungskosten	18	66	44	7
Liegenschaftszinssatz	2,2	7,8	4,2	1,8
Anzahl der Kauffälle	23			

Eine Erklärung ist nicht möglich. Tendenziell lässt sich sagen:

- Steigt die Restnutzungsdauer, steigt der LZ.
- Steigen die Bewirtschaftungskosten, fällt der LZ.

## Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden nur Zweitverkäufe berücksichtigt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2013	2015
Lagewert [100]	0,5	2,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	3	8
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,2	0,78
Geschossklasse	1	3
Liegenschaftszinssatz [%]	1,0	8,9
Anzahl der Kauffälle	209	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,35
Standardfehler	1,31
Beobachtungen	209

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	139,635
+	Geschossklasse x	1
+	Lagewert [100] x	-123,0842
+	Miete [€/m <sup>2</sup> ] x	122,4986
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre] x	-375,3246

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

Geschossklasse	Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes	Wert
1	1 und 2	-37,2921
2	3	-8,4451
3	ab 4	45,7372

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	90
Lagewert [100] =	0,9

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### **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.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Geschossklasse	1	-37,2921	
Lagewert	150	1,5	Lagewert [100]
Miete	5,50 €/m <sup>2</sup>	5,5	Miete [€/m <sup>2</sup> ]
Restnutzungsdauer	45 Jahre	0,45	Restnutzungsdauer [100 Jahre]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	139,635		
Geschossklasse	1	x	-37,2921
Lagewert [100]	-123,0842	x	1,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	122,4986	x	5,5
+ Restnutzungsdauer [100 Jahre]	-375,3246	x	0,45
= Liegenschaftszinssatz [% x 100]			422,56
= Liegenschaftszinssatz [%]			<u>4,23</u>

## Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV</p> <p><u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Jahresrohertrag	<p>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 Reihemittelhaus, von 10 – 15 % für ein Reihenendhaus/Doppelhaushälfte und von 15 – 20 % für ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Normwohnung hat eine Größe 70 m<sup>2</sup>. Einfamilienhäuser sind in der Regel größer. Abweichungen von der Normgröße werden durch Abschläge berücksichtigt. Der Abschlag beträgt zwischen 70 und 140 m<sup>2</sup> 2 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche, die über 140 m<sup>2</sup> hinausgeht, wird mit 1 % pro 10 m<sup>2</sup> Abschlag berücksichtigt. In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Zu- und Abschläge wie zuvor dargestellt angewandt. Die Mietspiegel der Städte Bad Salzuflen und Lemgo geben keine Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße an. Abweichungen von der Normgröße 70 m<sup>2</sup> sind hier, ebenso wie beim Mietrahmen, wie folgt vorzunehmen: 40 – 70 m<sup>2</sup> Zuschlag 2 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> Abschlag 2 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche, die über 100 m<sup>2</sup> hinausgeht, wird mit 1 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche Abschlag berücksichtigt.</p>
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.

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>																						
Gesamtnutzungsdauer	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Objektart</u></th> <th><u>Gesamtnutzungsdauer</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Mehrfamilienhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Wohnhäuser mit Mischnutzung</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Geschäftshäuser</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Bürogebäude, Banken</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Verbrauchermärkte, Autohäuser</td> <td>40 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Kauf- / Warenhäuser</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Lager- / Versandgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre	- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre	- Geschäftshäuser	70 Jahre	- Bürogebäude, Banken	70 Jahre	- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre	- Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre	- Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre	- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre	- Lager- / Versandgebäude	50 Jahre
<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>																						
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre																						
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre																						
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre																						
- Geschäftshäuser	70 Jahre																						
- Bürogebäude, Banken	70 Jahre																						
- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre																						
- Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre																						
- Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre																						
- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre																						
- Lager- / Versandgebäude	50 Jahre																						
Restnutzungsdauer	<p>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.</p>																						

#### **Bewirtschaftungskosten:**

##### Instandhaltungskosten

##### **Wohnnutzung**

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten
≤ 21 Jahre	8,62 €/m <sup>2</sup> und Jahr
22 - 31 Jahre	10,93 €/m <sup>2</sup> und Jahr
≥ 32 Jahre	13,96 €/m <sup>2</sup> und Jahr

zzgl. 1,21 €/m<sup>2</sup>, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

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 2010	Instandhaltungskosten
350 €/m <sup>2</sup> BGF	3,90 €/m <sup>2</sup> und Jahr
700 €/m <sup>2</sup> BGF	6,45 €/m <sup>2</sup> und Jahr
1.500 €/m <sup>2</sup> BGF	9,40 €/m <sup>2</sup> und Jahr
2.500 €/m <sup>2</sup> BGF	11,40 €/m <sup>2</sup> und Jahr
3.850 €/m <sup>2</sup> BGF	13,20 €/m <sup>2</sup> und Jahr

(Hinweis:

Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert

Laden, Büro: hoher NHK-Wert)

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

63,40 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
26,40 €	pro Stellplatz und Jahr

Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen

(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,15 €).

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:

279,26 € / Wohnung und Jahr	Normaleigentum
333,89 € / 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

Bei Wohnungseigentum ist die Anzahl der Einheiten in der Anlage einzusetzen.

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
1.000 €	1,30
40.000 €	1,00
60.000 €	0,85
100.000 €	0,66
150.000 €	0,50

Jahresrohertrag	Korrekturfaktor
200.000 €	0,40
260.000 €	0,3
340.000 €	0,2
440.000 €	0,1
500.000 €	0,05

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Bei **Teileigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag nur auf die zu bewertende Einheit.  
Bei **Normaleigentum** bezieht sich der Jahresrohertrag auf das Gesamtobjekt mit eventuell mehreren Einheiten. Sind in einem Objekt mehrere Einheiten vorhanden, erhöht sich der Verwaltungsaufwand.

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

36,42 € / Garage und 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.

Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Büro	4 %
Laden	5 %
Lager	6 %
sonstiges Gewerbe	7 %
Industrie	8 %

Die Werte sind Regelsätze und können in begründeten Einzelfällen geändert werden.

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 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
Jahrgang	2015	2015
Gemeinde	1	16
Bauweise	1	4
Optik	3	8
Lagewert [100]	0,25	2,80
Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,3	15
Vollgeschosse	1	2
Anteil Kellergeschoss [%]	0	100
Anteil ausgebautes Dachgeschoss [%]	0	100
Baujahr	1902	2012
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	2,0	7,7
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,82	2,52
Ausstattungsstandard	1,6	3,9
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	407	2393
Anzahl der Kauffälle	475	

#### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,79
Standardfehler	173,88
Beobachtungen	475

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	3442,246
+	Gemeinde	x 1
+	Bauweise	x 1
+	Optik	x 1
+	Lagewert [100]	x 338,0073
+	(Lagewert [100]) <sup>2</sup>	x -30,3324
+	Baugrundstücksfläche [100]	x 46,1388
+	(Baugrundstücksfläche [100]) <sup>2</sup>	x -1,0753
+	Vollgeschosse	x -74,0738
+	Anteil KG [%]	x 1,1097
+	Anteil ausgebautes DG [%]	x -0,6225
+	Baujahr	x -1,3601
+	Restnutzungsdauer [10]	x 173,6936
+	(Restnutzungsdauer [10]) <sup>2</sup>	x -8,5018
+	Wohnfläche [100]	x -623,7412
+	(Wohnfläche [100]) <sup>2</sup>	x 63,9724
+	Ausstattung	x -52,8499
+	(Ausstattung) <sup>2</sup>	x 29,8468

<b>Gemeinde</b>	<b>Wert</b>
Augustdorf	23,0029
Bad Salzuflen	37,5429
Barntrup	-137,4514
Blomberg	-22,8711
Detmold	122,9921
Dörentrup	-158,8264
Extertal	-149,7741
Horn-Bad Meinberg	25,9638
Kalletal	-137,756
Lage	53,3468
Lemgo	114,2662
Leopoldshöhe	269,636
Lügde	-194,5907
Oerlinghausen	147,0034
Schieder-Schwalenberg	-66,1782
Schlangen	73,6937

<b>Bauweise</b>	<b>Klasse</b>	<b>Wert</b>
freistehend	1	68,641
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2	12,3974
Reihenmittelhaus	3	-81,0384

<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

<b>Optik</b>	<b>Wert</b>
3	-203,7665
4	-148,484
5	-117,3224
6	-17,2532
7	116,7627
8	370,0634

### **Lagewert**

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### Baugrundstücksfläche:

Es ist nur die Baugrundstücksfläche anzusetzen. Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

<b>Ausstattung</b>	<b>Wert</b>
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

### 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.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Gemeinde	Augustdorf	23,0029	Gemeinde
Bauweise	freistehend	68,641	Bauweise
Optik	normal	5	Optik
Lagewert	110	1,1	Lagewert [100]
Baugrundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>	6,5	Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Vollgeschosse	1		Vollgeschosse
Anteil Kellergeschoss	100		Anteil Kellergeschoss [%]
Anteil ausgebautes DG	100		Anteil ausgebautes DG [%]
Baujahr	1975	1975	Baujahr
Restnutzungsdauer	44 Jahre	4,4	Restnutzungsdauer [10 Jahre]
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	1,4	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Ausstattungsstandard	2,7	2,7	Ausstattungsstandard

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante	3442,246	
+	Gemeinde	1	x 23,0029
+	Bauweise	1	x 68,641
+	Optik	1	x -117,3224
+	Lagewert [100]	338,0073	x 1,1
	(Lagewert [100]) <sup>2</sup>	-30,3324	x 1,21
+	Baugrundstücksfläche [100]	46,1388	x 6,5
+	(Baugrundstücksfläche [100]) <sup>2</sup>	-1,0753	x 1,4641
+	Vollgeschosse	-74,0738	x 1
+	Anteil KG [%]	1,1097	x 100
+	Anteil ausgebautes DG [%]	-0,6225	x 100
+	Baujahr	-1,3601	x 1975
+	Restnutzungsdauer [10]	173,6936	x 4,4
+	(Restnutzungsdauer [10]) <sup>2</sup>	-8,5018	x 19,36
+	Wohnfläche [100]	-623,7412	x 1,4
+	(Wohnfläche [100]) <sup>2</sup>	63,9724	x 1,96
+	Ausstattung	-52,8499	x 2,7
+	(Ausstattung) <sup>2</sup>	29,8468	x 7,29
	Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]		1265,14
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		140
	Zwischenwert		177.120 €
	Zeitwert der Nebengebäude		4.000 €
	Selbständige Grundstücksteile		1.000 €
	Wertminderung		- 3.500 €
	Vergleichswert		<u>178.620 €</u>

Die Wertminderung bezieht sich auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

### 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
Jahrgang	2011	2015
Lagewert [100]	0,3	3,1
Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,45	15
Alter [ 10 Jahre]	1,1	13,5
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,34	3,52
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	162	1580
Anzahl der Kauffälle	235	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,47
Standardfehler	183,13
Beobachtungen	235

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		1145,3
+ Lagewert [100]	x	577,6536
+ (Lagewert [100]) <sup>2</sup>	x	-105,2464
+ Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x	60,7435
+ (Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x	-2,8011
+ Alter [10 Jahre]	x	-62,625
+ (Alter [10 Jahre]) <sup>2</sup>	x	2,7725
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x	-690,2924
+ (Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x	110,1897

### **Lagewert**

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### **Baugrundstücksfläche:**

Es ist nur die Baugrundstücksfläche anzusetzen. Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	135	1,35	Lagewert [100]
Baugrundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>	6,8	Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Alter	65 Jahre	6,5	Alter [10 Jahre]
Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>	2,25	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	1145,3		
+ Lagewert [100]	577,6536	X	1,35
+ (Lagewert [100]) <sup>2</sup>	-105,2464	X	1,8225
+ Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	60,7435	X	6,8
+ (Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	-2,8011	X	46,24
+ Alter [10 Jahre]	-62,625	X	6,5
+ (Alter [10 Jahre]) <sup>2</sup>	2,7725	X	42,25
+ Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	-690,2924	X	2,25
+ (Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	110,1897	X	5,0625
= Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]			731,61

## 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
Jahrgang	2011	2015
Lagewert [100]	0,3	2,8
Alter [100 Jahre]	0,07	1,52
Gesamtwohnfläche [m <sup>2</sup> ]	174	6500
Wohnfläche/Einheiten [m <sup>2</sup> ]	36	132
Wohnfläche/Baugrundstücksfläche	0,17	2,03
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	110	1637
Anzahl der Kauffälle	264	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil enthalten.

---

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,47
Standardfehler	153,25
Beobachtungen	264

---

---

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		961,804
+ Lage [100]	x	355,8847
+ (Lage [100]) <sup>2</sup>	x	-67,3326
+ Alter [100 Jahre]	x	-1455,5016
+ (Alter [100 Jahre]) <sup>2</sup>	x	754,8145
+ Gesamtwohnfläche [m <sup>2</sup> ]	x	-0,0659
+ Wohnfläche / Einheiten	x	-1,2315
+ Wohnfläche / Baugrundstücksfläche	x	-89,4812

---

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Wohnfläche / Einheiten = Gesamtwohnfläche / Anzahl der Wohnungen  
Wohnfläche / Baugrundstücksfläche = Gesamtwohnfläche / Baugrundstücksfläche  
Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	120	1,2	Lagewert [100]
Alter	60 Jahre	0,6	Alter [100 Jahre]
Gesamtwohnfläche	600 m <sup>2</sup>	4,7	Gesamtwohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnfläche / Einheit	69	69	Wohnfläche / Einheit
Wohnfläche / Baugrundstücksfläche	0,54	0,54	Wohnfläche / Baugrundstücksfläche

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	961,804		
+ Lage [100]	355,8847	x	1,2
+ (Lage [100]) <sup>2</sup>	-67,3326	x	1,44
+ Alter [100 Jahre]	-1455,5016	x	0,6
+ (Alter [100 Jahre]) <sup>2</sup>	754,8145	x	0,36
+ Gesamtwohnfläche [m <sup>2</sup> ]	-0,0659	x	600
+ Wohnfläche / Einheiten	-1,2315	x	69
+ Wohnfläche / Baugrundstücksfläche	-89,4812	x	0,54
= Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]			517,51

## Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil am Rohertrag über 20 %)

In diese Nutzungskategorie fallen viele verschiedene Nutzungskombinationen

- Wohnen und Geschäft (Handel)
- Wohnen und Verwaltung (Büro)
- Wohnen und Gesundheitsgewerbe (Arzt, Physiotherapie usw.)
- Wohnen und Gastgewerbe (Restaurant, Kneipe, Café usw.)
- Wohnen und Gewerbe (Lager, Werkstatt usw.)

und weitere Kombinationen. Die verschiedenen gewerblichen Nutzungen können einen unterschiedlichen Einfluss auf den Vergleichswert haben, so dass sich für die gesamte Nutzungskategorie weitere Ergebnisunsicherheiten ergeben.

Für die Auswertung werden nur **Wohn- und Geschäftshäuser** herangezogen.

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
Jahrgang	2011	2015
Lagewert [100]	0,25	3,7
Alter [100 Jahre]	0,11	1,61
Wohn- u. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	1,4	17,94
W+NFläche/Baugrundstücksfläche	0,15	2,01
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	200	1400
Anzahl der Kauffälle	62	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,50
Standardfehler	151,94
Beobachtungen	62

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante		911,915
+ Lagewert [100]	x	163,0678
+ Alter [100 Jahre]	x	-669,3665
+ (Alter [100 Jahre]) <sup>2</sup>	x	181,5205
+ Wohn + Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x	-42,3525
+ (Wohn + Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x	1,7426
+ W+NFläche/Baugrundstücksfläche	x	-136,7122

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Wohnfläche / Baugrundstücksfläche = Gesamtwohnfläche / Baugrundstücksfläche

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Lagewert	160	1,6	Lagewert [100]
Alter	85 Jahre	0,85	Alter [100 Jahre]
Wohn-/ Nutzfläche	350 m <sup>2</sup>	3,5	Wohn-/Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]
W+NFläche/Baugrundstücksfläche	0,6	0,6	W+NFläche/Baugrundstücksfläche

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	911,915		
Lagewert [100]	163,0678		1,6
+ Alter [100 Jahre]	-669,3665	x	0,85
+ (Alter [100 Jahre]) <sup>2</sup>	181,5205	x	0,7225
+ Wohn + Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]	-42,3525	x	3,5
+ (Wohn + Nutzfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	1,7426	x	12,25
+ W+NFläche/Baugrundstücksfläche	-136,7122	x	0,6
= Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]			526,10

## Vergleichsfaktoren für Gewerbe und Industrie

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

### **m<sup>2</sup> – 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
Jahrgang	2010	2015
Lagewert [100]	0,1	1,35
Gewerbegebiet	0 [nein]	1 [ja]
Alter [100]	0,04	0,78
Baujahr [1000]	1,935	2,011
Nutzflächenfaktor	0,02	0,79
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	30	800
Anzahl der Kauffälle	148	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,52
Standardfehler	138,10
Beobachtungen	148

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante		117207,9597
+ Lagewert [100]	x	477,1922
+ Gewerbegebiet	x	181,1481
+ Alter [100 Jahre]	x	-6092,525
+ Baujahr [1000]	x	-58016,7158
+ Nutzflächenfaktor	x	-610,7858

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Nutzflächenfaktor = Nutzfläche / Baugrundstücksfläche; z. B.: 300 m<sup>2</sup> / 1.000 m<sup>2</sup> = 0,3

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Miete	3,13 €/m <sup>2</sup>	3,13	Lagewert [100]
Gewerbegebiet	Ja	1	Gewerbegebiet [ja 1/nein 0]
Alter	35 Jahre	0,35	Alter [100 Jahre]
Baujahr	1977	1,977	Baujahr [1000]
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>		
Baugrundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>		
		0,3	Nutzflächenfaktor

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	117207,9597		
+ Lagewert [100]	477,1922	x	0,5
+ Gewerbegebiet [ja 1/nein 0]	181,1481	x	1
+ Alter [100 Jahre]	-6092,525	x	0,35
+ Baujahr [1000]	-58016,7158	x	1,977
+ Nutzflächenfaktor	-610,7858	x	0,3
= Vergleichswert			613,04

### Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Eigentumswohnungsmarkt gliedert sich in die drei Unterteilmärkte: Ersterwerb nach Neubau, Zweiterwerb und Ersterwerb nach 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/Stellplatz oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2015
Vollgeschossklasse	1	3
Dachgeschosslage	0 [nein]	1 [ja]
Lagewert [100]	0,45	2,6
Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]	0,38	2,95
Ausstattung	1,62	3,65
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	0,2	0,78
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,4	1,3
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	165	2470
Anzahl der Kauffälle	223	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,73
Standardfehler	174,99
Beobachtungen	223

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-1062,69
+	Vollgeschossklasse	x 1
+	Dachgeschosslage	x -130,955
+	Lagewert [100]	x 400,7612
+	(Lagewert [100]) <sup>2</sup>	x -35,719
+	Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]	x -94,1325
+	(Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x 22,8079
+	Ausstattung	x 526,2613
+	(Ausstattung) <sup>2</sup>	x -49,5849
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x 321,2403
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) <sup>2</sup>	x 381,2642
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x 497,7746
+	(Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x -145,3171

<b>Vollgeschossklasse</b>	<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	<b>Wert</b>
1	1 und 2	100,0393
2	3	36,7501
3	ab 4	-136,7894

### **Lagewert**

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

### **Baugrundstücksflächenanteil:**

Der Grundstücksflächenanteil ist der Miteigentumsanteil am Grund und Boden (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil).

<b>Ausstattung</b>	<b>Wert</b>
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

### **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.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Vollgeschosse	2	1	Vollgeschossklasse
Dachgeschosslage	Nein	0	Dachgeschosslage
Lagewert	150	1,5	Lagewert [100]
Baugrundstücksflächenanteil	120 m <sup>2</sup>	1,2	Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]
Ausstattung	2,62	2,62	Ausstattung
Restnutzungsdauer	45 Jahre	0,45	Restnutzungsdauer [100 Jahre]
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>	0,75	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-1062,69		
+	Vollgeschossklasse	1	x	100,0393
+	Dachgeschosslage	-130,955	x	0
+	Lagewert [100]	400,7612	x	1,5
+	(Lagewert [100]) <sup>2</sup>	-35,719	x	2,25
+	Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]	-94,1325	x	1,2
+	(Baugrundstücksflächenanteil [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	22,8079	x	1,44
+	Ausstattung	526,2613	x	2,62
+	(Ausstattung) <sup>2</sup>	-49,5849	x	6,8644
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	321,2403	x	0,45
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) <sup>2</sup>	381,2642	x	0,2025
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	497,7746	x	0,75
+	(Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	-145,3171	x	0,5625

Vergleichspreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche 1029,80

Wohnfläche [m<sup>2</sup>] 75

Zwischenwert 77.235 €

Zeitwert Sondernutzungsrechte 1.000 €

Zeitwert Garagen / Stellplätze 6.000 €

Zeitwert Nebengebäude 2.000 €

Sonstige Wertbeeinflussungen -4.000 €

Vergleichswert 82.235 €

## Vergleichsfaktoren für 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.

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:

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

### **m<sup>2</sup> – Nutzfläche**

ohne 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
Jahrgang	2013	2015
Bauweise	1	2
Einheiten	1	2
Lagewert [100]	0,3	1,9
Restlaufzeit [100 Jahre]	0,33	0,88
Rendite	0,0005	0,049
Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	210	2100
Anzahl der Kauffälle	124	

### *Regressions-Statistik*

Bestimmtheitsmaß	0,33
Standardfehler	257,57
Beobachtungen	124

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>	
	Konstante		673,897
+	Bauweise	x	-181,3627
+	Einheiten	x	-176,6551
+	Lagewert [100]	x	307,3872
+	Restlaufzeit [100 Jahre]	x	541,1241
+	Rendite	x	4902,1032

<b>Bauweise</b>	<b>Wert</b>
freistehend	1
DHH / RH	2

### Lagewert

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

BRW 2015	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Restlaufzeit = Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages  
Rendite = rechtlich zulässiger Erbbauzins / Bodenwert

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Bauweise	freistehend	1	Bauweise
Einheiten	1	1	Einheiten
Lagewert	105	1,05	Lagewert [100]
Restlaufzeit	53 Jahre	0,53	Restlaufzeit [100 Jahre]
Erbbauzins	1265 €/Jahr		
Bodenwert	100.000 €		
Rendite		0,01265	Rendite

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	673,897		
+ Bauweise	-181,3627	x	1
+ Einheiten	-176,6551	x	1
+ Lagewert [100]	307,3872	x	1,05
+ Restlaufzeit [100 Jahre]	541,1241	x	0,53
+ Rendite	4902,1032	x	0,01265
= Vergleichswert			987,44

## 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 (Sachwertfaktor). Die Sachwertfaktoren sind örtlich verschieden.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Sachwertfaktor durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2015
Gemeinde	1	16
Optik	3	8
Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	1,3	15
Baujahr	1902	2012
Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	0,82	2,52
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,79	4,97
Sachwertfaktor [%]	38	136
Anzahl der Kauffälle	478	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,55
Standardfehler	10,68
Beobachtungen	478

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	456,12
+	Gemeinde	x 1
+	Optik	x 1
+	Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x -1,895
+	(Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x 0,0973
+	Baujahr	x -0,1786
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	x 28,2805
+	(Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	x -7,6636
+	vorläufiger Sachwert [100000 €]	x -23,8946
+	(vorläufiger Sachwert [100000 €]) <sup>2</sup>	x 2,3384

<b>Gemeinde</b>	<b>Wert</b>
Augustdorf	3,6801
Bad Salzuflen	3,4764
Barntrup	-8,6786
Blomberg	-5,576
Detmold	9,4059
Dörentrup	-8,1452
Extertal	-11,0422
Horn-Bad Meinberg	1,3656
Kalletal	-9,897
Lage	4,4212
Lemgo	9,1631
Leopoldshöhe	17,8882
Lügde	-15,3953
Oerlinghausen	11,1418
Schieder-Schwalenberg	-7,0035
Schlangen	5,1953

<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

<b>Optik</b>	<b>Wert</b>
3	-17,9867
4	-8,601
5	-5,1989
6	1,8623
7	8,8606
8	21,0637

#### **Baugrundstücksfläche:**

Es ist nur die Baugrundstücksfläche anzusetzen. Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Die Ermittlung der Ausstattung wird in der folgenden Beschreibung des Sachwertmodells dargelegt.

## Beschreibung des Sachwertmodells

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW hat die Sachwertrichtlinie für ihr Modell ergänzt.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010).
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind <b>nicht</b> zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch Gebäudemix abzuleiten (s. Sachwertrichtlinie). Das Kellergeschosse der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe der Mischkalkulation zu bewerten.
Gebäudestandard	Die Beschreibung der Gebäudestandards der NHK 2010 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Für die weitere Verwendung ist der Gebäudestandard als Kennzahl zu ermitteln. Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl ist unten beschrieben.
Bezugsmaßstab	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird unten beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach DIN 277 nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Entsprechende Orientierungswerte sind unten dargestellt.
Vollgeschosse	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu bewerten, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.
Baupreisindex	Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (Bundesindex)
Baujahr/Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands zu ermitteln. Die Tabellenwerte zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren.
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.
Sonderbauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Es ist der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz zu bringen. In der Regel entspricht der Werteeinfluss nicht den Kosten.
Bodenwert	Der Bodenwert ist so anzusetzen, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind separat abzusetzen.

## Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

in €/m<sup>2</sup> je Brutto Grundfläche, einschließlich Baunebenkosten von 17 % und inkl. MwSt.

	Gebäudeart freistehend	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	545	605	695	840	1050
1.03	KG, EG	705	785	900	1085	1360
1.11	KG, EG, OG, ag DG	655	725	836	1005	1260
1.12	KG, EG, OG, nag DG	570	635	730	880	1100
1.13	KG, EG, OG	665	740	850	1025	1285
1.21	EG, ag DG	790	875	1005	1215	1515
1.22	EG, nag DG	585	650	745	900	1125
1.23	EG	920	1025	1180	1420	1775
1.31	EG, OG, ag DG	720	800	920	1105	1385
1.32	EG, OG, nag DG	620	690	790	955	1190
1.33	EG, OG	785	870	1000	1205	1510
DHH / REH						
2.01	KG, EG, ag DG	615	685	785	945	1180
2.02	KG, EG, nag DG	515	570	655	790	985
2.03	KG, EG	665	735	845	1020	1275
2.11	KG, EG, OG, ag DG	615	685	785	945	1180
2.12	KG, EG, OG, nag DG	535	595	685	825	1035
2.13	KG, EG, OG	625	695	800	965	1205
2.21	EG, ag DG	740	825	945	1140	1425
2.22	EG, nag DG	550	610	700	845	1055
2.23	EG	865	965	1105	1365	1670
2.31	EG, OG, ag DG	675	750	865	1040	1300
2.32	EG, OG, nag DG	580	645	745	895	1120
2.33	EG, OG	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser						
3.01	KG, EG, ag DG	575	640	735	885	1105
3.02	KG, EG, nag DG	480	535	615	740	925
3.03	KG, EG	620	690	795	955	1195
3.11	KG, EG, OG, ag DG	575	640	735	885	1105
3.12	KG, EG, OG, nag DG	505	560	640	775	965
3.13	KG, EG, OG	585	650	750	905	1130
3.21	EG, ag DG	695	770	885	1065	1335
3.22	EG, nag DG	515	570	655	790	990
3.23	EG	810	900	1035	1250	1560
3.31	EG, OG, ag DG	635	705	810	975	1215
3.32	EG, OG, nag DG	545	605	695	840	1050
3.33	EG, OG	690	765	880	1060	1325

### Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

Ausstattung	Anteil
Außenwände	23 %
Dach	15 %
Fenster u. Außentüren	11 %
Innenwände u. -türen	11 %
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 %
Fußböden	5 %
Sanitäreinrichtungen	9 %
Heizung	9 %
Sonstige technische Ausstattung	6 %

## Beschreibung der Gebäudestandards

	1	2	3	4	5
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	1	2	3	4	5
<b>Decken- konstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitär- einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

## Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl (GSK)

Nach sachverständiger Würdigung wird gemäß der in der obigen Tabelle angegebenen Standardmerkmale die vorgefundene Ausstattung der zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

Merkmal	Wäg.- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23 %			1		
Dach	15 %			0,5	0,5	
Außentüren u. Fenster	11 %				1	
Innenwände und -türen	11 %			0,5	0,5	
Decken u. Treppen	11 %				1	
Fußböden	5 %			0,5	0,5	
Sanitär	9 %	1				
Heizung	9 %			0,6	0,4	
Technische Ausstattung	6 %	0,5	0,5			
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

Der Wert in der Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert.

Rechenvorschrift:

(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)

(z.B.: Techn. Ausstattung Stufe 1 und 2:  $0,5 \times 0,65 = 0,325$  und  $0,5 \times 0,72 = 0,36$ )

Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts

(z.B.: Techn. Ausstattung  $0,06 \times (0,325 + 0,36) = 0,0411$ )

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0	0	0,83	0	0	0,1909
Dach	15%	0	0	0,415	0,5	0	0,13725
Außentüren u. Fenster	11%	0	0	0	1	0	0,11
Innenwände und -türen	11%	0	0	0,415	0,5	0	0,10065
Decken u. Treppen	11%	0	0	0	1	0	0,11
Fußböden	5%	0	0	0,415	0,5	0	0,04575
Sanitär	9%	0,65	0	0	0	0	0,0585
Heizung	9%	0	0	0,498	0,4	0	0,08082
Technische Ausstattung	6%	0,325	0,36	0	0	0	0,0411
					Summe	s=	0,87497

Der Wertigkeit s zeigt, dass die Gebäudestandardkennzahl zwischen Stufe 3 (Wertigkeit 0,83) und Stufe 4 (Wertigkeit 1) liegt.

$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	d	
GSK	3	0,83	1	0,87497	3,26

## Korrekturfaktoren

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05

## Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	---	---
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	---	4 – 12 % 4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	---
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	---	---

### Berücksichtigung des Drempels

Bei Gebäuden **ohne ausgebautes Dachgeschoss** ist die Norm, dass kein Drempel vorhanden ist. Ein vorhandener Drempel ist durch einen Zuschlag zu berücksichtigen.

Gebäudeart	<b>Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss</b>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5 %	2,5 %
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5 %	2,0 %
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5 %	3,5 %
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5 %	2,5 %

Der Zuschlag wird durch Interpolation ermittelt. Die Tabellenwerte unterstellen einen Drempel von 1,0 m. Abweichungen in der Drempelhöhe sind nach der Interpolation zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden **mit ausgebautem Dachgeschoss** ist die Norm, dass ein 1,0 m hoher Drempel vorhanden ist. Ein fehlender Drempel ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Gebäudeart	<b>Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

Der Abschlag wird durch Interpolation ermittelt. Die Tabellenwerte unterstellen einen fehlenden Drempel. Liegt die Drempelhöhe zwischen 0 und 1 m, ist dies nach der Interpolation zu berücksichtigen.

#### Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

Gebäudeart	<b>Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempe (1 m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5 %	14,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5 %	10,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5 %	17,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0 %	13,0 %

Im Fall, dass beim ausgebauten Dachgeschoss sowohl eine Drempekorrektur als auch ein Spitzbodenausbau zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

#### Berücksichtigung des Staffelgeschosses

Das Dachgeschoss kann als Staffelgeschoss ausgebildet sein. In diesem Fall sind die Baukosten höher als bei einem üblichen Dachgeschoss, so dass ein Zuschlag anzubringen ist.

Gebäudeart	<b>Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</b>
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

## Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

## Ableitung der Restnutzungsdauer

Standardfall: Gesamtnutzungsdauer – Alter

Zur Berücksichtigung von Modernisierungen hat die AGVGA NRW eine Punktrastermethode entwickelt. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäude-alter	modifizierte Restnutzungsdauer				
<b>0</b>	80	80	80	80	80
<b>5</b>	75	75	75	75	75
<b>10</b>	70	70	70	70	71
<b>15</b>	65	65	65	66	69
<b>20</b>	60	60	61	63	68
<b>25</b>	55	55	56	60	66
<b>30</b>	50	50	53	58	64
<b>35</b>	45	45	49	56	63
<b>40</b>	40	41	46	53	62
<b>45</b>	35	37	43	52	61
<b>50</b>	30	33	41	50	60
<b>55</b>	25	30	38	48	59
<b>60</b>	21	27	37	47	58
<b>65</b>	17	25	35	46	57
<b>70</b>	15	23	34	45	57
<b>75</b>	13	22	33	44	56
<b>≥80</b>	12	21	32	44	56

Zwischenwerte werden interpoliert. Zum Beispiel:

Gebäudealter 42 Jahre, 6 Punkte

Jahre	4 Punkte	6 Punkte	8 Punkte
<b>40</b>	41	43,5	46
<b>42</b>	39,4	<b>42,1</b>	44,8
<b>45</b>	37	40	43

Die Restnutzungsdauer wird zu 42 Jahren ermittelt.

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Gemeinde	Augustdorf	3,6801	Gemeinde
Optik	normal	-5,1989	Optik
Baugrundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>	6,5	Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Baujahr	1975	1975	Baujahr
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	1,4	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]
Vorläufiger Sachwert	230000 €	2,3	Vorläufiger Sachwert [100000 €]

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	456,12		
+	Gemeinde	1	x	3,6801
+	Optik	1	x	-5,1989
+	Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]	-1,895	x	6,5
+	(Baugrundstücksfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	0,0973	x	42,25
+	Baujahr	-0,1786	x	1975
+	Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]	28,2805	x	1,4
+	(Wohnfläche [100 m <sup>2</sup> ]) <sup>2</sup>	-7,6636	x	1,96
+	vorläufiger Sachwert [100000 €]	-23,8946	x	2,3
+	(vorläufiger Sachwert [100000 €]) <sup>2</sup>	2,3384	x	5,29
	Sachwertfaktor [%]			75,644
	Sachwertfaktor			0,756

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	190.000,00 €
Sachwertfaktor	0,76
Marktangepasster reduzierter Sachwert	144.400,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	154.400,00 €

## 9.6 Sonstige Daten

### Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen 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 2011 bis einschließlich 2015 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 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Gartenlandpreise wurden statistisch untersucht.

	von	bis	Mittelwert
Grundstücksfläche [1000 m <sup>2</sup> ]	0,2	3,0	1,3
Lagewert	0,9	3,5	2,2
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten	
Besonderheiten	nein	ja	
Gartenlandwert [€/m <sup>2</sup> ]	1,00	10,00	4,20
Relation (Garten- / Ackerwert)	0,6	4,6	1,97
Anzahl der Kauffälle	56		

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

Die Analyse mit dem Gartenlandwert als Zielgröße führt zu keinem Ergebnis. Wird als Zielgröße die Relation Gartenlandpreis / Ackerlandrichtwert untersucht ergeben sich Abhängigkeiten vom Lagewert und von der Flächengröße.

Der mittlere Wert der Relation für das Kreisgebiet wird als Ausgangswert zu 2,0 ermittelt. Dieser Ausgangswert ist wie ein Richtwert zu betrachten. Der Ausgangswert führt als Norm den Lagewert 2,2 und die Grundstücksgröße [1000 m<sup>2</sup>] mit 1,3. Bei Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von diesen Normwerten muss der Ausgangswert an das Bewertungsgrundstück angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten. Die Umrechnungskoeffizienten sind unter 9.2 veröffentlicht.

## 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.

Es gibt Städte und Gemeinden mit Sonderwertverhältnissen. In denen wird je Qualität oder auch unabhängig von der Qualität ein einheitlicher Preis bezahlt. Diese Fälle werden nicht berücksichtigt.

## Bauerwartungsland

### Bauerwartungsland für die Nutzungen Wohnbauland und gemischte bauliche Nutzung

Das Bauerwartungsland wird in vier Klassen eingeteilt:

- unerschlossen und ungeordnet
- unerschlossen und geordnet
- erschlossen und ungeordnet
- erschlossen und geordnet

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
unerschlossen und ungeordnet	11	17 % - 45 %	29 %
unerschlossen und geordnet	5	50 % - 60 %	54 %

Die Spanne gibt den plausiblen Wertebereich wieder, der sich für den Beobachtungszeitraum ergibt. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland oder gemischte Bauflächen.

Für erschlossenes ungeordnetes und erschlossenes und geordnetes Bauerwartungsland kann keine Aussage getroffen werden.

### Bauerwartungsland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse unerschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Für die anderen Klassen liegen keine Marktdaten vor. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
5	21 % - 37 %	28 %

## Rohbauland

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

- unerschlossenes und ungeordnet
- erschlossen und ungeordnet
- unerschlossen und geordnet

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2015 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
unerschlossen und ungeordnet	32	12 % - 85 %	32 %
erschlossen und ungeordnet	25	14 % - 78 %	45 %
unerschlossen und geordnet	7	19 % - 91 %	50 %

Die Spanne gibt den Wertebereich der Stichprobe wieder. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland oder gemischte Bauflächen.

## Rohbauland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland können die Klassen unerschlossen und ungeordnet sowie erschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
unerschlossen und ungeordnet	4	23 % - 76 %	40 %
erschlossen und ungeordnet	4	17 % - 50 %	27 %
unerschlossen und geordnet	2	41 % - 95 %	68 %

## Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom Ackerland- und Grünlandwert ab.

Die Hofstellenpreise reichen von 5 €/m<sup>2</sup> bis 15,50 €/m<sup>2</sup>.

Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Die Kaufpreise stehen in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Ackerlandrichtwert. Für den privaten Grundstücksverkehr kann folgende Funktionsgleichung als überschlägiger Anhalt dienen:

$$\text{Hofstellenwert [€/m}^2\text{]} = 5,04 \text{ €/m}^2 + 1,587 \times \text{Ackerlandrichtwert [Stichtag 1.1.2015, €/m}^2\text{]}$$

Der Standardfehler beträgt rd. 1,50 €/m<sup>2</sup>.

## 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.

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn. WF/NF [m <sup>2</sup> ]	durchschn. Miete [€/m <sup>2</sup> ]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	14,7	78	5,35	30	44	206
<i>Standardabweichung</i>	4,5	18	0,92	7	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	14,8	69	5,55	29	49	52
<i>Standardabweichung</i>	3,7	15	0,86	8	13	1
Einfamilienhäuser freistehend	20,3	143	5,39	27	43	300
<i>Standardabweichung</i>	4,8	33	0,74	5	14	1
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	20,3	119	5,28	26	47	111
<i>Standardabweichung</i>	4,7	18	0,63	5	13	1
Zweifamilienhäuser	15,0	174	5,64	30	31	36
<i>Standardabweichung</i>	3,4	38	0,64	3	6	1
Dreifamilienhäuser	12,9	226	5,00	40	33	49
<i>Standardabweichung</i>	2,9	35	0,80	11	7	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	11,0	425	4,89	38	39	41
<i>Standardabweichung</i>	2,6	145	0,77	8	10	3
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	9,2	331	5,04	49	27	29
<i>Standardabweichung</i>	2,7	120	1,15	10	5	3
Handel	9,9	1145	6,63	21	22	6
<i>Standardabweichung</i>	1,8	585	2,29	11	11	3
Büro	9,0	495	7,00	38	33	3
<i>Standardabweichung</i>	3,8	285	4,74	7	12	3
Produzierendes Gewerbe	10,2	447	3,96	44	23	21
<i>Standardabweichung</i>	3,0	197	1,53	7	8	3

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

## 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	31.12.2013	31.12.2014
Augustdorf	10.120	9.547	n. b.
Bad Salzuflen	55.028	53.175	53.423
Barntrup	9.774	8.874	8.825
Blomberg	17.622	15.673	n. b.
Detmold	73.695	74.912	75.074
Dörentrup	8.804	8.034	7.952
Extertal	13.331	11.908	11.826
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.730	17.666
Kalletal	15.827	14.126	14.095
Lage	36.073	35.216	35.292
Lemgo	41.995	41.343	41.365
Leopoldshöhe	16.336	16.344	16.434
Lügde	11.718	9.915	9.815
Oerlinghausen	17.465	17.072	17.151
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.764	8.614
Schlangen	8.845	9.029	9.057

Quelle: IT NRW für 31.12.2000 und 31.12.2013, für 31.12.2014 die jeweiligen Städte und Gemeinden

n. b. = nicht bekannt

## Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m <sup>2</sup>
Augustdorf	3.916	99
Bad Salzuflen	27.355	94
Barntrup	4.252	102
Blomberg	7.462	103
Detmold	37.888	94
Dörentrup	3.733	105
Extertal	5.889	104
Horn-Bad Meinberg	8.592	98
Kalletal	6.677	105
Lage	16.206	98
Lemgo	20.244	94
Leopoldshöhe	7.200	103
Lügde	4.815	105
Oerlinghausen	8.335	99
Schieder-Schwalenberg	4.266	103
Schlangen	4.138	107

Stand 31.12.2014, Quelle: IT NRW, Städte und Gemeinden

## Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Als verfügbares Einkommen wird das Einkommen angehalten, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Die Angabe bezieht sich auf das Jahr 2012.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	16 043
Bad Salzuflen	23 242
Barntrup	21 520
Blomberg	38 852
Detmold	23 365
Dörentrup	18 510
Extertal	19 747
Horn-Bad Meinberg	19 624
Kalletal	21 577
Lage	18 285
Lemgo	19 707
Leopoldshöhe	19 482
Lügde	19 101
Oerlinghausen	24 011
Schieder-Schwalenberg	18 986
Schlangen	19 806

Quelle: IT NRW

## 11 Mieten

Im Folgenden sind Mietübersichten veröffentlicht. Diese Mietübersichten dienen als Arbeitshilfe zur Ermittlung von marktüblichen Mieten im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Ein Überblick über das Mietniveau im Kreis Lippe ist im Geoportal des Kreises Lippe unter [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de) enthalten.

### 11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2013 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 wurden Mietspiegel nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch abgeleitet und veröffentlicht. 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 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 und Wohnungsgröße.

#### **Korrekturwerte:**

Abweichungen vom angegebenen Bodenrichtwert werden durch einen Zu- oder Abschlag von 1% pro 10 €/m<sup>2</sup> BRW-Abweichung berücksichtigt. Dabei ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2015 zu verwenden.

Abweichungen von der Normgröße 70 m<sup>2</sup> sind hier, ebenso wie beim Mietrahmen, wie folgt vorzunehmen:

40 – 70 m<sup>2</sup> Zuschlag 2 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> Abschlag 2 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnfläche, die über 100 m<sup>2</sup> hinausgeht, wird mit 1 % pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche Abschlag berücksichtigt.

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 für Lage und Wohnfläche
3. Weitere Zu- oder Abschläge für wertbeeinflussende Merkmale
4. Prüfung auf Einhaltung der Rahmenwerte

Beispiel:

Eine Wohnung in Augustdorf mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist 1955 gebaut und liegt in einem Richtwertgebiet mit 125 €/m<sup>2</sup>.

Ausgangswert ist der Mittelwert der Spanne 1960 bis 1969	4,20 €/m <sup>2</sup>
Korrekturen:	
BRW $(125 - 115) / 10 = 1 \times 0,01 \times 4,20 \text{ €/m}^2 =$	0,04 €/m <sup>2</sup>
Größe $(70 - 100) / 10 = -3 \times 0,02 \times 4,20 \text{ €/m}^2 =$	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Errechneter bereinigter Wert	3,99 €/m <sup>2</sup>

## Augustdorf

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,50	4,00	5,50
1950 bis 1959	2,50	4,20	5,50
1960 bis 1969	2,50	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,50	4,20	5,75
1980 bis 1989	2,50	4,20	5,75
ab 1990	3,25	4,65	5,80

BRW: 115 €/m<sup>2</sup>

## Barntrup

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,00	5,35
1950 bis 1959	2,70	3,90	4,70
1960 bis 1969	2,75	4,00	5,25
1970 bis 1979	2,75	4,05	5,25
1980 bis 1989	3,00	4,15	5,45
ab 1990	3,00	4,25	5,75

BRW: 65 €/m<sup>2</sup>

## Blomberg

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,30	5,65
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,40
1960 bis 1969	2,90	4,20	5,40
1970 bis 1979	3,00	4,30	5,45
1980 bis 1989	3,10	4,70	5,95
ab 1990	3,10	4,75	6,00

BRW: 75 €/m<sup>2</sup>

## Dörentrup

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,75	5,05
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,15
1960 bis 1969	3,00	4,20	5,25
1970 bis 1979	3,00	4,20	5,35
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,55
ab 1990	3,20	4,40	5,55

BRW: 50 €/m<sup>2</sup>

## Extertal

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	4,00	5,25
1950 bis 1959	2,20	3,85	5,25
1960 bis 1969	2,40	3,90	5,25
1970 bis 1979	2,45	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,50	4,10	5,35
ab 1990	2,65	4,25	5,55

BRW: 45 €/m<sup>2</sup>

## Horn-Bad Meinberg

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,75	4,20	5,35
1950 bis 1959	2,80	4,35	5,55
1960 bis 1969	2,80	4,35	5,55
1970 bis 1979	2,90	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,10	4,60	5,75
ab 1990	3,10	4,60	5,80

BRW: 75 €/m<sup>2</sup>

## Kalletal

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,20	3,55	4,70
1950 bis 1959	2,50	3,75	4,95
1960 bis 1969	2,50	3,75	4,95
1970 bis 1979	2,70	4,00	5,15
1980 bis 1989	2,80	4,20	5,35
ab 1990	2,90	4,25	5,45

BRW: 55 €/m<sup>2</sup>

## Lage

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,50	5,85
1950 bis 1959	2,80	4,45	6,00
1960 bis 1969	2,80	4,45	6,00
1970 bis 1979	2,90	4,45	6,00
1980 bis 1989	2,95	4,45	6,00
ab 1990	3,20	4,65	6,40

BRW: 115 €/m<sup>2</sup>

## Leopoldshöhe

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,65	6,30
1950 bis 1959	2,80	4,75	6,30
1960 bis 1969	2,80	4,80	6,30
1970 bis 1979	2,90	4,85	6,30
1980 bis 1989	3,10	5,00	6,50
ab 1990	3,50	5,35	6,80

BRW: 115 €/m<sup>2</sup>

## Lügde

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,80	4,50
1950 bis 1959	2,60	4,05	5,35
1960 bis 1969	2,80	4,10	5,35
1970 bis 1979	2,80	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,80	4,15	5,35
ab 1990	3,00	4,20	5,45

BRW: 75 €/m<sup>2</sup>

## Oerlinghausen

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,60	6,10
1950 bis 1959	2,80	4,30	6,00
1960 bis 1969	2,90	4,40	6,15
1970 bis 1979	3,10	4,65	6,30
1980 bis 1989	3,10	4,85	6,40
ab 1990	3,10	4,95	6,50

BRW: 135 €/m<sup>2</sup>

## Schieder-Schwalenberg

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,10	5,00
1950 bis 1959	2,55	3,80	4,70
1960 bis 1969	2,80	4,00	4,95
1970 bis 1979	3,20	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,65
ab 1990	3,30	4,50	5,65

BRW: 50 €/m<sup>2</sup>

## Schlangen

Baujahr	Mietrahmen [€/m <sup>2</sup> ]		
	von	Mittelwert	bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,90	5,35
1950 bis 1959	2,50	4,15	5,70
1960 bis 1969	2,60	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,70	4,35	5,90
1980 bis 1989	2,80	4,40	6,00
ab 1990	3,00	4,50	6,10

BRW: 120 €/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 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		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	15,00	26,00	35,00	6,00	9,50	13,00
Detmold	20,00	28,00	38,00	10,00	15,50	21,00
Lage	8,00	10,00	14,00	6,00	7,50	9,50
Lemgo	10,00	15,00	20,00	6,00	8,50	11,00

Stadt/Gemeinde	2a Lage			2b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	5,00	8,00	11,00	4,00	6,75	9,50
Detmold	8,00	11,75	15,50	4,00	6,50	9,00
Lage	3,50	5,25	7,00	2,50	4,25	6,00
Lemgo	5,50	7,75	10,00	4,00	5,50	7,50

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

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

Stadt/Gemeinde	Ortskern			Nebenkern		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Augustdorf	4,20	7,00	10,00	2,75	3,85	5,00
Barntrup	5,00	7,00	9,00	2,60	3,70	4,80
Blomberg	6,00	8,00	10,00	3,20	4,40	5,75
Dörentrup	4,50	6,50	8,50	2,50	3,25	4,00
Extertal	5,00	7,00	9,00	2,50	3,60	4,70
Horn-Bad Meinberg	7,50	10,75	14,00	3,80	6,75	10,00
Kalletal	5,00	7,00	9,00	3,00	4,00	5,00
Leopoldshöhe	5,50	7,25	10,00	3,50	5,75	8,00
Lügde	4,25	5,75	7,50	3,50	5,00	6,50
Oerlinghausen	5,50	8,00	11,00	4,25	6,00	7,75
Schieder-Schwalenberg	3,50	5,00	6,50	3,25	4,75	6,25
Schlangen	4,50	7,00	9,00	3,00	3,75	5,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

## Büromieten

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,00	4,00	5,00
Bad Salzuflen	4,00	6,00	8,00
Barntrop	3,00	4,00	5,00
Blomberg	2,75	4,00	6,00
Detmold	3,50	6,25	9,00
Dörentrup	2,50	3,50	4,50
Extertal	3,40	4,70	6,00
Horn-Bad Meinberg	3,50	5,25	7,00
Kalletal	3,50	4,50	6,00
Lage	3,00	5,00	7,00
Lemgo	3,00	5,50	8,00
Leopoldshöhe	3,50	5,25	7,00
Lügde	3,00	4,50	6,00
Oerlinghausen	4,25	6,15	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	4,75	6,25
Schlangen	3,25	4,25	5,50

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

## Lager- und Produktionsräume

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	1,50	2,75	4,00
Bad Salzuflen	1,50	3,00	4,50
Barntrop	1,50	2,75	3,75
Blomberg	1,50	2,75	4,00
Detmold	1,50	2,75	4,00
Dörentrup	1,40	2,50	3,75
Extertal	1,50	2,75	3,75
Horn-Bad Meinberg	1,50	2,75	4,00
Kalletal	1,50	2,75	3,75
Lage	1,50	2,75	4,00
Lemgo	1,50	2,75	4,00
Leopoldshöhe	1,50	3,00	4,75
Lügde	1,50	2,75	3,75
Oerlinghausen	2,00	4,50	6,00
Schieder-Schwalenberg	1,50	2,50	3,00
Schlangen	1,50	2,75	4,00

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

## 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 Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW ermittelt. Es handelt sich um eine wertabhängige Gebühr.

- Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:  
0,2 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 1.250,00 Euro
- Verkehrswert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:  
0,1 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 2.250,00 Euro
- Verkehrswert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro:  
0,05 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 7.250,00 Euro
- Verkehrswert über 100 Mio. Euro:  
0,01 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 47.250,00 Euro

Alle Gebührenangaben zzgl. der aktuellen Umsatzsteuer.

#### **Zuschläge wegen erhöhten Aufwands für:**

- gesonderte Unterlagen und Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten
- aufwendig zu ermittelnde Baumängel oder -schäden
- sonstige Erschwernisse

#### **Abschläge wegen verminderten Aufwands für:**

- Objekte mit verschiedenen Wertermittlungsstichtagen
- Objekte mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen
- Ggf. bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

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) oder [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de) erhalten. Schriftliche Auskünfte durch die Geschäftsstelle sind kostenpflichtig, mündliche Auskünfte und Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei.

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 Immobilienrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Eigentumswohnungen sowie für Mehrfamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffizienten werden mit dem Immobilienrichtwert mitgeliefert. Sie sind auch im Grundstücksmarktbericht enthalten.

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) sowie unter [geo.kreislippe.de](http://geo.kreislippe.de)

## 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 den 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 kann entsprechend dem folgenden Beispiel weitergerechnet werden.

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 42 €.

## 12.5 Immobilienpreisrechner

Mit Hilfe des Immobilienrechners kann schnell und einfach das Preisniveau für ein Ein- und Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung abgeschätzt werden.

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 Modell 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.

Einen Link zum Immobilienpreisrechner finden Sie im Internet auf der Seite

[www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss).

## 12.6 Überregionale Grundstücksmarktberichte

### Grundstücksmarktbericht NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, eingerichtet bei der Bezirksregierung 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 oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erhältlich.

## Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienmarktbericht Deutschland will die bundesweite Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt zusammengefasst. 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 auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind Politik (als Grundlage für wohnungs- und wirtschaftspolitische Entscheidungen), öffentliche Verwaltung, Immobilienwirtschaft und 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 Immobilienmarktbericht 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>