

Grundstücksmarktbericht 2017

für den Kreis Lippe
Berichtszeitraum 2016



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 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 <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 2016	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	34
9.3	Liegenschaftszinssätze	93
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	100
9.5	Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	102
9.6	Sonstige Daten	116
10	Allgemeine Rahmendaten	120
11	Mieten	122
11.1	Wohnen	122
11.2	Gewerbe	124
12	Sonstige Angaben	127
12.1	Gutachten	127
12.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	128

12.3	Immobilienrichtwertkarte	129
12.4	Überschlägige Wertauskunft.....	129
12.5	Überregionale Grundstücksmarktberichte	130

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2016 eine Erhöhung bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz. Die Preistendenz ist überwiegend positiv.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.661 in 2015** auf **3.977 in 2016** erhöht, was einer Zunahme von ca. 9 % entspricht.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine steigende Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 605,88 Mio. € liegt ca. 17 % höher als der Umsatz des Vorjahres.

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

Im Jahr 2016 wurden **359 Baulandkaufverträge** über insgesamt **35,37 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Städten und Gemeinden und den einzelnen Baulandnutzungen unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für den individuellen Wohnungsbau und den Innenstadtbereich mit tertiärer gewerblicher Nutzung eine steigende Preisentwicklung. Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und bei Gewerbe- und Industriegrundstücken sinken die Kaufpreise.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **179**, für die **6,18 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise in den Nutzungen Grünland und Wald im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. Die Ackerlandpreise sind geringfügig gestiegen.

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

Für die **1.170** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **204,38 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **213** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **57,04 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **835** Kaufverträgen ein Umsatz von **86,35 Mio. €** erzielt. Das größte Teissegment 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 Angaben für die Teilmärkte beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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

Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2016

	Kauffälle (Anzahl)	Geld (Mio. €)	Preis- tendenz
Grundstücksverkehr			
Gesamtumsatz	3.977	605,88	steigend
Unbebaute Grundstücke			
Bauland	546	41,86	Tlw. steigend
Land- und Forstwirtschaft	288	9,39	Tlw. steigend
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.393	226,92	steigend
Mehrfamilienhäuser	250	61,66	steigend
Wohnungs- und Teileigentum	1054	109,97	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 entweder Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, oder 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
- Erstellung von Mietwertübersichten und Mitwirkung bei der Erstellung eines Mietspiegels
- Führung auf Antrag der zuständigen Stelle einer Mietdatenbank und Erstellung des Mietspiegels
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Vornahme individueller Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form.

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.)
- Vorhaltung von Datensammlungen, 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 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 2016

4.1 Gesamtmarkt

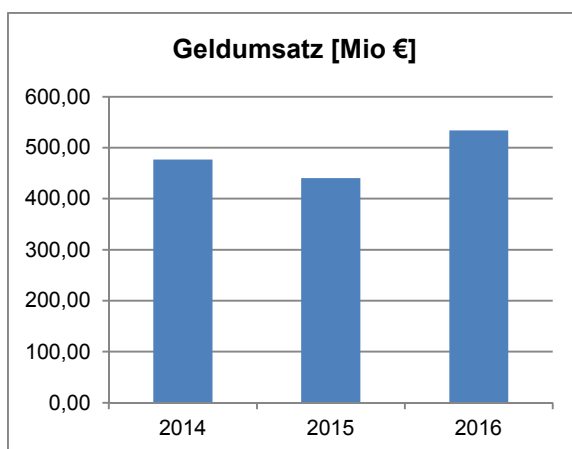
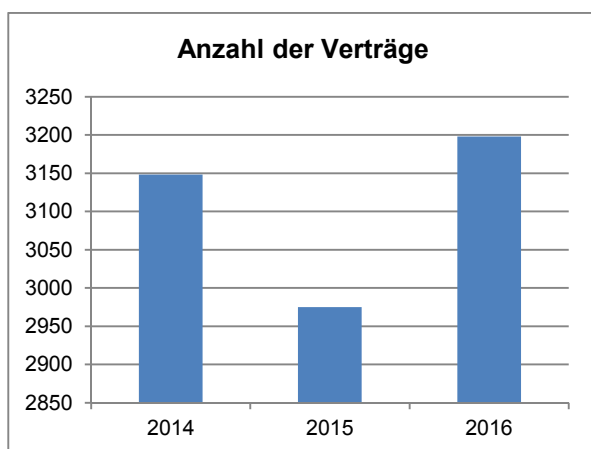
Jahresübersicht aller Kaufverträge

Merkmale	2014	2015	2016	Veränderung 2015/2016
Anzahl der Kauffälle	3.820	3.661	3.977	+ 9 %
Geldumsatz [Mio. €]	533,26	519,88	605,88	+ 17 %

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 als geeignet oder bedingt geeignet eingestuft werden.

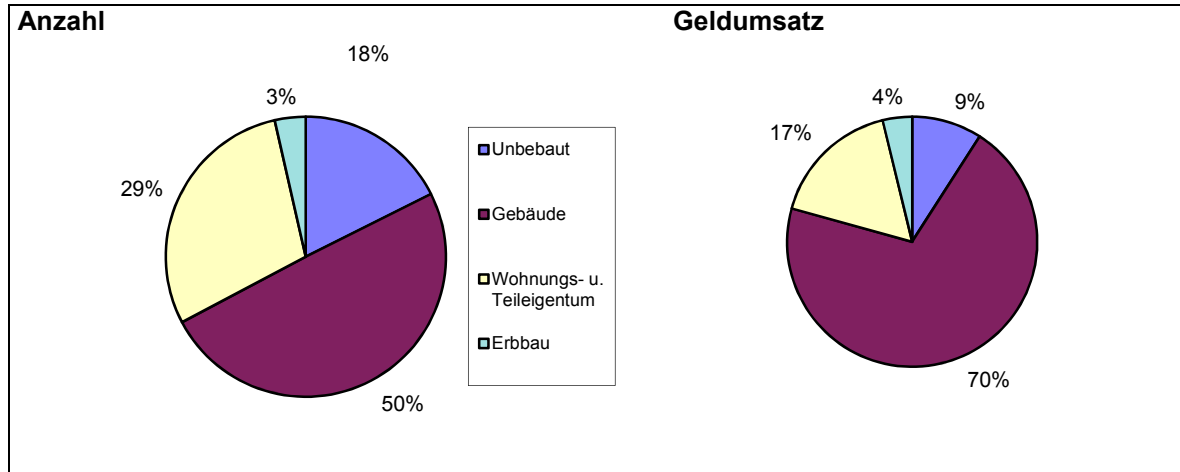
Jahresüberblick

Merkmale	2014	2015	2016	Veränderung 2015/2016
Anzahl der Kauffälle	3.148	2.975	3.198	+ 7 %
Geldumsatz [Mio. €]	476,99	440,40	533,83	+ 21 %



4.2 Teilmarktgruppen

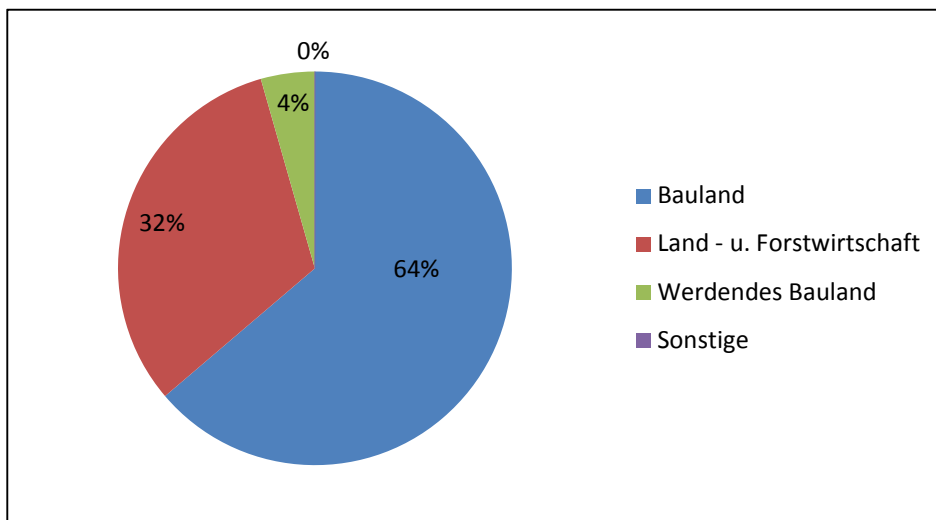
Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Unbebaut (Normaleigentum)	563	48,43
Gebäude (Normaleigentum)	1588	374,87
Wohnungs- u. Teileigentum	933	90,24
Erbbaurecht/-grundstücke	114	20,3



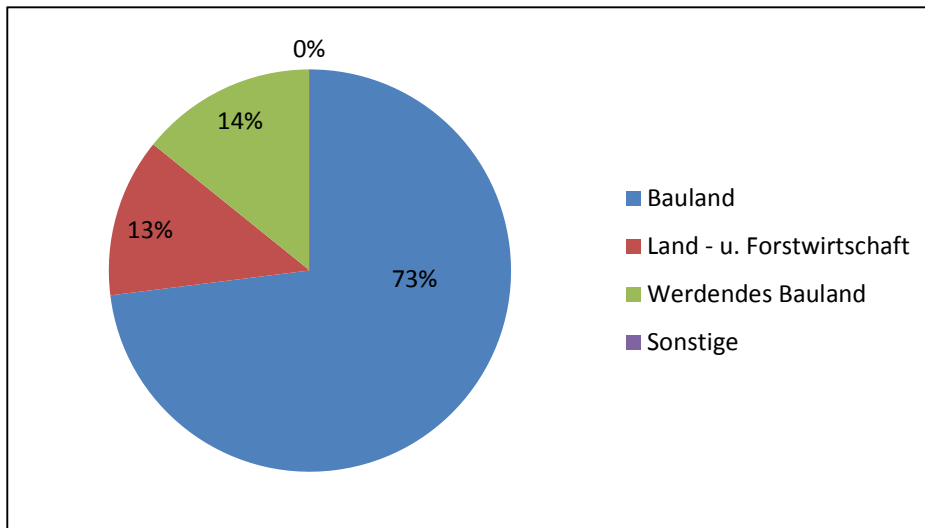
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	359	35,37	48,14
Land- u. Forstwirtschaft	179	6,18	235,39
Werdendes Bauland	25	6,88	19,34
Sonstige	0	0	0

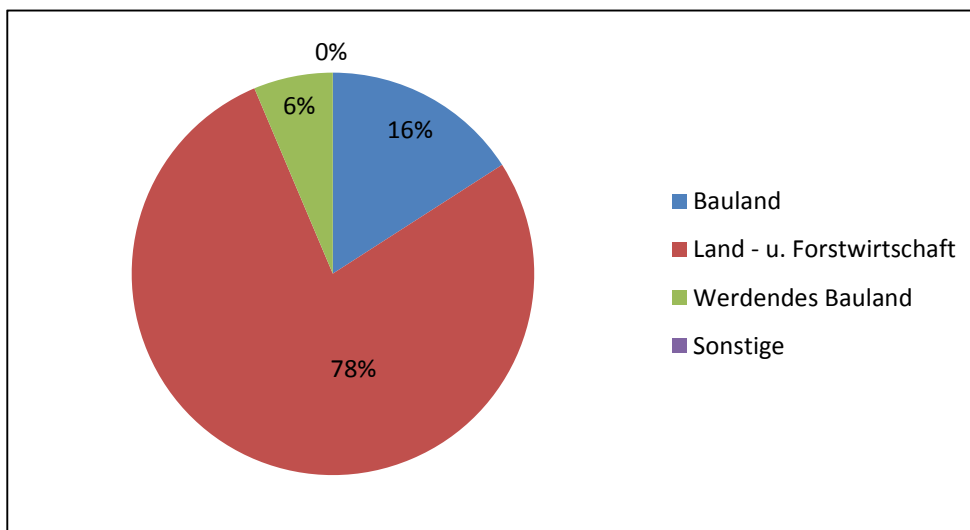
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



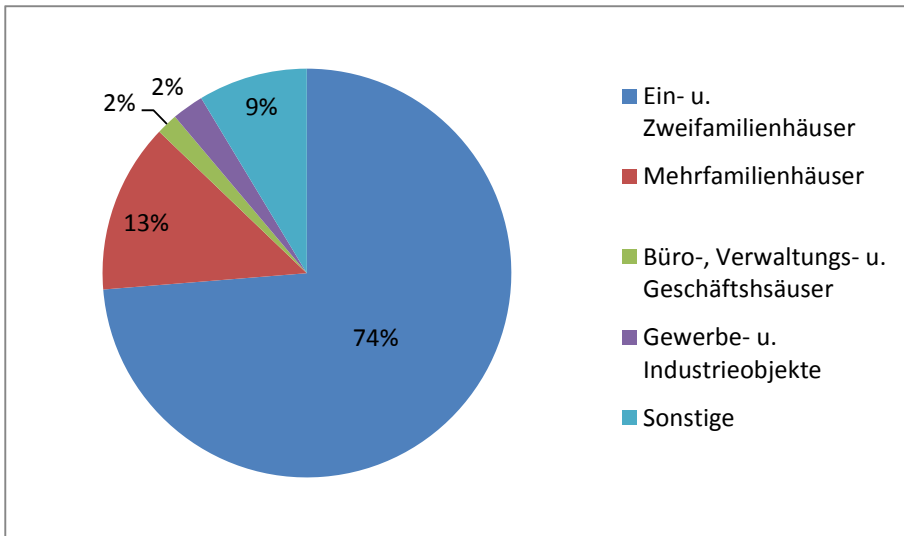
Flächenumsatz



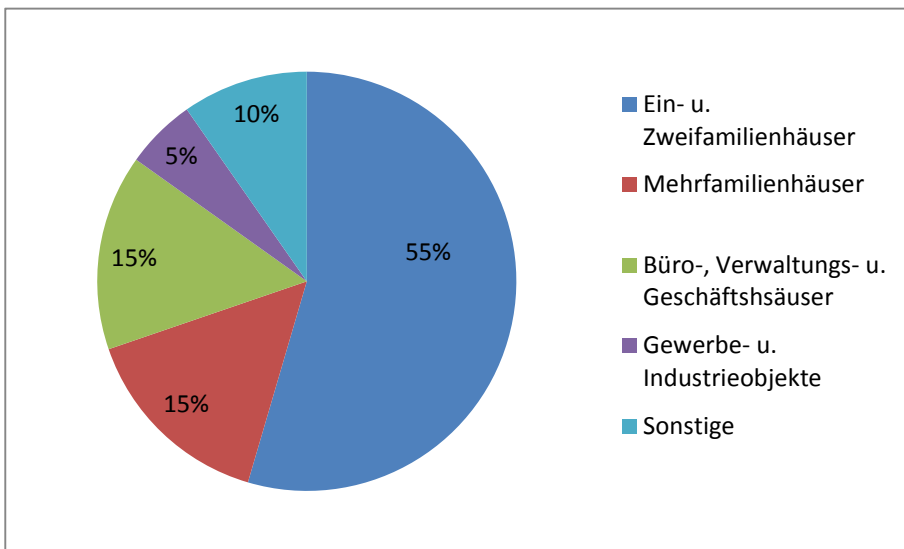
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1170	204,38	101,74
Mehrfamilienhäuser	213	57,04	29,95
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	27	56,54	16,33
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	20,45	29,54
Sonstige	137	36,37	115,89

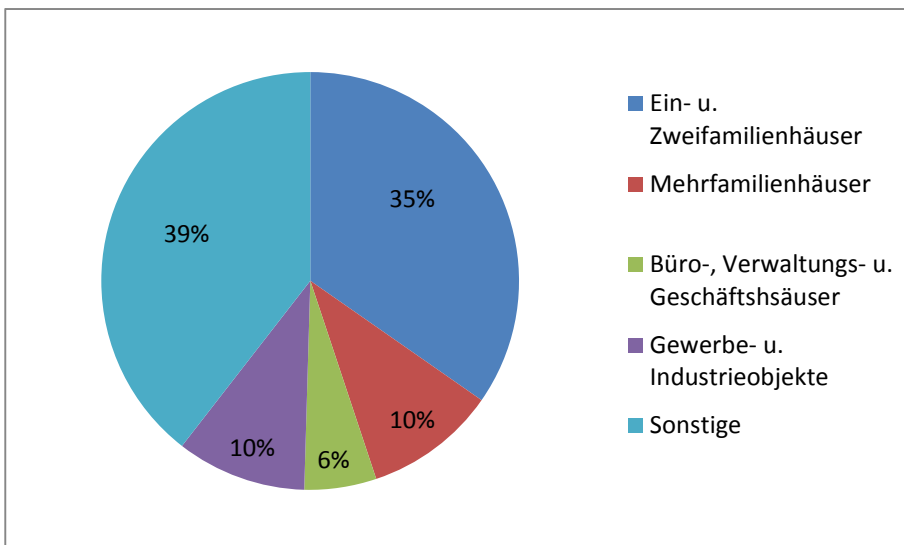
Anzahl der Verträge



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. €]
2015	297	21,87	22,42
2016	286	23,60	21,41
Veränderung	- 4 %	+ 8 %	- 5 %

Aufteilung des Jahres 2016 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	12	0,83	1,06
Bad Salzuflen	57	4,07	4,64
Barntrup	3	0,20	0,11
Blomberg	14	1,58	0,64
Detmold	31	2,52	2,95
Dörentrup	2	0,23	0,10
Extertal	6	0,47	0,21
Horn-Bad Meinberg	25	2,86	1,20
Kalletal	8	0,75	0,50
Lage	41	2,88	2,83
Lemgo	25	2,04	1,93
Leopoldshöhe	12	0,80	0,99
Lügde	2	0,16	0,05
Oerlinghausen	18	2,03	1,76
Schieder-Schwalenberg	5	0,39	0,18
Schlangen	25	1,78	2,27

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. €]
2015	12	2,14	2,47
2016	20	3,30	4,48

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. €]
2015	2	1,06	0,65
2016	3	1,28	0,77

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. €]
2015	17	5,41	2,55
2016	41	17,19	7,01

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 hauptsächlich in Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m² 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. €]
2015	119	203,99	5,07
2016	132	218,12	5,77
Veränderung	+ 11 %	+ 7 %	+ 14 %

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 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2015	68	135,31	4,03	2,44
2016	82	159,25	4,84	2,71

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 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2015	27	32,08	0,47	1,58
2016	21	18,81	0,30	1,43

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 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2015	24	36,66	0,58	1,50
2016	29	40,06	0,64	1,61

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 ²]
2015	15	2,49	0,13	5,21
2016	16	2,00	0,10	5,05

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 ²]
2015	3	2,44	0,37	15,30
2016	2	3,42	0,98	28,54

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 ²]
2015	12	4,18	2,12	50,63
2016	23	15,92	5,90	37,08

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 [%]
2015	0	0,00	-
2016	3	0,18	4

Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2015	11	1,37	0,59
2016	20	1,29	0,93

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. €]
2015	58	8,19	9,40
2016	76	12,56	17,86

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. €]
2015	1.118	100,76	179,13
2016	1.170	101,74	204,38
Veränderung	+ 4,7 %	+ 1,0 %	+ 14,1 %

Aufteilung des Jahres 2016 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	26	1,80	5,10
Bad Salzuflen	180	13,94	34,67
Barntrup	26	2,04	2,87
Blomberg	59	4,76	6,67
Detmold	224	18,88	45,11
Dörentrup	28	2,62	4,02
Extertal	35	4,91	3,51
Horn-Bad Meinberg	56	6,21	7,96
Kalletal	58	5,80	7,30
Lage	116	10,79	21,58
Lemgo	156	12,38	26,34
Leopoldshöhe	47	3,90	10,29
Lügde	35	2,64	4,17
Oerlinghausen	51	4,23	11,56
Schieder-Schwalenberg	29	3,19	3,59
Schlangen	44	3,66	9,64

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2014	0	0	0	0	0
1995-2009	3	324	140	1.631	222.333
1975-1994	7	255	123	923	108.214
1950-1974	18	259	142	889	122.128
1920-1949	8	212	137	534	72.375
bis 1919	0	0	0	0	0

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße unter 350 m².

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2014	8	571	146	1.834	262.938
1995-2009	63	574	148	1.668	242.277
1975-1994	101	634	162	1.290	203.142
1950-1974	176	636	146	1.089	153.321
1920-1949	32	582	149	915	132.394
bis 1919	8	492	151	294,60	45.812

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m².

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2014	4	292	139	1.876	257.250
1995-2009	18	350	125	1.685	208.694
1975-1994	47	362	128	1.426	177.968
1950-1974	34	388	111	1.450	124.809
bis 1949	1	436	190	158	30.000

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 – 500 m².

Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2014	0	0	0	0	0
1995-2009	2	211	161	1.435	230.000
1975-1994	19	221	118	1.212	144.184
1950-1974	31	236	104	1.106	114.452
bis 1949	0	0	0	0	0

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 150 – 300 m².

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12.3) unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (s. Kapitel 9) ermittelt werden.

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. €]
2015	192	37,10	53,31
2016	213	29,95	57,04
Veränderung	+ 11 %	- 19 %	+ 7 %

Aufteilung des Jahres 2016 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	0	0	0
Bad Salzuflen	50	5,89	15,75
Barntrup	6	0,66	0,51
Blomberg	8	1,06	1,39
Detmold	43	6,83	16,41
Dörentrup	5	1,91	0,88
Extertal	9	1,60	2,01
Horn-Bad Meinberg	14	1,85	2,85
Kalletal	7	2,27	0,92
Lage	22	1,77	4,91
Lemgo	21	1,74	5,74
Leopoldshöhe	0	0	0
Lügde	13	2,61	1,83
Oerlinghausen	6	0,44	1,87
Schieder-Schwalenberg	5	0,69	1,05
Schlangen	4	0,63	0,90

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 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	2015	16	8,39	30,99
	2016	27	16,33	56,54
Veränderung		+ 69 %	+ 95 %	+ 82 %

Gewerbe- und Industrieobjekte	2015	41	23,91	20,38
	2016	40	29,54	20,45
Veränderung		- 2 %	+ 24 %	+ 0,3 %

Sonstige bebaute Grundstücke	2015	116	96,98	22,14
	2016	137	115,89	36,37
Veränderung		+ 18 %	+ 19 %	+ 64 %

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. Für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbe- und Industrieobjekte sind Immobilienrichtwerte vorhanden (s. Kapitel 12).

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. €]
2015	816	104,56
2016	834	86,35
Veränderung	+ 2 %	- 17 %

Aufteilung des Jahres 2016 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	4	0,19
Bad Salzuflen	230	25,24
Barntrup	6	0,24
Blomberg	12	0,74
Detmold	208	24,81
Dörentrup	7	0,47
Extertal	2	0,06
Horn-Bad Meinberg	29	1,80
Kalletal	5	0,18
Lage	91	7,01
Lemgo	88	9,14
Leopoldshöhe	39	5,47
Lügde	11	0,10
Oerlinghausen	77	9,11
Schieder-Schwalenberg	10	0,36
Schlangen	15	1,41

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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	96	24,88
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	676	55,34
Erstverkäufe nach Umwandlung	62	6,12

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

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2010-2014	3	84,33	1.975
1995-2009	26	74,66	1.378
1975-1994	61	75,73	1.021
1950-1974	47	76,12	803
1920-1949	2	73,00	1.040
bis 1919	8	82,12	840

Berücksichtigt wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 – 16 Wohneinheiten und 60 – 100 m² Wohnfläche.

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12) und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten (s. Kapitel 9) ermittelt werden. 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. €]
2015	4	0,31
2016	1	0,00

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und anschließend veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die 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 €/m²
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 m² 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 ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	135	120	90
Bad Salzuflen	170	110	85
Barntrup	75	60	38
Blomberg	110	65	40
Detmold	160	110	80
Dörentrup	75	60	40
Extertal	70	48	33
Horn-Bad Meinberg	85	55	37
Kalletal	85	65	46
Lage	165	110	80
Lemgo	180	120	80
Leopoldshöhe	160	125	80
Lügde	90	60	35
Oerlinghausen	175	155	105
Schieder-Schwalenberg	55	46	33
Schlangen	140	120	95

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			110
Bad Salzuflen	225	160	100
Barntrup			
Blomberg		105	95
Detmold	190	175	80
Dörentrup			
Extertal		75	
Horn-Bad Meinberg		65	50
Kalletal	90		
Lage		145	95
Lemgo	150	145	105
Leopoldshöhe	125	150	
Lügde		95	65
Oerlinghausen	200	200	145
Schieder-Schwalenberg		60	
Schlangen		130	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	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		32	13
Kalletal		21	16
Lage	60	50	38
Lemgo	50	46	34
Leopoldshöhe		60	37
Lügde		45	16
Oerlinghausen		50	49
Schieder-Schwalenberg			12
Schlangen		70	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 kostenlos zur Verfügung.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportal des Kreises Lippe unter 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, im Rahmen der Modellkonformität, die konjunkturelle Lage wider.

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

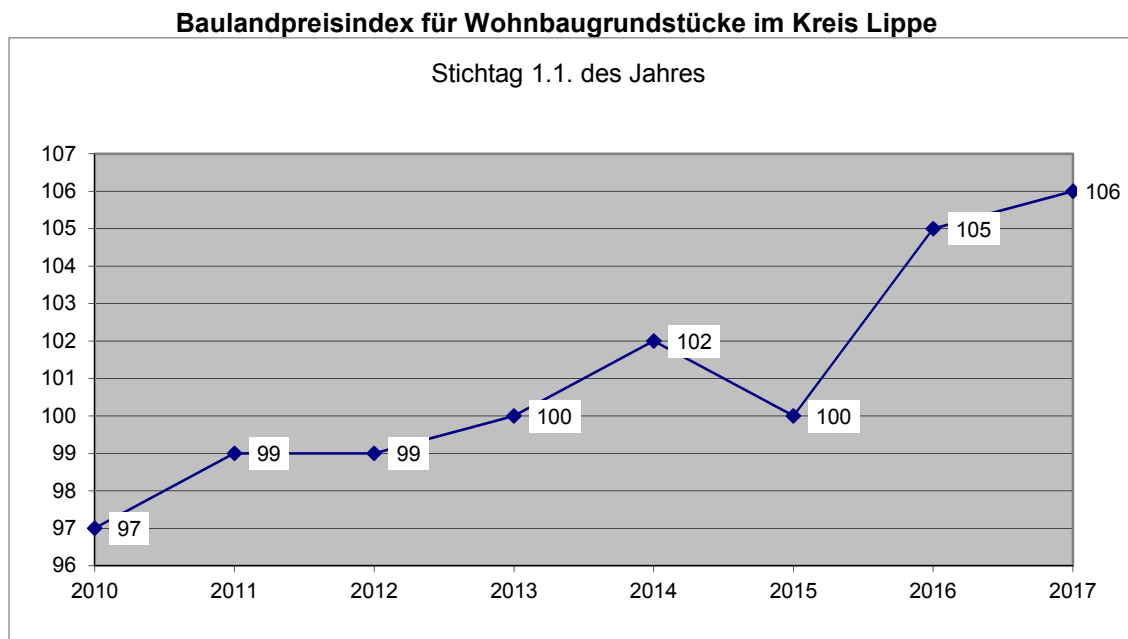
Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

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

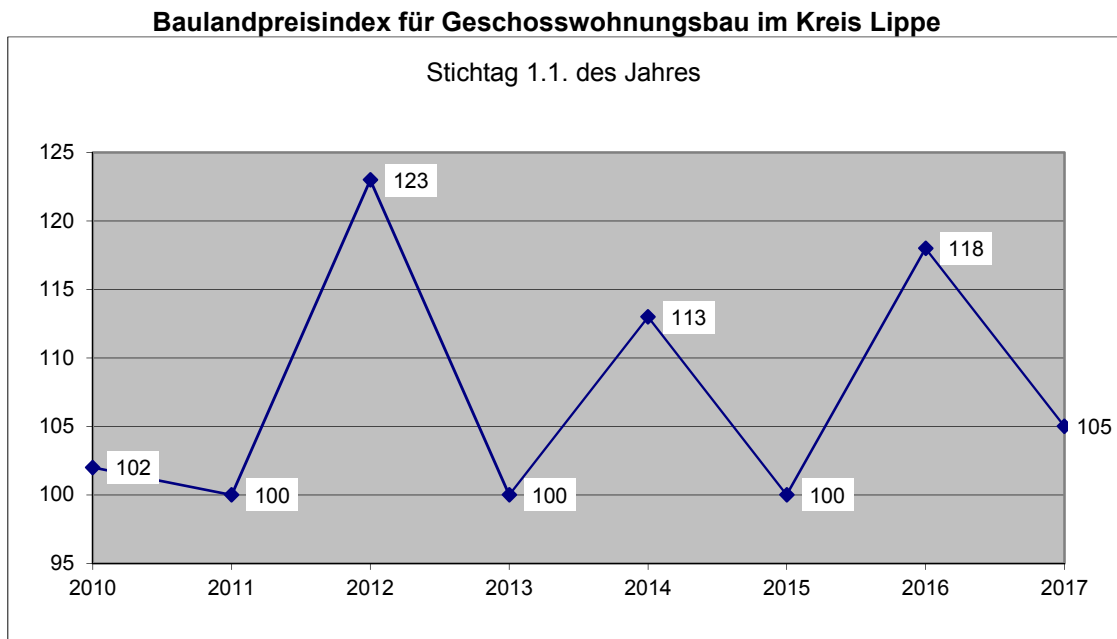
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:



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

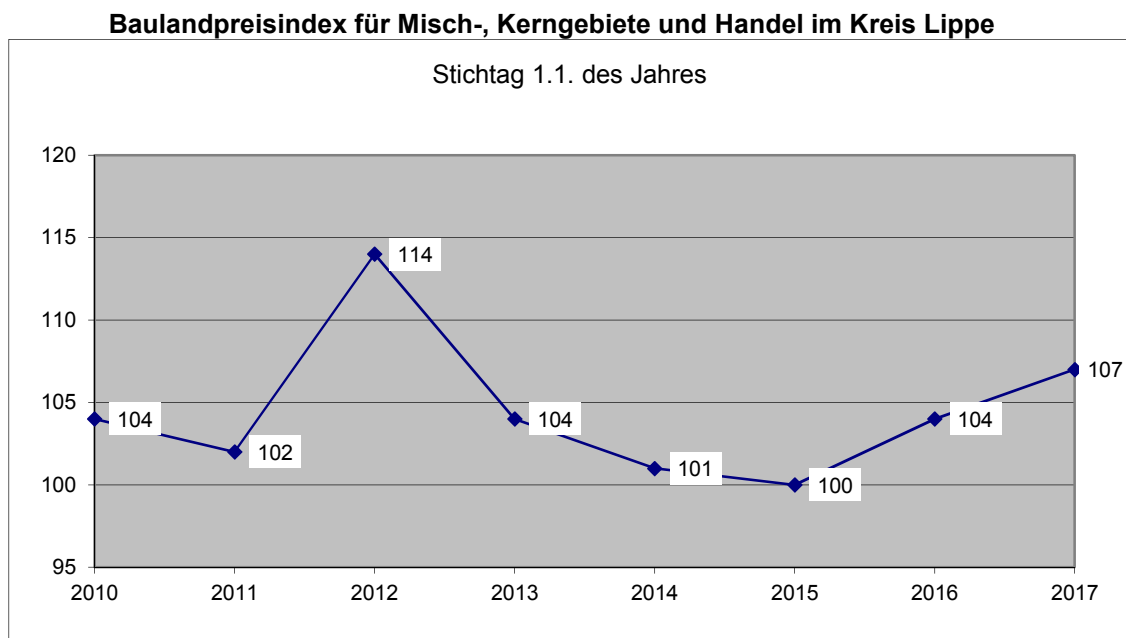
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

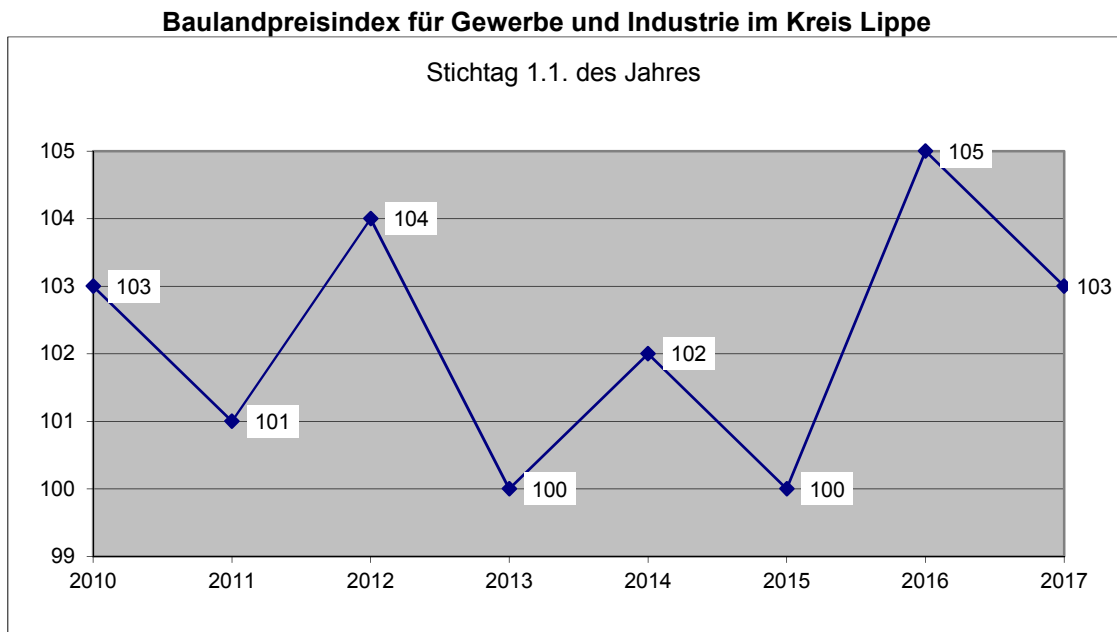
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

Gewerbe und Industrie

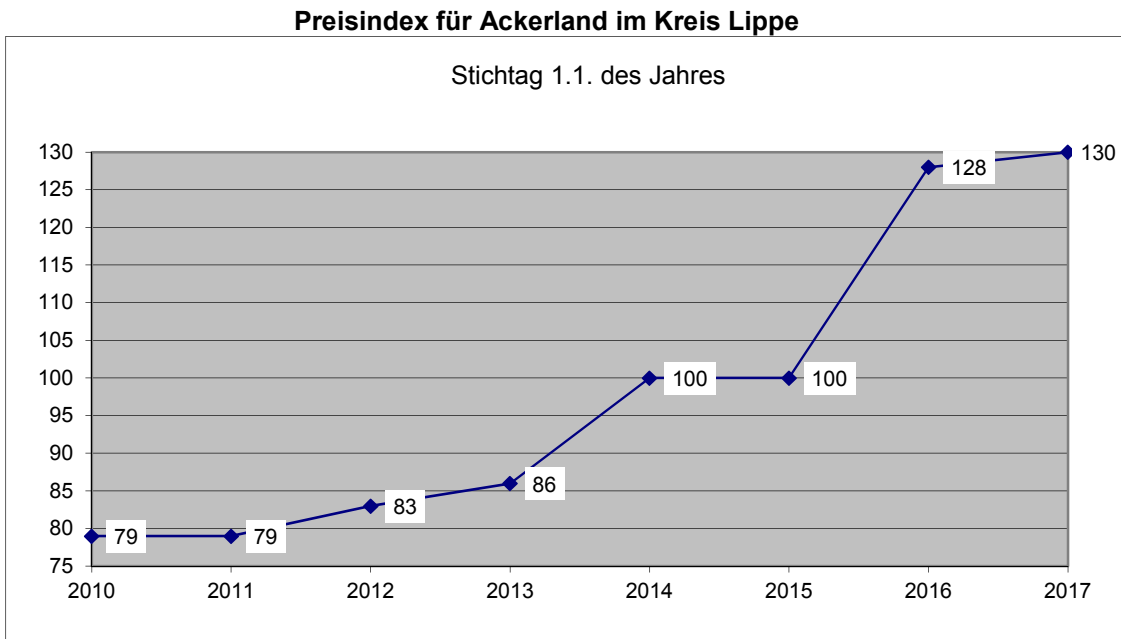
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

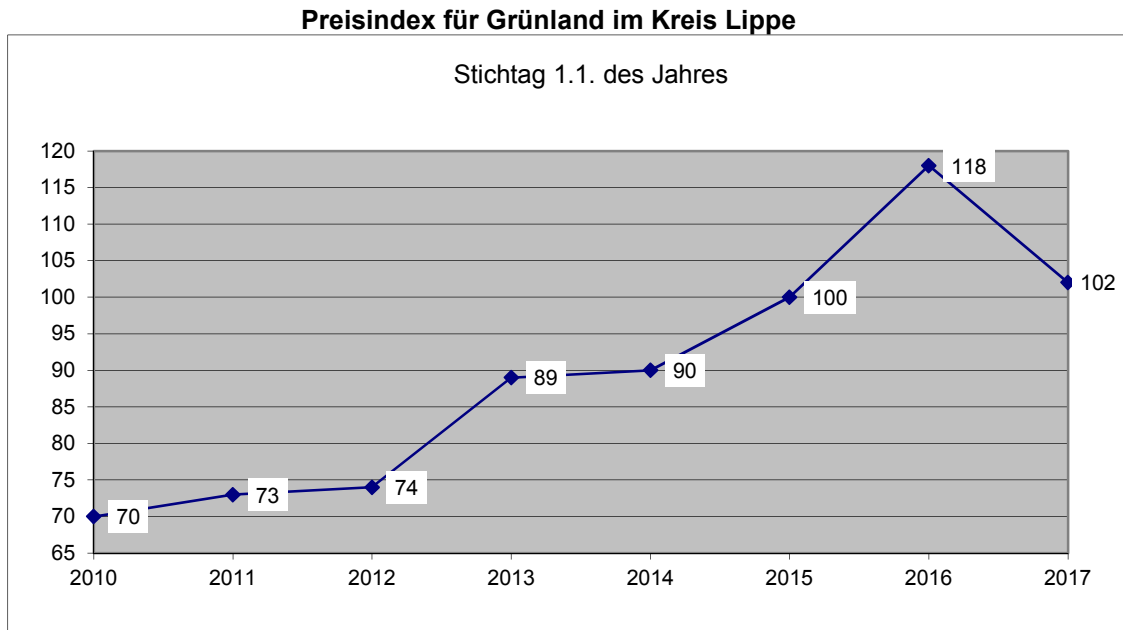
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

Grünland

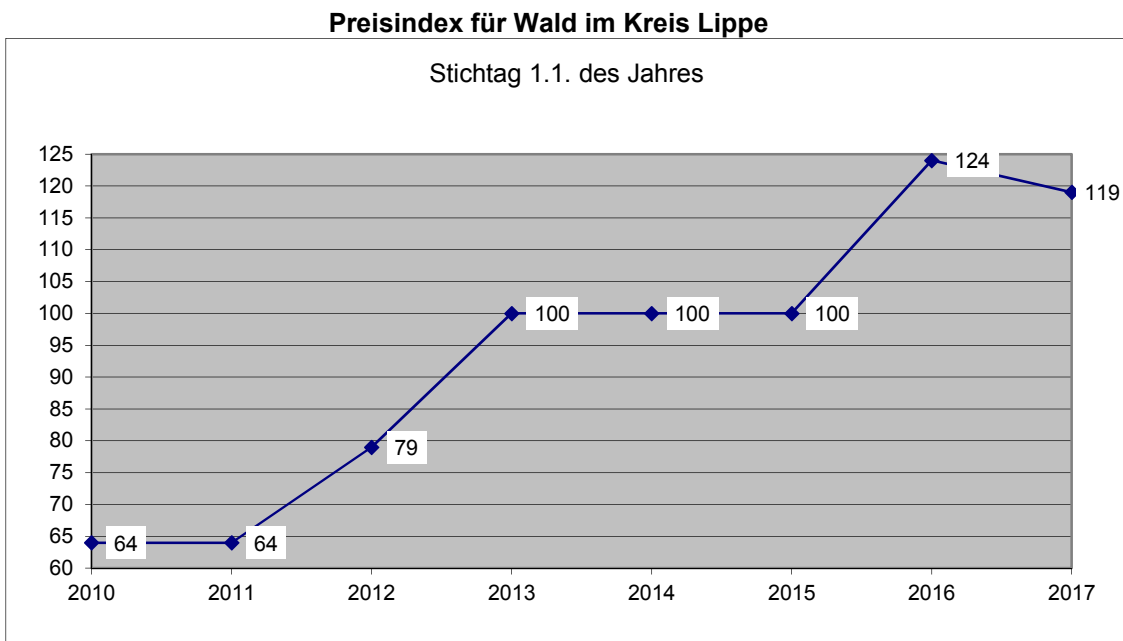
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



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

Wald

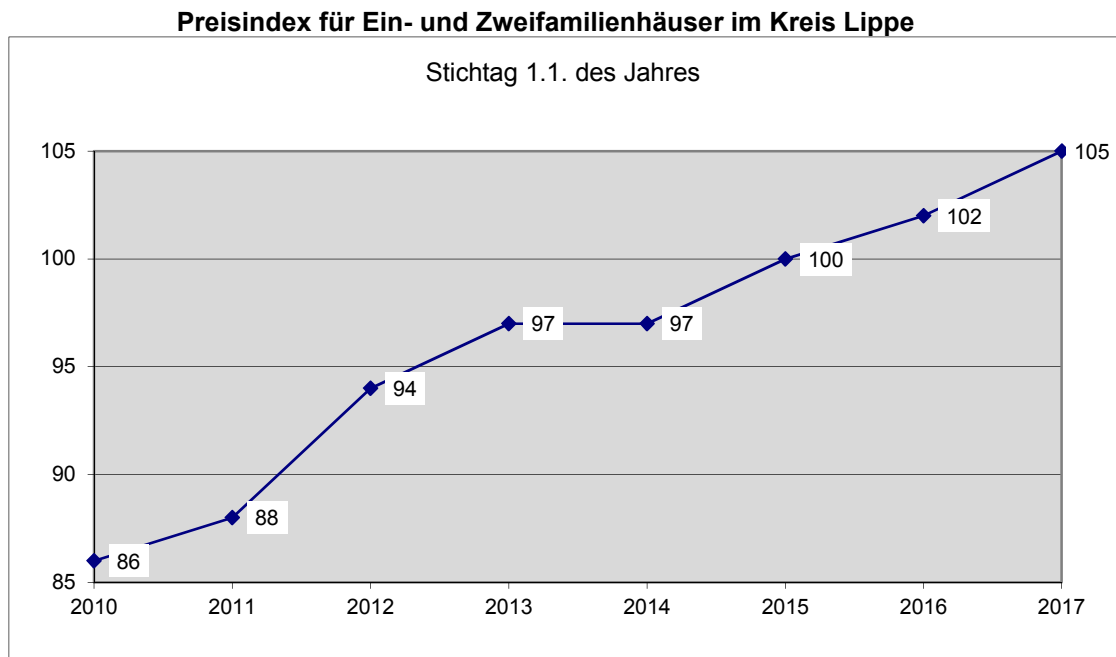
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wald entwickelt:



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

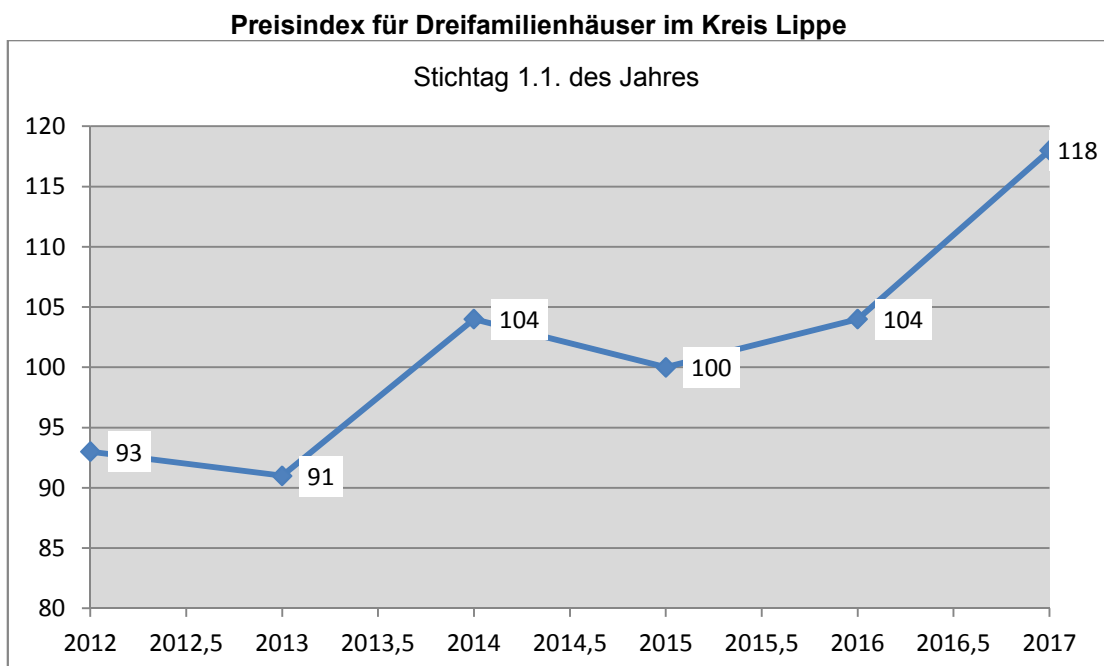
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:



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.

Dreifamilienhäuser

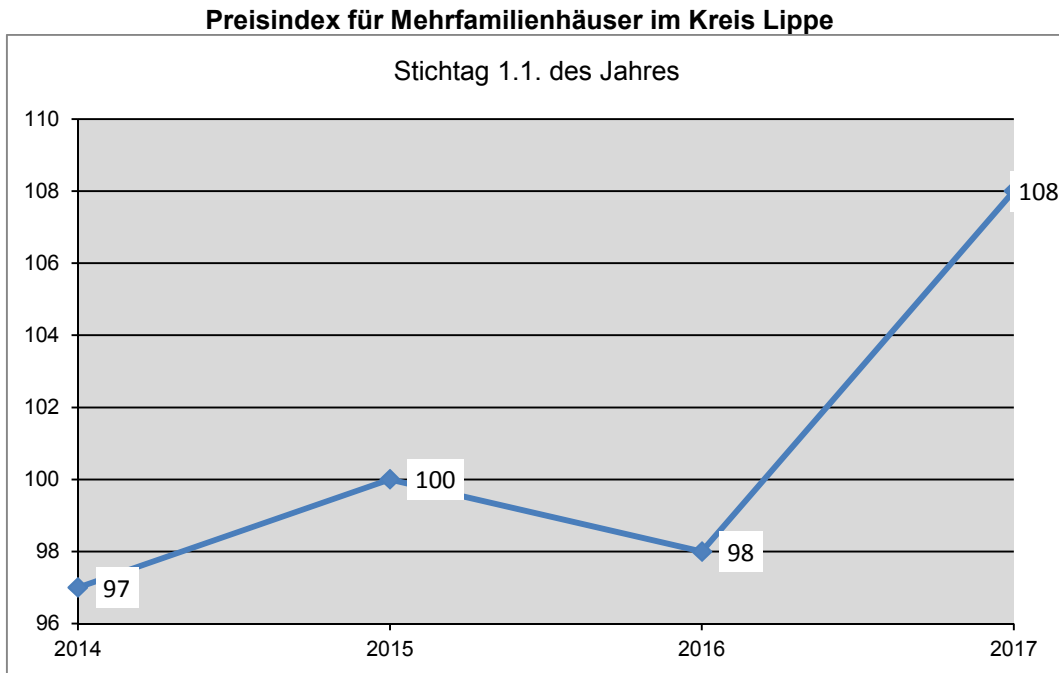
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Dreifamilienhäuser entwickelt:



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

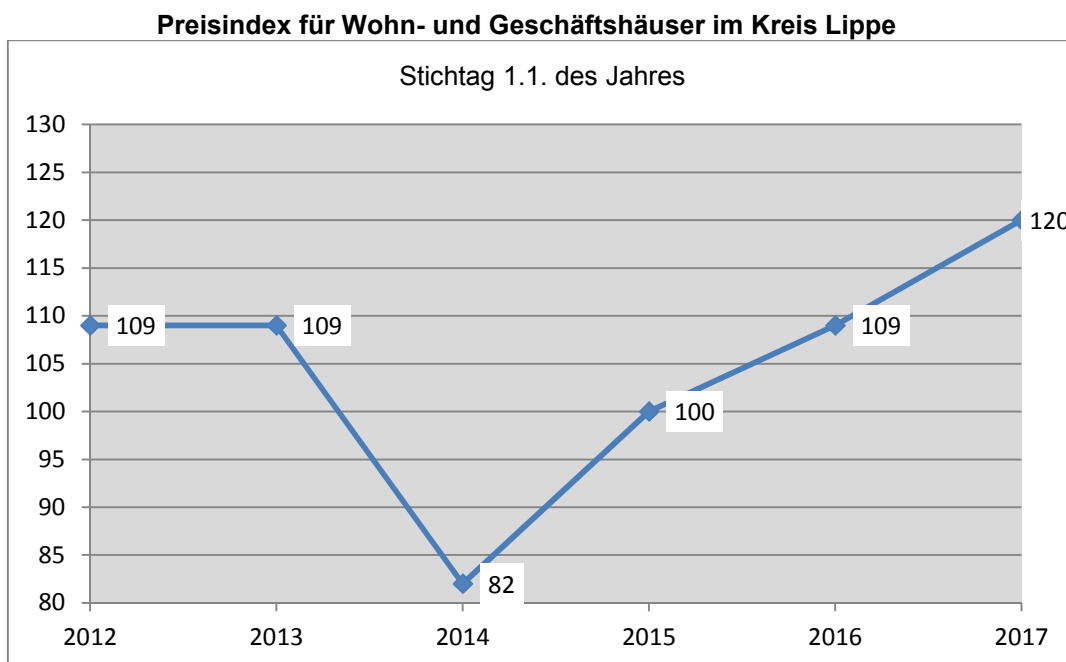
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Mehrfamilienhäuser entwickelt:



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.

Wohn- und Geschäftshäuser

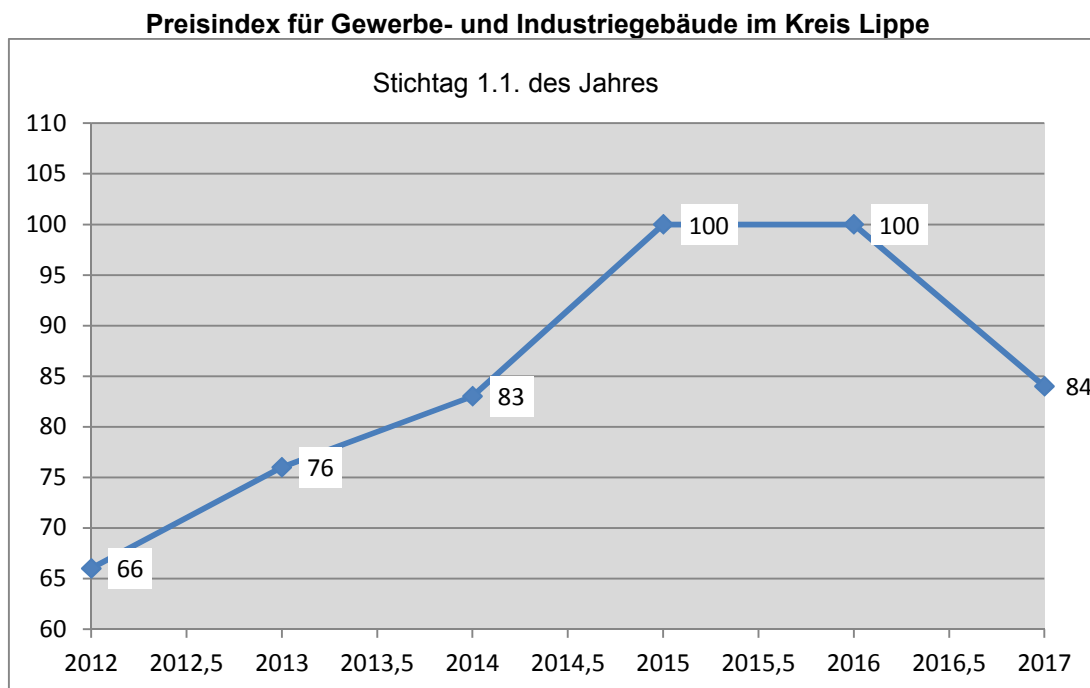
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt:



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.

Gewerbe- und Industriegebäude

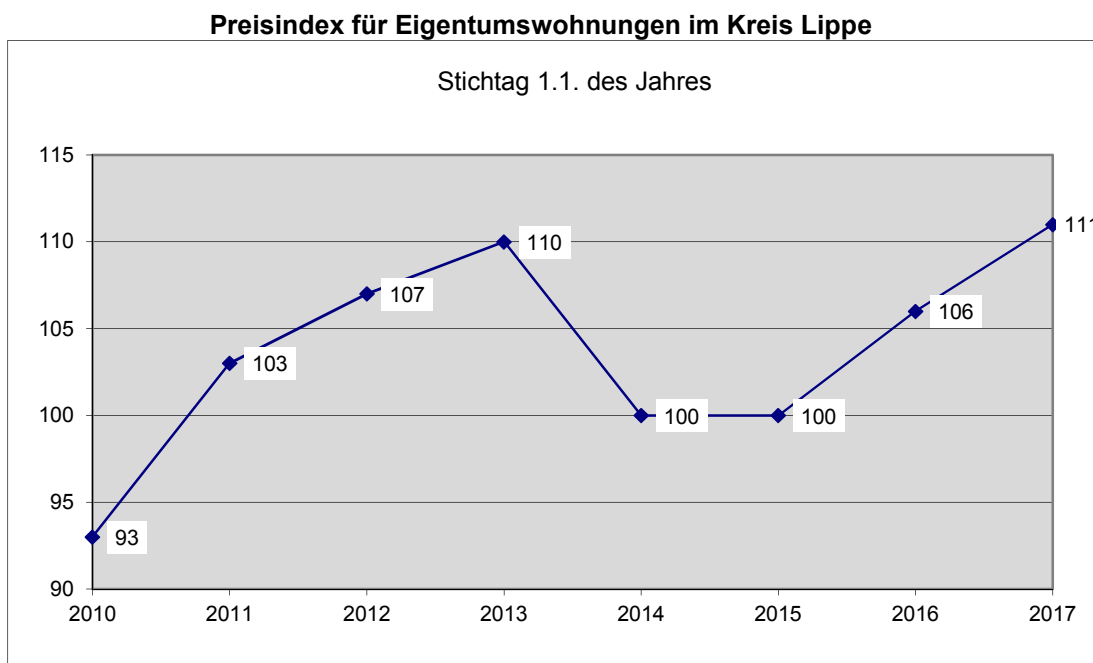
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Gewerbe- und Industriegebäude entwickelt:



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, 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

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	25	230
Baugrundstücksfläche	250 m ²	1.500 m ²
Kaufpreis	17 €/m ²	302 €/m ²
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 zum Stichtag 01.01.2015

BRW (2015)	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.

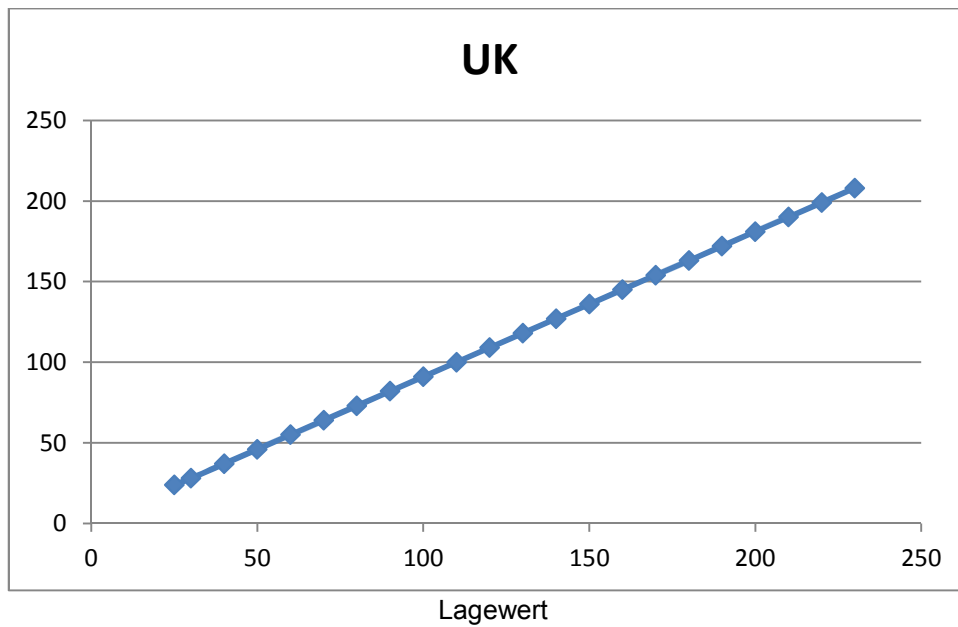
Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

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

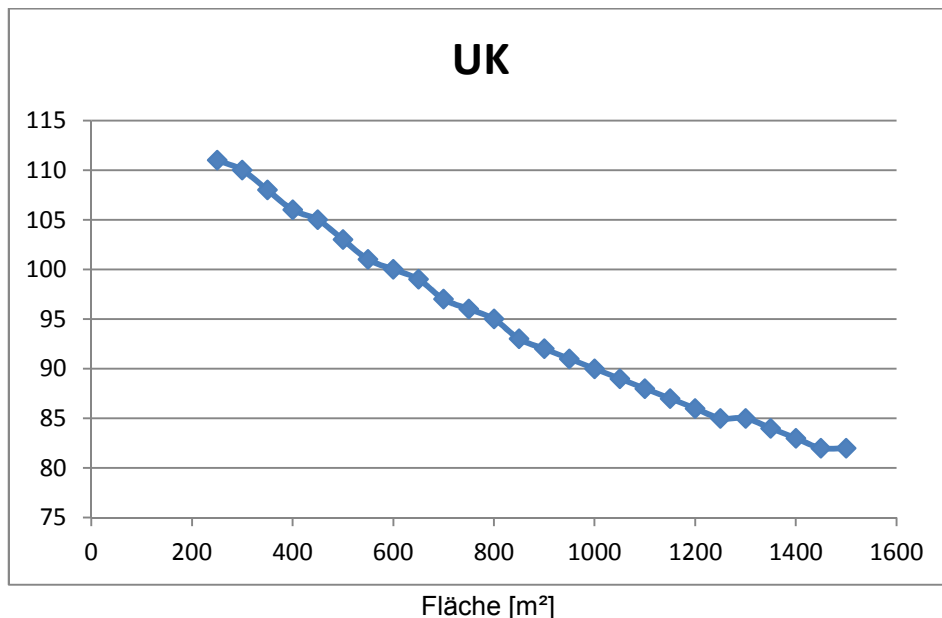
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m ²]	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 ²]	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

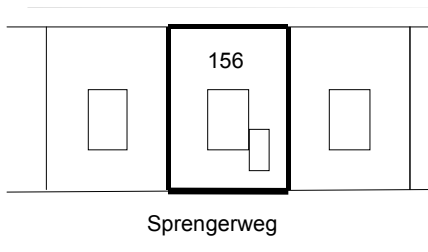
Der Grundstückszuschnitt wurde mit den Merkmalsausprägungen: *regelmäßig*, *unregelmäßig* und *negativ unregelmäßig* untersucht. Lediglich die Kategorie *negativ unregelmäßig* zeigte sich wertbeeinflussend.

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

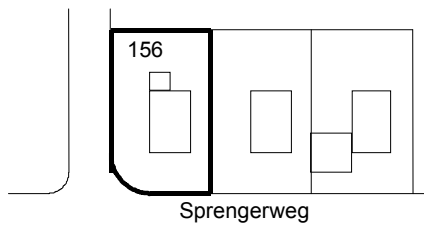
Berücksichtigung der Lage im Erschließungssystem

Die Lage im Erschließungssystem hat fünf Merkmalsausprägungen:

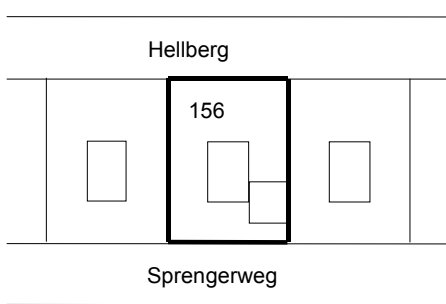
- Reihengrundstück
- Eckgrundstück
- Zweifrontengrundstück
- Binnengrundstück
- Kopfgrundstück



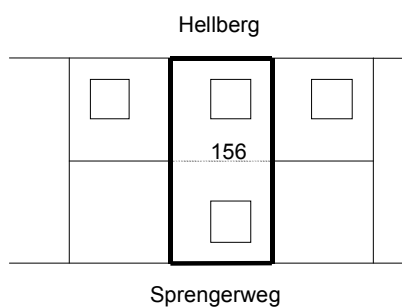
Reihengrundstück



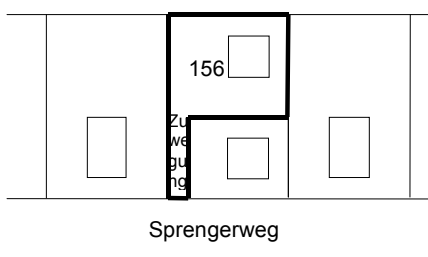
Eckgrundstück



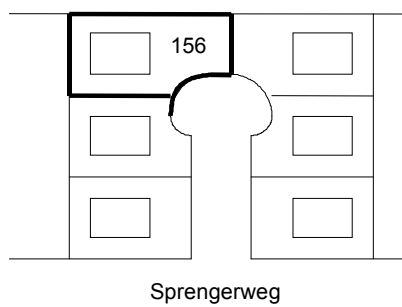
Zweifrontengrundstück



**Zweifrontengrundstück als
Reihengrundstücke ausgewertet**



Binnengrundstück



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**.

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 ²]	500
Lage im Erschließungssystem	Eckgrundstück
Nutzungsart	Mischnutzung
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja

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
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

Merkmal	von	bis
Jahr	2010	2014
Lagewert	75	155
Baugrundstücksfläche	250 m ²	500 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Kaufpreis	66 €/m ²	166 €/m ²
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 zum Stichtag 01.01.2015

BRW (2015)	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.

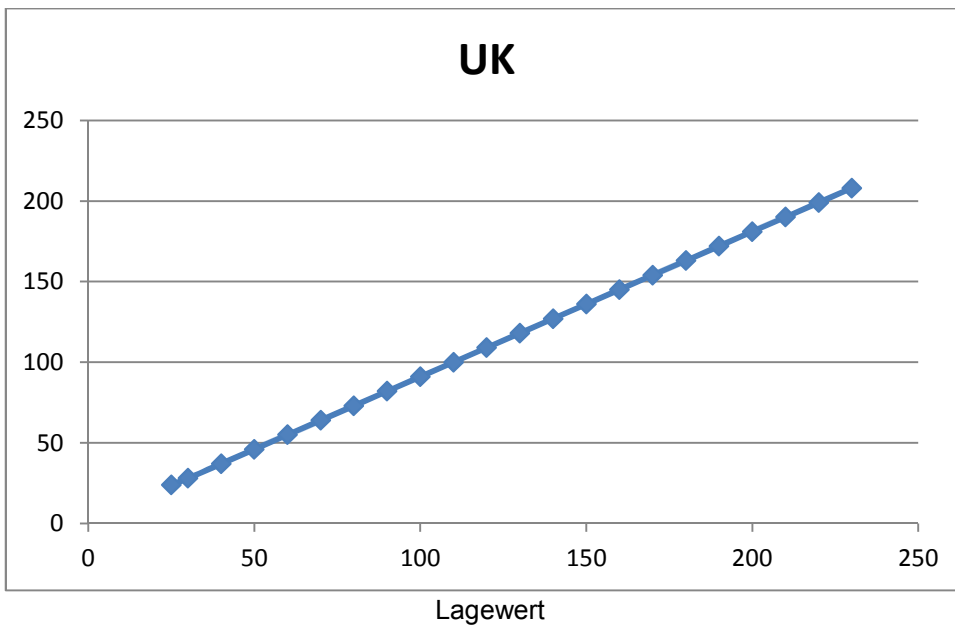
Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung eines Umrechnungskoeffizienten für die Bauweise von Einzelhaus zu Doppel- und Reihenhäusern die Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Lage, Baugrundstücksfläche und Zuschnitt von Einzelhäusern auf den Teilmarkt Bauland für Doppel- und Reihenhäuser angewendet werden können.

Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser:

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

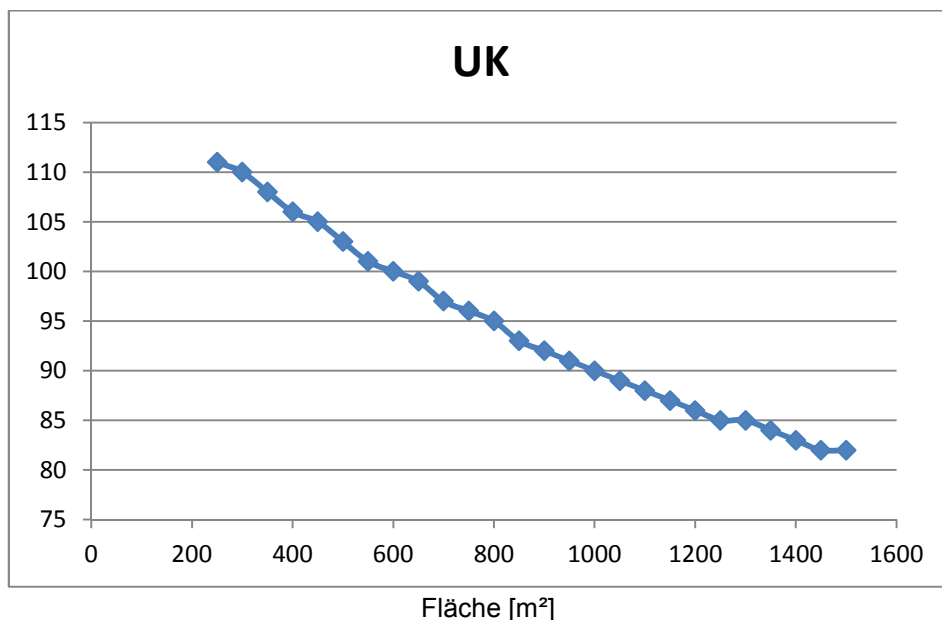
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [m ²]	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 ²]	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 des Grundstückszuschnitts

Der Grundstückszuschnitt wurde mit den Merkmalsausprägungen: *regelmäßig*, *unregelmäßig* und *negativ unregelmäßig* untersucht. Ist der Zuschnitt nicht regelmäßig, so ist ein Abschlag vorzunehmen.

- 7% Abschlag für einen nichtregelmäßigen Zuschnitt (Faktor 0,93)

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

Abhängigkeit von der Bauweise:

Die Bauweise Doppel- und Reihenhäuser ist durch den **Faktor 1,05** zu berücksichtigen.

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 ²]	350
Zuschnitt	unregelmäßig
Bauweise	Doppelhaushälfte

Anpassung an Bewertungsgrundstück

<u>Merkmal</u>		<u>Faktor</u>
Lage	(UK 82 / UK 91)	0,90
Baugrundstücksfläche	(UK 108 / UK 100) x	1,08
Zuschnitt	x	0,93
Bauweise	x	1,05
Gesamtfaktor		0,949

Geschosswohnungsbau

In dieses Segment fallen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. 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

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

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015

BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

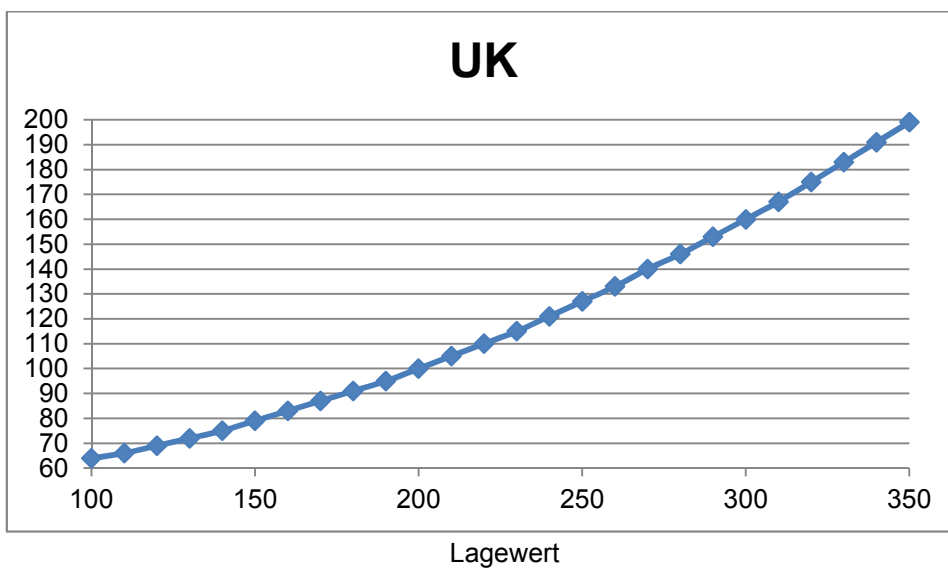
Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

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

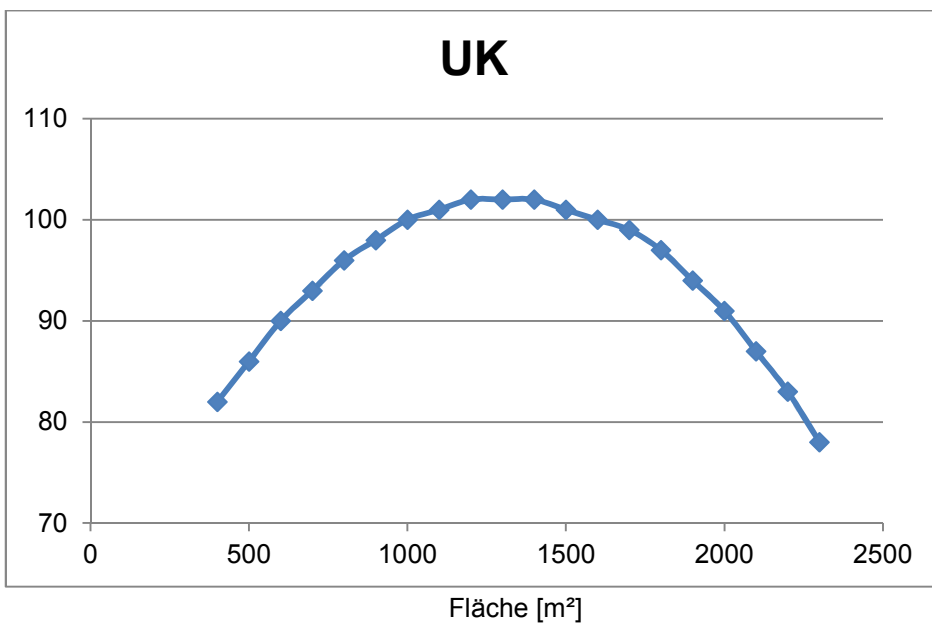
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
230	115
240	121
250	127
260	133
270	140
280	146
290	153
300	160
310	167
320	175
330	183
340	191
350	199



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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

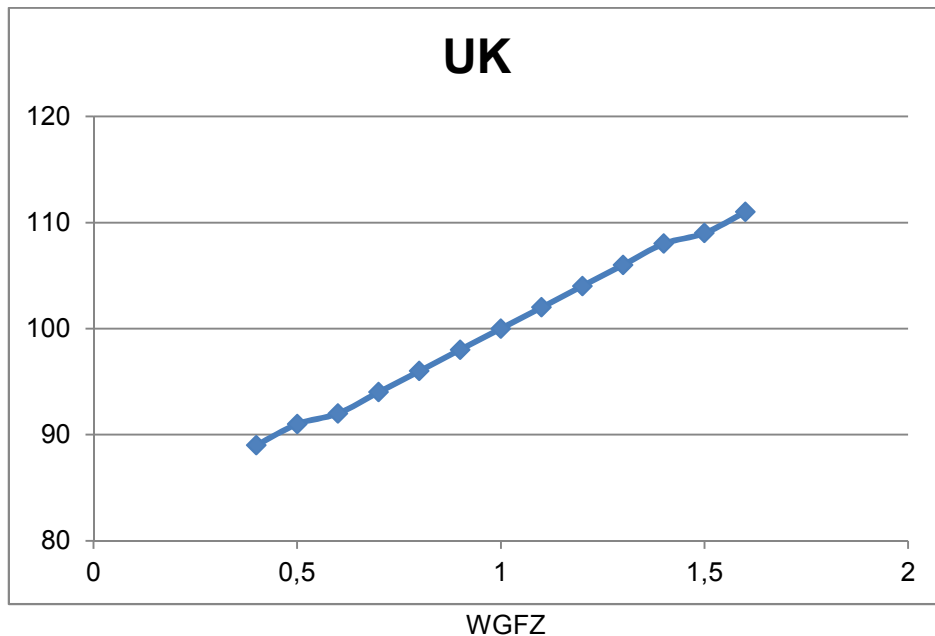
Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
1400	102
1500	101
1600	100
1700	99
1800	97
1900	94
2000	91
2100	87
2200	83
2300	78



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 ² 0,8)	200
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	180
Baugrundstücksfläche [m ²]	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

Merkmal	von	bis
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 ²	5,00 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	344	
Bestimmtheitsmaß	0,64	
Relativer Standardfehler	22 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015) 2,00

Lageanpassungsfaktor 0,9

Lagewert = 1,80

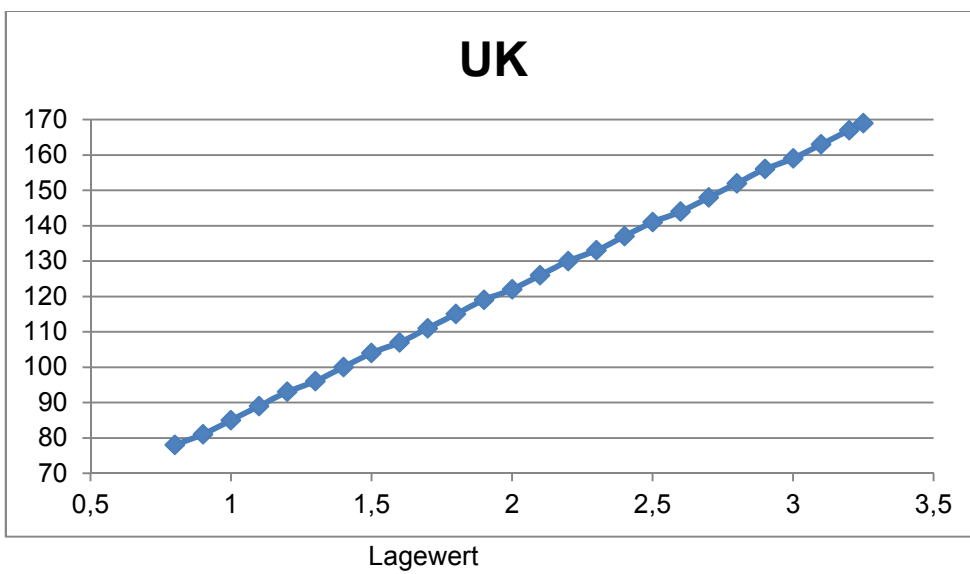
Die Bodenrichtwerte sind auf die mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die mittlere Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks ist sachverständig einzuschätzen. Ausgehend von dieser Bezugslage ist auch die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv zu schätzen.

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

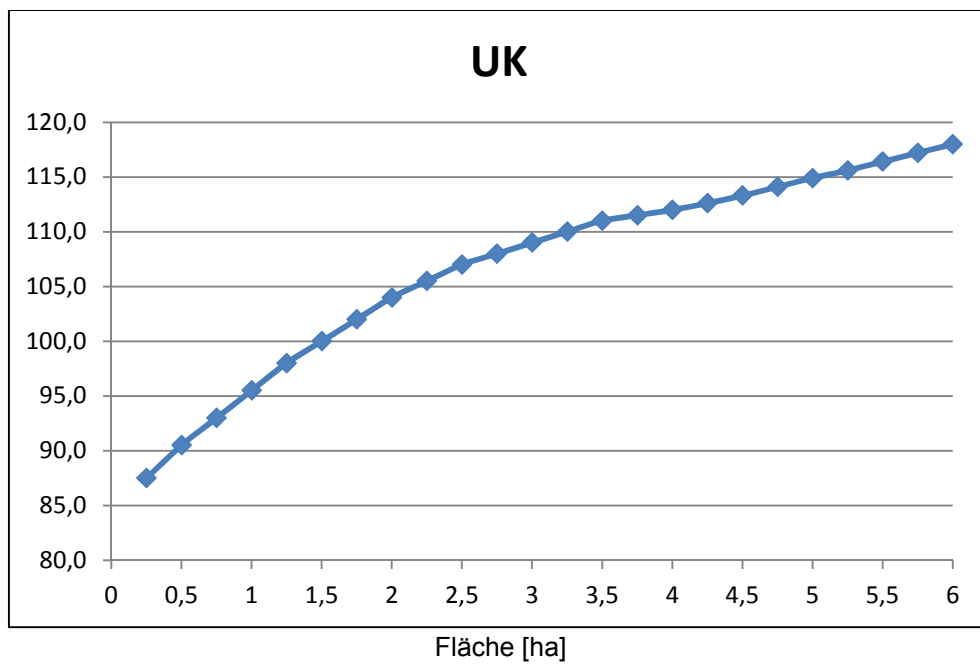
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
2,1	126
2,2	130
2,3	133
2,4	137
2,5	141
2,6	144
2,7	148
2,8	152
2,9	156
3,0	159
3,1	163
3,2	167
3,25	169



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

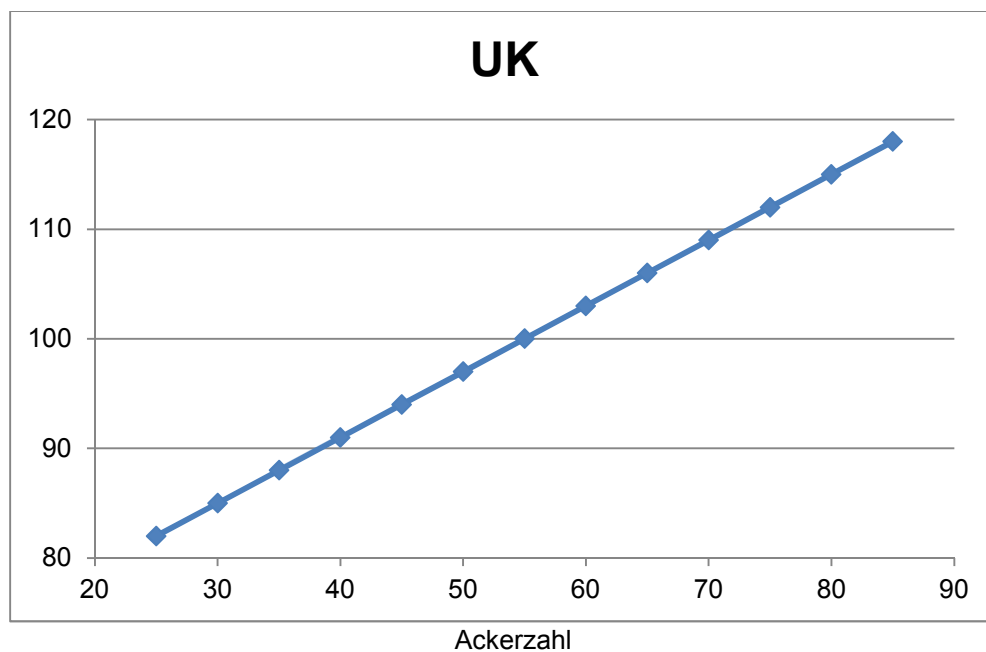
Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	87,5
0,50	90,5
0,75	93,0
1,00	95,5
1,25	98,0
1,50	100,0
1,75	102,0
2,00	104,0
2,25	105,5
2,50	107,0
2,75	108,0
3,00	109,0

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

Merkmal			Faktor	
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

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

Lagewert

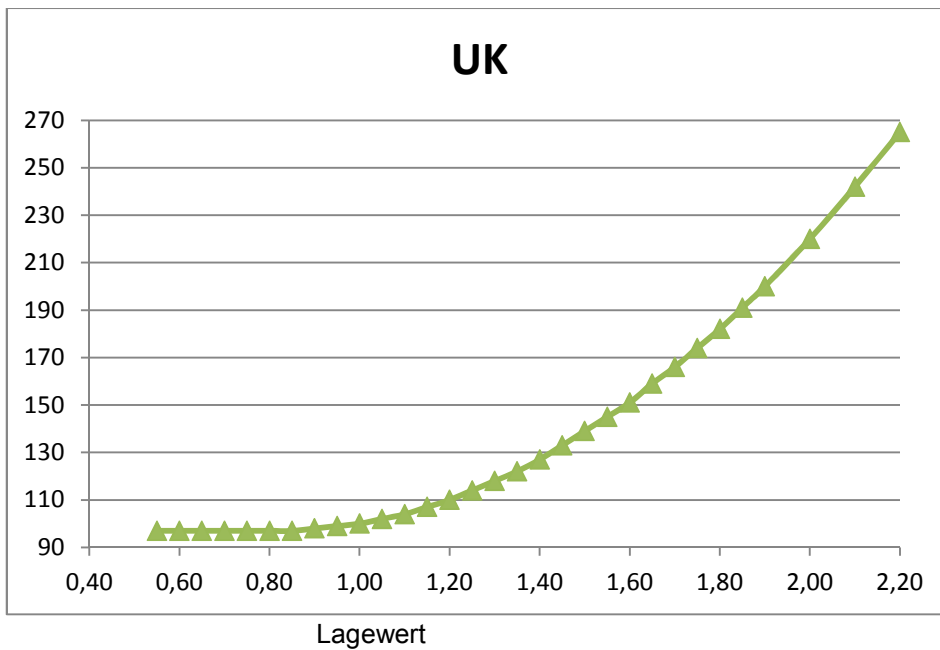
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015)	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	0,90

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

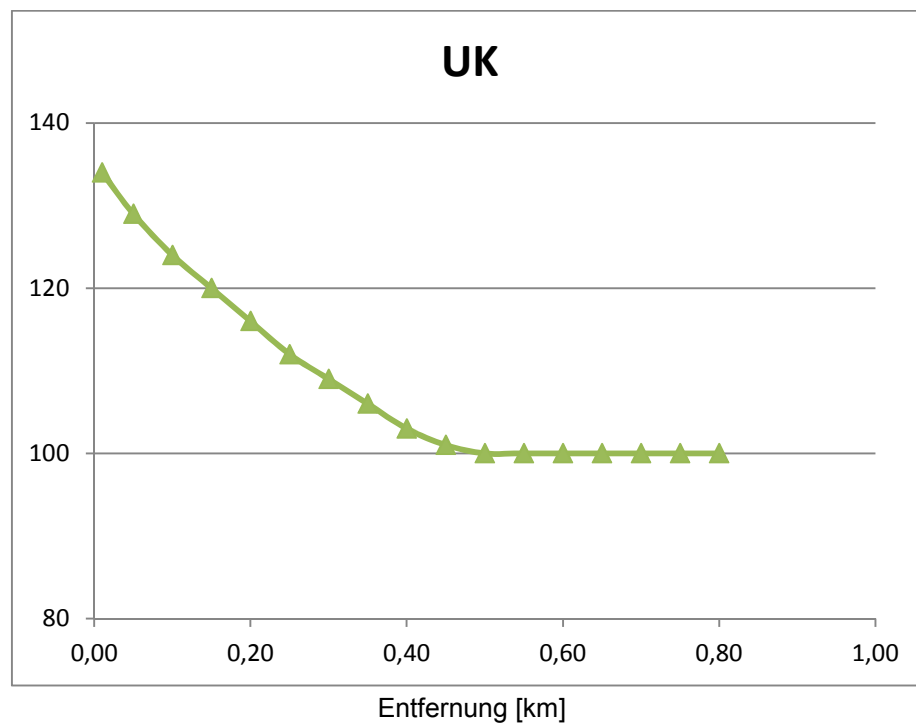
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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		



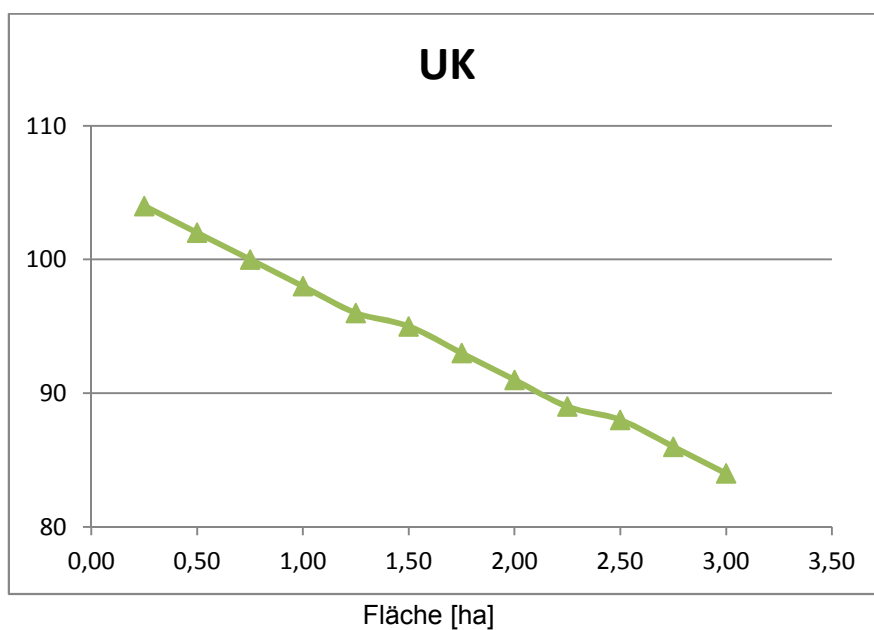
Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

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
0,65	100
0,70	100
0,75	100
0,80	100



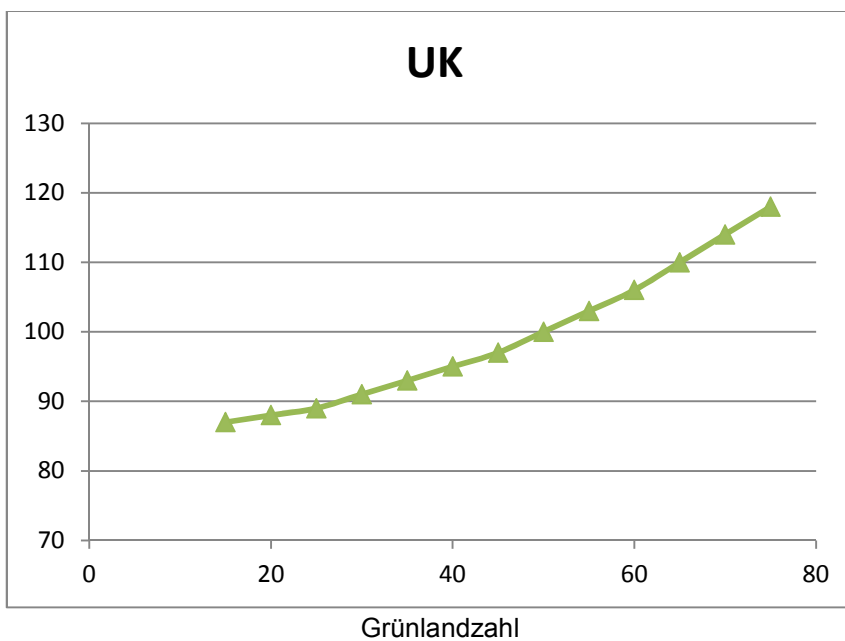
Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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]	0,4
Fläche [ha]	0,5
Grünlandzahl	60
Verpachtung	ja

Anpassung an Bewertungsgrundstück

<u>Merkmal</u>		<u>Faktor</u>
Lage	(UK 98 / UK 100)	0,98
Entfernung zum Ortsrand	(UK 103 / UK 100) x	1,03
Fläche	(UK 102 / UK 100) x	1,02
Grünlandzahl	(UK 106 / UK 100) x	1,06
Verpachtung	x	0,88
Gesamtfaktor		0,960

Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

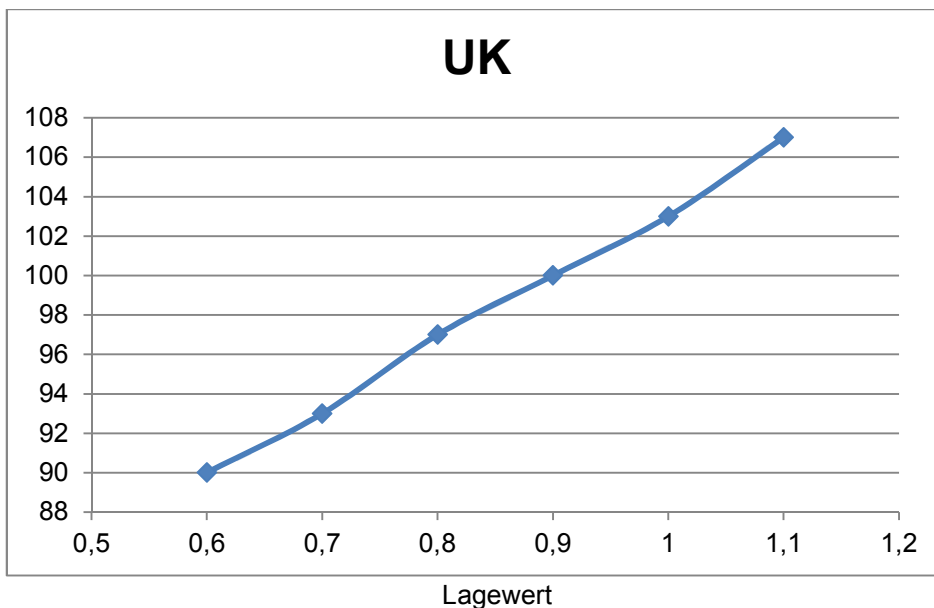
Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015)	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert =	0,90

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

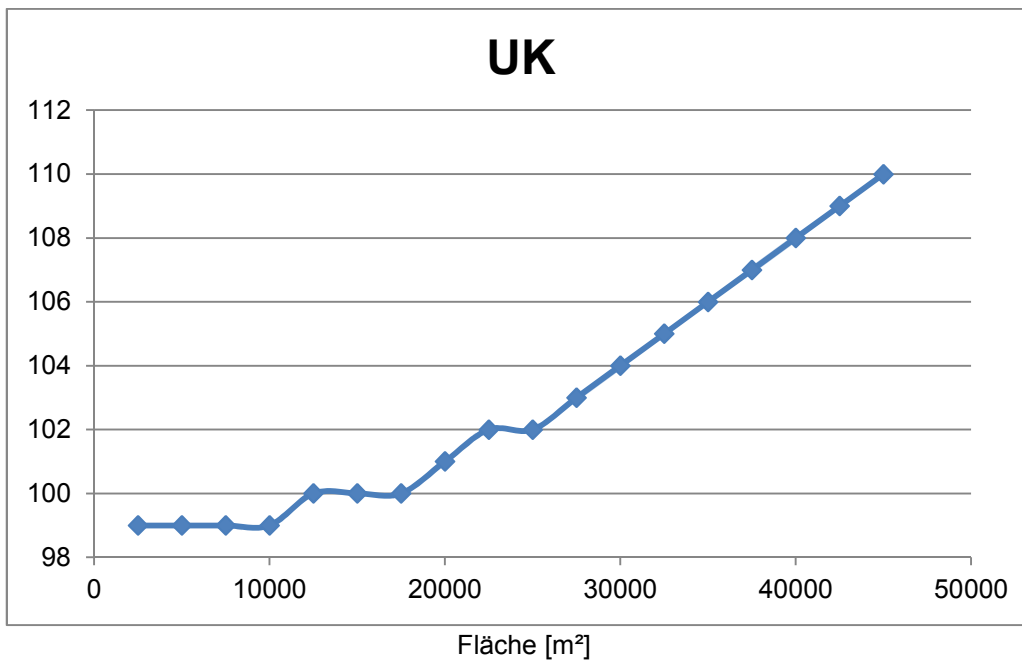
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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 ²]	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 ²
Mischwald	0,00 €/m ²
Laubwald	0,14 €/m ²

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 ²)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,9
Fläche [m ²]	20000
Aufwuchs	Laubwald

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
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

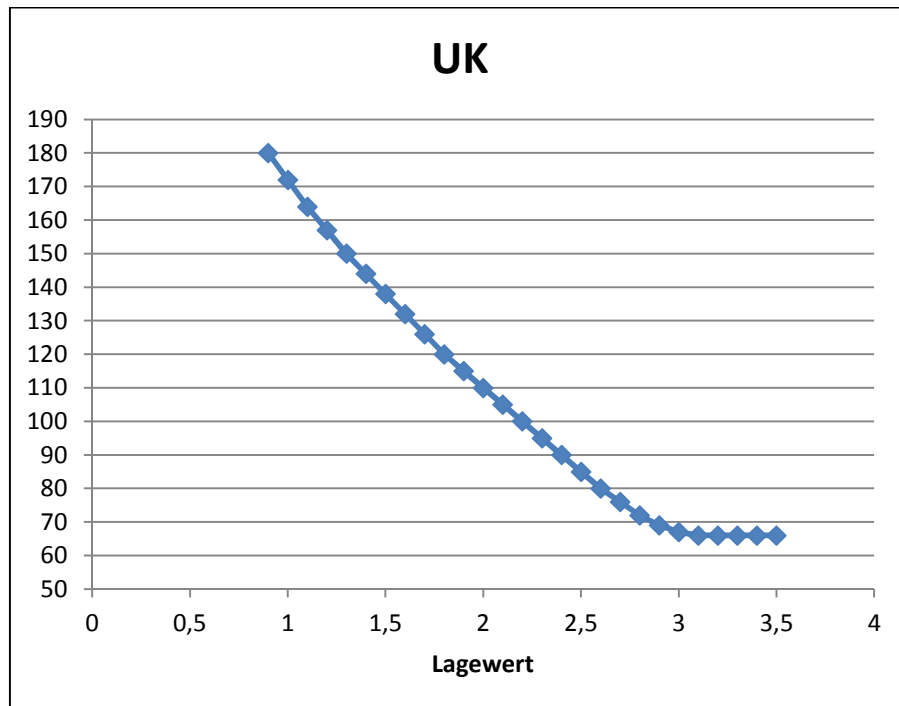
Merkmal	von	bis
Grundstücksfläche [1000 m ²]	0,2	3,0
Lagewert	0,9	3,5
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten
Besonderheiten	nein	ja
Gartenlandwert [€/m ²]	1,00	10,00
Relation (Garten- / Ackerwert)	0,6	4,6
Anzahl der Kauffälle	56	
Bestimmtheitsmaß	0,27	
Relativer Standardfehler	59 %	

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

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

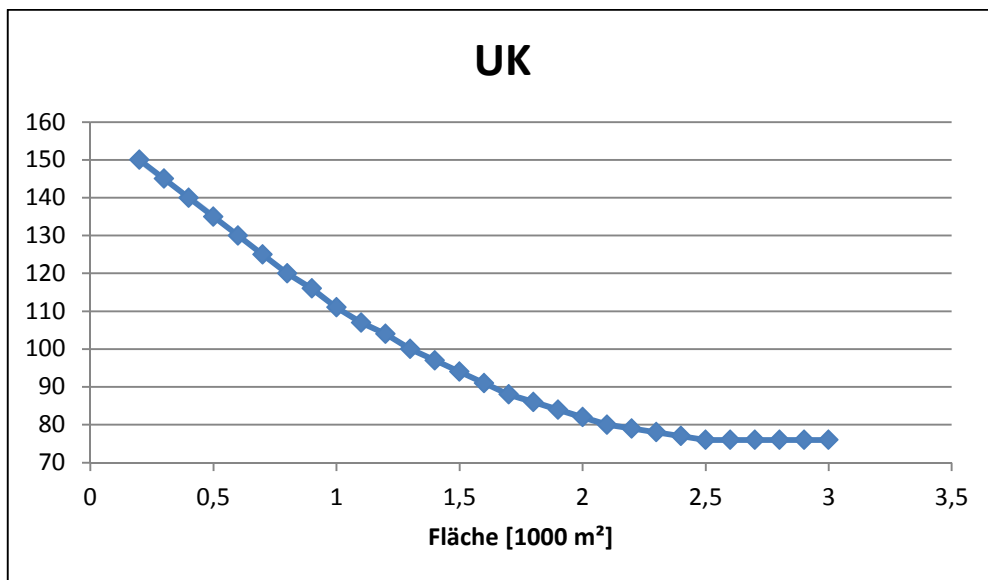
Lage	Umrechnungskoeffizient
0,9	180
1	172
1,1	164
1,2	157
1,3	150
1,4	144
1,5	138
1,6	132
1,7	126
1,8	120
1,9	115
2	110
2,1	105
2,2	100

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 ²]	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 ²]	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 für die Relation	2,0
Lagewert des Ausgangswertes	2,2
Lagewert des Bewertungsobjektes	3
Fläche des Ausgangswertes [1000 m ²]	1,3
Fläche der Bewertungsobjektes [1000 m ²]	2

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
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 ²]	x	2,70
Gartenlandwert [€/m ²]		rd. 3 €/m ²

Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2013	2014
Lagewert	20	250
Wohnfläche	80 m ²	270 m ²
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	
Erschließungssystem	Reihengrundstück, Eckgrundstück u. a.	
Bauweise	freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	
Hanglage	Ja	nein
Kelleranteil	0%	100%
Dachgeschossausbauanteil	0%	100%
Restnutzungsdauer	14 Jahre	77 Jahre
Baujahr	1925	2011
Ausstattungsstandard nach NHK	1,6	4,2
Baugrundstücksfläche	150 m ²	1.500 m ²
Kaufpreis	527 €/m ²	2.631 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	888	
Bestimmtheitsmaß	0,53	
Relativer Standardfehler	17 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

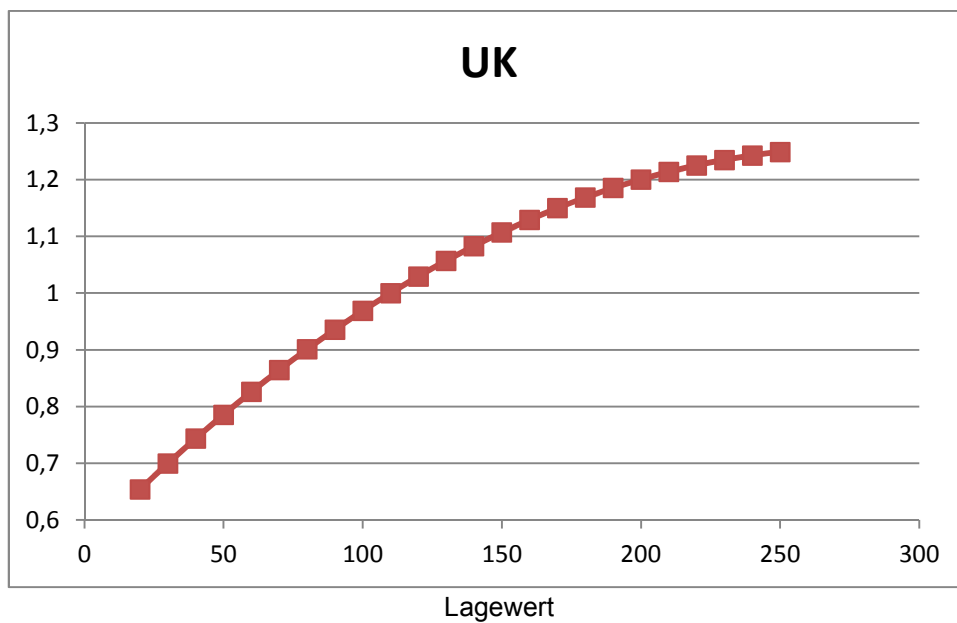
BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

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

Die Merkmal „Hanglage“, „Kelleranteil“, „Dachgeschossausbauanteil“, „Restnutzungsdauer“, „Baujahr“, „Ausstattungsstandard“ und „Baugrundstücksfläche“ sind nicht signifikant, bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

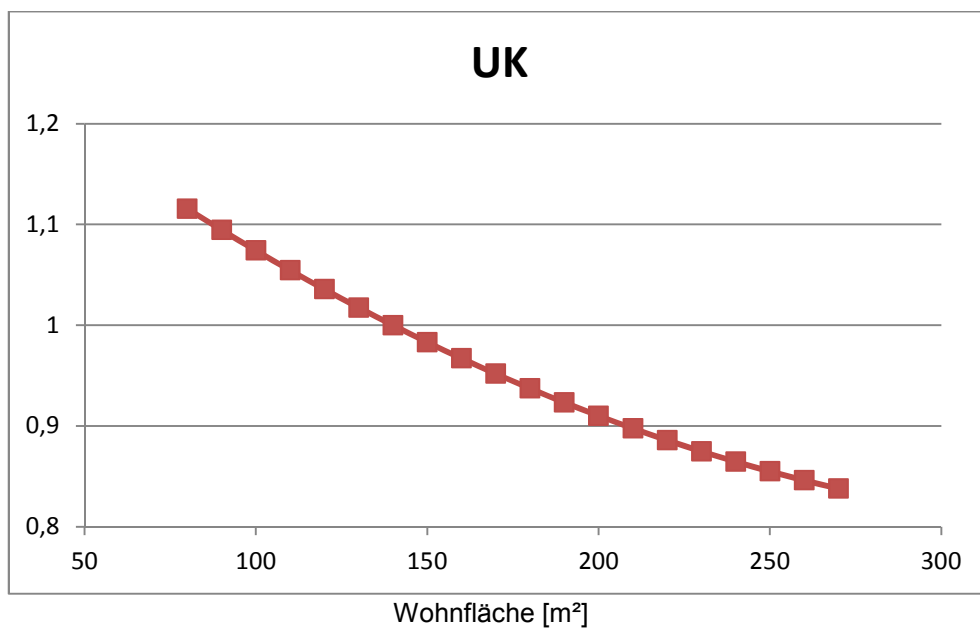
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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	1,0000
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 ²]	Umrechnungskoeffizienten
80	1,1156
90	1,0945
100	1,0742
110	1,0546
120	1,0357
130	1,0175
140	1,0000
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:

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

Korrekturwerte für die Anzahl der Vollgeschosse:

Anzahl	Korrekturwert
1	0,00 €/m ²
2	-125,56 €/m ²

Korrekturwerte für die Anzahl der Einheiten:

Anzahl	Korrekturwert
1	0,00 €/m ²
2	-122,64 €/m ²

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 ²]	140	207
Optik	5	6
Anzahl der Einheiten	1	2
Anzahl der Vollgeschosse	1	1
Wert [€/m ²]	1.070	

Immobilienrichtwert

1.070 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	75	0,8826	90	0,9357
Wohnfläche	140	1	207	0,90145
Gesamtumrechnungskoeffizient (0,9357/0,8826*0,90145/1)				0,9557
Umgerechneter Immobilienrichtwert		(1.070*0,9557)		1.022,60
		Korrekturwert		Korrekturwert
Optik	5	0	6	107,00
Einheiten	1	0	2	- 122,64
Vollgeschosse	1	0	1	0,00
Summe Korrekturwerte (Optik+Einheiten+Vollgesch.)				- 15,64
Umgerechneter Immobilienrichtwert			+	1.022,60
Vergleichswert [€/m²]				1.006,96

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	30	300
Baugrundstücksfläche	145 m ²	1.500 m ²
Baujahr	1880	2004
Gebäudealter	11 Jahre	135 Jahre
Wohnfläche	140 m ²	360 m ²
Kaufpreis	162 €/m ²	1.221 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	224	
Bestimmtheitsmaß	0,49	
Relativer Standardfehler	22 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

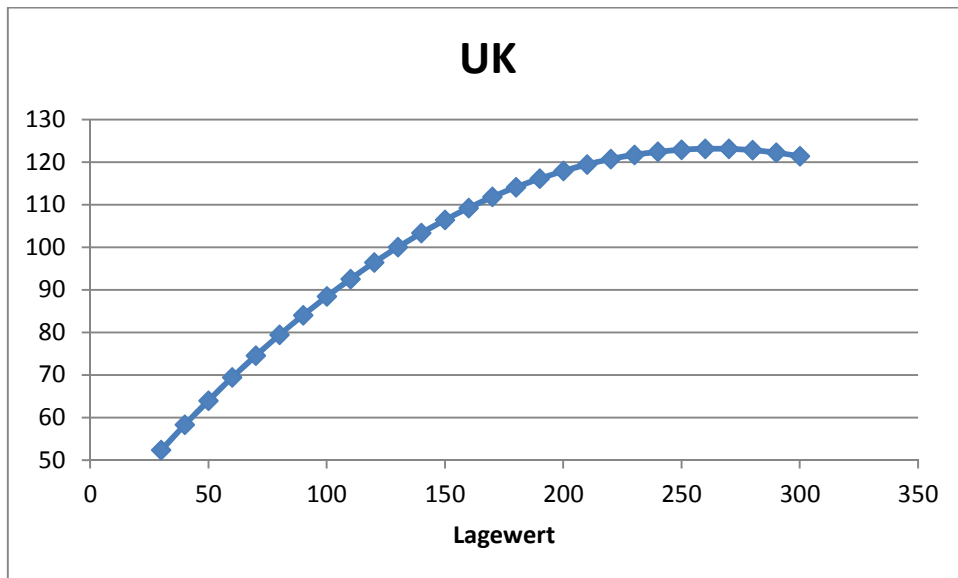
Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Die Merkmal „Baugrundstücksfläche“ und „Baujahr“ sind nicht signifikant, bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

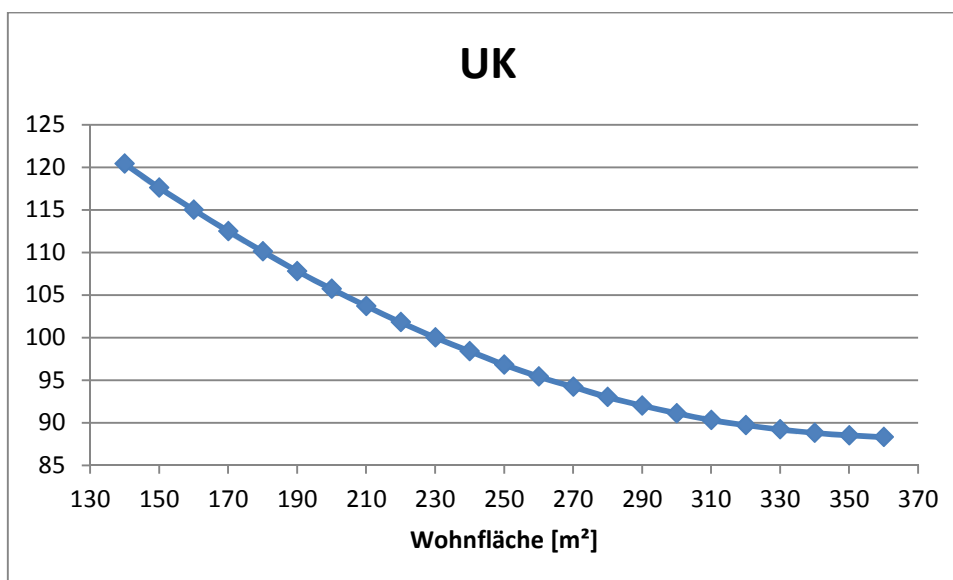
Lage	Umrechnungskoeffizienten
30	52,3
40	58,3
50	63,9
60	69,4
70	74,5
80	79,4
90	84,0
100	88,4
110	92,5
120	96,4
130	100,0
140	103,3
150	106,4
160	109,2

Lage	Umrechnungskoeffizienten
170	111,8
180	114,1
190	116,1
200	117,9
210	119,4
220	120,7
230	121,7
240	122,4
250	122,9
260	123,1
270	123,1
280	122,8
290	122,2
300	121,4



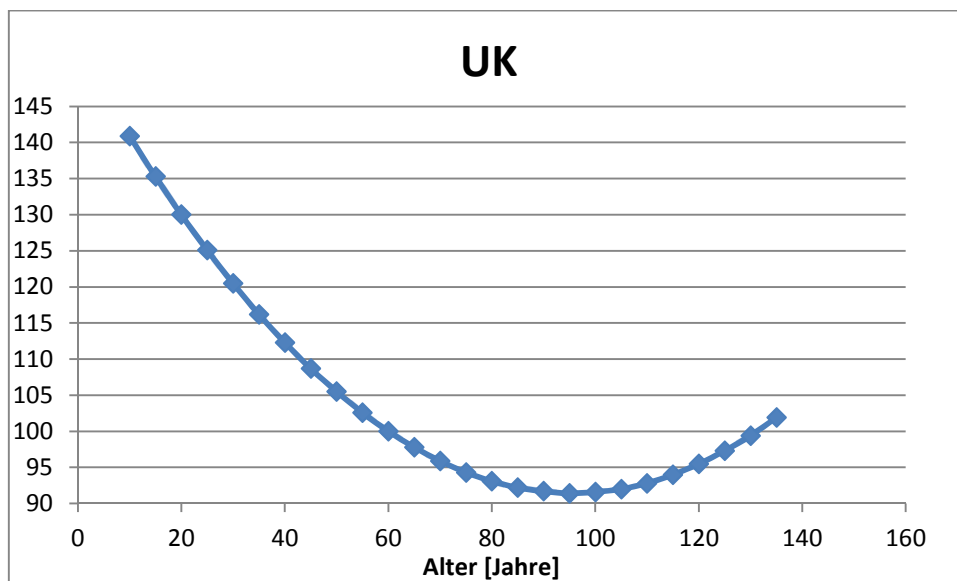
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
140	120,4
150	117,6
160	115
170	112,5
180	110,1
190	107,8
200	105,7
210	103,7
220	101,8
230	100,0
240	98,4
250	96,8
260	95,4
270	94,2
280	93,0
290	92,0
300	91,1
310	90,3
320	89,7
330	89,2
340	88,8
350	88,5
360	88,3



Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	Umrechnungskoeffizienten
10	140,9
15	135,3
20	130,0
25	125,1
30	120,5
35	116,2
40	112,3
45	108,7
50	105,5
55	102,6
60	100,0
65	97,8
70	95,9
75	94,3
80	93,1
85	92,2
90	91,7
95	91,4
100	91,6
105	92,0
110	92,8
115	94,0
120	95,5
125	97,3
130	99,4
135	101,9



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	130	150
Wohnfläche [m ²]	230	210
Gebäudealter [Jahre]	60	40
Wert [€/m ²]	1.000	

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	130	100	150	106,4
Wohnfläche	230	100	210	103,7
Gebäudealter	60	100	40	112,3
Gesamtumrechnungskoeffizient	(106,4/100*103,7/100*112,3/100)			1,23908
Vergleichswert [€/m²]	(1.000 * 1,23908)			1.239,08

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	30	280
Baugrundstücksfläche	180 m ²	10.000 m ²
Baujahr	1860	2007
Gebäudealter	5 Jahre	155 Jahre
Wohnfläche	180 m ²	6.500 m ²
Kaufpreis	110 €/m ²	2.040 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	276	
Bestimmtheitsmaß	0,44	
Relativer Standardfehler	27 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

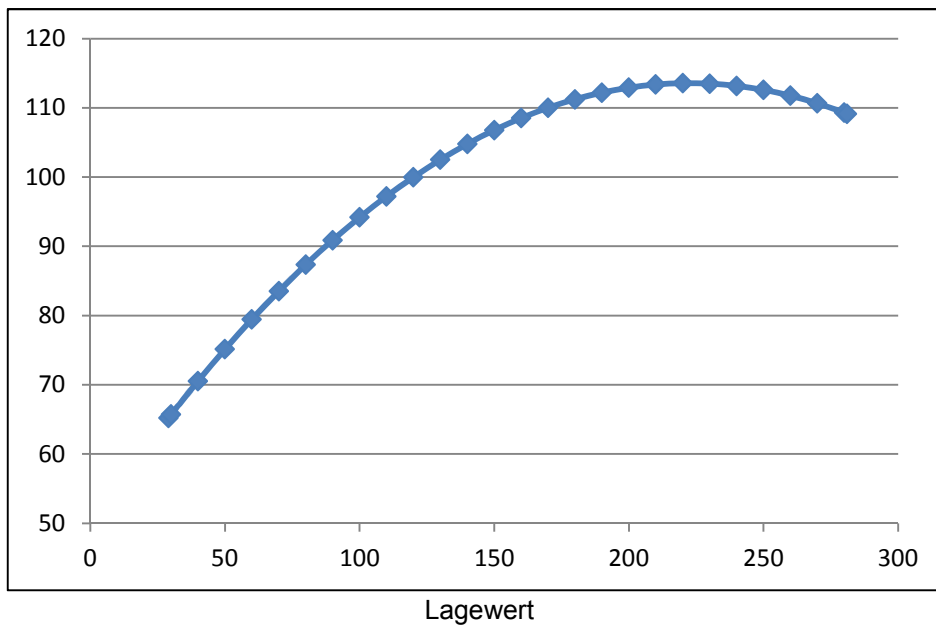
Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Die Merkmale „Baujahr“ und „Wohnfläche“ sind nicht signifikant, bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden.

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	100,0
130	102,5
140	104,8
150	106,8
160	108,5

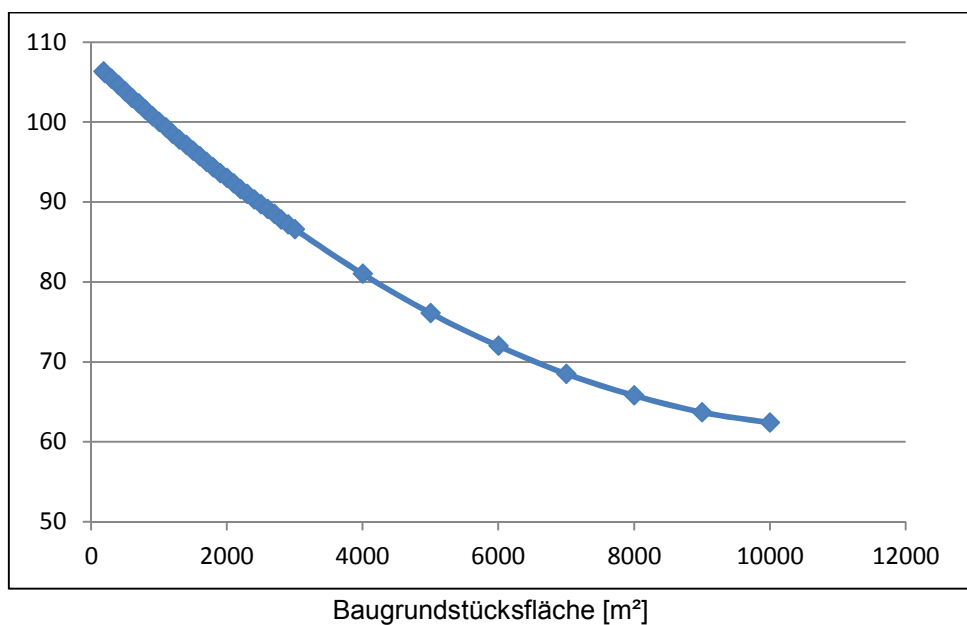
Lage	Umrechnungskoeffizienten
160	108,5
170	110,0
180	111,2
190	112,2
200	112,9
210	113,4
220	113,6
230	113,5
240	113,2
250	112,6
260	111,8
270	110,7
280	109,3



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrundstücksfläche [m ²]	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

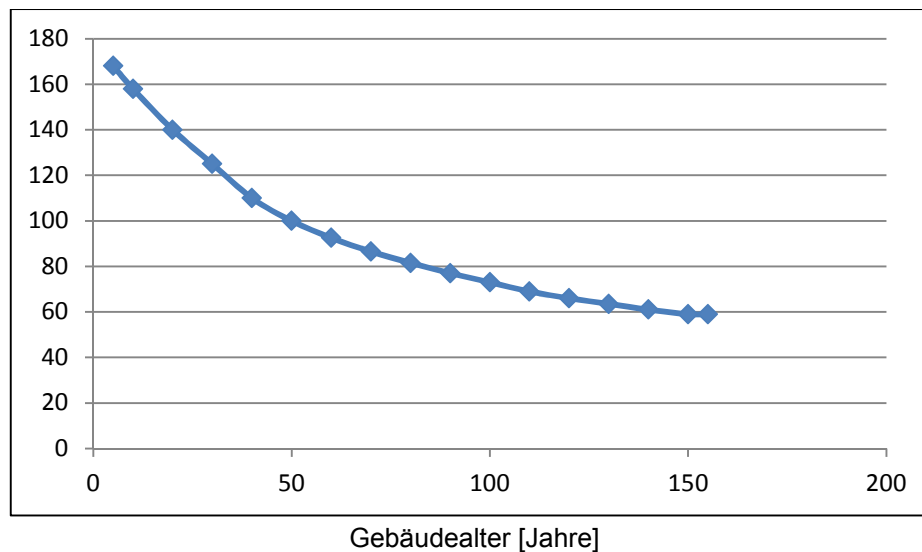
Baugrundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
2000	93
2100	92,3
2200	91,6
2300	91,0
2400	90,3
2500	89,7
2600	89,1
2700	88,5
2800	87,8
2900	87,2
3000	86,6
4000	81,0
5000	76,1
6000	72,0
7000	68,5
8000	65,8
9000	63,7
10000	62,4



Umrechnungskoeffizienten für das Gebäudealter

Gebäudealter [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
5	168,0
10	158,0
20	140,0
30	125,0
40	110,0
50	100,0
60	92,5
70	86,5
80	81,5

Gebäudealter [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
90	77,0
100	73,0
110	69,0
120	66,0
130	63,5
140	61,0
150	59,0
155	59,0



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	120	100	150	106,8
Grundstücksfläche	1000	100	800	101,5
Gebäudealter	50	100	40	110,0
Gesamtumrechnungskoeffizient	(106,8/100*101,5/100*110,0/100)			1,19242
Vergleichswert [€/m²]	(1.000 * 1,19242)			1.192,42

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	30	400
Baugrundstücksfläche	104 m ²	2.131 m ²
Baujahr	1631	1989
Gebäudealter	26 Jahre	383 Jahre
Wohn-/Nutzfläche	119 m ²	934 m ²
Gewerbeanteil	18 %	83 %
Kaufpreis	62 €/m ²	1.316 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	161	
Bestimmtheitsmaß	0,30	
Relativer Standardfehler	36 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

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

Nebennutzflächen (z. B. Lagerflächen) in **Nebengebäuden** wurden reduziert berücksichtigt. Die Reduzierung erfolgte im Verhältnis der Miete für die Nebenfläche zur Geschäftsmiete. Zum Beispiel:

Geschäftsmiete 10 €/m², Nebenflächenmiete 2,5 €/m²

Nebenfläche in Nebengebäude 200 m²
Ansatz: 200 m² x 2,5 / 10 = 50 m².

Bei der Berechnung des **Gewerbeanteils** wurde die reduzierte Nebenfläche berücksichtigt. Zum Beispiel:

Wohnfläche 210 m², Nutzfläche im Hauptgebäude 100 m², Nutzfläche im Nebengebäude 200 m², reduziert 50 m² (s. o.). Gesamtnutzfläche 150 m².

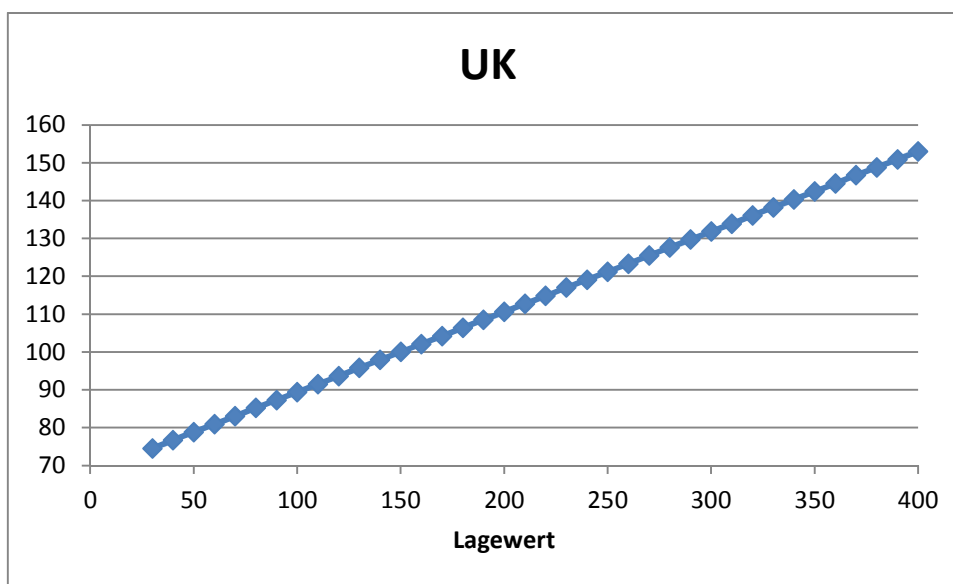
$150 / (210+150) = 0,42$, gleich 42%.

Die Merkmale „Baugrundstücksfläche“, „Baujahr“ und „Gebäudealter“ sind nicht signifikant bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

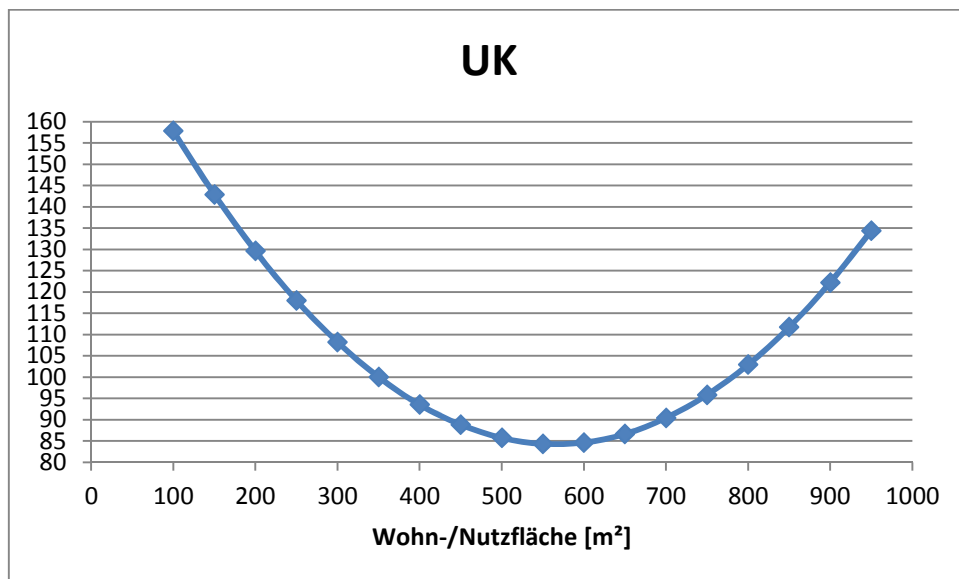
Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
30	74,5
40	76,7
50	78,8
60	80,9
70	83,0
80	85,2
90	87,3
100	89,4
110	91,5
120	93,6
130	95,8
140	97,9
150	100,0
160	102,1
170	104,2
180	106,4
190	108,5
200	110,6
210	112,7

Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
220	114,8
230	117,0
240	119,1
250	121,2
260	123,3
270	125,5
280	127,6
290	129,7
300	131,8
310	133,9
320	136,1
330	138,2
340	140,3
350	142,4
360	144,5
370	146,7
380	148,8
390	150,9
400	153,0



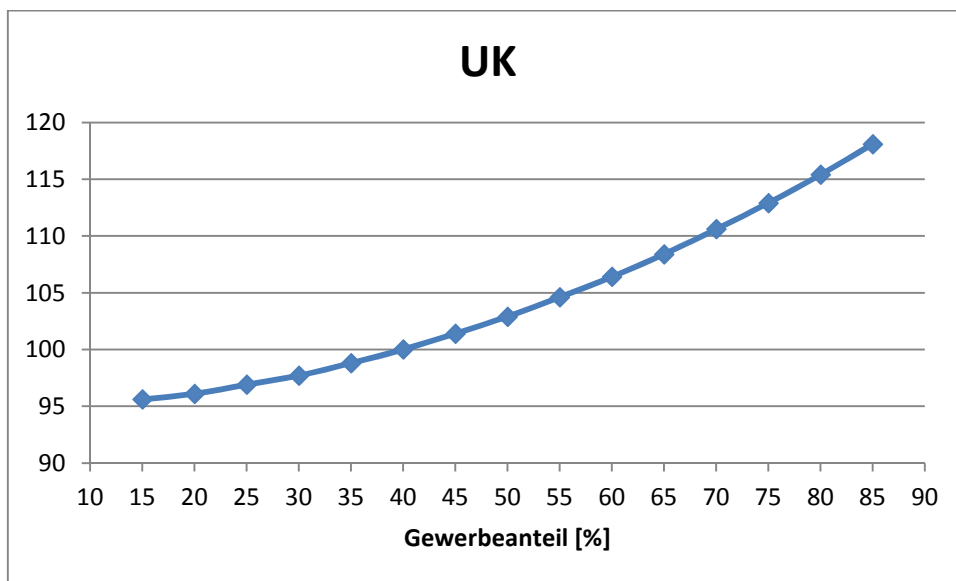
Umrechnungskoeffizienten für die Wohn- und Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
100	157,8
150	142,9
200	129,6
250	118,0
300	108,2
350	100,0
400	93,5
450	88,8
500	85,7
550	84,3
600	84,6
650	86,6
700	90,4
750	95,8
800	102,9
850	111,7
900	122,2
950	134,4



Umrechnungskoeffizienten für den Gewerbeanteil

Gewerbeanteil [%]	Umrechnungskoeffizienten
15	95,6
20	96,1
25	96,9
30	97,7
35	98,8
40	100,0
45	101,4
50	102,9
55	104,6
60	106,4
65	108,4
70	110,6
75	112,9
80	115,4
85	118,1



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	200	250
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	350	500
Gewerbeanteil [%]	40	60
Wert [€/m ²]	1.000	

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	200	110,6	250	121,2
Wohn-/Nutzfläche	350	100	500	85,7
Gewerbeanteil	40	100	60	106,4
Gesamtumrechnungskoeffizient	(121,2/110,6*85,7/100*106,4/100)			0,99924
Vergleichswert [€/m²]	(1.000 * 0,99924)			999,24

Gewerbe- und Industriegebäude

Beschreibung der untersuchten Daten: Die Objekte liegen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	10	65
Baugrundstücksfläche	500 m ²	20.000 m ²
Baujahr	1935	2011
Gebäudealter	5 Jahre	80 Jahre
Nutzfläche	210 m ²	6.700 m ²
Kaufpreis	51 €/m ²	764 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	92	
Bestimmtheitsmaß	0,61	
Relativer Standardfehler	35 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

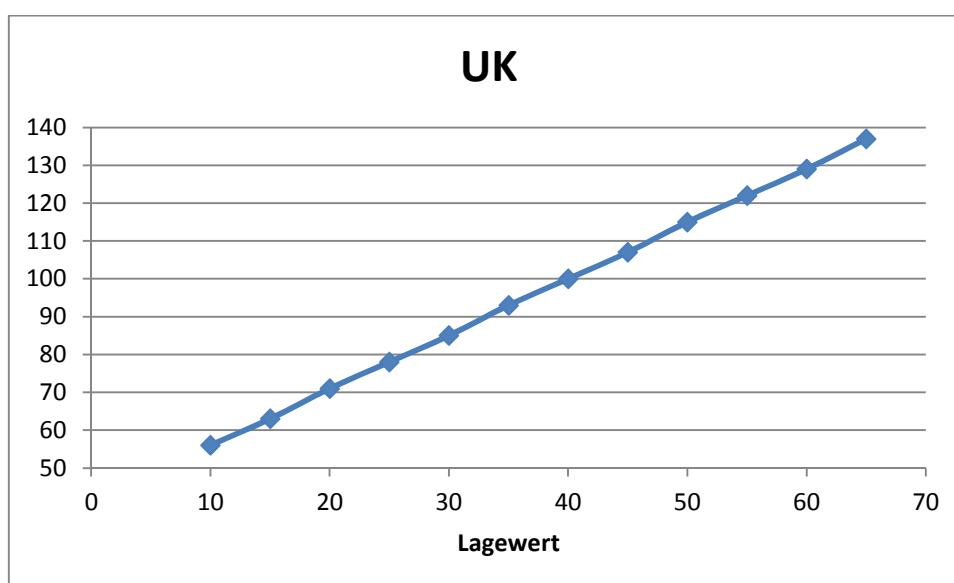
BRW (2015)	50
Lageanpassungsfaktor	0,90
Lagewert =	45

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

Die Merkmale „Baujahr“ und „Nutzfläche“ sind nicht signifikant, bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

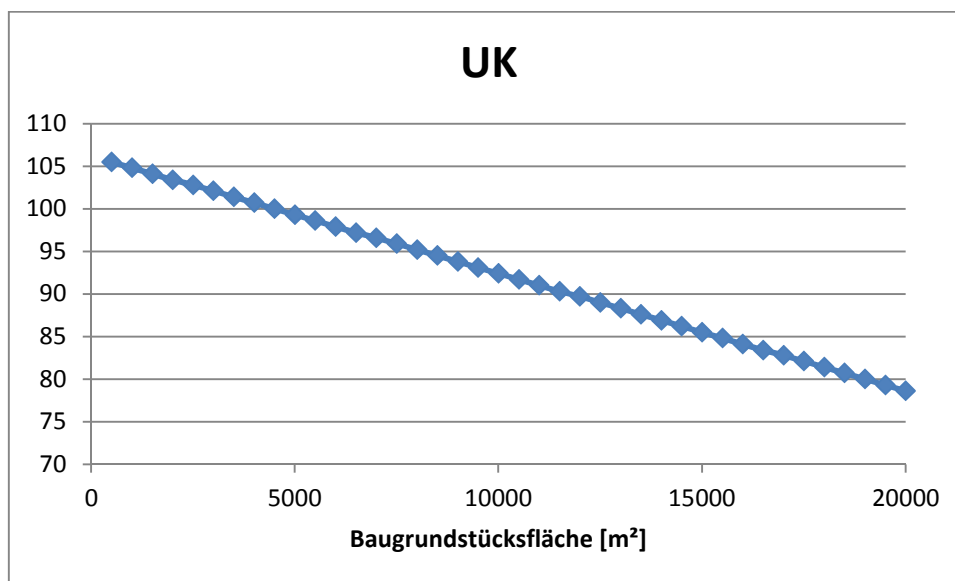
Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
10	56
15	63
20	71
25	78
30	85
35	93
40	100
45	107
50	115
55	122
60	129
65	137



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

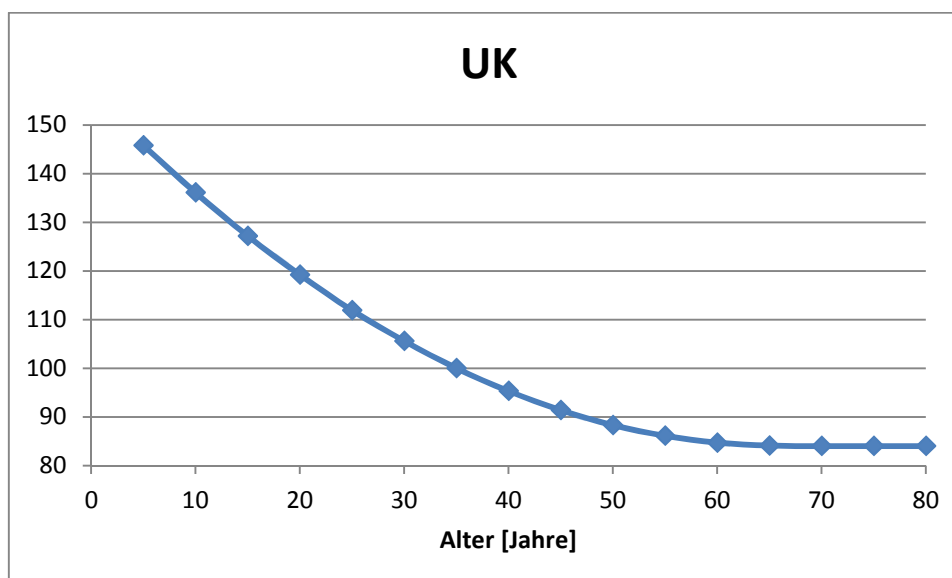
Baugrundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
500	105,5
1000	104,8
1500	104,1
2000	103,4
2500	102,8
3000	102,1
3500	101,4
4000	100,7
4500	100,0
5000	99,3
5500	98,6
6000	97,9
6500	97,2
7000	96,6
7500	95,9
8000	95,2
8500	94,5
9000	93,8
9500	93,1
10000	92,4

Baugrundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
10500	91,7
11000	91,0
11500	90,3
12000	89,7
12500	89,0
13000	88,3
13500	87,6
14000	86,9
14500	86,2
15000	85,5
15500	84,8
16000	84,1
16500	83,4
17000	82,8
17500	82,1
18000	81,4
18500	80,7
19000	80,0
19500	79,3
20000	78,6



Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	Umrechnungskoeffizienten
5	145,8
10	136,1
15	127,2
20	119,2
25	111,9
30	105,6
35	100,0
40	95,3
45	91,4
50	88,3
55	86,1
60	84,7
65	84,1
70	84,0
75	84,0
80	84,0



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	40	45
Baugrundstücksfläche [m ²]	4.500	10.000
Alter [Jahre]	35	60
Wert [€/m ²]	500	

Immobilienrichtwert

500 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	40	100	45	107,0
Wohn-/Nutzfläche	4.500	100	10.000	92,4
Gewerbeanteil	35	100	60	84,1
Gesamtumrechnungskoeffizient	(121,2/110,6*85,7/100*106,4/100)			0,83148
Vergleichswert [€/m²]	(500 * 0,83148)			415,74

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 ²]	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

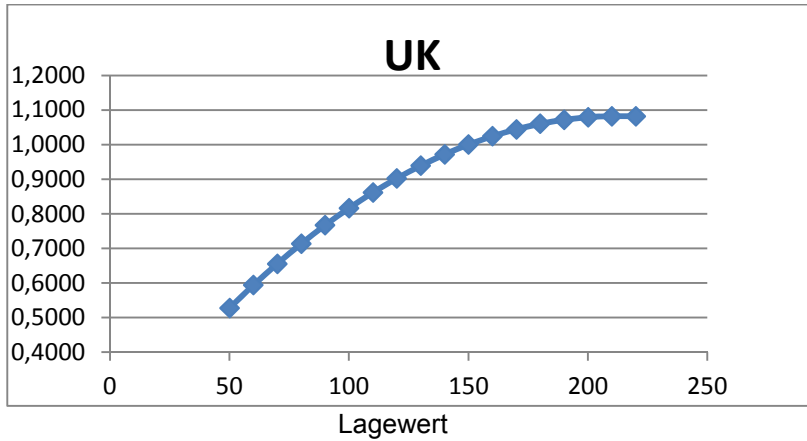
Weiteres zum Lagewert siehe unter 9.2 Umrechnungskoeffizienten, individueller Wohnungsbau, Einzelhausgrundstücke.

Die Merkmale „Baugrundstücksfläche“, „Baujahr“, „Vermietungssituation“, „Stellplatzsituation“, „Geschosslage der Wohnung“, „Anzahl der Einheiten“ und „Anzahl der Vollgeschosse“ sind nicht signifikant bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

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

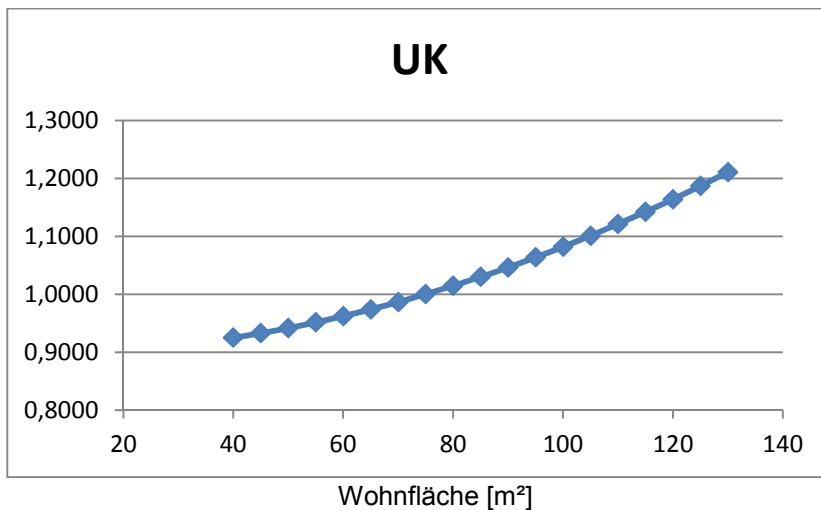
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
140	0,9716
150	1,0000
160	1,0242
170	1,0442
180	1,0601
190	1,0717
200	1,0792
210	1,0820
220	1,0820



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

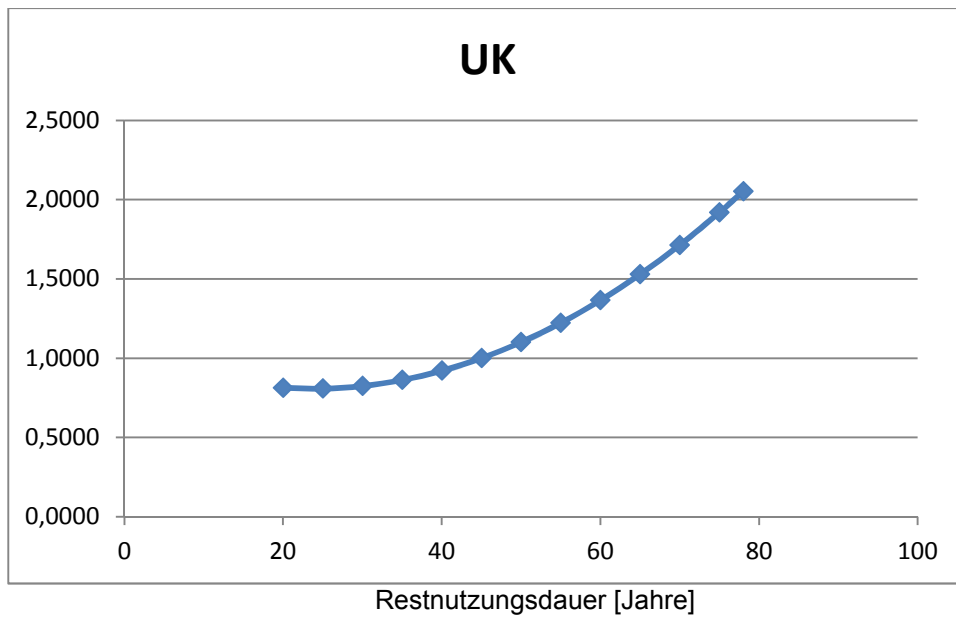
Wohnfl. [m²]	Umrechnungskoeffizient
40	0,9248
45	0,9327
50	0,9416
55	0,9514
60	0,9622
65	0,9738
70	0,9865
75	1,0000
80	1,0145
85	1,0299

Wohnfl. [m²]	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 ²]	75	72
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	42
Wert [€/m ²]	1.130	

Immobilienrichtwert

1.130 €/m²

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	95	0,7914	100	0,8161
Wohnfläche	75	1	72	0,9919
Restnutzungsdauer	45	1	42	0,95224
Gesamtumrechnungskoeffizient	(0,8161/0,7914*0,9919/1*0,95224/1)			0,974
Vergleichswert [€/m²]	(1.130 * 0,974)			1.100,62

Mieten

Beschreibung der untersuchten Daten:

Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	18	350
Baujahr	1900	2004
Wohnfläche	40 m ²	140 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	3	30
Geschosslage der Wohnung	UG	4. OG/DG
Miete	2,59 €/m ²	9,36
Anzahl der Kauffälle	1311	
Bestimmtheitsmaß	0,25	
Relativer Standardfehler	15 %	

Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte BRW zum Stichtag 01.01.2015.

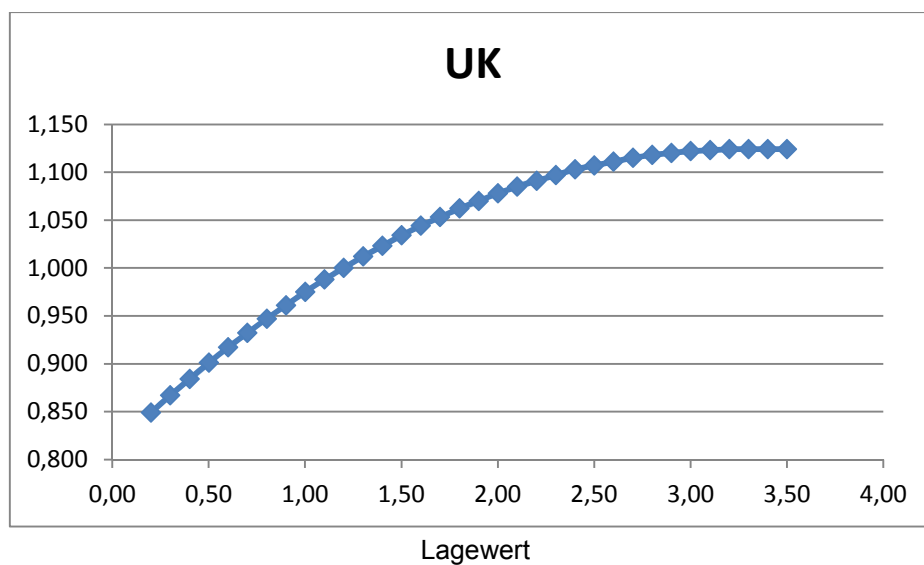
BRW (2015)	100
Lageanpassungsfaktor	0,90
Lagewert =	90

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

Die Merkmale „Anzahl der Wohneinheiten“ und „Geschosslage der Wohnung“ sind nicht signifikant bzw. wegen zu hoher Korrelation mit anderen Merkmalen nicht zu verwenden. Für die anderen Merkmale ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten.

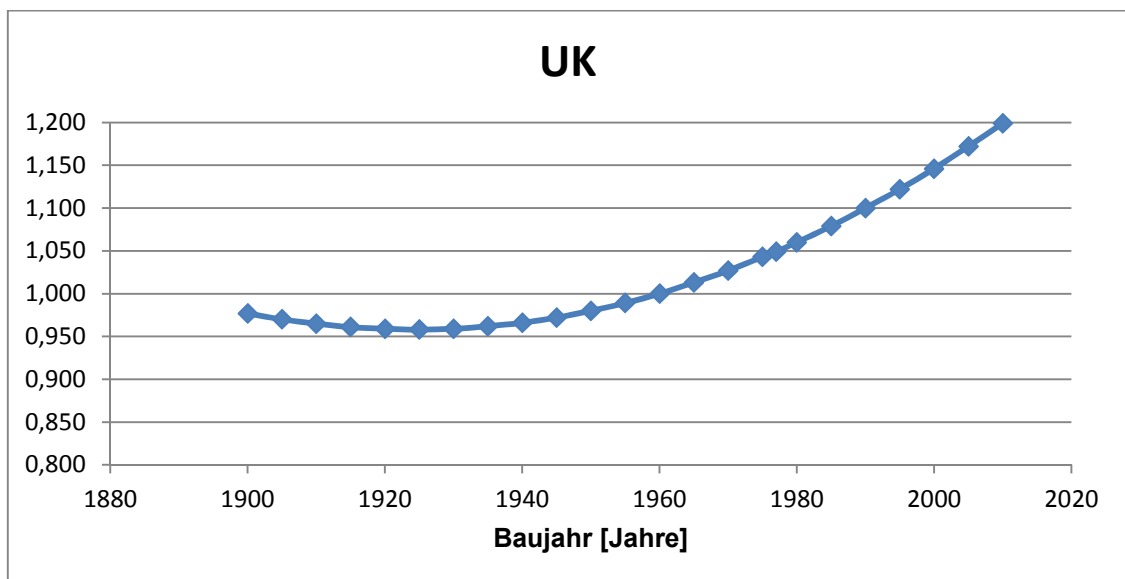
Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
20	0,849
30	0,867
40	0,884
50	0,901
60	0,917
70	0,932
80	0,947
90	0,961
100	0,975
110	0,988
120	1,000
130	1,012
140	1,023
150	1,034
160	1,044
170	1,053
180	1,062
190	1,070
200	1,078
210	1,085
220	1,091
230	1,097
240	1,103
250	1,107
260	1,111
270	1,115
280	1,118
290	1,120
300	1,122
310	1,123
320	1,124
330	1,124
340	1,124
350	1,124



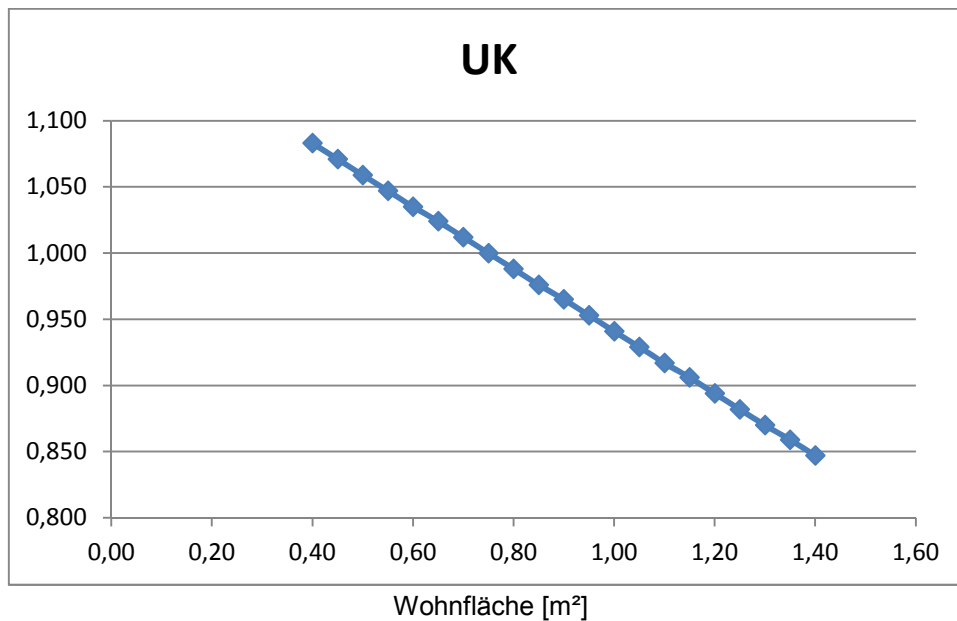
Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

Baujahr	Umrechnungskoeffizienten
1900	0,977
1905	0,970
1910	0,965
1915	0,961
1920	0,959
1925	0,958
1930	0,959
1935	0,962
1940	0,966
1945	0,972
1950	0,980
1955	0,989
1960	1,000
1965	1,013
1970	1,027
1975	1,043
1980	1,060
1985	1,079
1990	1,100
1995	1,122
2000	1,146
2005	1,172
2010	1,199



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
40	1,083
45	1,071
50	1,059
55	1,047
60	1,035
65	1,024
70	1,012
75	1,000
80	0,988
85	0,976
90	0,965
95	0,953
100	0,941
105	0,929
110	0,917
115	0,906
120	0,894
125	0,882
130	0,870
135	0,859
140	0,847



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Mietwert Lügde	Bewertungsobjekt
Lage	70	65
Baujahr	1960	1993
Wohnfläche [m ²]	75	77
Wert [€/m ²]	4,25	

Mietwert

4,25 €/m²

Merkmal	Mietwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Lagewert	70	0,932	65	0,9245
Baujahr	1960	1	1993	1,1132
Wohnfläche	75	1	77	0,9952
Gesamtumrechnungskoeffizient	(0,9245/0,932*1,1132/1*0,9952/1)			1,099
Vergleichswert [€/m²]	(4,25 * 1,099)			4,67

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, marktüblich (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.

In den Tabellen sind die statistischen Kenngrößen der Merkmale der Ertragswertberechnung wiedergegeben. In der Zeile „Einfluss“ wird dargelegt, wie sich der Liegenschaftszinssatz verändert, wenn die Merkmalsgröße größer ist als der Mittelwert. In der Zeile „Bedeutung“ wird dargelegt, ob ein signifikanter Einfluss des Merkmales auf den Liegenschaftszinssatz vorhanden ist oder nicht. Die Aussage „ja“ zeigt, dass das Merkmal und der Liegenschaftszinssatz einen Korrelationskoeffizienten von mindesten 0,3 haben. Den Tabellen liegen Kauffälle aus dem Jahr 2016 zugrunde.

Einfamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	0,7	16	137	51	3,26	11	18
Maximum	5,1	270	2242	397	9,41	39	77
Mittelwert	2,9	117	643	140	5,47	24	44
Standard- abweichung	0,92	55	341	40	0,83	3,7	15
Einfluss		fällt	fällt	steigt	steigt	fällt	steigt
Bedeutung		nein	nein	nein	nein	nein	nein
Fälle	317						

Zweifamilienhäuser

In dem hier untersuchten Auswertebereich Zweifamilienhäuser sind auch „Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung“ enthalten.

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,3	16	272	107	3,97	18	25
Maximum	7,0	210	2692	285	8,75	33	75
Mittelwert	4,1	101	856	177	5,79	26	40
Standard- abweichung	1,1	41	315	35	0,75	3,0	10
Einfluss		steigt	fällt	steigt	steigt	fällt	steigt
Bedeutung		nein	nein	ja	nein	ja	nein
Fälle	109						

Dreifamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	2,0	33	133	154	3,44	21	18
Maximum	8,6	290	1284	381	6,51	39	62
Mittelwert	4,4	124	643	235	4,87	29	31
Standard- abweichung	2,0	60	276	51	0,75	3,9	10
Einfluss		fällt	steigt	steigt	fällt	steigt	fällt
Bedeutung		ja	ja	nein	nein	nein	nein
Fälle	38						

Mehrfamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,8	33	244	90	4,02	20	21
Maximum	9,3	290	2514	1062	9,25	35	62
Mittelwert	5,2	143	913	437	5,12	29	36
Standard- abweichung	2,1	69	515	204	0,99	3,1	12
Einfluss		fällt	steigt	steigt	fällt	steigt	fällt
Bedeutung		nein	nein	ja	nein	nein	nein
Fälle	38						

Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	3,9	16	209	194	3,82	17	19
Maximum	10,0	520	1700	550	9,90	33	63
Mittelwert	6,6	201	640	350	6,41	24	29
Standard- abweichung	1,8	119	452	114	1,75	4,2	10
Einfluss		fällt	fällt	steigt	fällt	steigt	fällt
Bedeutung		nein	ja	nein	ja	nein	ja
Fälle	19						

Handel

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	2,7	55	2079	609	5,84	12	13
Maximum	6,4	140	6500	3063	13,63	14	50
Mittelwert	4,8	90	5288	1830	9,403	13	33
Standard- abweichung	1,5	28	1775	1003	2,94	1,0	13
Fälle	6						

Büro

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	6,4	115	622	264	6,00	17	340
Maximum	8,7	160	3152	1415	10,52	22	54
Mittelwert	7,7	136	1732	801	7,85	20	42
Standard- abweichung	1,0	20	1067	475	1,98	2,0	10
Fälle	4						

Gewerbe- und Industrieobjekte

	Liegen- schafts- zinssatz	BRW	Baugrund- stücksfläche [m ²]	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	4,8	16	1381	191	2,13	15	19
Maximum	11,8	50	22883	6262	7,10	22	46
Mittelwert	7,6	30	8953	2364	3,55	19	28
Standard- abweichung	2,9	17	8462	2342	1,82	3,3	11
Fälle	6						

Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die in Gewerbegebieten liegen.

Wohnungseigentum

	Liegenschaftszinssatz	BRW	WFI/NFI [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Vermietungssituation
Minimum	1,0	27	40	3,60	19	20	unvermietet
Maximum	8,9	310	125	7,20	36	78	vermietet
Mittelwert	4,5	159	75	5,36	27	46	unvermietet
Standardabweichung	1,8	60	19	0,69	3,2	13	0,35%
Einfluss		fällt	fällt	fällt	steigt	fällt	steigt
Bedeutung		nein	nein	nein	nein	ja	nein
Fälle	307						

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

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.

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 €
Fahrrad in TG	5.000 €	3.000 €	1.500 €

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.

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

Merkmal	Erläuterung
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 marktübliche Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der tatsächlichen Miete unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in Kapitel 11 ableiten.</p> <p>Bei Einfamilienhäusern erfolgt ein Zuschlag von 5 – 10 % für ein Reihenmittelhaus, von 10 – 15 % für ein Reihendhaus/Doppelhaushälfte und von 15 – 20 % für ein freistehendes Einfamilienhaus.</p> <p>Die Normwohnung hat eine Größe 70 m². Einfamilienhäuser sind in der Regel größer. Abweichungen von der Normgröße werden durch die Umrechnungskoeffizienten für Mieten berücksichtigt (s. Kapitel 9.2). 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 m² sind hier, ebenso wie beim Mietrahmen mit den Umrechnungskoeffizienten für Mieten vorzunehmen. Die Stadt Detmold hat im Mietspiegel ein Ableiteschema veröffentlicht.</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.

Merkmal	Erläuterung																						
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

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

65,20 Euro jährlich je Garage,
40,10 Euro je Carport,
25,10 Euro je Stellplatz,
wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Verwaltungskosten

Beschreibung	Wert
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	281 €
Eigentumswohnung	336 €
Garage / Einstellplatz	37 €

Für **Gewerbeobjekte** 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen können auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

	niedriger 3%	höher 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	niedriger 3%	höher 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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.

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

m² – 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 ² 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

Bauweise	Wert
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	2016	2016
Gemeinde	1	16
Lage [100]	0,29	2,70
Baujahr [1000]	1,900	2,010
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,18	0,77
Einheiten	1	2
Wohnfläche [100 m ²]	0,51	2,85
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,53	4,80
Sachwertfaktor [%]	41	133
Anzahl der Kauffälle	405	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	10,50
Beobachtungen	405

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	-3602,695
+	Gemeinde	x 1
+	Lage [100]	x 15,1708
+	(Lage [100]) ²	x -2,2751
+	Baujahr [1000]	x 4104,5715
+	(Baujahr [1000]) ²	x -1143,788
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X 149,4287
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) ²	X -68,1322
+	Einheiten	x -7,4545
+	Wohnfläche [100 m ²]	x 61,9066
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	x -16,1637
+	vorläufiger Sachwert [100000 €]	x -43,0096
+	(vorläufiger Sachwert [100000 €]) ²	x 5,0327

Gemeinde	Wert
Augustdorf	5,6734
Bad Salzuflen	4,833
Bartrup	-12,2457
Blomberg	-7,3876
Detmold	6,9515
Dörentrup	-8,984
Extertal	-5,2361
Horn-Bad Meinberg	-1,4342
Kalletal	-3,1962
Lage	1,8585
Lemgo	3,6985
Leopoldshöhe	13,4795
Lügde	-7,7474
Oerlinghausen	3,1871
Schieder-Schwalenberg	-2,8645
Schlangen	9,4143

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.

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 nicht 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 €/m² 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
Außenwände	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
Dach	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
Fenster und Außentüren	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
Innenwände und -türen	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
Decken- konstruktion und Treppen	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
Fußböden	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
Sanitär- einrichtungen	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)
Heizung	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
Sonstige technische Ausstattung	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.

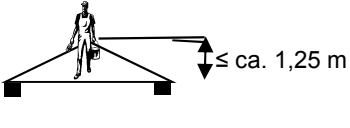
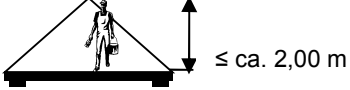
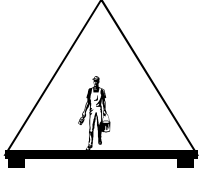
$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	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	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	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	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	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	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	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	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
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.

Modernisierungselemente	max. Punkte
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
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Zwischenwerte werden interpoliert. Zum Beispiel:

Gebäudealter 42 Jahre, 6 Punkte

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

Die Restnutzungsdauer wird zu 42 Jahren ermittelt.

Beispielberechnung:

Merkmale	Objektwert	Formelwert	Merkmale
Gemeinde	Augustdorf	5,6734	Gemeinde
Lage	115	1,15	Lage [100]
Baujahr	1980	1,98	Baujahr [1000]
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	0,45	Restnutzungsdauer [100 Jahre]
Einheiten	1	1	Einheiten
Wohnfläche	145 m ²	1,45	Wohnfläche [100 m ²]
Vorläufiger Sachwert	235000 €	2,35	Vorläufiger Sachwert [100000 €]

	Merkmale	Koeffizienten		
	Konstante	-3602,695		
+	Gemeinde	1	x	5,6734
+	Lage [100]	15,1708	x	1,15
+	(Lage [100]) ²	-2,2751	x	1,3225
+	Baujahr [1000]	4104,5715	x	1,98
+	(Baujahr [1000]) ²	-1143,788	x	3,9204
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	149,4287	x	0,45
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) ²	-68,1322	x	0,2025
+	Einheiten	-7,4545	x	1
+	Wohnfläche [100 m ²]	61,9066	x	1,45
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	-16,1637	x	2,1025
+	vorläufiger Sachwert [100000 €]	-43,0096	x	2,35
+	(vorläufiger Sachwert [100000 €]) ²	5,0327	x	5,5225
	Sachwertfaktor [%]			88,85
	Sachwertfaktor			0,889

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	230.000,00 €
Sachwertfaktor	0,89
Marktangepasster reduzierter Sachwert	204.700,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	214.700,00 €

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 €/m² und 10,00 €/m².

Die Gartenlandpreise wurden statistisch untersucht.

	von	bis	Mittelwert
Grundstücksfläche [1000 m ²]	0,2	3,0	1,3
Lagewert	0,9	3,5	2,2
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten	
Besonderheiten	nein	ja	
Gartenlandwert [€/m ²]	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 m²] 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 2016 ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
unerschlossen und ungeordnet	15	11 % - 45 %	28 %
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
8	21 % - 37 %	31 %

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 2016 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
unerschlossen und ungeordnet	48	10 % - 53 %	27 %
erschlossen und ungeordnet	30	11 % - 78 %	42 %
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	9	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 €/m² bis 15,50 €/m².

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 €/m².

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	Rohertragsvervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		WF/NF [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	16,2	76	5,34	27	45	219
<i>Standardabweichung</i>	5,1	21	0,71	3	12	1
Vermietetes Wohnungseigentum	15,6	70	5,41	27	48	85
<i>Standardabweichung</i>	5,9	17	0,71	3	12	1
Einfamilienhäuser freistehend	21,7	147	5,47	24	44	211
<i>Standardabweichung</i>	5,5	42	0,87	4	16	1
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	20,4	122	5,5	24	45	92
<i>Standardabweichung</i>	3,8	22	0,71	3	13	1
Zweifamilienhäuser	15,8	177	5,81	26	40	104
<i>Standardabweichung</i>	2,9	33	0,75	3	10	1
Dreifamilienhäuser	14,1	235	4,88	29	32	38
<i>Standardabweichung</i>	3,9	51	0,77	4	10	1
Mehrfamilienhäuser	12,6	446	5,12	29	36	37
<i>Standardabweichung</i>	3,9	199	1	3	12	1
Wohn- und Geschäftshäuser	10,3	365	6,59	25	29	20
<i>Standardabweichung</i>	2,5	166	2,17	4	10	1
Handel	14,0	3233	9,4	13	33	5
<i>Standardabweichung</i>	2,4	4094	2,94	1	13	1
Büro	10,2	782	7,64	20	42	4
<i>Standardabweichung</i>	1,1	475	1,98	2	10	1
Produzierendes Gewerbe	10,3	1980	4,04	21	24	8
<i>Standardabweichung</i>	3,9	2008	2,12	4	10	1

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				
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Augustdorf	9.533	9.547	9.649	9.828	n. b.
Bad Salzuflen	52.196	53.175	53.423	54.199	54.878
Barntrup	8.951	8.874	8.825	8.931	8.729
Blomberg	15.872	15.673	15.642	15.819	15.761
Detmold	75.054	74.912	75.074	76.383	75.916
Dörentrup	8.108	8.034	7.952	8.002	7.851
Extertal	12.025	11.908	11.826	11.966	11.892
Horn-Bad Meinberg	17.741	17.730	17.666	17.685	17.929
Kalletal	14.276	14.126	14.095	14.235	14.139
Lage	35.153	35.216	35.292	35.858	35.881
Lemgo	41.434	41.343	41.365	41.975	41.851
Leopoldshöhe	16.243	16.344	16.434	16.752	16.708
Lügde	10.140	9.915	9.815	9.927	9.877
Oerlinghausen	17.030	17.072	17.151	17.562	17.453
Schieder-Schwalenberg	8.880	8.764	8.614	8.722	8.684
Schlangen	8.999	9.029	9.057	9.298	9.411

Quelle: Auskunft der jeweiligen Städte und Gemeinden

n. b. = nicht bekannt

Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m ²
Augustdorf	3.917	99
Bad Salzuflen	27.493	94
Barntrup	4.254	102
Blomberg	7.479	103
Detmold	37.955	94
Dörentrup	3.736	105
Extertal	5.910	104
Horn-Bad Meinberg	8.615	98
Kalletal	6.706	104
Lage	16.256	98
Lemgo	20.347	95
Leopoldshöhe	7.273	103
Lügde	4.812	105
Oerlinghausen	8.344	100
Schieder-Schwalenberg	4.283	103
Schlangen	4.161	107

Stand 31.12.2015, 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 2014.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	15.633
Bad Salzuflen	24.739
Barntrup	21.395
Blomberg	40.929
Detmold	23.704
Dörentrup	19.815
Extertal	20.785
Horn-Bad Meinberg	20.580
Kalletal	22.131
Lage	18.838
Lemgo	20.195
Leopoldshöhe	20.039
Lügde	20.061
Oerlinghausen	24.606
Schieder-Schwalenberg	19.235
Schlangen	19.614

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 enthalten.

11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2016 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 Lagewert, Baujahr, Wohnungsgröße, Anzahl der Wohneinheiten und Geschosslage der Wohnung untersucht werden. Das Datenmaterial jeder Gemeinde wurde statistisch untersucht. Das Ergebnis ist ein Mietrichtwert für jede Gemeinde und Umrechnungskoeffizienten (s. unter 9.2) zur Übertragung des Richtwertes auf das individuelle Objekt. Der individualisierte Richtwert kann mit Hilfe der Standardabweichung zu einem Mietrahmen ausgeweitet werden. **Die ermittelten Werte 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.**

Mietrichtwert:

Schreibweise:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

Lagewert: Auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellter Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 (näheres siehe unter 9.2). Der Lagewert ist für jeden Mietrichtwert in der Tabelle angegeben.

Baujahr: Normbaujahr für alle Mietrichtwerte ist das Jahr 1960

Wohnfläche: Die Normgröße für alle Mietrichtwerte beträgt 75 m².

Tabelle der Mietrichtwerte für Wohnungen

Gemeinde	Lagewert	Miete [€/m ²]
Augustdorf	120	4,50
Barntrup	60	4,20
Blomberg	70	4,50
Dörentrup	60	4,35
Extertal	60	4,20
Horn	70	4,50
Kalletal	60	4,05
Lage	120	4,75
Leopoldshöhe	120	5,10
Lügde	70	4,25
Oerlinghausen	150	5,10
Schieder	50	4,20
Schlangen	120	4,90

Beispiel:

Merkmal	Mietwert Lügde	Bewertungsobjekt
Lage	70	65
Baujahr	1960	1993
Wohnfläche [m ²]	75	77
Wert [€/m ²]	4,25	

Mietwert

4,25 €/m²

Merkmal	Mietwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Lagewert	70	0,932	65	0,9245
Baujahr	1960	1	1993	1,1132
Wohnfläche	75	1	77	0,9952
Gesamtumrechnungskoeffizient	(0,9245/0,932*1,1132/1*0,9952/1)			1,099

Vergleichswert [€/m²]

(4,25 * 0,974)

4,67

Der relative Standardfehler beträgt ± 15% (s. unter 9.2).

Es berechnet sich folgende Spanne:

$$4,67 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 3,97 \text{ €/m}^2$$

$$4,67 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 5,37 \text{ €/m}^2$$

Rahmenwerte der marktübliche Miete für die Wohnung:

Untere Grenze	Mittelwert	Obere Grenze
3,97 €/m ²	4,67 €/m ²	5,37 €/m ²

Mietübersicht für Garagen, Carport und Stellplätze

Gemeinde	Garage	Carport	Stellplatz
Augustdorf	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Bad Salzuflen	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Barntrup	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Blomberg	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Detmold	30 bis 60	15 bis 35	0 bis 20
Dörentrup	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Extertal	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Horn	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Kalletal	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Lage	30 bis 50	15 bis 30	0 bis 15
Lemgo	30 bis 50	15 bis 30	0 bis 15
Leopoldshöhe	30 bis 50	15 bis 30	0 bis 15
Lügde	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Oerlinghausen	30 bis 50	15 bis 30	0 bis 15
Schieder	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10
Schlangen	20 bis 40	10 bis 20	0 bis 10

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 marktüblich erzielbare Mieten im Ertragswertverfahren ist unter Verwendung des IHK-Mietspiegels für gewerbliche Räume und Mieten, des IVD-Gewerbemietspiegels, der Veröffentlichung von Brockhoff & Partner, den Mieten aus der Kaufpreissammlung und den Gutachten ab dem Jahrgang 2011 bis zum Jahrgang 2015 und den Angeboten aus dem Internet zum Stichtag 01.01.2016 als Mieten ohne MwSt. ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. 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	16,00	26,00	42,00	6,00	9,50	13,00
Detmold	20,00	32,00	50,00	8,50	15,50	22,50
Lemgo	9,00	15,00	25,00	7,00	10,00	12,00

Stadt/Gemeinde	2a Lage			2b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	5,00	8,00	12,00	4,50	7,00	10,00
Detmold	7,00	11,00	14,00	4,00	6,50	12,00
Lemgo	5,00	7,50	10,00	4,00	6,50	8,50

(Angaben in €/m²)

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	5,00	7,50	10,50	3,00	5,00	6,50
Barntrup	4,00	6,00	9,00	2,50	3,50	5,50
Blomberg	5,00	7,00	11,00	3,00	4,75	7,00
Dörentrup	3,50	5,50	7,50	2,50	3,50	5,00
Extertal	4,50	6,00	10,00	2,00	3,50	4,50
Horn-Bad Meinberg	4,00	7,50	11,00	3,00	5,00	7,00
Kalletal	4,00	6,50	9,50	3,00	4,00	6,00
Lage	6,00	9,00	15,00	4,00	5,50	8,00
Leopoldshöhe	5,50	7,50	10,50	3,00	4,75	7,00
Lügde	4,00	5,75	7,50	2,50	3,50	5,00
Oerlinghausen	5,00	7,50	10,00	3,50	5,00	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	5,00	7,50	2,50	3,50	5,00
Schlangen	4,00	6,50	9,00	2,75	3,75	5,50

(Angaben in €/m²)

Ortskern: Zentrale Lage im Ort

Nebenkern: Nebenlagen im Ort und Lagen in den Ortsteilen

Büromieten

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,00	4,00	5,00
Bad Salzuflen	4,00	6,00	9,00
Barntrup	3,00	4,00	5,50
Blomberg	3,50	5,25	6,50
Detmold	3,50	6,50	10,00
Dörentrup	2,50	4,00	6,50
Extertal	3,00	4,75	6,00
Horn-Bad Meinberg	4,00	5,50	8,00
Kalletal	3,50	5,00	6,75
Lage	3,00	5,75	8,50
Lemgo	3,50	6,00	8,00
Leopoldshöhe	3,50	5,75	8,00
Lügde	3,00	4,50	6,00
Oerlinghausen	4,25	6,00	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,00	5,00	7,50
Schlangen	3,00	4,25	6,00

(Angaben in €/m²)

Lager- und Produktionsräume

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

(Angaben in €/m²)

Erkenntnisse aus der statistischen Analyse

Die Mieten der drei Teilmärkte aus der Kaufpreissammlung, der Gutachten und dem Internet sind hinsichtlich der Merkmale: Jahr, Lage (BRW), Baujahr und Nutzfläche untersucht worden.

Laden:

Je besser die Lage, je höher die Miete.

Je neuer das Baujahr, je höher die Miete.

Steigt die Nutzfläche bis 600 m² an, sinkt die Miete. Steigt die Nutzfläche ab 600 m² bis 1200 m², steigt die Miete wieder.

Büro:

Je besser die Lage, desto höher die Miete. (Der Zusammenhang zwischen den Merkmalen, der sich im Korrelationskoeffizienten zeigt, ist jedoch gering ausgeprägt.)

Baujahr und Nutzfläche haben keinen signifikanten Einfluss.

Lager/Produktion:

Von 1900 nach 1930 sinkt die Miete. Von 1930 bis 2013 steigt die Miete wieder an.

Steigt die Nutzfläche bis 1900 m², sinkt die Miete. Steigt die Nutzfläche ab 1900 m² bis 3500 m² steigt die Miete wieder.

Die Lage hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miete.

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 oder 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 Grundstückswert-ermittlung 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 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ - 15 ⁰⁰ Uhr
Freitags	9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ 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, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte in Gewerbegebieten sowie Eigentumswohnungen Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert-anteil 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 geo.kreislippe.de sowie unter www.boris.nrw.de für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

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) 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 m² Wohnfläche und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000 €.

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

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 44 €.

12.5 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 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 Verwaltungen, 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>