



Grundstücksmarktbericht 2020
für den Kreis Lippe

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

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Lippe

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Felix-Fechenbach-Str. 5
32756 Detmold
05231 / 62-300
Fax 05231 / 63011-2664
E-Mail: GA@kreis-lippe.de
Internet: www.kreis-lippe.de/Gutachterausschuss

Redaktion:

Horst Koch

Druck

Eigendruck

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de und www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (§ 2 der Kostenordnung in Verbindung mit Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar. Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Eine Quellenangabe wird gewünscht.

Beispiel-Quellenvermerk:

Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold aus dem Grundstücksmarktbericht 20xx,

ISSN: -

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	26
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5	Indexreihen	46
5	Bebaute Grundstücke	50
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1	Durchschnittspreise	50
5.1.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	52
5.1.3	Indexreihen	60
5.1.4	Sachwertfaktoren	60
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	63
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	65
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	68
5.2.3	Indexreihen	82
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	83
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	83
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	84
5.3.3	Indexreihen	88
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	89
5.4.1	Liegenschaftszinssätze	89
5.4.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	89
6	Wohnungs- und Teileigentum	90
6.1	Wohnungseigentum	90
6.1.1	Durchschnittspreise	90
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	91
6.1.3	Indexreihen	97
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	97
6.1.5	Rohertragsfaktoren	100

6.2	Teileigentum	100
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	101
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	101
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	101
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	108
8	Modellbeschreibungen	109
8.1	Sachwertmodell	109
8.2	Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)	120
8.3	Lagewert	123
8.4	Baugrundstücksfläche	123
8.5	Optik	123
9	Mieten und Pachten	126
9.1	Wohnen	126
9.1.1	Mietrichtwerte	126
9.1.1	Umrechnungskoeffizienten	127
9.2	Gewerbe	136
10	Kontakte und Adressen	138
11.	Anlagen	139
11.1	Gutachten	139
11.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	140
11.3	Bodenrichtwertrechner, Immobilienrichtwertrechner und Mietrechner	140

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
∅	Mittelwert
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen ∅ verwendet werden
Median	Median (halbiert die nach Größe sortierten Werte)
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Nfl	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
BRW	Bodenrichtwert
IRW	Immobilienrichtwert
Bau-Gfl	Baugrundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden mit Hilfe statistischer Analyseverfahren abgeleitet. Für Merkmale, für die die Analyse zeigt, dass sie keinen signifikanten Einfluss haben, werden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen sowie Sachverständige für den Immobilienmarkt und für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Es gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2019 eine Erhöhung bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz. Die Preistendenz ist überwiegend positiv.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **4.187 in 2018** auf **4.596 in 2019** erhöht, was einer Zunahme von ca. 10 % entspricht.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine steigende Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 767,08 Mio. € liegt ca. 4 % höher als der Umsatz des Vorjahres.

Nicht alle Kauffälle sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beträgt im Jahr 2019 die Anzahl der Kaufverträge **3.728** und liegt damit ca. 9 % höher als im Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 688,82 Mio. €. Das entspricht einer Erhöhung um ca. 3 %.

Die folgenden Angaben für die Teilmärkte beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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

Im Jahr 2019 wurden **411 Baulandkaufverträge** über insgesamt **44,83 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, den Innenstadtbereich mit tertiärer gewerblicher Nutzung sowie bei Grundstücken für Gewerbe und Industrie eine steigende Preisentwicklung. Lediglich beim Geschosswohnungsbau ist die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr konstant.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **188**, für die insgesamt **8,00 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise in der Nutzung Ackerland im Vergleich zum Vorjahr konstant sind. Die Grünland- und Waldpreise sind gestiegen.

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

Für die **1.334** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **290,20 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **327** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **89,39 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **1.143** Kaufverträgen ein Umsatz von **146,66 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreismittel positiv. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich.

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

Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2019

	Kauffälle (Anzahl)	Geld (Mio. €)	Preis- tendenz
Grundstücksverkehr			
Gesamtumsatz	3.728	688,82	steigend
Unbebaute Grundstücke			
Bauland	411	44,83	steigend
Land- und Forstwirtschaft	188	8,00	Tlw. steigend
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.334	290,20	steigend
Mehrfamilienhäuser	327	89,39	steigend
Wohnungs- und Teileigentum	1.143	146,66	steigend

Die Angaben beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

3 Umsätze

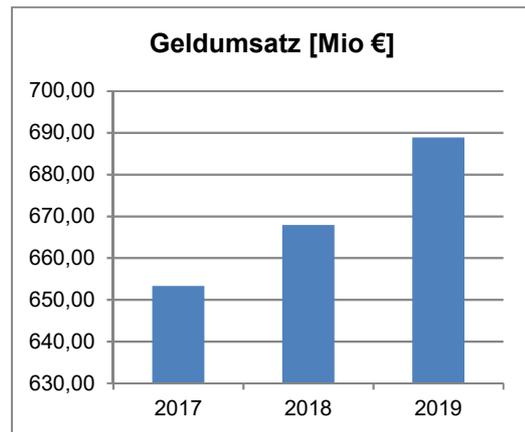
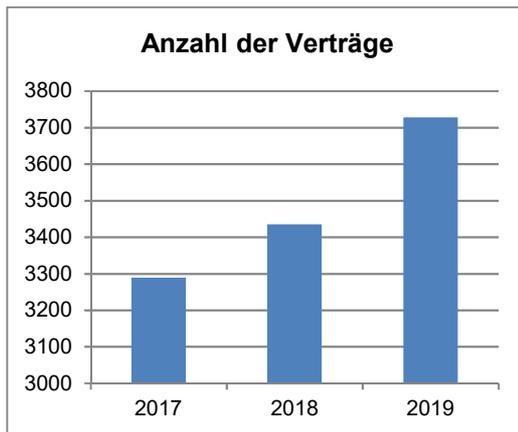
3.1 Gesamtumsatz

Merkmale	2017	2018	2019	Veränderung 2019/2018
Anzahl der Kauffälle	4.204	4.187	4.596	+ 10 %
Geldumsatz [Mio. €]	755,74	736,83	767,08	+ 4 %

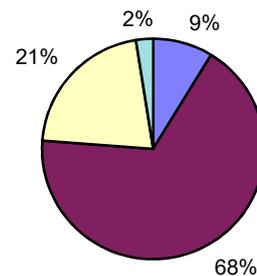
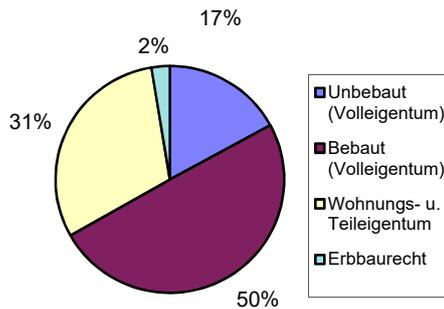
In dieser Übersicht sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Im Folgenden sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten. Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, die für die Auswertung als geeignet oder bedingt geeignet eingestuft werden.

Jahresüberblick

Merkmale	2017	2018	2019	Veränderung 2019/2018
Anzahl der Kauffälle	3.289	3.435	3.728	+ 9 %
Geldumsatz [Mio. €]	653,28	667,91	688,82	+ 3 %



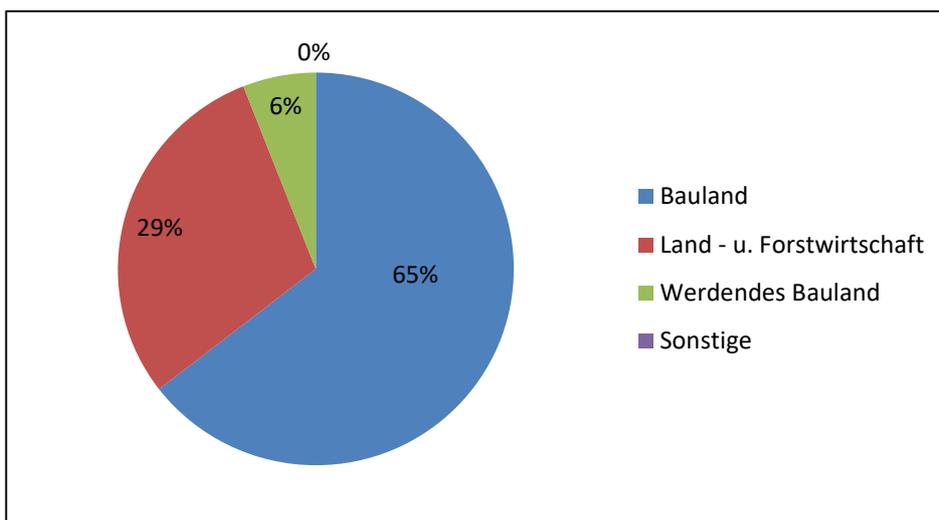
Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut (Volleigentum)	637	60,09
Bebaut (Volleigentum)	1852	464,96
Wohnungs- u. Teileigentum	1143	146,66
Erbbaurecht	96	17,10



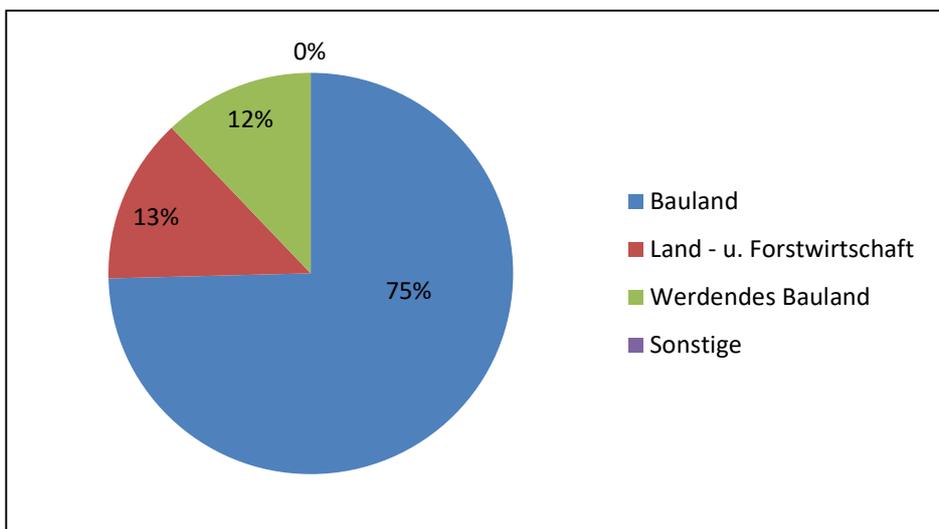
3.2 Unbebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	411	44,83	44,17
Land- u. Forstwirtschaft	188	8,00	272,21
Werdendes Bauland	38	7,26	17,42
Sonstige	0	0,00	0,00

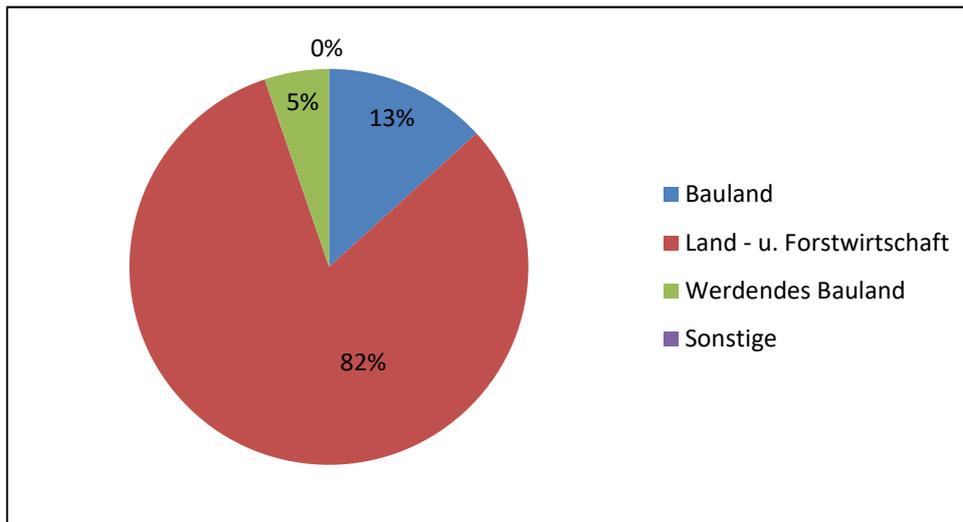
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



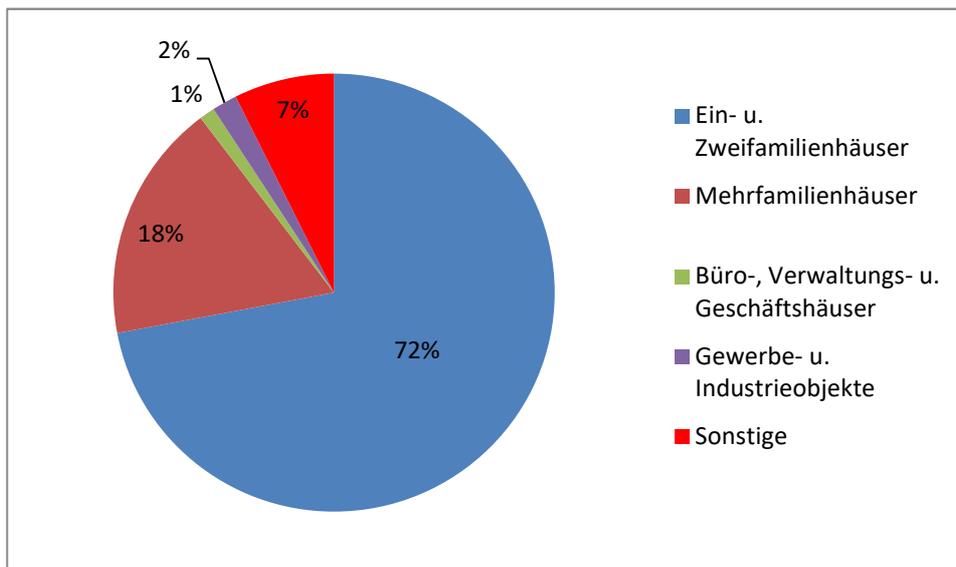
Flächenumsatz



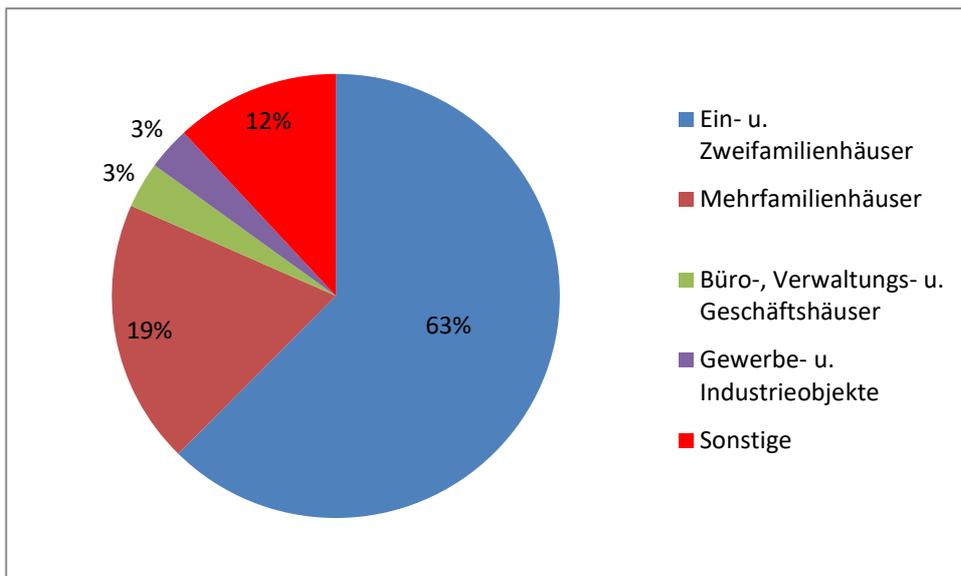
3.3 Bebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1334	290,2	121,02
Mehrfamilienhäuser	327	89,39	34,48
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	21	15,7	11,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	34	14,5	17,55
Sonstige	136	55,17	117,28

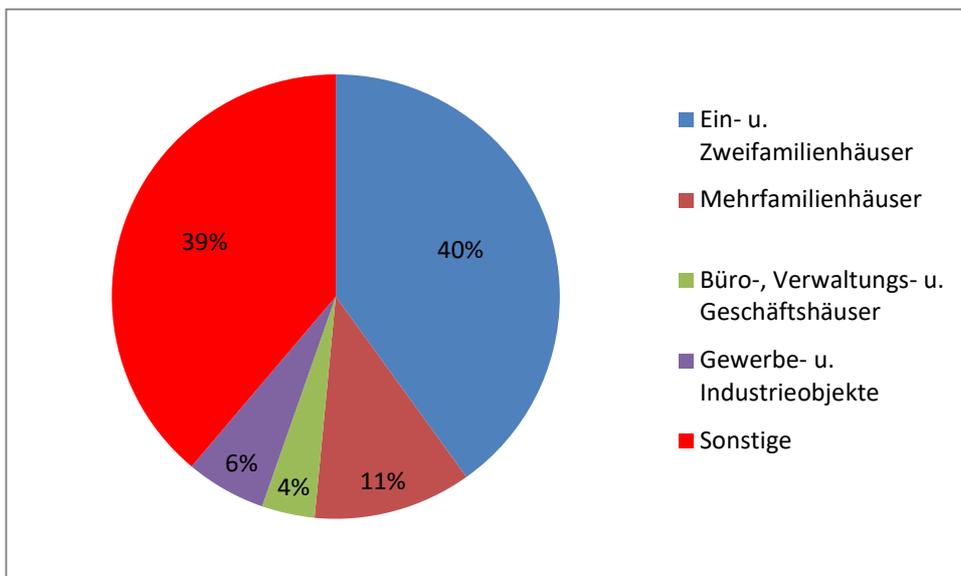
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



Flächenumsatz



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2018	903	115,91
2019	1.039	142,12
Veränderung	+ 15 %	+ 23 %

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. €]
2018	129	11,14
2019	104	5,17
Veränderung	- 19 %	- 54 %

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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 Erbbauzinssatz [%]
2018	0	0,00	-
2019	2	0,14	4 %

Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	16	2,58	1,31
2019	11	1,22	1,10

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. €]
2018	71	8,43	11,95
2019	66	7,55	14,76

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 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. €]
2018	291	26,26	26,46
2019	353	28,12	31,79
Veränderung	+ 21 %	+ 7 %	+ 20 %

Aufteilung der Kauffälle des Jahres 2019 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	19	1,37	2,11
Bad Salzuflen	39	2,55	4,74
Barntrup	6	0,38	0,30
Blomberg	38	3,07	1,64
Detmold	50	3,74	6,29
Dörentrup	6	0,59	0,31
Extertal	16	2,02	0,68
Horn-Bad Meinberg	41	3,49	2,14
Kalletal	7	0,63	0,33
Lage	29	2,27	2,77
Lemgo	36	2,88	3,68
Leopoldshöhe	21	1,50	2,69
Lügde	8	0,78	0,29
Oerlinghausen	16	1,14	2,32
Schieder-Schwalenberg	10	0,95	0,40
Schlangen	11	0,75	1,11

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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. €]
2018	13	1,57	2,89
2019	17	1,83	3,54

Geschäftsgrundstücke (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. €]
2018	6	1,44	1,55
2019	3	0,44	0,90

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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. €]
2018	27	12,51	6,10
2019	29	12,31	5,95

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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 im Folgenden separat dargestellt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	166	326,22	9,94
2019	146	256,22	7,30
Veränderung	- 12 %	- 21 %	- 27 %

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. €]
2018	94	243,39	8,57
2019	79	173,62	5,97

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. €]
2018	43	39,94	0,70
2019	42	44,72	0,79

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. €]
2018	29	42,89	0,67
2019	25	37,88	0,53

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 umfasst unterschiedliche Nutzungsvariationen; die Nutzung reicht vom Grabeland bis zum Kleingarten und schließt private Erholungsflächen mit Gartenhaus ein.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	14	1,39	0,07
2019	20	5,50	0,35

Gartenlandverkäufe befinden sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. In Rahmen einer statistischen Analyse wird zunächst nach der Lage im Innenbereich und im Außenbereich unterschieden.

Gartenland im Außenbereich

Im Untersuchungszeitraum 2015 bis einschließlich 2019 liegen 44 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zu Ackerlandwert untersucht. Eine Abhängigkeit von der Art der Nutzung (Nutzgarten, Erholungsgarten), der Lage oder der Grundstücksgröße konnte nicht festgestellt werden. Als durchschnittliche Aussage gilt:

Im Außenbereich liegt der Gartenlandwert beim doppelten Wert des Ackerlandes.

Gartenland im Innenbereich

Im Untersuchungszeitraum 2015 bis einschließlich 2019 liegen 31 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zum Wohnbaulandrichtwert (BRW) untersucht.

Beschreibung der Daten:

	von	bis	Mittel	Median
Jahr	2015	2019		
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten		
Bodenrichtwert	19	185	85	85
Grundstücksfläche [m ²]	150	4160	1229	780
Gartenlandwert [€/m ²]	1,00	45,80	9,58	6,50
Relation (Garten- / BRW)	0,04	0,35	0,12	0,08
Anzahl der Kauffälle	31			

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2019

Die Analyse zeigt eine Abhängigkeit der Relation vom Jahr und vom Bodenrichtwert. Zeitlich bereinigt ergibt sich:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,278
Bestimmtheitsmaß	0,077
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,046
Standardfehler	0,086
Beobachtungen	31

Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	0,21199811
BRW	-0,00064634

Unter Berücksichtigung des Standardfehlers und den Daten der Stichprobe ergibt sich ein maximaler Wertebereich von 0,04 bis 0,3 (4% bis 30%).

Rechenbeispiel:

Bodenrichtwert gleich 85 €/m².

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
Konstante	0,21199811		
+ BRW	-0,00064634	X	85
= Relation			0,1571

Die Relation errechnet sich zu rd. 16 %.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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 [€/m²]
2018	5	5,24	1,81	34,57
2019	18	10,54	3,03	28,78

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 2015 bis 2019 in der Klasse „unerschlossen und ungeordnet“ ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	28	6 % - 38 %	24 %	25 %

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

Für die anderen Klassen 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	Mittel
3	31 % - 98 %	58 %

Rohbauland

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]
2018	27	6,76	4,25	62,78
2019	20	6,87	4,23	61,53

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

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

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2019 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	72	4 % - 130 %	40 %	38 %
erschlossen und ungeordnet	19	13 % - 115 %	54 %	48 %
unerschlossen und geordnet	5	16 % - 100 %	65 %	68%

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

Rohbauland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse „unerschlossen und ungeordnet“ betrachtet werden. Die Relation bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbebauland.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	12	14 % - 72 %	27 %	24 %

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hofstellen

Es liegen Kauffälle bis zum Jahr 2015 vor. Seit dem wurde kein Kauffall mehr registriert.

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:

Hofstellenwert [€/m²] = 5,04 €/m² + 1,587 x Ackerlandrichtwert [Stichtag 1.1.2015, €/m²]

Der Standardfehler beträgt rd. 1,50 €/m².

Ausgleichsflächen im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2010 bis 2019 liegen in der Kaufpreissammlung 18 Kauffälle vor. Die Kauffälle zeigen eine durchschnittliche Wertrelation zum Ackerland von rd. 1,5. Der mittlere Fehler der Einzelwerte beträgt 0,53. Der mittlere Fehler des Mittelwertes beträgt 0,18.

4.7 Bodenrichtwerte

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.

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
- Flächen ohne Bodenrichtwert, z. B. öffentliche Flächen.

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 den Normmerkmalen sind in Kapitel 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

4.7.1 Definition

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 Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Schreibweise:

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

Zum Beispiel:

$$\frac{100}{\text{W II 600 0,8 vt ASB}}$$

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
- SN = Flächen ohne Bodenrichtwert (z. B. öffentliche Flächen)

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 der Richtwert in der Zone von **einem** Verkäufer bestimmt wird.

ASB = Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 2,0 ha und eine Ackerzahl von 55 haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde. Der Wert für Forst bezieht sich auf Mischwald.

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

Zum Beispiel:

$$\frac{2,10}{\text{A 55}}$$

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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwertkarte steht im Internet unter www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportale des Kreises Lippe unter geo.kreislippe.de kostenlos einzusehen.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte**Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	180	155	125
Bad Salzuflen	225	140	110
Barntrup	95	70	47
Blomberg	135	80	48
Detmold	207	145	100
Dörentrup	100	70	50
Extertäl	70	55	40
Horn-Bad Meinberg	100	70	47
Kalletal	110	70	50
Lage	180	140	100
Lemgo	235	150	100
Leopoldshöhe	200	165	105
Lügde	95	55	35
Oerlinghausen	230	205	125
Schieder-Schwalenberg	70	55	43
Schlangen	185	170	130

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			145
Bad Salzuflen	310	220	145
Barntrup			
Blomberg		100	100
Detmold	245	230	130
Dörentrup			
Extertal		65	
Horn-Bad Meinberg		85	60
Kalletal	110		
Lage	170	180	125
Lemgo	190	190	135
Leopoldshöhe	175	215	
Lügde		80	60
Oerlinghausen	310	240	175
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		175	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		70	
Bad Salzuflen	75	60	44
Barntrup		29	18
Blomberg		35	18
Detmold	65	60	60
Dörentrup			18
Extertal		41	24
Horn-Bad Meinberg		36	15
Kalletal		24	18
Lage	80	60	55
Lemgo	65	49	38
Leopoldshöhe		70	44
Lügde		30	18
Oerlinghausen		60	58
Schieder-Schwalenberg			13
Schlangen		80	38

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.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Individueller Wohnungsbau

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche	250 m ²	1.500 m ²
Kaufpreis	11 €/m ²	438 €/m ²
Lage im Erschließungssystem	Binnengrundstück Eckgrundstück Kopfgrundstück Reihengrundstück Zweifrontengrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Stark unregelmäßig	
Baulücke	Ja Nein	
Anzahl der Kauffälle	1245	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

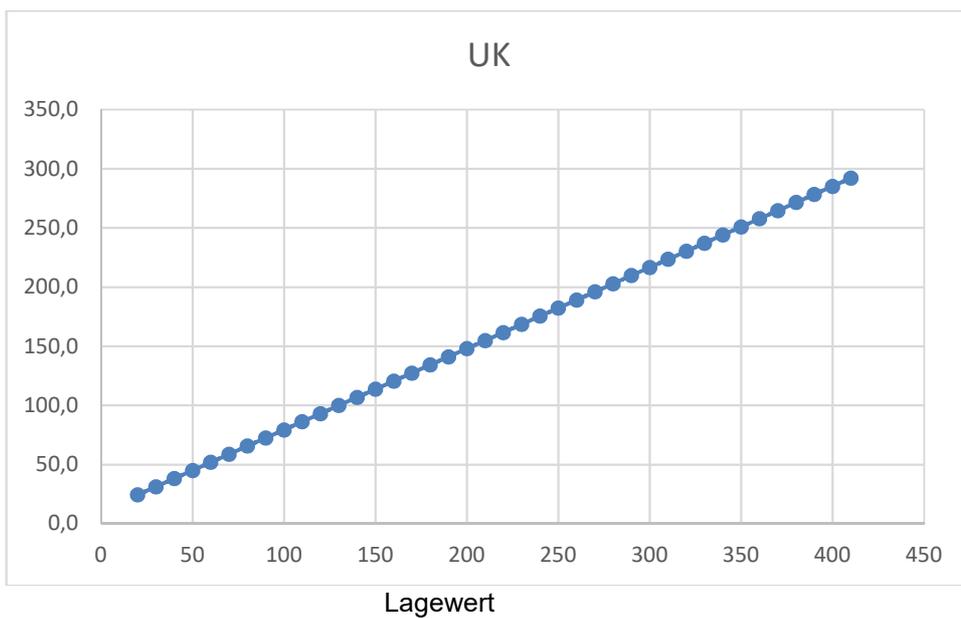
Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,960
Bestimmtheitsmaß	0,922
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,922
Standardfehler	15,60
Relativer Standardfehler	13 %
Beobachtungen	1125

Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Lage:

Lagewert	UK
20	24,5
30	31,4
40	38,3
50	45,1
60	52,0
70	58,8
80	65,7
90	72,6
100	79,4
110	86,3
120	93,1
130	100,0
140	106,9
150	113,7
160	120,6
170	127,4
180	134,3
190	141,2
200	148,0
210	154,9

Lagewert	UK
220	161,7
230	168,6
240	175,5
250	182,3
260	189,2
270	196,0
280	202,9
290	209,8
300	216,6
310	223,5
320	230,3
330	237,2
340	244,1
350	250,9
360	257,8
370	264,6
380	271,5
390	278,4
400	285,2
410	292,1



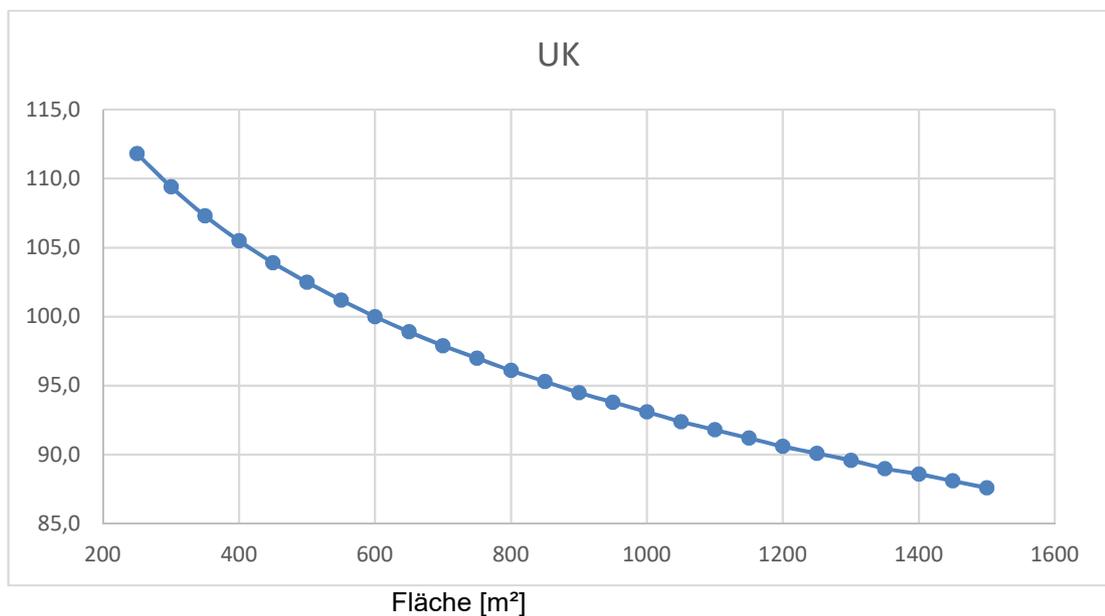
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	10,817
Lagewert	0,686

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Fläche [m ²]	UK
250	111,8
300	109,4
350	107,3
400	105,5
450	103,9
500	102,5
550	101,2
600	100,0
650	98,9
700	97,9
750	97,0
800	96,1
850	95,3

Fläche [m ²]	UK
900	94,5
950	93,8
1000	93,1
1050	92,4
1100	91,8
1150	91,2
1200	90,6
1250	90,1
1300	89,5
1350	89,0
1400	88,5
1450	88,1
1500	87,6



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	186,49
Natürlicher Log (ln) der Fläche	-13,52

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:

Art der baulichen Nutzung	Umrechnungskoeffizient
Wohnbauland	100
Mischgebiet	104

Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

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

Grundstückszuschnitt	Umrechnungskoeffizient
regelmäßig	100
unregelmäßig	100
stark unregelmäßig	94

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

Baulücke	Umrechnungskoeffizient
Nein	100
Ja	108

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (W I-II 600)	110
Lagewert zum Richtwert	100
Lagewert der Bewertungsfläche	90
Baugrundstücksfläche [m ²]	500
Nutzungsart	Mischnutzung
Zuschnitt	unregelmäßig
Baulücke	ja

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 72,6 / UK 79,4)	0,914
Baugrundstücksfläche	(UK 102,5 / UK 100) x	1,025
Nutzungsart	(UK 104,0 / UK 100) x	1,04
Zuschnitt	(UK 100,0 / UK 100) x	1,00
Baulücke	(UK 108,0 / UK 100) x	1,08
Gesamtfaktor		1,052

Grundstücke für den 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	2015	2019
Lagewert	60	410
Baugrundstücksfläche	300 m ²	2.500 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,4	1,6
Kaufpreis	70 €/m ²	512 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland, Mischgebiet	
Baulücke	Ja Nein	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig Unregelmäßig Stark unregelmäßig	
Anzahl der Kauffälle	84	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	200
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	180

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

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.

Wertrelevante Geschossfläche nach rechtlich zulässiger Bebauung:

Geschossfläche EG	200	m ²
Geschossfläche OG	200	m ²
Geschossfläche UG (30% vom EG)	60	m ²
Geschossfläche DG (75 % vom OG)	150	m ²
Summe	610	m ²
Baulandfläche des Grundstücks	1000	m ²
WGFZ	0,61	

Der Ansatz der Geschossfläche im UG erfolgt nur, wenn durch die Geländebeschaffenheit im UG Wohnfläche geschaffen werden kann.

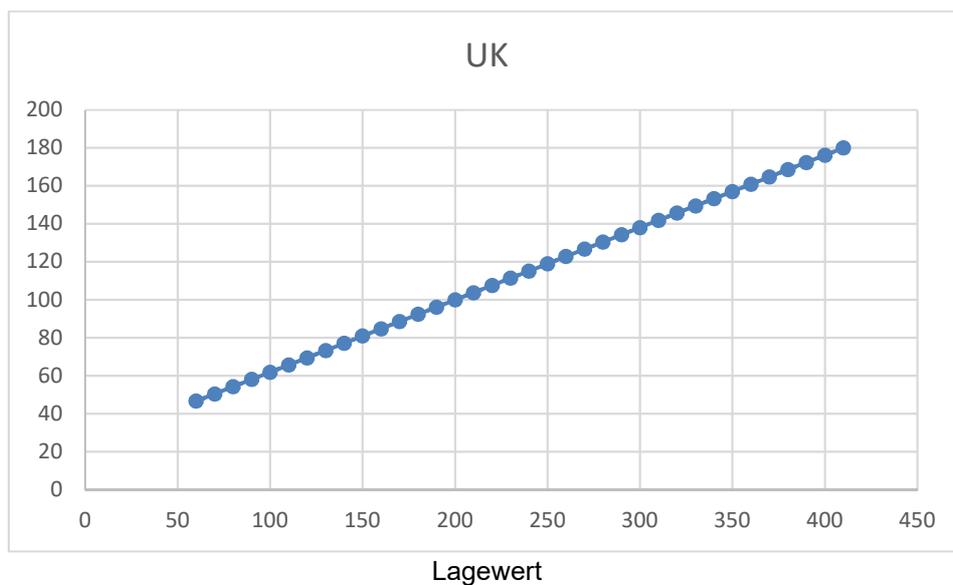
Der Ansatz der Geschossfläche im DG erfolgt nur, wenn planungs- und baurechtlich im DG Wohnfläche geschaffen werden kann.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,846
Bestimmtheitsmaß	0,716
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,696
Standardfehler	39,28
Relativer Standardfehler	22 %
Beobachtungen	79

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
60	46,7
70	50,5
80	54,3
90	58,1
100	61,9
110	65,7
120	69,5
130	73,3
140	77,1
150	81,0
160	84,8
170	88,6
180	92,4
190	96,2
200	100,0
210	103,8
220	107,6
230	111,4

Lagewert	UK
240	115,2
250	119,0
260	122,9
270	126,7
280	130,5
290	134,3
300	138,1
310	141,9
320	145,7
330	149,5
340	153,3
350	157,1
360	160,9
370	164,8
380	168,6
390	172,4
400	176,2
410	180,0



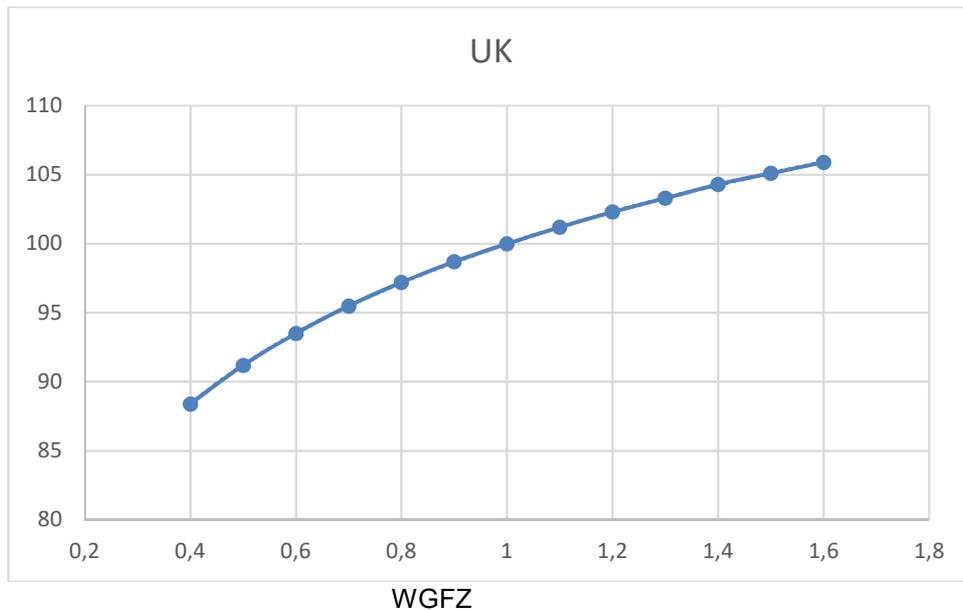
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	23,822
Lagewert	0,3809

Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	88,4
0,5	91,2
0,6	93,5
0,7	95,5
0,8	97,2
0,9	98,7
1,0	100

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
1,1	101,2
1,2	102,3
1,3	103,3
1,4	104,3
1,5	105,1
1,6	105,9



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	99,995
Natürlicher Log (ln) der WGFZ	12,652

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (W II-III 0,8)	210
Lagewert zum Richtwert	200
Lagewert der Bewertungsfläche	180
WGFZ	1,2

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 92,4 / UK 100)	0,924
WGFZ	(UK 102,3 / UK 97,2) x	1,052
Gesamtfaktor		0,972

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Umrechnungskoeffizienten konnten nicht abgeleitet werden. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte werden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus der WertR 2006 verwendet.

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	2015	2019
Lagewert	1,8	4,9
Fläche [ha]	0,25	20,0
Bodengüte (Ackerzahl)	20	85
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,02	2,0
Käufer = Landwirt	ja	nein
Verpachtung	ja	nein
Kaufpreis	0,34 €/m ²	5,00 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	413	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,80

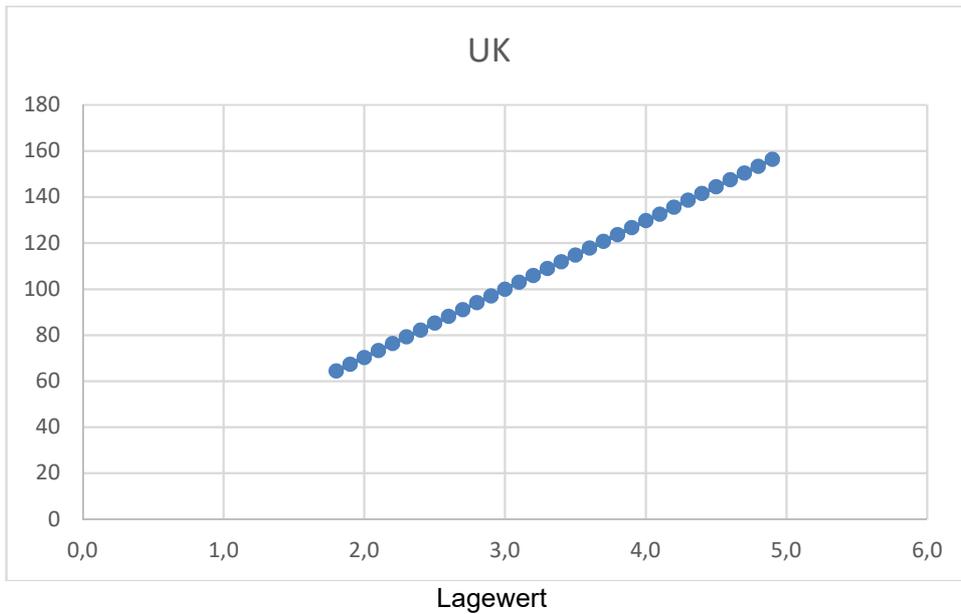
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,794
Bestimmtheitsmaß	0,631
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,626
Standardfehler	0,608
Relativer Standardfehler	22 %
Beobachtungen	401

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1,8	64,4
1,9	67,4
2,0	70,3
2,1	73,3
2,2	76,3
2,3	79,2
2,4	82,2
2,5	85,2
2,6	88,1
2,7	91,1
2,8	94,1
2,9	97,0
3,0	100,0
3,1	103,0
3,2	105,9
3,3	108,9

Lagewert	UK
3,4	111,9
3,5	114,8
3,6	117,8
3,7	120,8
3,8	123,7
3,9	126,7
4,0	129,7
4,1	132,6
4,2	135,6
4,3	138,6
4,4	141,5
4,5	144,5
4,6	147,5
4,7	150,4
4,8	153,4
4,9	156,4



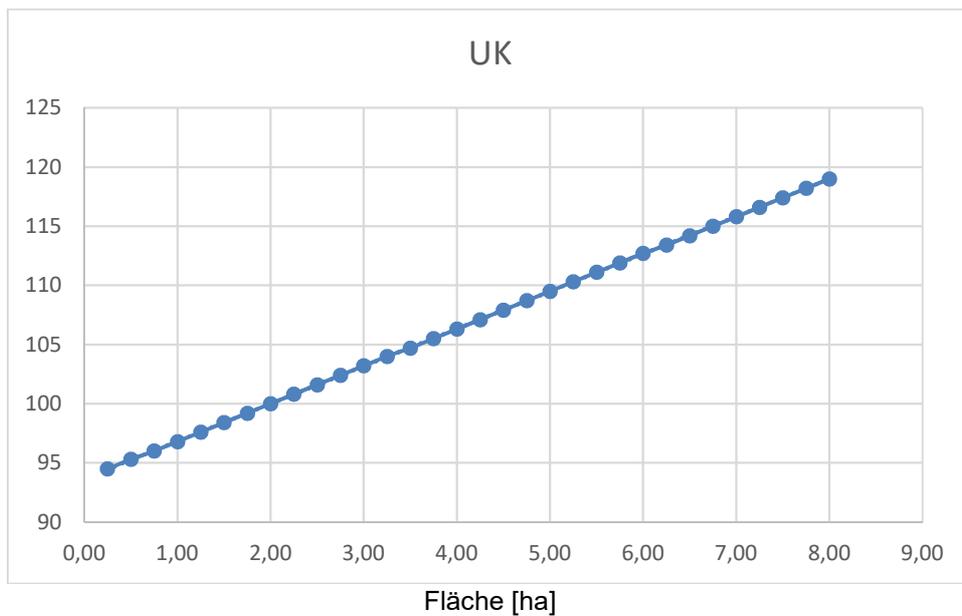
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	10,999
Lagewert	29,667

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	UK
0,25	94,5
0,50	95,3
0,75	96,0
1,00	96,8
1,25	97,6
1,50	98,4
1,75	99,2
2,00	100,0
2,25	100,8
2,50	101,6
2,75	102,4
3,00	103,2
3,25	104,0
3,50	104,7
3,75	105,5
4,00	106,3

Fläche [ha]	UK
4,25	107,1
4,50	107,9
4,75	108,7
5,00	109,5
5,25	110,3
5,50	111,1
5,75	111,9
6,00	112,7
6,25	113,4
6,50	114,2
6,75	115,0
7,00	115,8
7,25	116,6
7,50	117,4
7,75	118,2
8,00	119,0

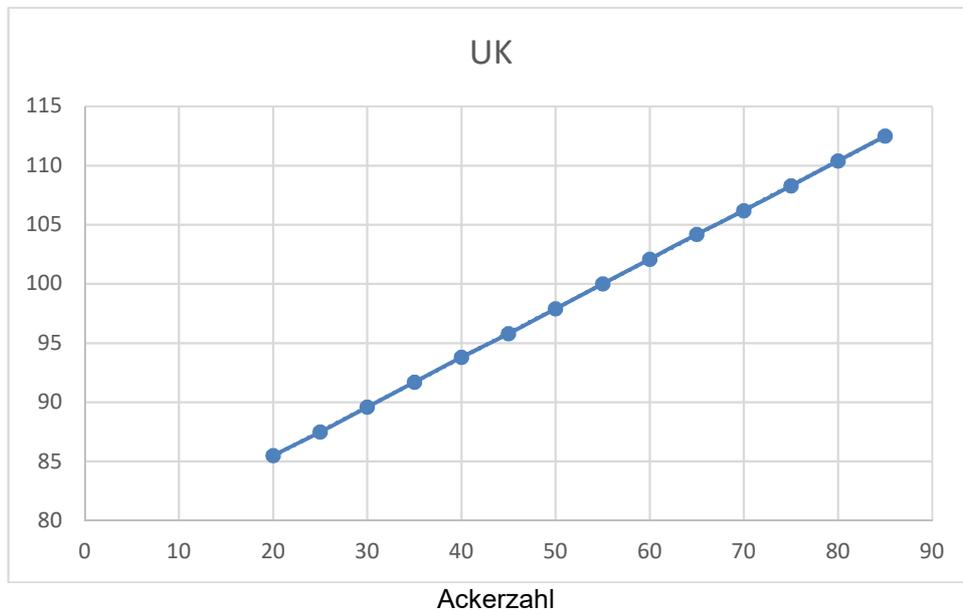


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	93,673
Fläche [ha]	3,1634

Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

Ackerzahl	UK
20	85,4
25	87,5
30	89,6
35	91,7
40	93,8
45	95,8
50	97,9
55	100,0
60	102,1
65	104,1
70	106,2
75	108,3
80	110,4
85	112,4



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	77,14
Ackerzahl	0,4157

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (A 55 2,0 ha)	2,10
Lagewert zum Richtwert	2,0
Lagewert der Bewertungsfläche	1,8
Fläche [ha]	6,50
Ackerzahl	60

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 64,4 / UK 70,3)	0,916
Fläche	(UK 114,2 / UK 100) x	1,142
Ackerzahl	(UK 102,1 / UK 100) x	1,021
Gesamtfaktor		1,068

Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	1,1	3,0
Entfernung zum Ortsrand	0,01 km	1,83 km
Fläche	0,25 ha	4,42 ha
Grünlandzahl	15	75
Verpachtung	ja	nein
Käufer = Landwirt	Ja	nein
Kaufpreis	0,31 €/m ²	6,09 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	163	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,8

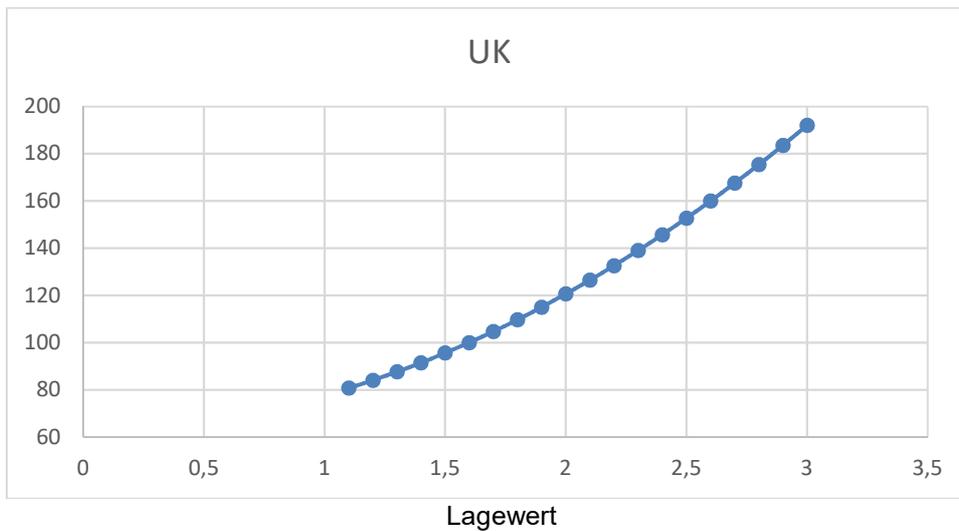
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,634
Bestimmtheitsmaß	0,403
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,395
Standardfehler	0,556
Relativer Standardfehler	35 %
Beobachtungen	156

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1,1	80,7
1,2	84,0
1,3	87,6
1,4	91,4
1,5	95,6
1,6	100,0
1,7	104,7
1,8	109,7
1,9	115,0
2,0	120,6

Lagewert	UK
2,1	126,4
2,2	132,6
2,3	139,0
2,4	145,7
2,5	152,7
2,6	160,0
2,7	167,6
2,8	175,4
2,9	183,6
3,0	192,0



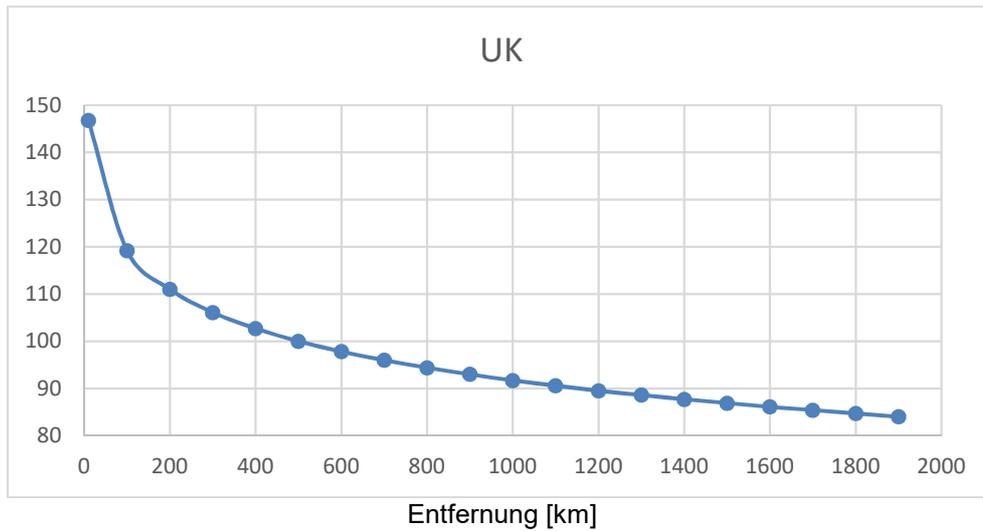
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	63,436
Lagewert	-0,00942
Lagewert ²	14,289

Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

Entfernung [m]	UK
10	146,8
100	119,2
200	111
300	106,1
400	102,7
500	100,0
600	97,8
700	96,0
800	94,4
900	93,0

Entfernung [m]	UK
1000	91,7
1100	90,6
1200	89,5
1300	88,6
1400	87,7
1500	86,9
1600	86,1
1700	85,4
1800	84,7
1900	84,0



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	174,32
Natürlicher Log (ln) der Entfernung	-11,96

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 500 m)	2,10
Lagewert zum Richtwert	2,0
Lagewert der Bewertungsfläche	1,8
Entfernung zum Ortsrand [m]	400

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 109,7 / UK 120,6)	0,910
Entfernung zum Ortsrand	(UK 102,7 / UK 100) x	1,027
Gesamtfaktor		0,935

Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	1,0	1,7
Fläche	2.500 m ²	117.000 m ²
Aufwuchs	Laubwald Nadelwald Mischwald	
Kaufpreis	0,32 €/m ²	4,67 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	120	

Lagewert

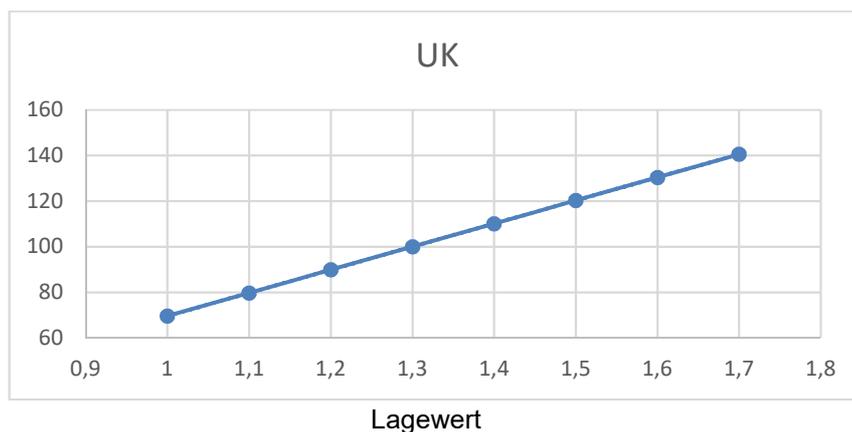
Lagewert des Bodenrichtwertes	1,5
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,35

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,643
Bestimmtheitsmaß	0,4413
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,401
Standardfehler	0,353
Relativer Standardfehler	26 %
Beobachtungen	106

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
1	69,6
1,1	79,7
1,2	89,9
1,3	100,0
1,4	110,1
1,5	120,3
1,6	130,4
1,7	140,5



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-31,721
Lagewert	101,32

Korrekturwerte für den Aufwuchs:

Art	Korrekturwert
Nadelwald	0,00 €/m ²
Mischwald	0,00 €/m ²
Laubwald	+0,35 €/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)	1,60
Lagewert zum Richtwert	1,5
Lagewert der Bewertungsfläche	1,3
Aufwuchs	Laubwald

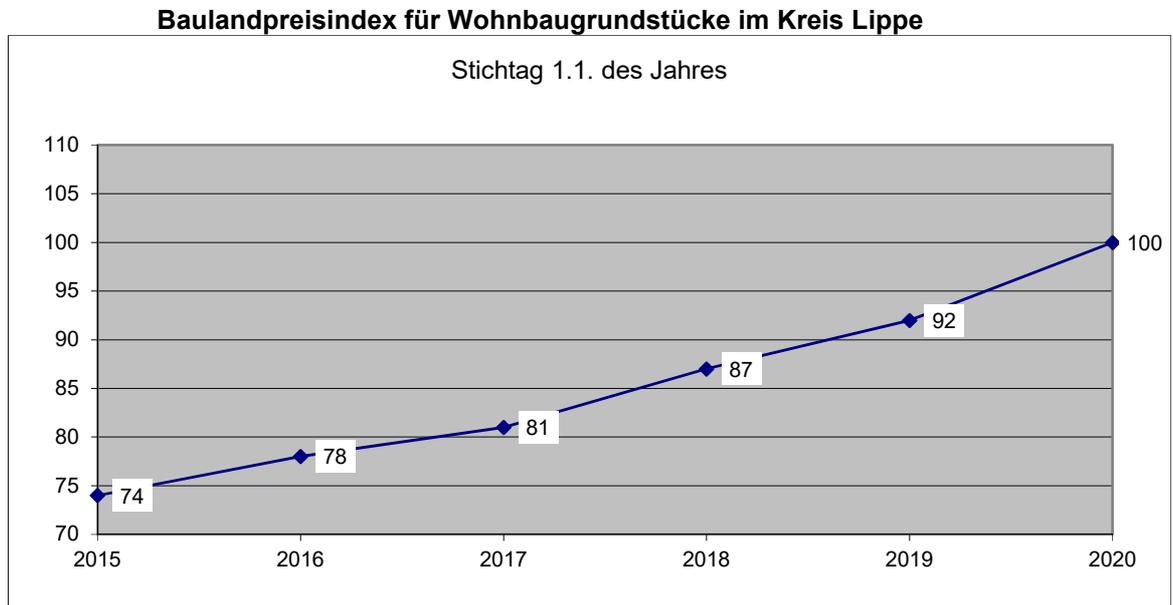
Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal	Faktor
Lage	(UK 100,0 / UK 120,3) 0,831
Zwischenwert	(1,60 x 0,831) = 1,33
Zuschlag für Aufwuchs	+ 0,35
Wert	1,68

4.7.5 Indexreihen

Wohnbauland

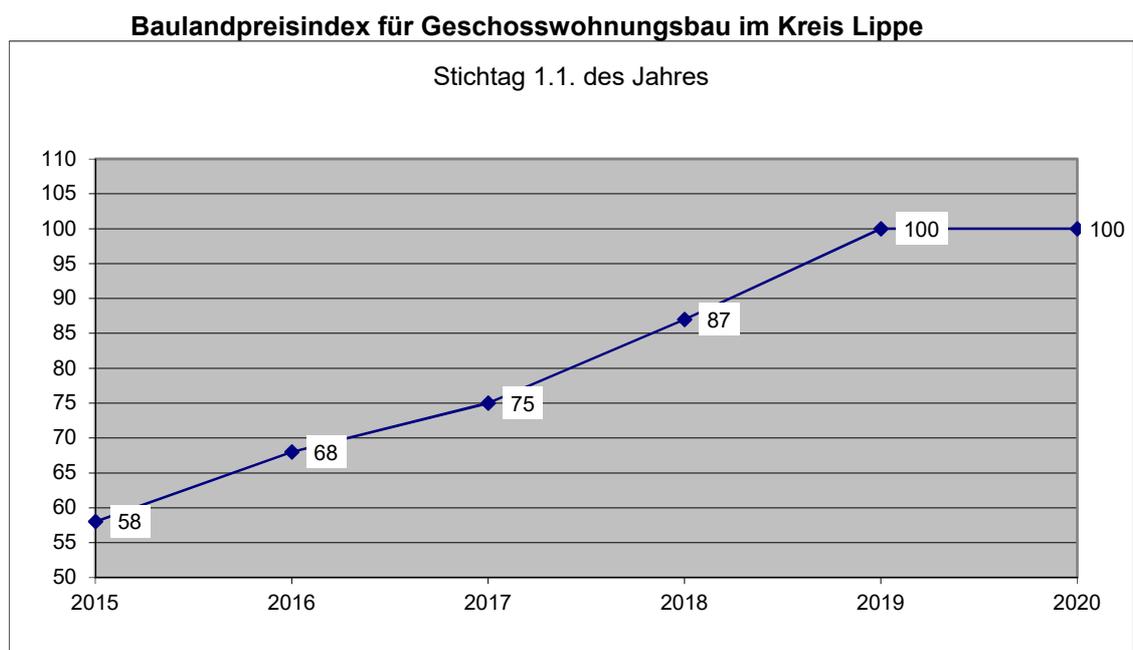
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:



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. Die Indexreihe ist mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet.

Geschosswohnungsbau

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Indexreihe ist mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet.

Misch-, Kerngebiete und Handel

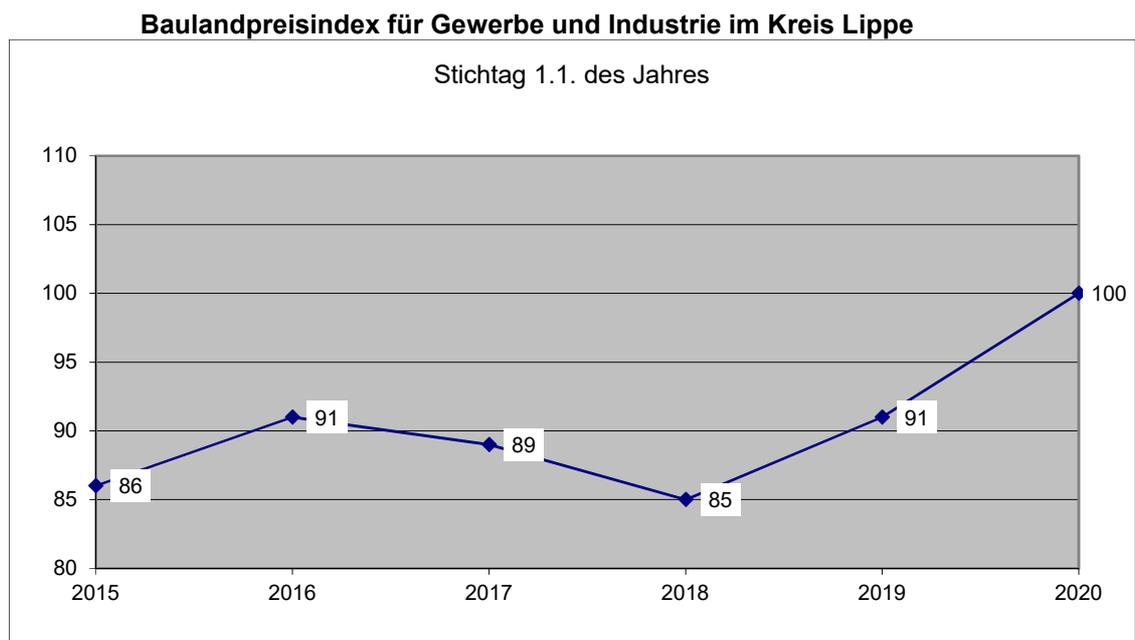
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index ist aus Kauffällen über den Basiswert abgeleitet.

Gewerbe und Industrie

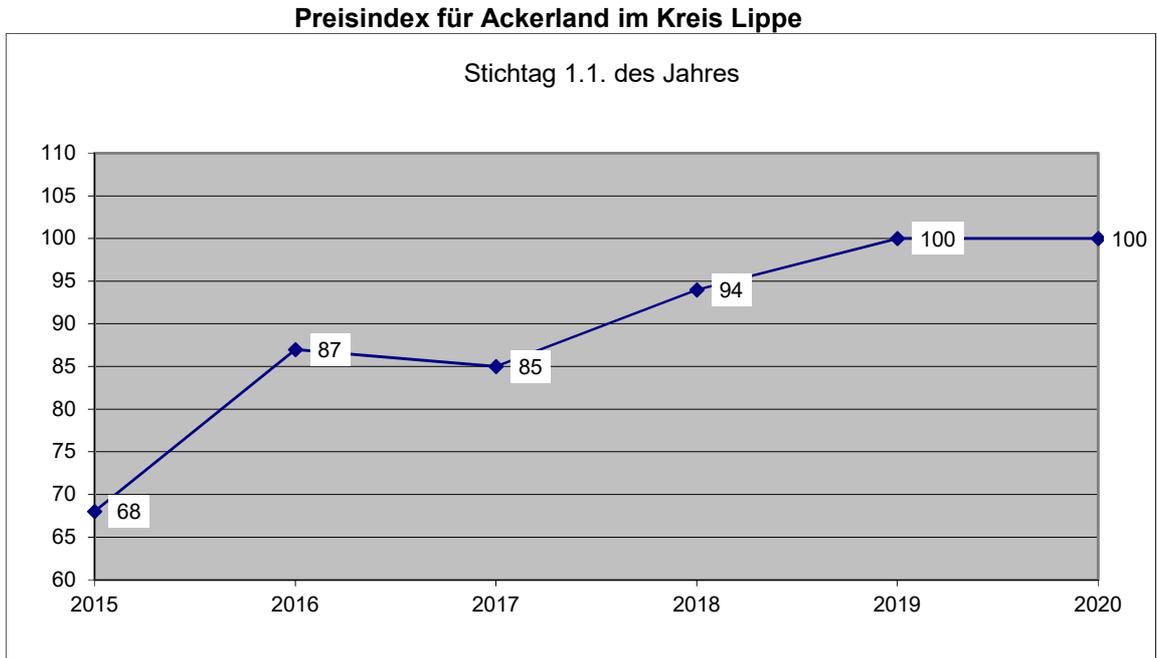
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index ist aus Kauffällen über den Basiswert abgeleitet.

Ackerland

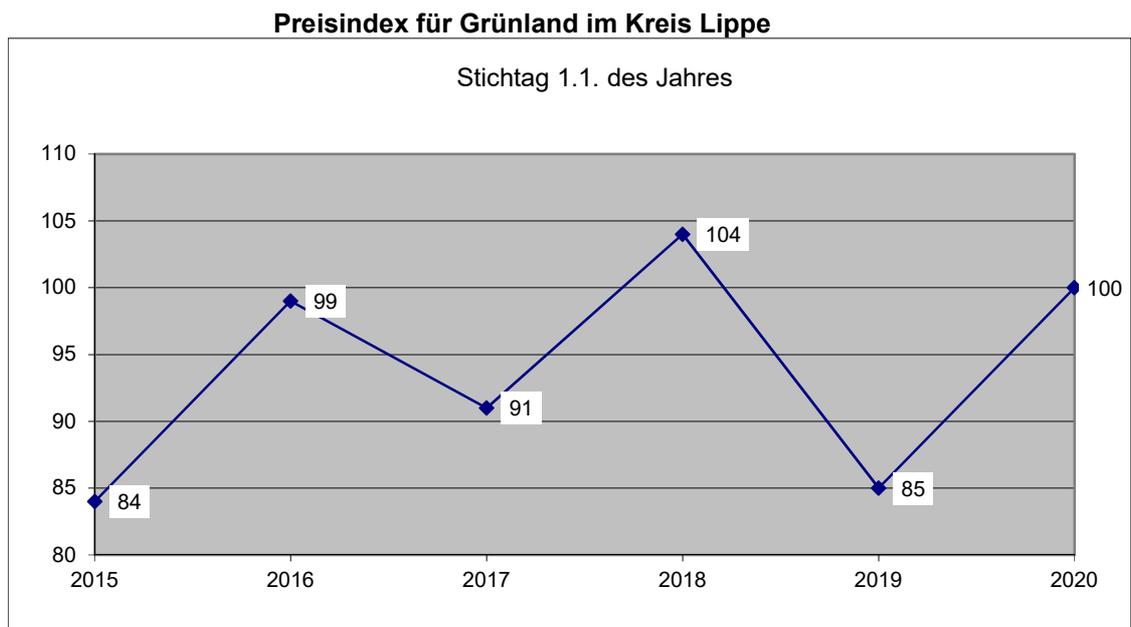
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder. Die Indexreihe ist mit Hilfe der multiplen Regression abgeleitet.

Grünland

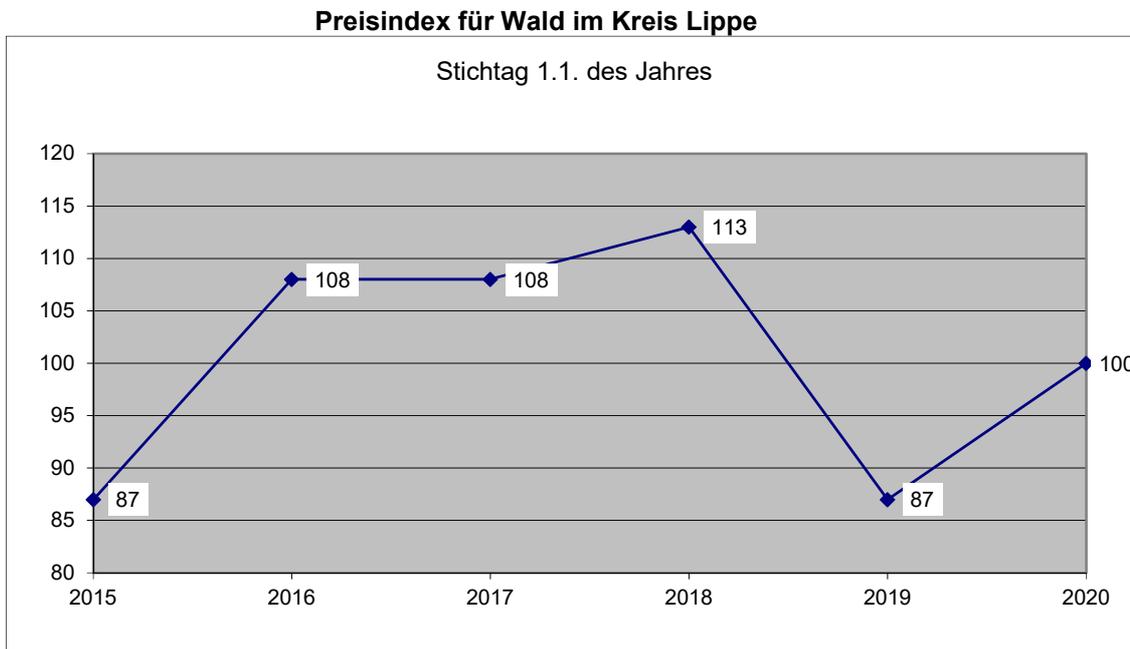
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index war in der Regressionsanalyse nicht signifikant.

Wald

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 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 war in der Regressionsanalyse nicht signifikant.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	1.225	115,81	243,05
2019	1.334	121,02	290,20
Veränderung	+ 9 %	+ 4 %	+ 19 %

Aufteilung des Jahres 2019 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	38	3,11	9,88
Bad Salzuflen	183	14,05	43,88
Barntrup	41	3,48	5,87
Blomberg	64	4,09	8,85
Detmold	273	25,73	70,64
Dörentrup	39	3,83	6,29
Extertal	46	6,02	5,61
Horn-Bad Meinberg	74	7,09	13,55
Kalletal	59	8,38	8,94
Lage	144	15,39	35,77
Lemgo	147	11,87	31,41
Leopoldshöhe	44	4,11	12,55
Lügde	42	3,20	4,46
Oerlinghausen	77	4,97	20,35
Schieder-Schwalenberg	29	3,07	3,74
Schlangen	34	2,63	8,40

5.1.1 Durchschnittspreise

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 [€]
2010-2018	3	255	115	2.252,31	260.300,00
1995-2009	3	245	138	2.526,40	328.365,00
1975-1994	10	240	137	1.435,92	201.950,00
1950-1974	28	229	129	1.000,29	123.910,71
1920-1949	3	172	113	526,74	86.933,33
bis 1919	2	204	113	880,71	91.750,00

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße unter 350 m².

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2018	28	591	155	2.548,18	388.207,14
1995-2009	74	568	153	1.975,72	298.302,08
1975-1994	92	635	159	1.712,26	265.198,62
1950-1974	250	634	145	1.342,64	187.175,06
1920-1949	1	764	250	1.120,00	280.000,00
bis 1919	4	576	200	483,75	80.685,00

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

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2017	6	993	168	2277,22	382083,33
1995-2009	16	1112	175	2228,72	380412,50
1975-1994	98	1033	174	1646,40	279659,02
1950-1974	251	1038	152	1348,35	199484,39
1920-1949	3	1148	135	979,52	134333,33
bis 1919	2	1182	200	1160,10	233000,00

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße von 801 – 1500 m².

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2018	2	288	143	1.827,83	259.300,00
1995-2009	35	340	121	1.876,89	226.265,71
1975-1994	37	351	118	1.649,51	193.856,76
1950-1974	39	375	124	1.240,98	148.100,00
bis 1949	1	319	121	2.917,36	353.000,00

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

Reihenmittelhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2016	2	277	125	1.328,00	166.000,00
1995-2009	3	203	139	1.556,52	211.333,33
1975-1994	24	222	117	1.583,53	182.072,92
1950-1974	28	229	100	1.500,25	148.796,43
bis 1949	0	0	0	0,00	0,00

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

5.1.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse. Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Immobilienrichtwerte sind unter geo.kreislippe.de veröffentlicht. Weitere Auskünfte erhalten Sie unter www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss.

Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche	100 m ²	1.500 m ²
Kelleranteil	0%	100%
Dachgeschossausbauanteil	0%	100%
Alter	2 Jahre	120 Jahre
Wohnfläche	70 m ²	300 m ²
Anzahl Vollgeschosse	1	2
Anzahl Einheiten	1	2
Gemeinde	Augustdorf bis Schlangen	
Himmelsrichtung	Nord, Nord-Ost; Ost; Süd-Ost, Süd usw.	
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, Reihemittelhaus	
Kaufpreis	407 €/m ²	3.358 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	2257	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

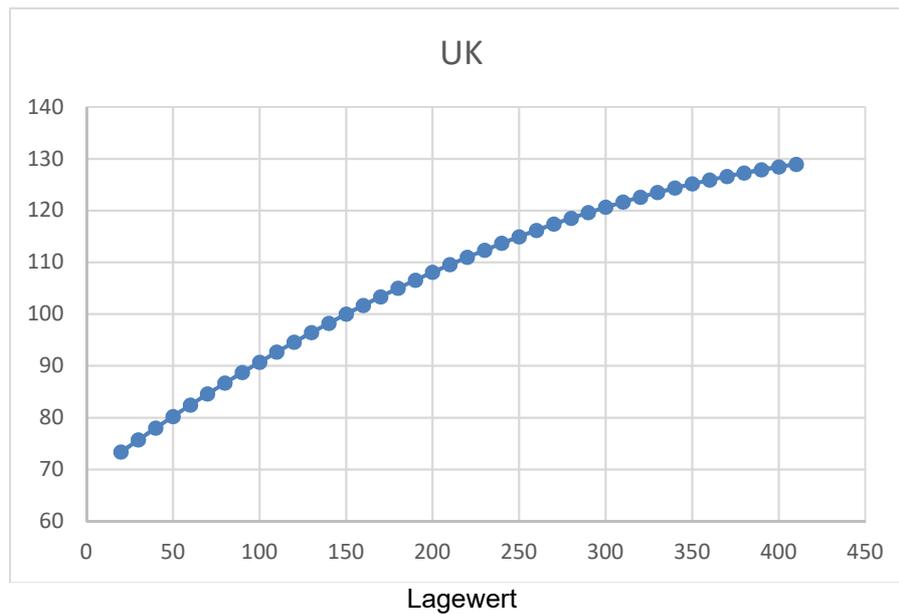
Weiteres zur Optik siehe unten unter Nr. 8.4 Optik.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,89
Bestimmtheitsmaß	0,79
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,78
Standardfehler	208,90
Relativer Standardfehler	14 %
Beobachtungen	2193

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	UK
20	73,4
30	75,7
40	78,0
50	80,2
60	82,4
70	84,6
80	86,7
90	88,7
100	90,7
110	92,7
120	94,6
130	96,4
140	98,2
150	100,0
160	101,7
170	103,4
180	105,0
190	106,6
200	108,1
210	109,6

Lagewert	UK
220	111,0
230	112,4
240	113,7
250	115,0
260	116,2
270	117,4
280	118,5
290	119,6
300	120,7
310	121,7
320	122,6
330	123,5
340	124,3
350	125,1
360	125,9
370	126,6
380	127,3
390	127,9
400	128,4
410	129,0



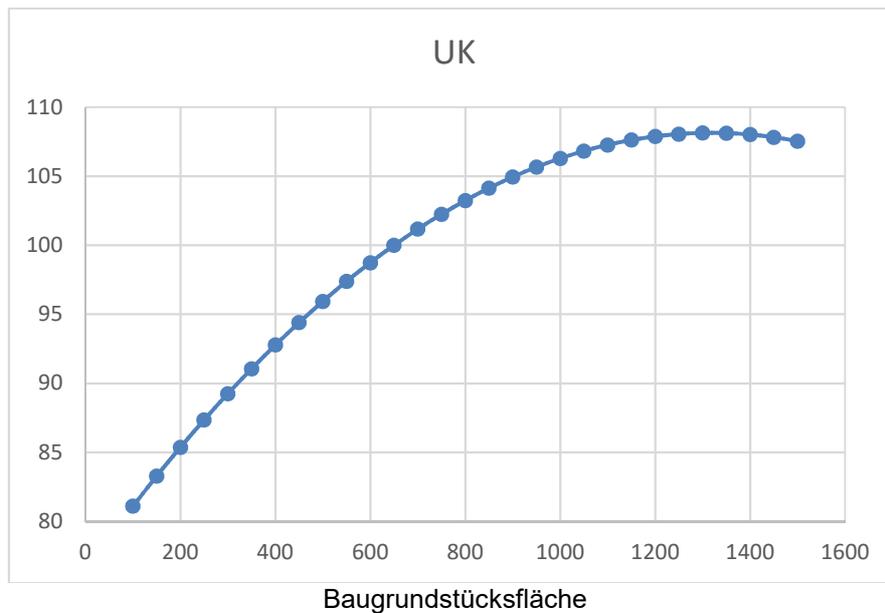
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	68,571
Lagewert	0,245433909
Lagewert ²	-0,000239382

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Baugrund- stücksfläche [m ²]	UK
100	81,1
150	83,3
200	85,4
250	87,4
300	89,3
350	91,1
400	92,8
450	94,4
500	95,9
550	97,4
600	98,7
650	100,0
700	101,2
750	102,3
800	103,2

Baugrund- stücksfläche [m ²]	UK
850	104,1
900	104,9
950	105,7
1000	106,3
1050	106,8
1100	107,3
1150	107,6
1200	107,9
1250	108,1
1300	108,1
1350	108,1
1400	108,0
1450	107,8
1500	107,5



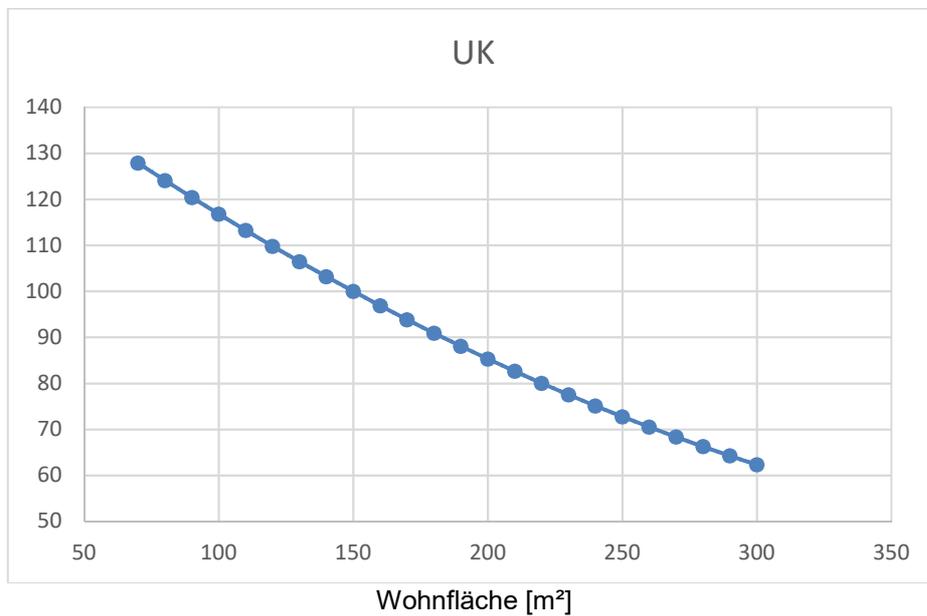
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	76,488
Baugrundstücksfläche	0,048003328
Baugrundstücksfläche ²	-0,000018201

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	UK
70	127,9
80	124,1
90	120,4
100	116,8
110	113,3
120	109,8
130	106,5
140	103,2
150	100,0
160	96,9
170	93,9
180	90,9

Wohnfläche [m ²]	UK
190	88,1
200	85,3
210	82,7
220	80,1
230	77,5
240	75,1
250	72,8
260	70,5
270	68,4
280	66,3
290	64,3
300	62,4



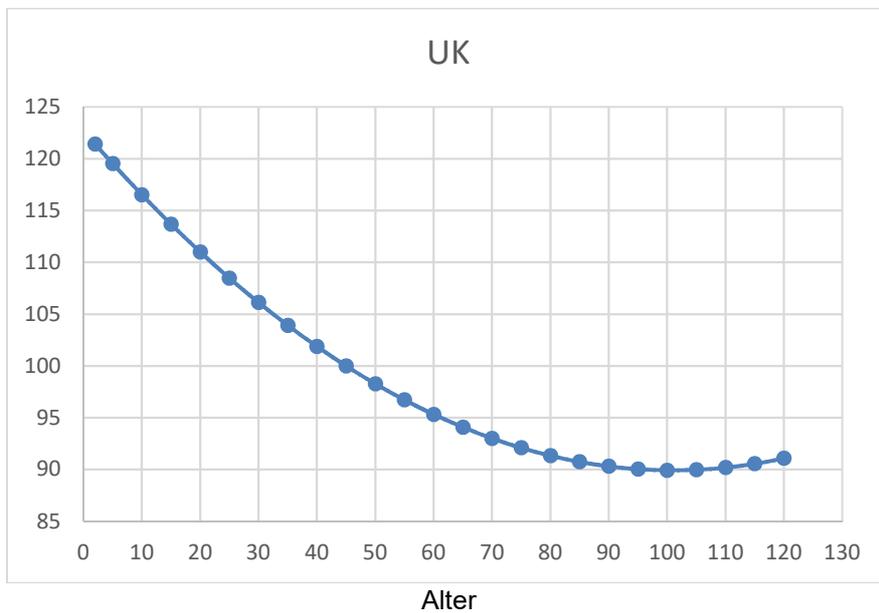
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	156,756
Wohnfläche	-0,44211097
Wohnfläche ²	0,00042493

Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	UK
2	121,4
5	119,5
10	116,5
15	113,7
20	111,0
25	108,5
30	106,1
35	103,9
40	101,9
45	100,0
50	98,3
55	96,7
60	95,3

Alter [Jahre]	UK
65	94,1
70	93,0
75	92,1
80	91,3
85	90,7
90	90,3
95	90,0
100	89,9
105	90,0
110	90,2
115	90,5
120	91,1



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	122,703
Alter	-0,64910434
Alter ²	0,00321303

Umrechnungskoeffizienten für die Bauweise:

Bauweise	Beschreibung	UK
1	freistehend	100,0
2	Doppel- und Reihenendhaus	93,6
3	Reihenmittelhaus	88,9

Umrechnungskoeffizienten für die Optik:

Nr.	Beschreibung	UK
3	vernachlässigt	85,5
4	schlechter als normal	91,6
5	normal ansprechend	100,0
6	besser als normal	111,0
7	gut	121,9
8	gut bis anspruchsvoll	135,8

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten:

Anzahl	UK
1	100,0
2	96,1

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	175	145
Baugrundstücksfläche [m ²]	650	800
Wohnfläche [m ²]	150	140
Alter [Jahre]	45	60
Bauweise	1	2
Optik	5	4
Anzahl der Einheiten	1	2
Wert [€/m ²]	1.800	

Immobilienrichtwert

1.800 €/m²

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	175	104,2	145	99,1
Baugrundstücksfläche	650	100	800	103,2
Wohnfläche	150	100	140	103,2
Alter	45	100	60	95,3
Bauweise	1	100	2	93,6
Optik	5	100	4	91,6
Einheiten	1	100	2	96,1

Gesamtumrechnungskoeffizient	99,1 / 104,2	0,7953
	* 103,2 / 100	
	* 103,2 / 100	
	* 95,3 / 100	
	* 93,6 / 100	
	* 91,6 / 100	
	* 96,1 / 100	

Umgerechneter Immobilienrichtwert

1.800 * 0,795

1.431,61 €/m²

Wertansatz Nebengebäude

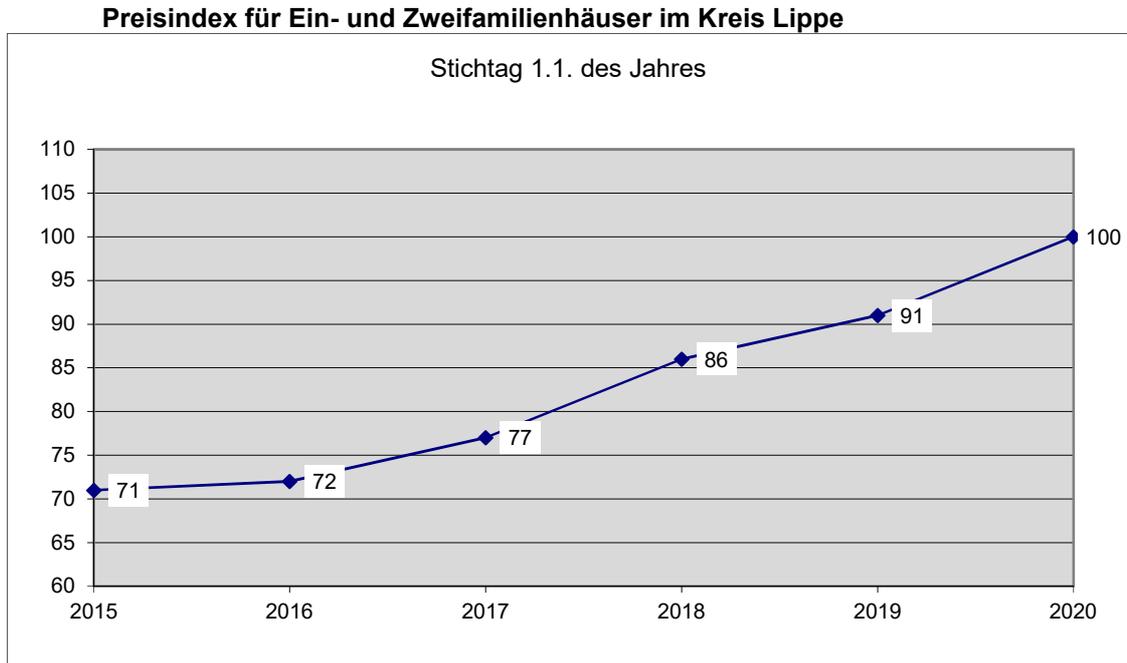
Art	Wert [€]		
	neu	mittel	alt
Garage			
Gemauert	15000	8000	2000
Betonfertigteil	8000	4000	1000
Stahlfertigteil	4000	2000	500
Tiefgarage	16000	9000	2500
Fahrrad in TG	5000	3000	1000
Carport	6000	3000	750
Stellplatz	3000	1500	500
Gartenhaus bis 30 m ³	2000	1000	500

Alle Angaben ohne Bodenwert

Carport und Stellplatz mit Bodenbefestigung von ca. 2000 € Neuwert

5.1.3 Indexreihen

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 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.

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt angepasst werden. Die Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert und vergleicht diesen mit dem um die Mängel und die selbständig verwertbaren Grundstücksteile bereinigten Kaufpreis.

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

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	Augustdorf	Schlangen
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche [m ²]	100	1500
Baujahr	1900	2017
Wohnfläche [m ²]	70	300
Anzahl der Einheiten	1	2
Gebäudestandardkennzahl	1,6	4,2
Anteil Unterkellerung	0	100
Anteil Dachgeschossausbau	0	100
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Bauweise	freistehend, Doppelhaus- hälfte, Reihenendhaus, Rei- henmittelhaus	
Sachwertfaktor [%]	38	178
Anzahl der Kauffälle	2257	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,69
Bestimmtheitsmaß	0,479
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,46
Standardfehler	12,8
Relativer Standardfehler	15 %
Beobachtungen	2218

Aus der Regressionsanalyse werden normierte Sachwertfaktor-Richtwerte (SWF-RW) und Korrekturwerte abgeleitet.

Gemeinde	Lagewert	SWF-RW
Augustdorf	130	91,3%
Bad Salzuflen	210	95,7%
Barntrup	75	85,0%
Blomberg	85	87,4%
Detmold	200	96,8%
Dörentrup	65	89,5%
Extertal	50	85,1%
Horn-Bad Meinberg	90	90,6%
Kalletal	75	82,3%
Lage	130	94,3%
Lemgo	160	94,9%
Leopoldshöhe	140	102,3%
Lügde	75	79,0%
Oerlinghausen	210	99,5%
Schieder-Schwalenberg	55	86,4%
Schlangen	160	92,8%

Merkmal	Normwert	Korrekturwert
Lagewert	s. o.	-0,0208
Baugrundstücksfläche [1 m ²]	650	-0,0106
Baujahr [1 Jahr]	1975	-0,2545
Wohnfläche [1 m ²]	150	-0,0775
Anzahl der Einheiten	1	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	-3,9369
KG-Anteil [%]	100	-0,0365
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0,0391
Anzahl der Vollgeschosse	1	3,3116

Bauweise	Korrekturwert
freistehend	0,0
Doppel- und Reihenendhaus	2,356
Reihenmittelhaus	10,0781

Optik	Optischer Eindruck	Korrekturwert
3	vernachlässigt	-6,494
4	schlechter als normal ansprechend	-3,3744
5	normal ansprechend	0,0
6	besser als normal ansprechend	3,5537
7	gut	8,4853
8	gut bis anspruchsvoll	13,8981

Die Sachwertfaktoren sind als Richtwerte mit Korrekturwerten unter geo.kreislippe.de veröffentlicht.

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

GKZ = Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. unter Nr. 8.1)

SWF = Sachwertfaktor

Beispielberechnung:

Merkmale	Norm-objekt	Objekt-wert	Diffe-renz	Korrektur-wert	Rechen-werte
Gemeinde	Lage	Lage			94,3
Gebäudeart	1	2		2,356	2,356
Optik	5	4		-3,3744	-3,3744
Lagewert	130	150	20	-0,0208	-0,416
Baugrundstücksfläche [1 m ²]	650	800	150	-0,0106	-1,59
Baujahr [1 Jahr]	1975	1965	-10	-0,2545	2,545
Wohnfläche [1 m ²]	150	140	-10	-0,0775	0,775
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,2	-0,5	-3,9369	1,96845
KG-Anteil [%]	100	50	-50	-0,0365	1,825
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	50	-50	0,0391	-1,955
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Summe [%]					95,92945
Sachwertfaktor (SWF)					0,959

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	265.000,00 €
Sachwertfaktor	0,959
Marktangepasster reduzierter Sachwert	254.135,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	264.135,00 €

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	177	24,15	60,12
2019	224	23,17	61,26
Veränderung	+ 27 %	- 4 %	+ 2 %

Aufteilung des Jahres 2019 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	8	0,77	2,71
Bad Salzuflen	43	5,01	13,27
Barntrup	4	0,59	0,55
Blomberg	10	0,94	2,11
Detmold	42	3,67	14,04
Dörentrup	2	0,42	0,64
Extertal	14	1,80	2,72
Horn-Bad Meinberg	20	1,73	3,64
Kalletal	16	1,99	3,37
Lage	17	1,40	4,64
Lemgo	13	1,04	3,22
Leopoldshöhe	5	0,43	3,05
Lügde	8	0,74	1,36
Oerlinghausen	7	0,76	2,88
Schieder-Schwalenberg	9	1,30	1,50
Schlangen	6	0,57	1,58

Gemischt genutzte Gebäude

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2018	136	17,82	38,43
2019	135	21,56	39,27
Veränderung	- 1 %	+ 21 %	+ 2 %

Aufteilung des Jahres 2019 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	6	0,98	3,73
Bad Salzuflen	20	1,85	6,32
Barntrup	2	0,21	0,30
Blomberg	9	0,62	2,27
Detmold	21	2,10	8,19
Dörentrup	5	0,39	0,74
Extertal	9	1,18	2,38
Horn-Bad Meinberg	13	4,58	3,36
Kalletal	7	0,84	0,97
Lage	12	5,13	3,51
Lemgo	10	0,49	2,44
Leopoldshöhe	6	0,93	1,58
Lügde	6	1,10	0,76
Oerlinghausen	5	0,46	1,20
Schieder-Schwalenberg	1	0,35	0,15
Schlangen	3	0,34	1,38

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser werden als Richtwerte dargestellt. Sie sind unter geo.kreislippe.de veröffentlicht.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Liegenschaftszinssatz durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt. Aus der Regressionsanalyse werden normierte Richtwerte und Korrekturwerte abgeleitet. Die Richtwerte für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind aus normierten Kaufpreisen ermittelt worden.

Aus dem Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude werden nur die Wohn- und Geschäftshäuser betrachtet. Die Liegenschaftszinssatz-Richtwerte für Wohn- und Geschäftshäuser wurden aus der Regressionsformel berechnet.

Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	Klasse 1	Klasse 8
Lagewert	25	290
Anzahl der Einheiten	Klasse 1	Klasse 3
Jahresrohertrag	29	384
Restnutzungsdauer	12	69
Wohnfläche [m ²]	150	1062
Durchschnittliche Miete / m ² Wfl	3,14	7,07
Liegenschaftszinssatz [%]	0,21	15,98
Anzahl der Kauffälle	242	

Klasse	Gemeinde
1	Augustdorf, Schlangen, Leopoldshöhe, Oerlinghausen
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup, Dörentrup, Kalletal
4	Blomberg, Horn-Bad Meinberg
5	Detmold
6	Extertal, Lügde, Schieder-Schwalenberg
7	Lage
8	Lemgo

Klasse	Einheiten
1	3
2	4 - 6
3	> 6

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,67
Bestimmtheitsmaß	0,451
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,41
Standardfehler	1,5
Relativer Standardfehler	35 %
Beobachtungen	233

Gemeinde	LZRW [%]
Augustdorf	4,4
Bad Salzuflen	3,0
Barntrup	5,0
Blomberg	4,6
Detmold	2,7
Dörentrup	4,5
Extertal	5,8
Horn-Bad Meinberg	5,6
Kalletal	4,8
Lage	4,0
Lemgo	2,8
Leopoldshöhe	3,5
Lügde	6,9
Oerlinghausen	3,5
Schieder-Schwalenberg	6,4
Schlangen	3,0

Korrekturwerte:

Merkmale	Korrekturwerte	Norm
Miete [€/m ²]	0,615	5
Wohnfläche [100 m ²]	0,2745	3,4

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Augustdorf	Augustdorf			4,4
Miete	5 €/m ²	4,50 €/m ²	-0,50 [€/m ²]	+ 0,615	- 0,31
Wohnfläche	340 m ²	400 m ²	60 m ²	+ 0,002745	+ 0,16
LZ					4,25

Miete = durchschnittliche marktübliche Miete über die gesamte Wohnfläche

LZ = Liegenschaftszinssatz [%]

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Lagewert	40	610
Baugrundstücksfläche	82	1700
Restnutzungsdauer	12	60
Wohn- Nutzfläche [m ²]	135	1010
Gewerbeanteil [%]	11	81
Durchschnittliche Miete / m ² Wfl	2,95	10,50
Liegenschaftszinssatz [%]	0,20	17,35
Anzahl der Kauffälle	65	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,59
Bestimmtheitsmaß	0,343
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,26
Standardfehler	2,4
Relativer Standardfehler	39 %
Beobachtungen	62

Gemeinde	Lz_Lagew	LZ-RW
Augustdorf	180	5,4
Bad Salzuflen	250	4,9
Barntrup	90	6,1
Blomberg	100	6,0
Detmold	250	4,9
Dörentrup	70	6,2
Extertal	90	6,1
Horn-Bad Meinberg	100	6,0
Kalletal	90	6,1
Lage	200	5,3
Lemgo	200	5,3
Leopoldshöhe	200	5,3
Lügde	90	6,1
Oerlinghausen	200	5,3
Schieder-Schwalenberg	70	6,2
Schlangen	180	5,4

Korrekturwerte:

Merkmal	Koeffizienten	Norm
Lagewert	-0,00766	s. o.
Baugrundstücksfläche	-0,00225	600
Wohn- Nutzfläche	0,00468	400

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage	Lage			5,3
Lagewert	200	180	-20	-0,00766	0,15
Baugrundstücksfläche [m ²]	600	700	100	-0,00225	-0,23
Wohn- Nutzfläche [m ²]	400	350	-50	0,00468	-0,23
Liegenschaftszinssatz [%]					4,99

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl/Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Drei- und Mehrfamilien- häuser	13,9	340	5,17	28	32	136
<i>Standardabweichung</i>	3,8	162	0,79	5	12	3
Wohn- und Geschäfts- häuser	10,5	460	5,50	24	26	59
<i>Standardabweichung</i>	3,9	314	2,00	6	12	3

Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte sind unter geo.kreislippe.de veröffentlicht. Weitere Auskünfte erhalten Sie unter www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss.

Umrechnungskoeffizienten

Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Gemeinde	1 Augustdorf, Schlangen 2 Bad Salzuflen 3 Barntrup, Dörentrup 4 Blomberg, Horn-Bad Meinberg 5 Detmold 6 Extertal, Lügde, Schieder-Schw. 7 Kalletal 8 Lage 9 Lemgo 10 Leopoldshöhe, Oerlinghausen	
Lagewert	30	410
Baugrundstücksfläche	150 m ²	4.226 m ²
Baujahr	1880	2004
Gebäudealter	13 Jahre	137 Jahre
Anzahl der Geschosse	1	3
Anzahl der Einheiten	3	15
Gesamtwohnfläche	150 m ²	1.043 m ²
Durchschnittliche Wohnfläche	40 m ²	128 m ²
Kaufpreis	107 €/m ²	2.639 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	543	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes 100

Lageanpassungsfaktor 0,9

Lagewert des Bewertungsgrundstücks = 90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

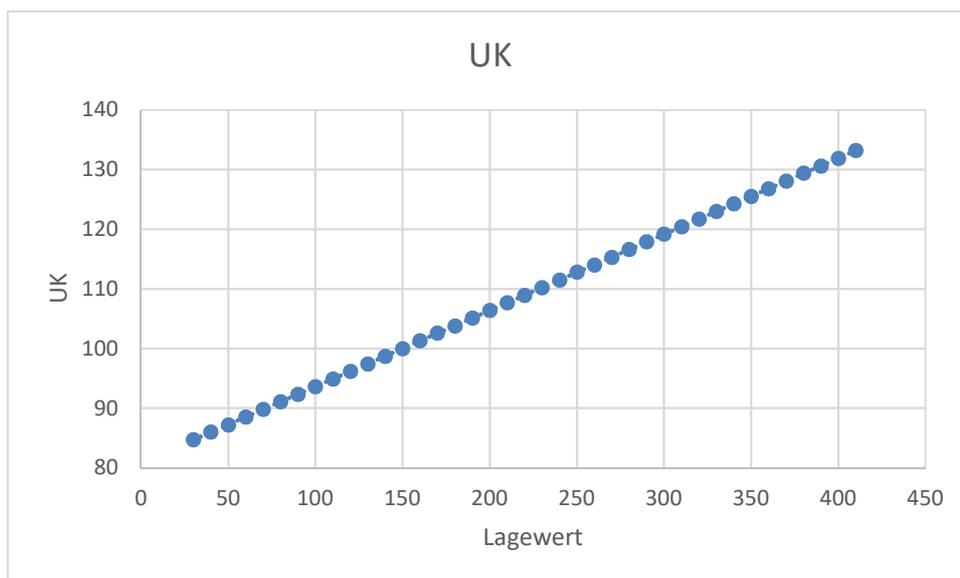
Die durchschnittliche Wohnfläche ergibt sich aus der Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,73
Bestimmtheitsmaß	0,533
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,51
Standardfehler	208,40
Relativer Standardfehler	25 %
Beobachtungen	519

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	UK
30	84,7
40	86,0
50	87,2
60	88,5
70	89,8
80	91,1
90	92,3
100	93,6
110	94,9
120	96,2
130	97,5
140	98,7
150	100,0
160	101,3
170	102,6
180	103,8
190	105,1
200	106,4
210	107,7
220	108,9

Lagewert	UK
230	110,2
240	111,5
250	112,8
260	114,1
270	115,3
280	116,6
290	117,9
300	119,2
310	120,4
320	121,7
330	123,0
340	124,3
350	125,5
360	126,8
370	128,1
380	129,4
390	130,7
400	131,9
410	133,2

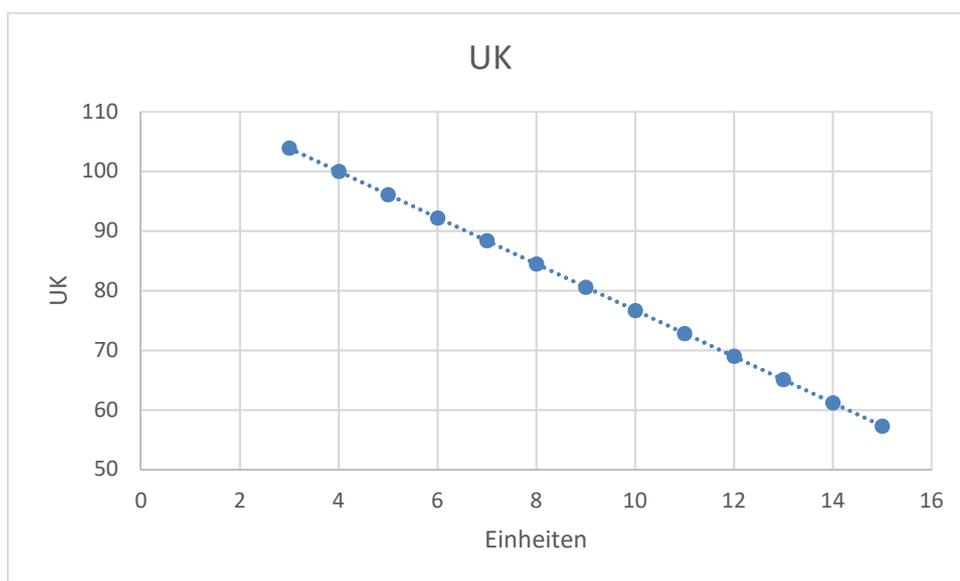


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	80,853
Lagewert	0,1277

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten

Einheiten	UK
3	103,9
4	100,0
5	96,1
6	92,2
7	88,4
8	84,5
9	80,6
10	76,7
11	72,8
12	69,0
13	65,1
14	61,2
15	57,3

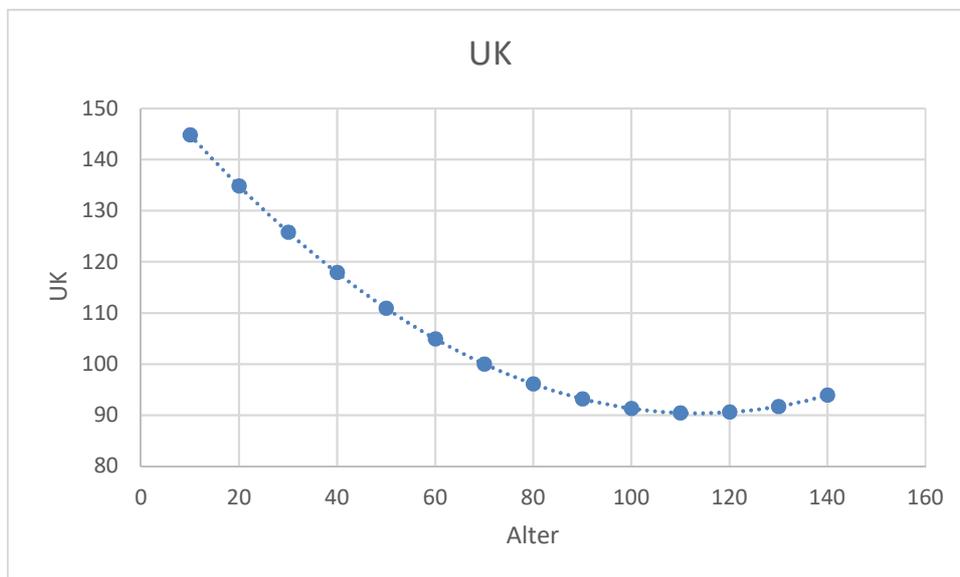


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	115,52
Einheiten	-3,8802

Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter	UK
10	144,8
20	134,8
30	125,8
40	117,8
50	110,9
60	104,9
70	100,0
80	96,1
90	93,2
100	91,3
110	90,4
120	90,6
130	91,7
140	93,9

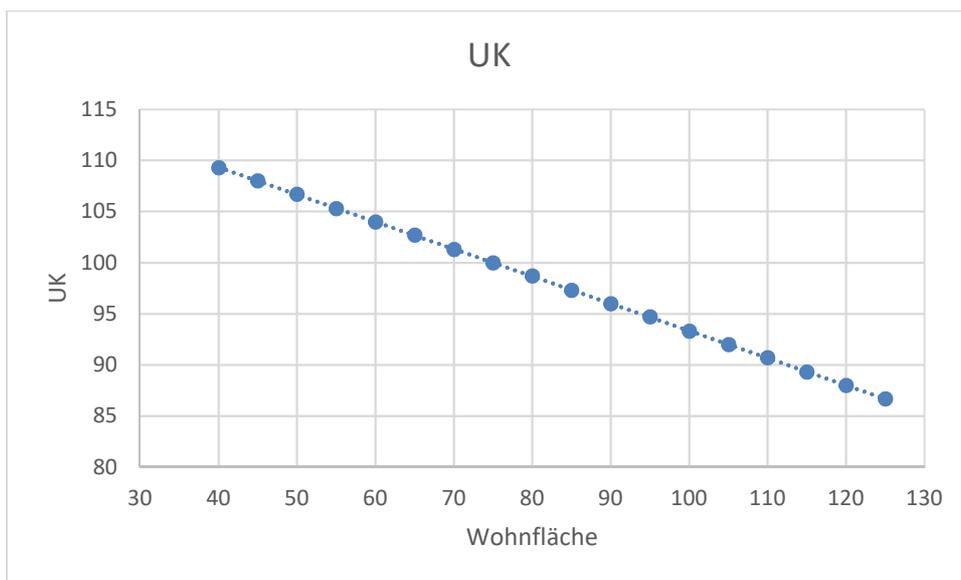


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	155,82
Alter	-1,1523
Alter ²	0,00507

Umrechnungskoeffizienten für die durchschnittliche Wohnfläche

Wohnfläche	UK
40	109,3
45	108,0
50	106,7
55	105,3
60	104,0
65	102,7
70	101,3
75	100,0
80	98,7
85	97,3
90	96,0
95	94,7
100	93,3
105	92,0
110	90,7
115	89,3
120	88,0
125	86,7



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	119,99
Wohnfläche	-0,2665

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lagewert	130	140
Einheiten	4	6
Gebäudealter [Jahre]	70	40
Wohnfläche [m ²]	75	70
Wert [€/m ²]	1.000	

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	130	97,5	140	98,7
Einheiten	4	100	6	92,2
Wohnfläche	75	100	70	101,3
Gebäudealter	70	100	40	117,8

Gesamtumrechnungskoeffizient	98,7/97,5 *92,2/100 *101,3/100 *117,8/100	1,11378
------------------------------	--	---------

Vergleichswert [€/m²]

(1.000 * 1,11378)

1.113,78

Gemischt genutzte Gebäude

Aus dem Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude werden nur die Wohn- und Geschäftshäuser betrachtet.

Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus Kaufpreisen wurden Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	35	1070
Baugrundstücksfläche	100 m ²	2.093 m ²
Baujahr	1850	1997
Wohn-/Nutzfläche	100 m ²	1.198 m ²
Verhältnis Gewerbefläche zu Wohnfläche im Haupthaus	5 %	400 %
Kaufpreis	37 €/m ²	3.750 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	296	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Das Verhältnis Gewerbefläche zu Wohnfläche im Hauptgebäude errechnet sich aus
 Gewerbefläche im Hauptgebäude / Wohnfläche im Hauptgebäude

Beispiel:

In einem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Haupthaus 210 m² Wohnfläche und 100 m² Nutzfläche. Im Nebengebäude sind noch 100 m² Lagerfläche vorhanden.

$100 / 210 = 0,476$, gleich 48%.

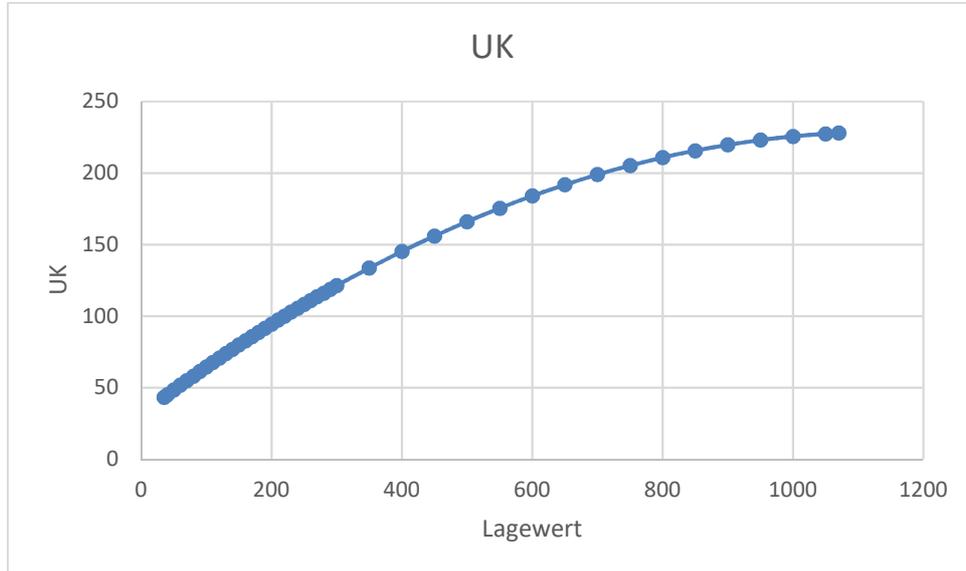
Die Lagerfläche im Nebengebäude wird nicht berücksichtigt.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,70
Bestimmtheitsmaß	0,494
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,48
Standardfehler	241,27
Relativer Standardfehler	38 %
Beobachtungen	282

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

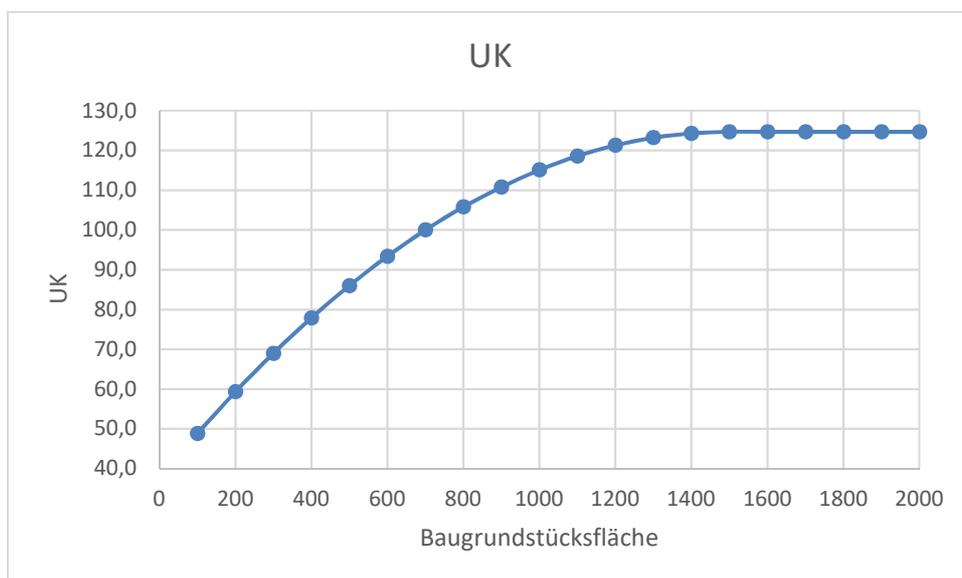
Lagewert	UK
35	43,4
40	45,1
50	48,4
60	51,7
70	54,9
80	58,1
90	61,3
100	64,5
110	67,6
120	70,7
130	73,8
140	76,8
150	79,8
160	82,8
170	85,7
180	88,6
190	91,5
200	94,4
210	97,2
220	100,0
230	102,8
240	105,5

Lagewert	UK
250	108,2
260	110,9
270	113,5
280	116,1
290	118,7
300	121,3
350	133,6
400	145,2
450	156,0
500	166,1
550	175,4
600	184,0
650	191,8
700	198,9
750	205,2
800	210,8
850	215,6
900	219,7
950	223,0
1000	225,6
1050	227,4
1070	227,9



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

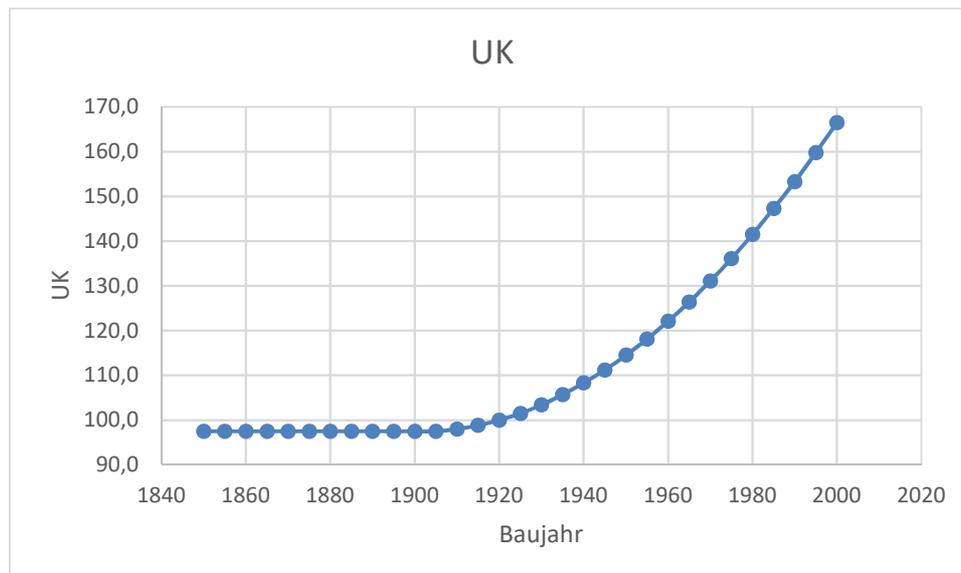
Baugrundstücksfläche [m²]	UK
100	48,8
200	59,3
300	69,0
400	77,9
500	86,0
600	93,4
700	100,0
800	105,8
900	110,8
1000	115,1
1100	118,6
1200	121,3
1300	123,2
1400	124,3
1500	124,7
1600	124,7
1700	124,7
1800	124,7
1900	124,7
2000	124,7



Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

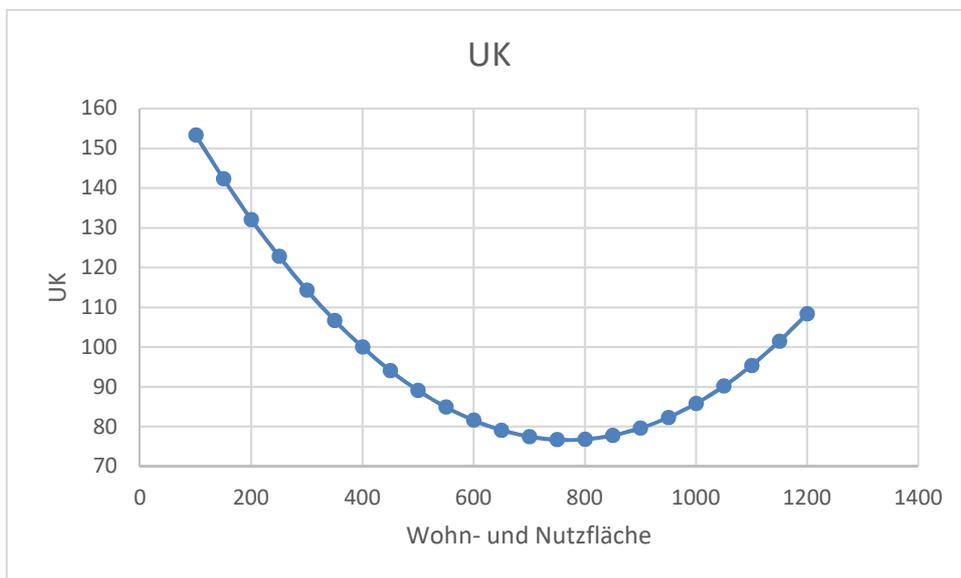
Baujahr	UK
1850	97,5
1855	97,5
1860	97,5
1865	97,5
1870	97,5
1875	97,5
1880	97,5
1885	97,5
1890	97,5
1895	97,5
1900	97,5
1905	97,5
1910	98,0
1915	98,8
1920	100,0
1925	101,5

Baujahr	UK
1930	103,4
1935	105,7
1940	108,3
1945	111,2
1950	114,5
1955	118,1
1960	122,1
1965	126,4
1970	131,1
1975	136,1
1980	141,5
1985	147,3
1990	153,3
1995	159,8
2000	166,5



Umrechnungskoeffizienten für die Wohn- und Nutzfläche

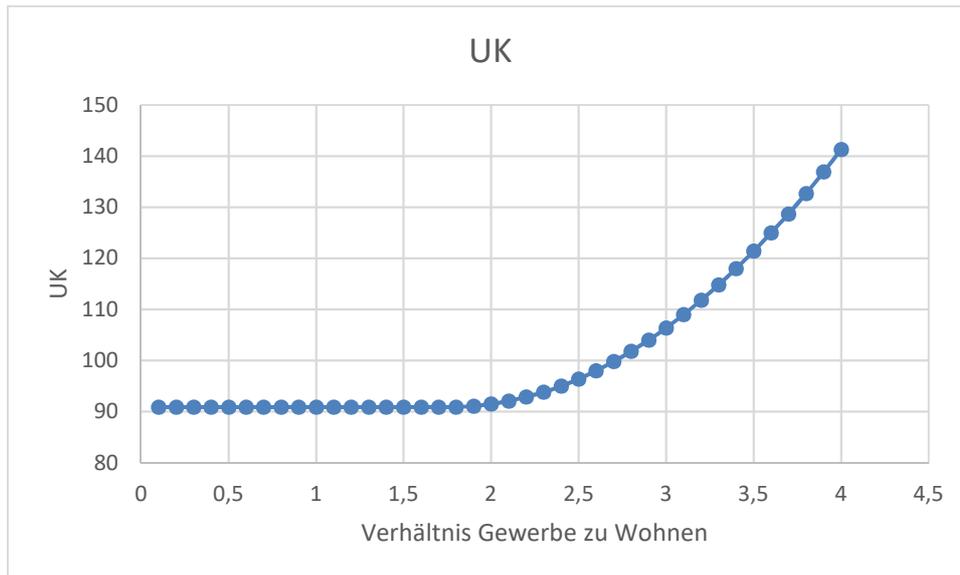
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	UK
100	153,3
150	142,3
200	132,1
250	122,8
300	114,3
350	106,7
400	100,0
450	94,1
500	89,1
550	84,9
600	81,6
650	79,1
700	77,5
750	76,7
800	76,8
850	77,8
900	79,6
950	82,3
1000	85,8
1050	90,2
1100	95,4
1150	101,5
1200	108,4



Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Gewerbe zu Wohnen im Hauptgebäude

Verhältnis	UK
0,1	90,9
0,2	90,9
0,3	90,9
0,4	90,9
0,5	90,9
0,6	90,9
0,7	90,9
0,8	90,9
0,9	90,9
1,0	90,9
1,1	90,9
1,2	90,9
1,3	90,9
1,4	90,9
1,5	90,9
1,6	90,9
1,7	90,9
1,8	90,9
1,9	91,1
2,0	91,5

Verhältnis	UK
2,1	92,1
2,2	92,9
2,3	93,8
2,4	95,0
2,5	96,4
2,6	98,0
2,7	99,8
2,8	101,8
2,9	104,0
3,0	106,4
3,1	109,0
3,2	111,8
3,3	114,8
3,4	118,0
3,5	121,4
3,6	125,0
3,7	128,7
3,8	132,7
3,9	136,9
4,0	141,3



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Lagewert	200	180
Baugrundstücksfläche [m ²]	800	1000
Baujahr	1900	1910
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	500	600
Verhältnis	1,0	2,0
Kaufpreis [€/m ²]	1.000	

Kaufpreis

1.000 €/m²

Merkmal	Vergleichsobjekt	Umrechnungskoeffizienten	Bew-Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	200	94,4	180	88,6
Baugrundstücksfläche [m ²]	800	105,8	1000	115,1
Baujahr	1900	97,5	1910	98,0
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	500	89,1	600	81,6
Verhältnis	1,0	90,9	2	91,5

Gesamtumrechnungskoeffizient	88,6 / 94,4 * 115,1 / 105,8 * 98,0 / 97,5 * 81,6 / 89,1 * 91,5 / 90,9	0,94611
------------------------------	---	---------

Vergleichswert [€/m²]

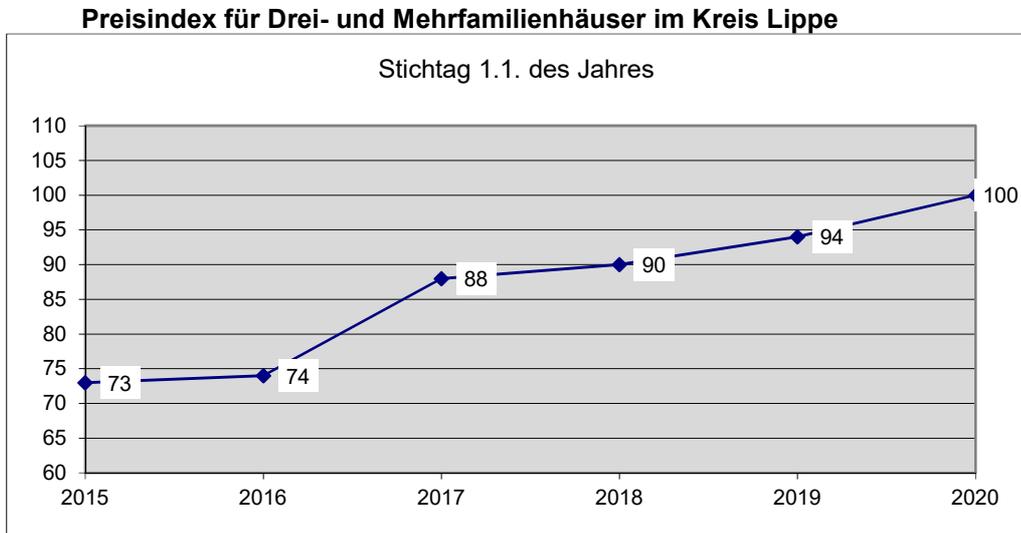
(1.000 * 0,94611)

946,11

5.2.3 Indexreihen

Drei- und Mehrfamilienhäuser

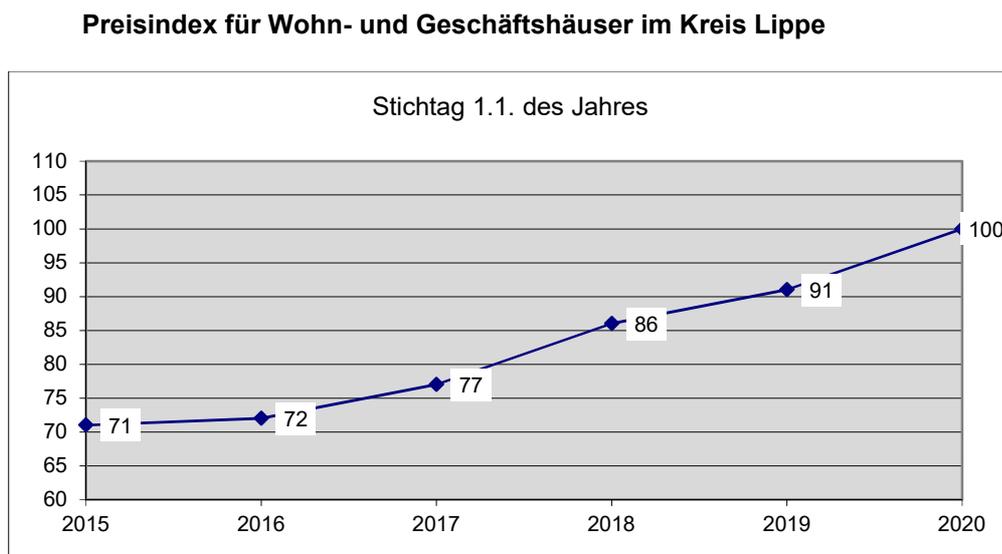
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Drei- und Mehrfamilienhäuser entwickelt:



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.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt:



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung war in der Regressionsanalyse nicht signifikant.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

In den Tabellen sind die statistischen Kenngrößen der Merkmale der Ertragswertberechnung wiedergegeben.

Büro

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,5	2016	105	212	264	7,72	14	18
Maximum	8,7	2019	500	3152	1415	10,52	24	54
Mittelwert	6,1		220	1097	570	7,74	19	34
Median	7,0		145	756	408	7,02	20	33
Standard- abweichung	2,5		162	937	387	1,96	4	11
Fälle	8							

Gewerbe- und Industrieobjekte

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	3,0	2016	16	852	191	1,50	10	7
Maximum	11,8	2019	65	22883	6953	5,68	34	46
Mittelwert	6,4		43	5218	1751	3,27	19	24
Median	5,6		50	3557	915	2,93	18	23
Standard- abweichung	2,8		17	5383	1907	1,24	5	11
Fälle	20							

Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die in Gewerbegebieten liegen.

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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
		Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Büro	12,2	407	7,00	20	33	8
<i>Standardabweichung</i>	4,1	387	1,90	4	11	4
Gewerbe / Industrie	10,7	1253	3,00	18	23	20
<i>Standardabweichung</i>	4,2	1068	1,2	5	11	4

Immobilienrichtwerte

Für die Teilmärkte Büro, Gewerbe- und Industriegebäude wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus Kaufpreisen wurden für den Teilmarkt Gewerbe- und Industriegebäude Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten

Gewerbe- und Industriegebäude

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

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	11	80
Baugrundstücksfläche	450 m ²	50.400 m ²
Gebäudealter	4 Jahre	80 Jahre
Nutzfläche	17 m ²	23.100 m ²
Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche	0,05	0,8
Kaufpreis	30 €/m ²	1.398 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	139	

Ausgangswert für den Lagewert des Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020.

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	50
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	45

Das Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche errechnet sich aus
Nutzfläche (inkl. Wohnfläche für betriebsbezogenes Wohnen) / Baugrundstücksfläche

Beispiel:

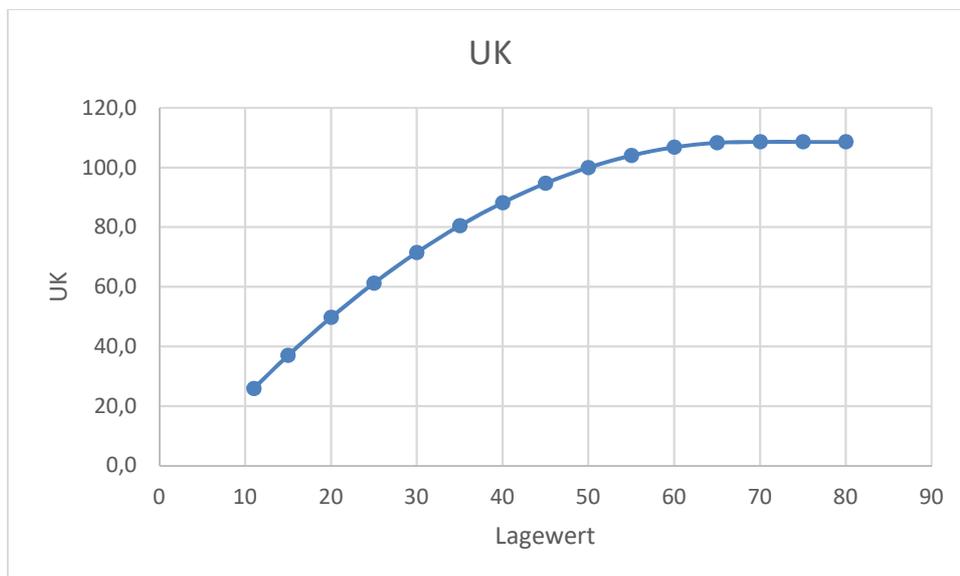
Produktions- und Lagerfläche 3.910 m². Wohnfläche 90 m². Baugrundstücksfläche 8.000 m².

$$(3.910 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2) / 8.000 \text{ m}^2 = 0,5.$$

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,82
Bestimmtheitsmaß	0,667
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	122,12
Relativer Standardfehler	33 %
Beobachtungen	131

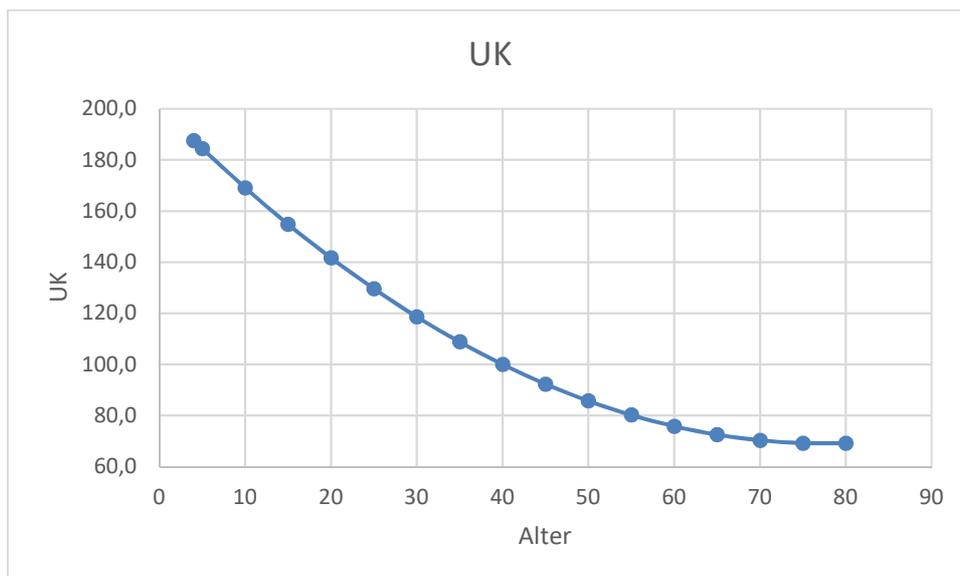
Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	UK
11	25,9
15	37,0
20	49,7
25	61,2
30	71,5
35	80,5
40	88,2
45	94,7
50	100,0
55	104,0
60	106,8
65	108,3
70	108,6
75	108,6
80	108,6



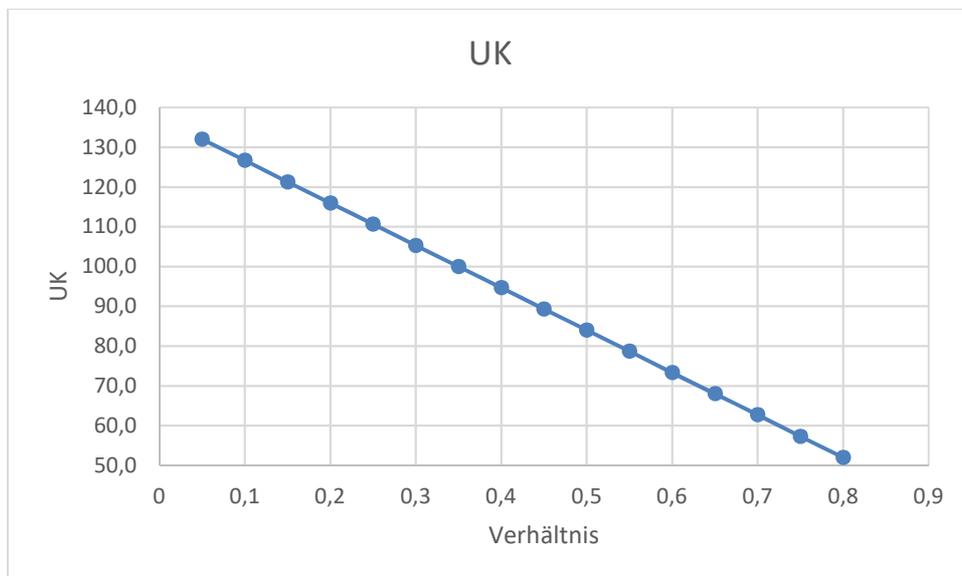
Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	UK
4	187,6
5	184,4
10	169,1
15	154,8
20	141,7
25	129,6
30	118,6
35	108,8
40	100,0
45	92,3
50	85,7
55	80,2
60	75,8
65	72,5
70	70,3
75	69,2
80	69,2



Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis Nutzfläche zu Baugrundstücksfläche

Verhältnis	UK
0,05	132,0
0,1	126,7
0,15	121,3
0,2	116,0
0,25	110,7
0,3	105,3
0,35	100,0
0,4	94,7
0,45	89,3
0,5	84,0
0,55	78,7
0,6	73,3
0,65	68,0
0,7	62,7
0,75	57,3
0,8	52,0



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Lage	40	45
Alter [Jahre]	35	60
Verhältnis	0,4	0,8
Wert [€/m ²]	500	

Immobilienrichtwert**500 €/m²**

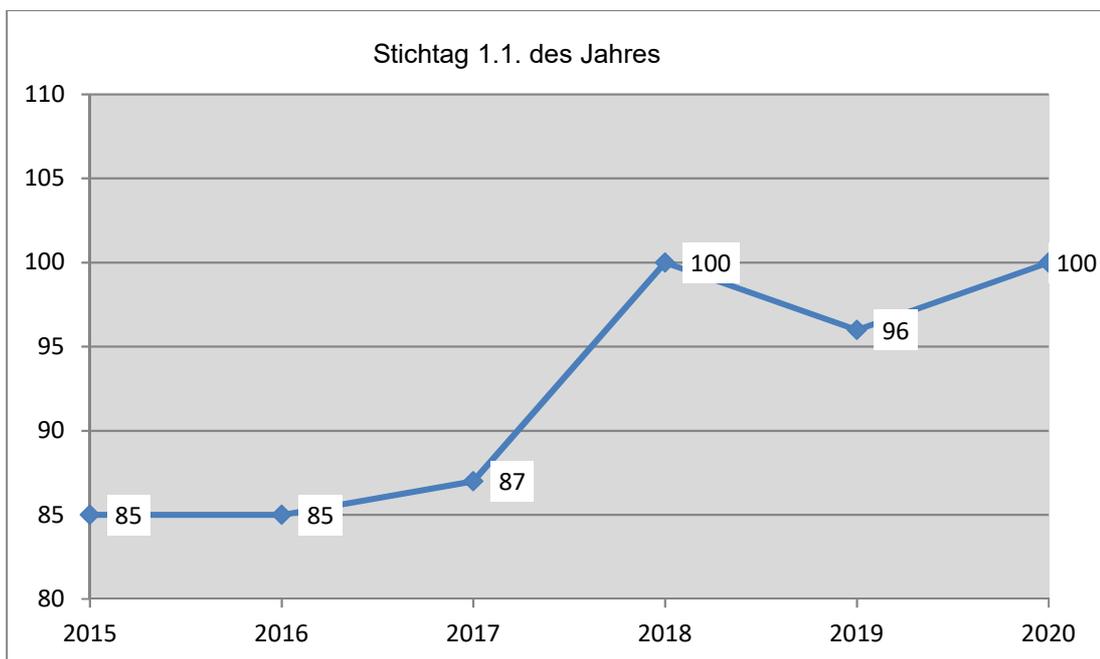
Merkmal	Vergleichs- objekt	Umrechnungs- koeffizienten	Bewe- Objekt	Umrechnungs- koeffizienten	
Lagewert		40	88,2	45	94,7
Alter [Jahre]		35	108,8	60	75,8
Verhältnis		0,4	94,7	0,8	52,0
Gesamtumrechnungskoeffizient		94,7 / 88,2 * 75,8 / 108,8 * 52,0 / 94,7			0,41075

Vergleichswert [€/m²]

(500 * 0,41075)

205,38**5.3.3 Indexreihen****Gewerbe- und Industriegebäude**

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Gewerbe- und Industriegebäude entwickelt:

Preisindex für Gewerbe- und Industriegebäude im Kreis Lippe

Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung war in der Regressionsanalyse nicht signifikant.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Liegenschaftszinssätze

In den Tabellen sind die statistischen Kenngrößen der Merkmale der Ertragswertberechnung wiedergegeben.

Handel

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,2	2016	16	860	208	2,30	8	10
Maximum	10,4	2018	990	29542	11419	44,80	49	52
Mittelwert	5,8		152	6120	2190	9,82	19	28
Median	5,7		90	5119	1107	7,50	15	26
Standard- abweichung	2,7		223	6428	2661	9,40	10	12
Fälle	17							

5.4.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Handel	12,2	1107	7,50	15	27	17
Standardabweichung	4,9	1234	2,70	7	12	4

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 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. €]
2018	903	115,91
2019	1.039	142,12
Veränderung	+ 15 %	+ 23 %

Aufteilung des Jahres 2019 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	24	2,10
Bad Salzuflen	316	47,77
Barntrup	3	0,22
Blomberg	13	1,63
Detmold	231	32,63
Dörentrup	5	0,54
Extertal	2	0,28
Horn-Bad Meinberg	48	4,09
Kalletal	9	0,73
Lage	100	11,26
Lemgo	120	15,61
Leopoldshöhe	58	10,43
Lügde	5	0,30
Oerlinghausen	65	8,42
Schieder-Schwalenberg	33	5,24
Schlangen	7	0,87

6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Weiterverkäufe

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m ²]	Ø Preis/m ² Wfl [€/m ²]
2010-2018	2	89,50	2.238
1995-2009	46	78,40	1.575
1975-1994	75	75,64	1.338
1950-1974	75	76,09	1.070
1920-1949	1	75,00	880
bis 1919	1	98,00	138

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte sind unter geo.kreislippe.de veröffentlicht. Weitere Auskünfte erhalten Sie unter www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss.

Umrechnungskoeffizienten

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	2015	2019
Gemeinde	Klasse 1	Klasse 9
Stellplatz	nein (0)	ja (1)
Anzahl der Eigentume	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Ebene (Geschosslage)	1	9
Maisonettewohnung	nein (0)	ja (1)
Lage im Dachgeschoss	nein (0)	ja (1)
Vermietungssituation	unvermietet (0)	Vermietet (1)
Lagewert	50	220
Wohnfläche [m ²]	40	130
Alter [Jahre]	20	78
Kaufpreise [€/m ²]	94	3557
Anzahl der Kauffälle	1829	

Gemeinde

Klasse	Gemeinde
1	Augustdorf, Schlangen
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup, Blomberg, Dörentrup, Extertal, Kalletal, Lügde, Schieder-Schwalenberg
4	Detmold
5	Horn-Bad Meinberg
6	Lage
7	Lemgo
8	Leopoldshöhe
9	Oerlinghausen

Anzahl der Eigentume

Klasse	Anzahl der Eigentume
1	3
2	4 – 6
3	7 – 9
4	10 – 12
5	13 – 20
6	> 20

Anzahl der Geschosse

Klasse	Anzahl der Geschosse
1	1 und 2
2	3
3	4 - 7
4	> 7

Ebene (Geschosslage)

Ebene	Geschosslage
1	UG / Souterrain
2	EG
3	1. OG
4	2. OG
5	3. OG
6	4. OG
7	5. OG
8	6. OG
9	> 6. OG

Eine Wohnung im Dachgeschoss erhält den Wert für die Ebene über dem letzten Vollgeschoss.

Beispiel:

DG über dem 2. OG gleich Ebene 5.

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

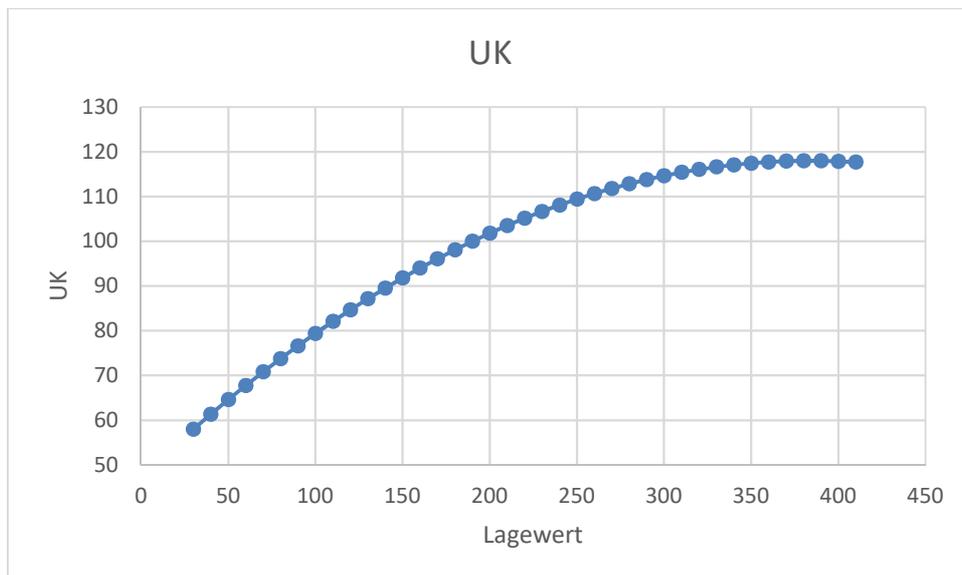
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,81
Bestimmtheitsmaß	0,657
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,65
Standardfehler	254,7
Relativer Standardfehler	24 %
Beobachtungen	1734

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	UK
30	58,0
40	61,3
50	64,6
60	67,7
70	70,8
80	73,8
90	76,6
100	79,4
110	82,1
120	84,6
130	87,1
140	89,5
150	91,8
160	94,0
170	96,1
180	98,1
190	100,0
200	101,8
210	103,5
220	105,1

Lagewert	UK
230	106,7
240	108,1
250	109,4
260	110,7
270	111,8
280	112,8
290	113,8
300	114,6
310	115,4
320	116,1
330	116,6
340	117,1
350	117,5
360	117,7
370	117,9
380	118,0
390	118,0
400	118,0
410	118,0



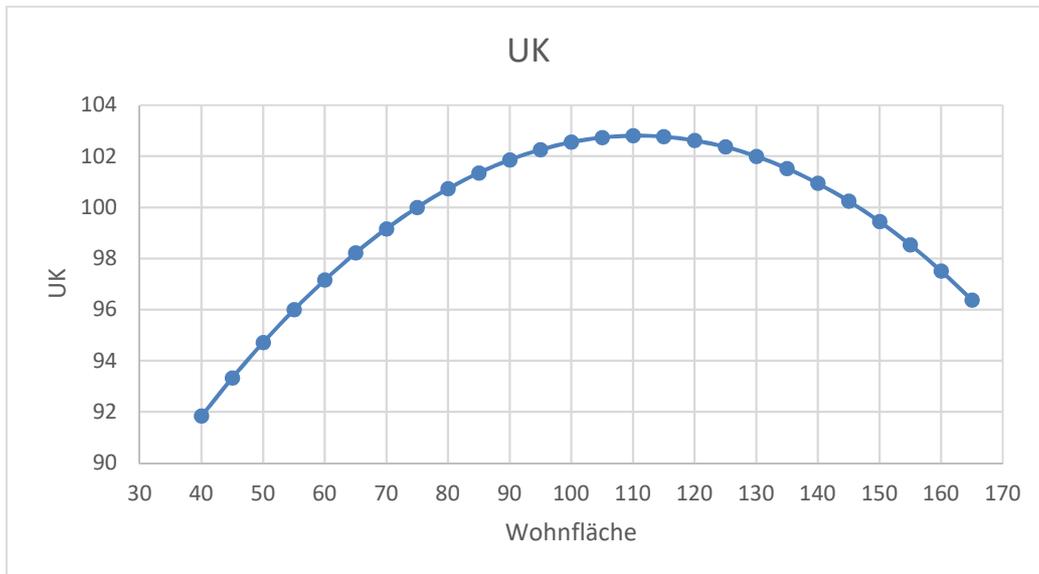
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	47,3946
Lagewert	0,36795535
Lagewert ²	-0,00047939

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	UK
40	91,8
45	93,3
50	94,7
55	96,0
60	97,2
65	98,2
70	99,2
75	100,0
80	100,7
85	101,3
90	101,9
95	102,3
100	102,5

Wohnfläche [m ²]	UK
105	102,7
110	102,8
115	102,8
120	102,6
125	102,4
130	102,0
135	101,5
140	100,9
145	100,2
150	99,4
155	98,5
160	97,5
165	96,4

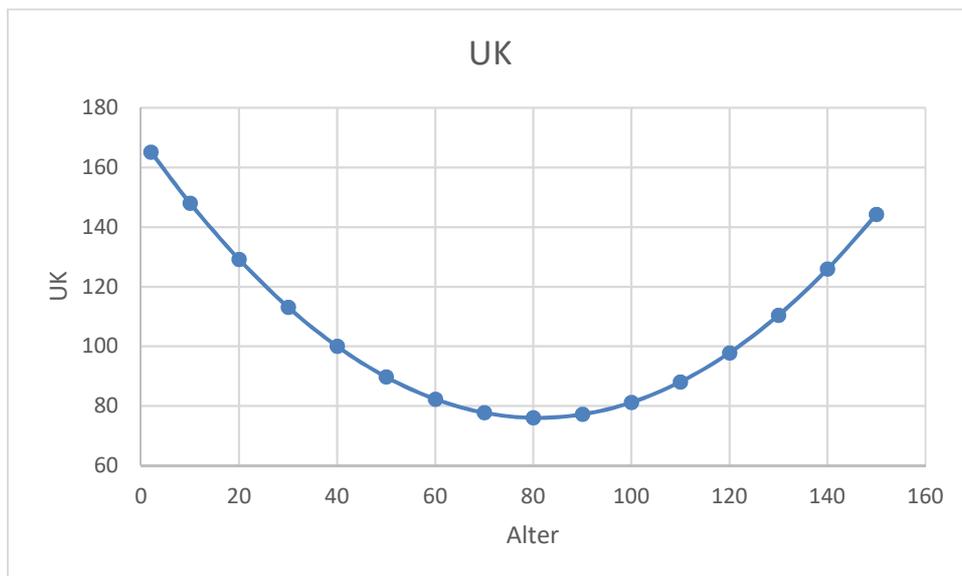


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	75,9437759
Wohnfläche	0,484850673
Wohnfläche ²	-0,002188016

Umrechnungskoeffizienten für das Alter

Alter [Jahre]	UK
2	165,2
10	148,0
20	129,1
30	113,1
40	100,0
50	89,7
60	82,3
70	77,7
80	76,0
90	77,2
100	81,2
110	88,1
120	97,8
130	110,4
140	125,9
150	144,2



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	169,724239
Alter	-2,31513555
Alter ²	0,01430081

Anzahl der Vollgeschosse

Klasse	Anzahl Vollgeschosse	UK
1	1 und 2	100,0
2	3	96,1
3	4 bis 7	89,8
4	größer 7	83,4

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	100	110
Wohnfläche [m ²]	75	72
Alter [Jahre]	40	42
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	
Wert [€/m ²]	1.100	

Immobilienrichtwert

1.100 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	100	79,4	110	82,1
Wohnfläche	75	100	70	99,2
Alter	40	100	50	89,7
Vollgeschosse	Klasse 1	100	Kl. 2	96,1

Gesamtumrechnungs-koeffizient	82,1 / 79,4	0,88420
	* 99,2 / 100	
	* 89,7 / 100	
	* 96,1 / 100	

Vergleichswert [€/m²]

(1.100 * 0,88420)

972,62

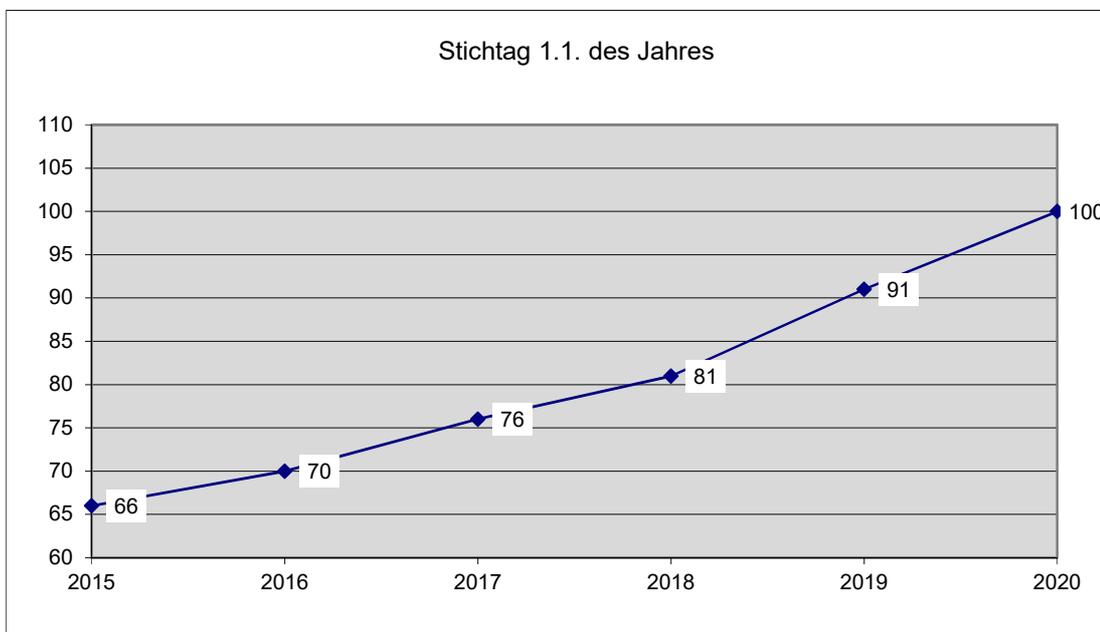
Wertansätze für Nebengebäude und besondere Einrichtungen befinden sich unter Nr. 6.1.4.

6.1.3 Indexreihen

Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen im Zweiterwerb entwickelt:

Preisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Lippe



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.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Weiterverkauf werden als Richtwerte dargestellt. Sie sind unter geo.kreislippe.de veröffentlicht.

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Liegenschaftszinssatz durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt. Aus der Regressionsanalyse werden normierte Richtwerte und Korrekturwerte abgeleitet.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Gemeinde	1	16
Lagewert	35	430
Anzahl der Eigentume	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Wohnfläche [m ²]	40	165
Miete / m ² Wfl	3,09	8,00
Restnutzungsdauer [Jahre]	11	78
Vermietung	nein (0)	ja (1)
Liegenschaftszinssatz [%]	-2,41	17,87
Anzahl der Kauffälle	1133	

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,59
Bestimmtheitsmaß	0,351
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,34
Standardfehler	1,5
Relativer Standardfehler	41 %
Beobachtungen	1052

Gemeinde	Lagewert	Wfl-Norm [m²]	RND	Miete [€/m²]	Geschosse	Lz
Augustdorf	140	75	45	5,50	Klasse 1	3,4
Bad Salzuflen	190	75	45	5,50	Klasse 1	2,8
Barntrup	80	75	45	5,50	Klasse 1	4,0
Blomberg	90	75	45	5,50	Klasse 1	3,5
Detmold	220	75	45	5,50	Klasse 1	2,1
Dörentrup	70	75	45	5,50	Klasse 1	2,8
Extertal	60	75	45	5,50	Klasse 1	3,0
Horn-Bad Meinberg	100	75	45	5,50	Klasse 1	3,7
Kalletal	70	75	45	5,50	Klasse 1	7,3
Lage	150	75	45	5,50	Klasse 1	3,2
Lemgo	160	75	45	5,50	Klasse 1	1,8
Leopoldshöhe	180	75	45	5,50	Klasse 1	2,2
Lügde	80	75	45	5,50	Klasse 1	7,2
Oerlinghausen	200	75	45	5,50	Klasse 1	2,4
Schieder-Schw.	70	75	45	5,50	Klasse 1	6,2
Schlangen	180	75	45	5,50	Klasse 1	2,4

Korrekturen:	
Lagewert + 1	-0,004847
Wfl + 1 m ²	-0,010704
RND + 1 Jahre	-0,019944
Miete +1 €/m ²	+0,627
Klasse 1	0
Klasse 2	0,1806
Klasse 3	0,6469
Klasse 4	1,1481

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.

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert (s. o.)	Rechen werte
Gemeinde	Augustdorf	Augustdorf			3,4
Lagewert	140	135	-5	-0,004847	+ 0,0242
Wfl	75	80	5	-0,010704	- 0,0535
RND	45	50	5	-0,019944	-0,0997
Miete	5,50	5,00	0,50	+0,627	+ 0,3135
Klasse	1	2		0,1806	+0,1806
LZ					3,8

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Wfl = Wohnfläche in m²

RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Miete = Nettokaltmiete / m² [€/m²]

LZ = Liegenschaftszinssatz [%]

Zeitwertansatz für Nebengebäude

Art	Wert [€]		
	neu	mittel	alt
Garage			
Gemauert	15000	8000	2000
Betonfertigteil	8000	4000	1000
Stahlfertigteil	4000	2000	500
Tiefgarage	16000	9000	2500
Fahrrad in TG	5000	3000	1000
Carport	6000	3000	750
Stellplatz	3000	1500	500
Gartenhaus bis 30 m ³	2000	1000	500

Alle Angaben ohne Bodenwert

Carport und Stellplatz mit Bodenbefestigung von ca. 2000 € Neuwert

Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit

Aufzug	1.000 €
Sauna	300 €
Schwimmbad	1.200 €
Freizeitraum	1.000 €

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

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

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durch-	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl [m ²]	schn.Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	19,0	75	5,50	27	40	204
<i>Standardabweichung</i>	6,9	27	0,80	4	14	1
Vermietetes Wohnungseigentum	19,0	74	5,60	27	45	177
<i>Standardabweichung</i>	5,5	25	0,80	4	15	1

Es wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

6.2 Teileigentum

Es wurden keine Auswertungen vorgenommen. Für die Bewertung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Es wurden keine Auswertungen vorgenommen, da das Vertragsvorkommen zu gering ist.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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.

Immobilienrichtwerte

Für den Teilmarkt wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Erbbaurechten mit Vergleichsfaktoren und aus Kaufpreisen wurden aus einer Regressionsanalyse Ausgangswerte und Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für **m² – Wohnfläche** ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden und ohne Nebengebäude.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Lagewert	40	336
Baugrundstücksfläche [m ²]	168	1500
Gebäudeart	freistehend (1)	angebaut (2)
Anzahl der Einheiten	1	2
Restnutzungsdauer [Jahre]	13	76
Wohnfläche [m ²]	70	254
Restlaufzeit des Erbbaurechts	22	93
Rendite [%]	0,1	4,28
Vergleichswert [€/m ² WF/NF]	210	2182
Anzahl der Kauffälle	272	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Rendite = vertraglich und gesetzlich (rechtlich) zulässiger Erbbauzins pro Jahr / Bodenwert des Baugrundstücks

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,81
Bestimmtheitsmaß	0,662
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,64
Standardfehler	237,14
Relativer Standardfehler	23 %
Beobachtungen	265

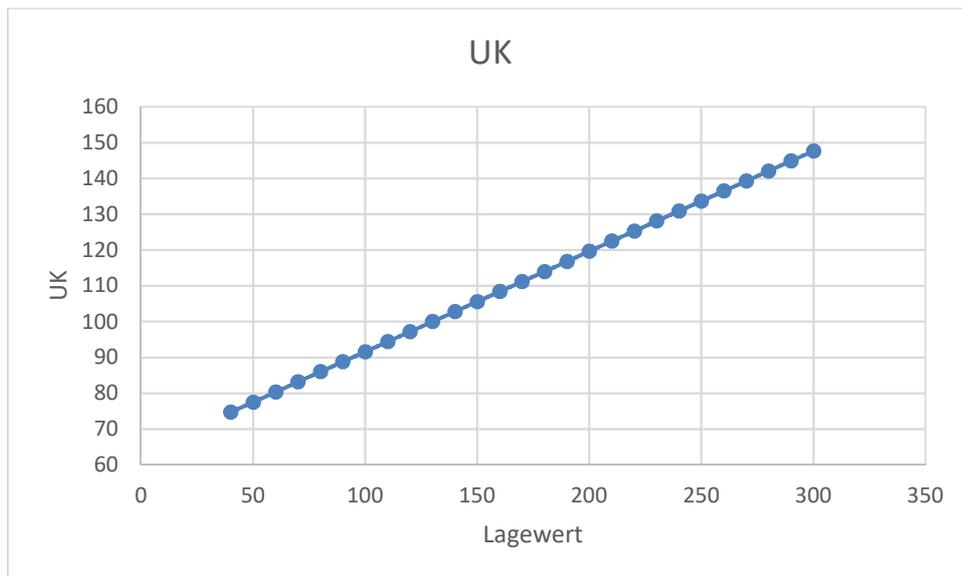
Ausgangswerte für die jeweilige Gemeinde

Gemeinde	Lage- wert	Baugrund- stücksflä- che [m²]	Geb.- Art	Ein- hei- ten	RND [Jahre]	Wfl [m²]	Ausgangs- wert [€/m²]
Augustdorf	130	750	1	1	35	135	1240
Bad Salzuflen	160	750	1	1	35	135	1350
Barntrop	70	750	1	1	35	135	1030
Blomberg	80	750	1	1	35	135	1070
Detmold	140	750	1	1	35	135	1280
Dörentrop	70	750	1	1	35	135	1030
Extertal	60	750	1	1	35	135	1000
Horn-Bad Meinberg	80	750	1	1	35	135	1070
Kalletal	80	750	1	1	35	135	1070
Lage	130	750	1	1	35	135	1240
Lemgo	140	750	1	1	35	135	1280
Leopoldshöhe	160	750	1	1	35	135	1350
Lügde	60	750	1	1	35	135	1000
Oerlinghausen	210	750	1	1	35	135	1520
Schieder-Schw	60	750	1	1	35	135	1000
Schlangen	150	750	1	1	35	135	1310

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	UK
40	74,7
50	77,5
60	80,3
70	83,2
80	86,0
90	88,8
100	91,6
110	94,4
120	97,2
130	100,0
140	102,8
150	105,6
160	108,4
170	111,2

Lagewert	UK
180	114,0
190	116,8
200	119,7
210	122,5
220	125,3
230	128,1
240	130,9
250	133,7
260	136,5
270	139,3
280	142,1
290	144,9
300	147,7



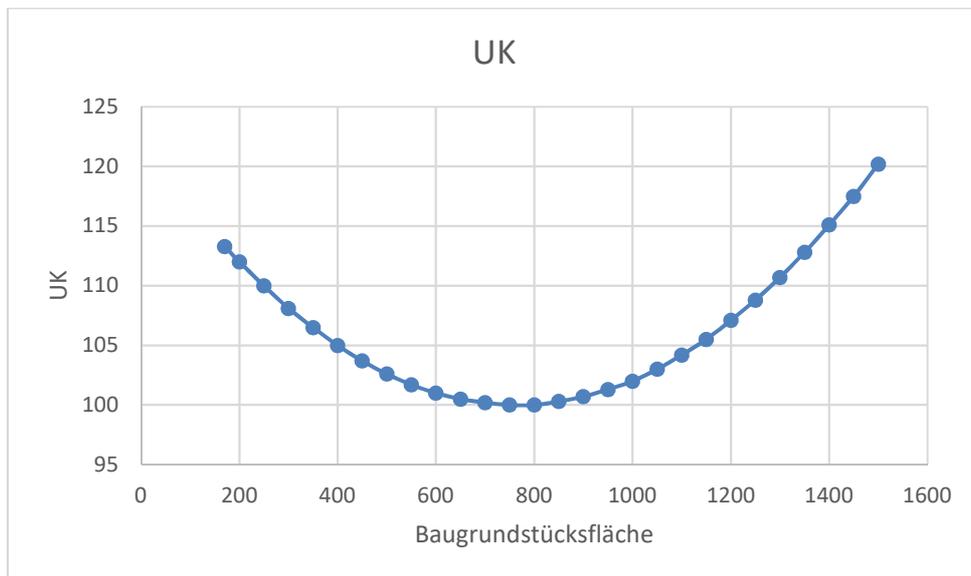
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	63,496
Lagewert	0,2808

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrund- stücksfläche	UK
170	113,3
200	112,0
250	110,0
300	108,1
350	106,5
400	105,0
450	103,7
500	102,6
550	101,7
600	101,0
650	100,5
700	100,2
750	100,0
800	100,0

Baugrund- stücksfläche	UK
850	100,3
900	100,7
950	101,3
1000	102,0
1050	103,0
1100	104,2
1150	105,5
1200	107,1
1250	108,8
1300	110,7
1350	112,8
1400	115,1
1450	117,5
1500	120,2

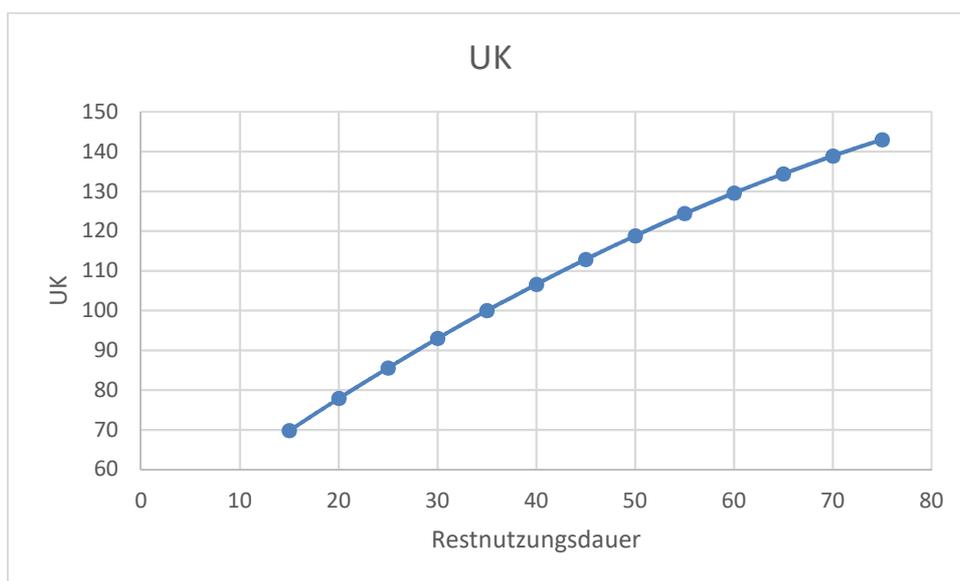


Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	121,97
Baugrundstücksfläche	-0,05741382
Baugrundstücksfläche ²	0,000037491

Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

RND	UK
15	69,8
20	77,9
25	85,6
30	93,0
35	100,0
40	106,6
45	112,9
50	118,8
55	124,4
60	129,6
65	134,4
70	138,9
75	143,0



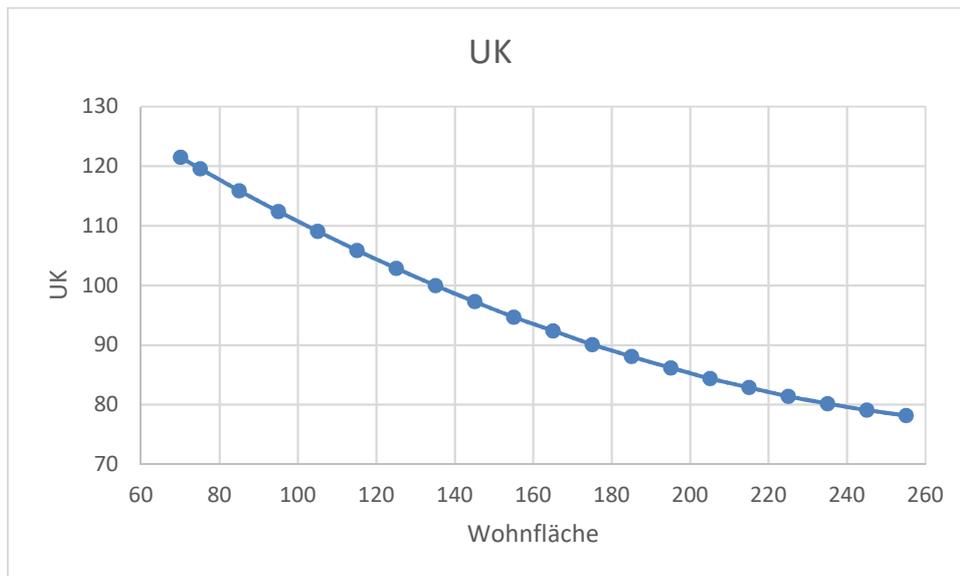
Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	43,38
Restnutzungsdauer	1,86987013
Restnutzungsdauer ²	-0,00722078

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wfl	UK
70	121,5
75	119,6
85	115,9
95	112,4
105	109,1
115	105,9
125	102,9
135	100,0
145	97,3
155	94,7

Wfl	UK
165	92,4
175	90,1
185	88,1
195	86,2
205	84,4
215	82,9
225	81,4
235	80,2
245	79,1
255	78,2



Die Umrechnungskoeffizienten folgen der Regressionsfunktion:

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	152,26
Wohnfläche	-0,49589909
Wohnfläche ²	0,00080521

Umrechnungskoeffizienten für die Gebäudeart

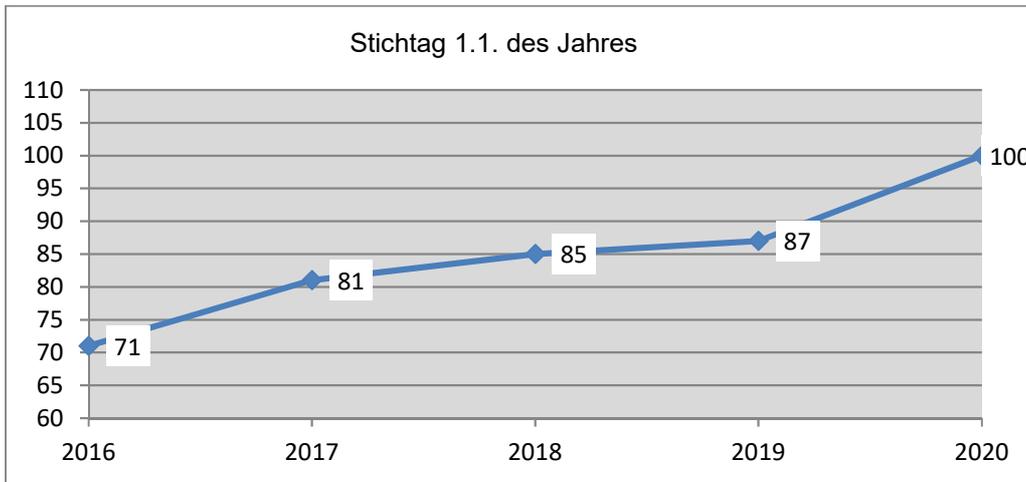
Gebäudeart	UK
freistehend	100
angebaut	82,4

Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Einheiten

Einheiten	UK
1	100
2	93,9

Indexreihe

Preisindex für Erbbaurechte im Kreis Lippe



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung für Erbbaurechte wieder, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. 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.

Beispiel:

Merkmal	Ausgangswert	Bewertungsobjekt
Lagewert	130	110
Baugrundstücksfläche [m ²]	750	800
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	40
Wohnfläche [m ²]	135	155
Gebäudeart	freistehend (1)	freistehend (1)
Anzahl der Einheiten	1	2
Wert [€/m ²]	1.240	

Immobilienrichtwert

1.240 €/m²

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	130	100	110	94,4
Baugrundstücksfläche	750	100	850	100,3
Restnutzungsdauer	35	100	40	106,6
Wohnfläche	135	100	155	94,7
Gebäudeart	1	100	1	100
Einheiten	1	100	2	93,9

Gesamtumrechnungskoeffizient	94,4 / 100	0,89752
	* 100,3 / 100	
	* 106,6 / 100	
	* 94,7 / 100	
	* 100 / 100	
	* 93,9 / 100	

Vergleichswert [€/m²]

(1.240 * 0,89752)

1.112,92

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist hinsichtlich der Relation Kaufpreis [€] zu Bodenwert [€] untersucht worden. Aus den Jahren 2015 bis einschließlich 2019 konnten 64 Kauffälle herangezogen werden. Die Regressionsanalyse führt zu keinem signifikanten Ergebnis.

Eine Analyse mit der Zielgröße Kaufpreis pro Quadratmeter ergibt folgendes:

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2015	2019
Lagewert	50	207
Baugrundstücksfläche [m ²]	254	1100
Restlaufzeit des Erbbaurechts	9	90
Rendite [%]	0,15	3,62
Vergleichswert [€/m ² WF/NF]	17	180
Anzahl der Kauffälle	64	

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zum Baugrundstücksfläche siehe unter Nr. 8.4 Baugrundstücksfläche.

Rendite = vertraglich und gesetzlich (rechtlich) zulässiger Erbbauzins pro Jahr / Bodenwert des Baugrundstücks

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,93
Bestimmtheitsmaß	0,860
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,855
Standardfehler	15,73
Relativer Standardfehler	18 %
Beobachtungen	56

Regressionsfunktion:

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-19,643
Lagewert	0,797616
Rendite [%]	4,52

Beispiel:

Merkmale	Koeffizienten	Objekt
Konstante	-19,643	
Lagewert	0,797616	125
Rendite	4,52	1,67
Wert [€/m ²]		87,61

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell

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 Kellergeschoss 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 Wertermittlungstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.
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 Zweifamilienhäuserin €/m² je Brutto Grundfläche, einschließlich Baunebenkosten von 17 % und inkl. MwSt.

Gebäudeart		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
freistehend						
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

<u>Ausstattung</u>	<u>Anteil</u>
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-/zwei-schaliges 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
Deckenkonstruktion 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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Metall-, Stahlbeton- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer

	1	2	3	4	5
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, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gästewc, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gästewc; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicherheizung, 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, Zähler-schrank (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.

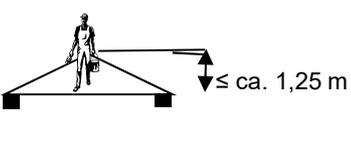
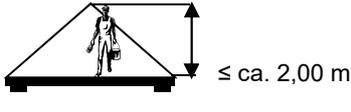
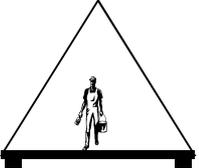
$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
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 Kostenwert	
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
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 Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (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 Innenausbaus, 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.

8.2 Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)

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

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 Treppenräume).</p>
Jahresrohertrag	<p>Beinhaltet marktübliche Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der tatsächlichen Miete unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete ableiten. 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). In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Der Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen beinhaltet Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößenklasse, die angehalten werden. Sonstige Anpassungen werden wie im Kapitel 9 Mieten dargestellt berücksichtigt. 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 Zweifamilien-häuser, 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 Zweifamilien-häuser, 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 Zweifamilien-häuser, 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.</p> <p>Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.</p>																						

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2019	2020
Wohnfläche [€/m ²]	11,60	11,70
Tiefgarageneinstellplatz	87,40	88,50
Garage [€]	68,40	69,30
Carport [€]	42,10	42,70
Stellplatz [€]	26,30	26,70

wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2019. Das Ertragswertverfahren ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit marktüblichen Bewirtschaftungskosten durchzuführen. Der Widerspruch zur Forderung nach Modell- und Referenzkonformität ist sachverständig aufzulösen.

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	2019	2020
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	295 €	299 €
Eigentumswohnung	353 €	358 €
Garage / Einstellplatz	39 €	39 €

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2019. Das Ertragswertverfahren ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit marktüblichen Bewirtschaftungskosten durchzuführen. Der Widerspruch zur Forderung nach Modell- und Referenzkonformität ist sachverständig aufzulösen.

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 bis 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 4%	höher bis 8%
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Läden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

8.3 Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte Lagewert des Bodenrichtwertes. Der Lagewert des Bodenrichtwertes ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW angegeben. Im Geodatenportal ist auch eine Lagewertkarte vorhanden. Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

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.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die Bodenrichtwerte und damit auch die angegebenen Lagewerte 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.

Beispiel:

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

8.4 Baugrundstücksfläche

Bebaubarer Grundstücksteil einschließlich Umringsfläche. Zur Baugrundstücksfläche gehört neben dem bebaubaren und baurechtlich erforderlichen Bereich auch die ortsübliche Freifläche. Nicht zur Baugrundstücksfläche gehören wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Grundstücksteilflächen oder Teilflächen mit unterschiedlicher Qualität (z. B. Ackerland).

8.5 Optik

Die Optik (optische Präsentation) ist ein signifikantes Merkmal für die Erklärung von Kaufpreisen im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Einstufung der Optik richtet sich nach dem äußeren Eindruck, der entsteht, wenn man vor dem Haus steht.

Optik	Kennziffer
Verkommen	1
Stark vernachlässigt	2
Vernachlässigt	3
Schlechter als normal	4
Normal ansprechend	5
Besser als normal	6
Gut	7
Gut bis anspruchsvoll	8
Anspruchsvoll	9

Optik	Stufe	Beschreibung
Verkommen	1	Fassade: große Risse, Abplatzungen, starke Verschmutzung (insgesamt erneuerungsbedürftig). Fenster: erneuerungsbedürftig. Dach u. Schornstein: tlw. fehlende Eindeckung, große Abplatzungen, großflächiger Bewuchs (Dach erneuerungsbedürftig). Außenanlagen: verwildert, komplett erneuerungsbedürftig.
Stark vernachlässigt	2	
Vernachlässigt	3	Fassade: Anstrich erneuerungsbedürftig, umfassend deutliche Risse, Sockel mit Putzschäden, zerstörender Bewuchs, Klinker-/Vorhangfassade deutlich schadhaft (instandsetzungsfähig). Fenster: Anstrich erneuerungsbedürftig, Rahmen verzogen und/oder mit kleinen Schäden (instandsetzungsfähig). Dach u. Schornstein: Moos, Verfärbungen, Abplatzungen, Risse, schadhafte Fugen (alles noch instandsetzungsfähig). Außenanlagen: ungepflegt, schadhafte Bodenbefestigungen.
Schlechter als normal	4	
Normal ansprechend	5	<i>Eine Verklinkerung, Vorhangfassade oder ein Wärmedämmverbundsystem können dazu führen, dass die Optik schlechter als normal einzustufen ist, da das Gebäude gedrungen wirkt. Beim Wärmedämmverbundsystem können sichtbare Anker und Verschmutzungen die Optik beeinträchtigen.</i> ----- Fassade: nicht neu gestrichen aber auch nicht Instandhaltungsbedürftig, keine Risse. Fenster: ausreichende Fenstergrößen, nicht neu gestrichen aber nicht instandhaltungsbedürftig. Dach u. Schornstein: nicht neu, jedoch ohne Schäden (Moos, Verfärbungen, Abplatzungen) Außenanlagen: üblicher Umfang, normal gepflegt. ----- <i>Eine Verklinkerung, Vorhangfassade oder ein Wärmedämmverbundsystem können dazu führen, dass die Optik besser als normal einzustufen ist.</i>
Besser als normal	6	
Gut	7	Fassade: gegliedert, Anstrich neuwertig. Fenster: tlw. große Glasflächen, gegliederte Fenster (passend zum Baustil), Anstrich neuwertig. Dach u. Schornstein: engobierte Eindeckung, aufwendige Dachaufbauten, Schornstein mit Edelstahlabdeckung, alles neuwertig. Außenanlagen: umfangreich, gut gepflegt.
Gut bis anspruchsvoll	8	

Optik	Stufe	Beschreibung
Anspruchsvoll	9	Baustil: repräsentativ Fassade: aufwändige Elemente (z. B. Erker), hochwertige Materialien (z. B. Naturstein), neu/neuwertig Fenster: großzügige Glasflächen, neu/neuwertig Dach u. Schornstein: Dachlandschaft, hochwertiges Material neu/neuwertig Außenanlagen: designer Garten, großzügige hochwertige Bodenbefestigungen.

Baustil:

In Stufe 1 bis 8 grundsätzlich ohne besondere Aufwendungen, in der Regel rechteckig, übliche Proportionen. Ist der Baustil modern, Gründerzeit, ein Bungalow in L-Form oder in anderer Art und Weise positiv so kann dies zu einer höheren Stufe führen. Ein Haupthaus mit einem Sammelsurium von Anbauten, ein kleinteilig wirkendes Haus oder ein unproportioniertes Haus kann zu einer geringeren Stufe führen.

Die Stufen 1, 3, 5, 7 oder 9 (fett gedruckt) sind die Hauptstufen. Positive oder negative Abweichungen ohne das Erreichen der benachbarten Hauptstufe führt zu einer Einstufung in die entsprechende Zwischenstufe (nicht fett gedruckt). Merkmale aus verschiedenen Hauptstufen können auch zu einer Zwischenstufe führen.

Beispiele:

	Norm	Örtlich vorgefunden
Normal ansprechend (5)	Keine Risse. Kein Moos.	Deutliche Setz- und Schubrisse, Moos am Schornstein

Folge: Einordnung in schlechter als normal (4).

	Norm	Örtlich vorgefunden
Normal ansprechend (5)	Kein besonderer Baustil	Bungalow in L-Form

Folge: Einordnung in besser als normal (6).

	Norm	Örtlich vorgefunden
Normal ansprechend (5)	Kein besonderer Baustil	Haupthaus mit Sammelsurium von Anbauten

Folge: Einordnung in schlechter als normal (4).

Es handelt sich um eine typisierende Beschreibung, die in der Bewertung als Orientierungshilfe für die Zuordnung der Optik zu einer Stufe herangezogen werden kann. Sie dient der möglichst einheitlichen Einordnung in der Auswertung der Kaufverträge und zur Verbesserung der Modellkonformität.

Es besteht die Grundannahme, dass das äußere Erscheinungsbild und das innere Erscheinungsbild miteinander korrespondieren. Trifft die Grundannahme nicht zu, ist die Abweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

9 Mieten und Pachten

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.

9.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten 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 Datenmaterial aus dem Kreisgebiet 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.**

Die Liegenschaftszinssätze wurden mit den Mieten und den Umrechnungskoeffizienten aus dem Jahr 2019 abgeleitet (siehe Grundstücksmarktbericht 2019).

Das Ertragswertverfahren ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit marktüblichen Mieten durchzuführen. Die für das Jahr 2020 marktüblichen Modell-Mieten werden im Folgenden dargelegt. Der Widerspruch zur Forderung nach Modell- und Referenzkonformität ist sachverständig aufzulösen.

9.1.1 Mietrichtwerte

Schreibweise:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

Lagewert: Der Lagewert ist für jeden Mietrichtwert unterschiedlich. Er ist in der Tabelle angegeben. Weiteres zum Lagewert siehe oben unter Nr. 8.3 Lagewert.

Baujahr: Normbaujahr für alle Mietrichtwerte ist das Jahr 1970

Wohnfläche: Die Normgröße für alle Mietrichtwerte beträgt 70 m².

Aufzug: Als Norm wird vorgegeben, dass kein Aufzug vorhanden ist.

Balkon, Loggia, Freisitz: Norm ist das Vorhandensein eines der Einrichtungen

Separates WC: Die Normwohnung hat kein sep. WC.

Tabelle der Mietrichtwerte für Wohnungen

Gemeinde	Lagewert	Baujahr	Wfl [m ²]	Miete 2020 [€/m ²]
Augustdorf	160	1970	70	4,85
Barntrup	70	1970	70	4,50
Blomberg	90	1970	70	4,85
Dörentrup	70	1970	70	4,50
Extertal	60	1970	70	4,40
Horn-Bad Meinberg	100	1970	70	4,80
Kalletal	70	1970	70	4,35
Lage	160	1970	70	5,00
Leopoldshöhe	190	1970	70	5,70
Lügde	80	1970	70	4,25
Oerlinghausen	220	1970	70	5,70
Schieder	70	1970	70	4,40
Schlangen	190	1970	70	5,00

9.1.1 Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten:

Merkmal	von	bis
Jahr	2014	2019
Gemeinde	1	16
Lagewert	20	410
Gebäudetyp	Klasse 1	Klasse 3
Baujahr	1500	2018
Etage	Klasse 1	Klasse 5
Wohnfläche	20 m ²	200 m ²
Bad, WC, Sammelheizung	0 = nein	1 = ja
Sep. WC	0 = nein	1 = ja
Balkon, Loggia, Terrasse	0 = nein	1 = ja
Aufzug	0 = nein	1 = ja
Miete	2,04 €/m ²	16,67
Anzahl der Kauffälle	7598	

Nr	Gemeinde
1	Augustdorf
2	Bad Salzuflen
3	Barntrup
4	Blomberg
5	Detmold
6	Dörentrup
7	Extertal
8	Horn-Bad Meinberg
9	Kalletal
10	Lage
11	Lemgo
12	Leopoldshöhe
13	Lügde
14	Oerlinghausen
15	Schieder-Schwalenberg
16	Schlangen

Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Klasse	Gebäudetyp
1	Ein- und Zweifamilienhäuser
2	Mehrfamilienhäuser
3	Wohn- und Geschäftshäuser

Klasse	Gebäudetyp
1	Ein- und Zweifamilienhäuser
2	Mehrfamilienhäuser
3	Wohn- und Geschäftshäuser

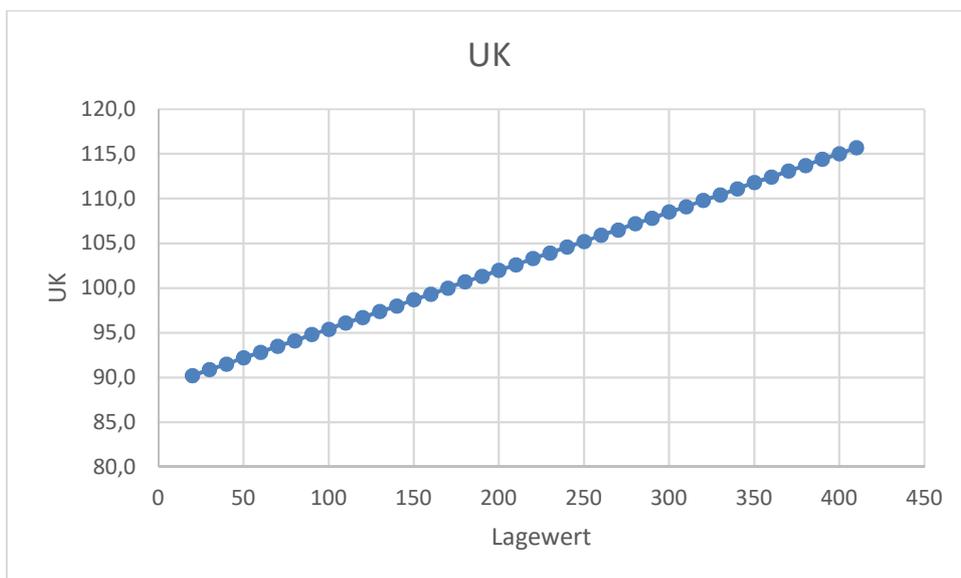
Klasse	Etage
1	KG / UG
2	EG
3	EG + 1 (1. OG / DG)
4	EG + 2 (2. OG / DG)
5	> EG + 2 (> 2. OG)

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,64
Bestimmtheitsmaß	0,412
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0,409
Standardfehler	0,74
Relativer Standardfehler	14 %
Beobachtungen	7307

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

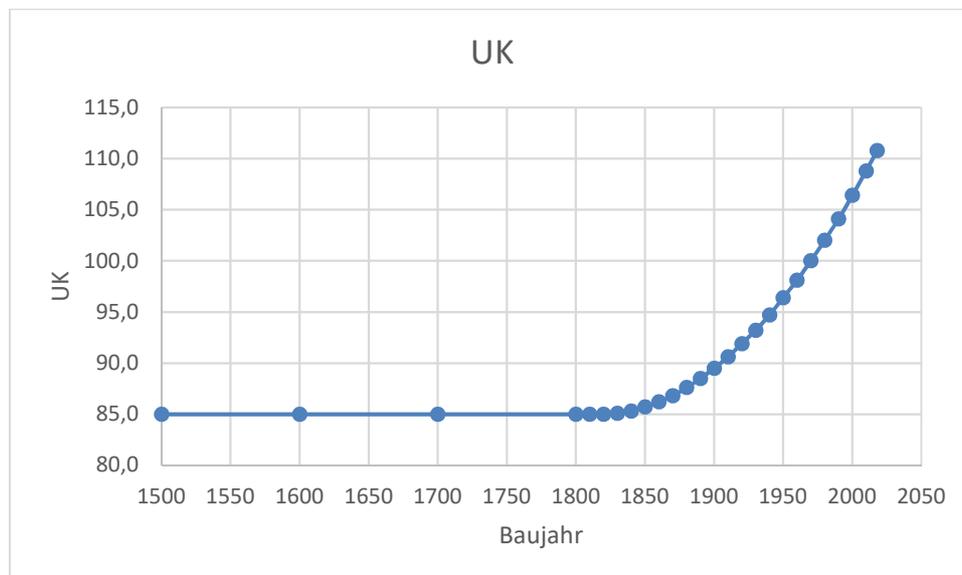
Lagewert	UK
20	90,2
30	90,9
40	91,5
50	92,2
60	92,8
70	93,5
80	94,1
90	94,8
100	95,4
110	96,1
120	96,7
130	97,4
140	98,0
150	98,7
160	99,3
170	100,0
180	100,7
190	101,3
200	102,0
210	102,6

Lagewert	UK
220	103,3
230	103,9
240	104,6
250	105,2
260	105,9
270	106,5
280	107,2
290	107,8
300	108,5
310	109,1
320	109,8
330	110,4
340	111,1
350	111,8
360	112,4
370	113,1
380	113,7
390	114,4
400	115,0
410	115,7



Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

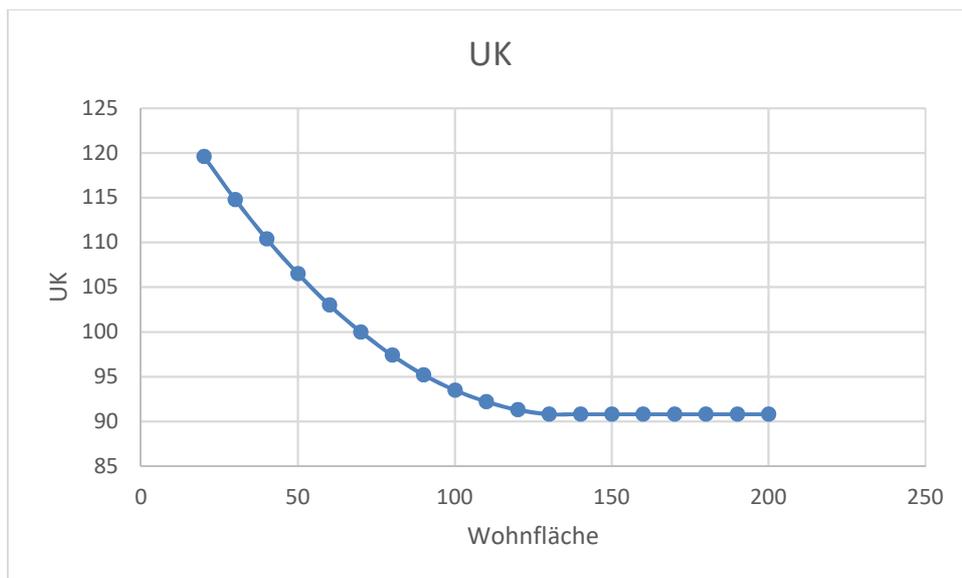
Baujahr	UK
1500	85,0
1600	85,0
1700	85,0
1800	85,0
1810	85,0
1820	85,0
1830	85,1
1840	85,3
1850	85,7
1860	86,2
1870	86,8
1880	87,6
1890	88,5
1900	89,5
1910	90,6
1920	91,9
1930	93,2
1940	94,7
1950	96,4
1960	98,1
1970	100,0
1980	102,0
1990	104,1
2000	106,4
2010	108,8
2018	110,8



Klasse Etage	Etage	UK
1	KG	95,8
2	EG	99,6
3	EG + 1	100,0
4	EG + 2	102,0
5	> EG + 2	96,7

Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wfl [m ²]	UK
20	119,6
30	114,8
40	110,4
50	106,5
60	103,0
70	100,0
80	97,4
90	95,2
100	93,5
110	92,2
120	91,3
130	90,8
140	90,8
150	90,8
160	90,8
170	90,8
180	90,8
190	90,8
200	90,8



Aufzug	UK
nicht vorhanden	100,0
vorhanden	110,9

Balkon	UK
nicht vorhanden	95,0
vorhanden	100,0

Sep. WC	UK
nicht vorhanden	100,0
vorhanden	105,4

Beispiel:

Merkmal	Mietwert Schlangen	Bewertungsobjekt
Lagewert	190	150
Baujahr	1970	1990
Klasse Etage	3	2
Wohnfläche [m ²]	70	80
Aufzug	0	0
Balkon, Loggia, Ter.	1	1
Sep. WC	0	1
Wert [€/m ²]	5,00	

Mietwert

5,00 €/m²

Merkmal	Mietwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Lagewert	190	101,3	150	98,7
Baujahr	1970	100,0	1990	104,1
Klasse Etage	3	100,0	2	99,6
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	80	97,4
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Ter.	1	100,0	1	100,0
Sep. WC	0	100,0	1	105,4

Gesamtumrechnungskoeffizient	98,7 / 101,3	1,0371
	* 104,1 / 100	
	* 99,6 / 100	
	* 97,4 / 100	
	* 100,0 / 100	
	* 100,0 / 100	
	* 105,4 / 100	

Vergleichswert [€/m²]

(5,00 * 1,0371)

5,19

Der relative Standardfehler beträgt ± 14% (s. unter 9.2).

Es berechnet sich folgende Spanne:

$$5,19 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 4,46 \text{ €/m}^2$$

$$5,19 \text{ €/m}^2 \times 1,14 = 5,92 \text{ €/m}^2$$

Rahmenwerte der marktübliche Miete für die Wohnung:

Untere Grenze	Mittelwert	Obere Grenze
4,46 €/m ²	5,19 €/m ²	5,92 €/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-Bad Meinberg	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

Anmerkungen und Ergänzungen zu den Mietspiegeln der Städte

Die Städte Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo haben Mietspiegel erstellt. Die Stadt Bad Salzuflen und die Stadt Detmold weisen ihre Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel aus. Der Mietspiegel der Stadt Lemgo hat den Stand 05.04.2019 und ist im Jahr 2020 noch gültig. Die Stadt Detmold hat ihren Mietspiegel 2018, der bis zum 31.12.2019 gültig war noch nicht erneuert. Hier wird weiter der Mietspiegel 2018 mit seinen Korrekturwerten angehalten. Der Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen ist neu aufgestellt. In dem Tabellenmietspiegel sind nicht alle Klassen besetzt. Über die „sehr gute Wohnlage“ kann keine Aussage getroffen werden. Unterschiedliche Wohnungsgrößen werden über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Diese Zu- und Abschläge sind in einer Matrix dargestellt.

Zum Mietspiegel der Stadt Lemgo

Der Mietspiegel enthält keine Korrekturwerte oder Umrechnungskoeffizienten. Zur Ableitung der marktüblichen Miete im Ertragswertverfahren werden ausgehend vom Mittelwert die Umrechnungskoeffizienten für die Etage, die Wohnfläche, den Aufzug, Balkon/Loggia/Terrasse und das sep. WC zur Individualisierung verwendet. Die Normen von oben werden übernommen.

Beispiel:

Zu-/Abschlagsfaktor Wohnlage	1	
Baujahr	1970	
Etage	2	
Wohnfläche	75	
Aufzug	1	
Balkon/Loggia/Terrasse	0	
Sep. WC	1	
Ausgangswert		4,20 €
Faktor für die Lage	1	
Faktor für die Etage	0,996	
Faktor für die Wohnfläche	0,987	
Faktor für Aufzug	1,109	
Faktor für Balkon/Loggia/Terrasse	0,95	
Faktor für sep. WC	1,054	
Vergleichsmiete Wohnung		4,58 €

Zum Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen

Im Mietspiegel 2020 der Stadt Bad Salzuflen sind nicht alle Felder belegt. Drei Felder sind mit dem Hinweis auf eine geringe Aussagekraft gekennzeichnet. Für die Ertragswertberechnung gilt folgendes Modell:

Baujahr		Wohnlage								
		einfache			mittlere			gute		
von	bis	von	Median	bis	von	Median	bis	von	Median	bis
1	1949	4,00	5,30	6,00	4,80	5,32	6,29	4,63	5,37	6,50
1949	1960	5,04	5,61	5,85	4,97	5,36	5,90	4,59	5,85	7,05
1961	1977	4,54	4,55	4,98	4,36	4,78	5,73	4,82	5,66	6,52
1978	1994	4,00	5,55	6,00	4,44	5,56	6,00	4,80	5,77	6,69
1995	2002	4,30	6,00	6,50	5,56	6,47	7,17	5,53	6,15	6,94
2003	2018	4,50	6,20	6,70	5,11	6,21	6,70	6,28	7,24	8,77

Die roten Werte sind als Modellwerte sachverständig geschätzt.

Die blau unterlegten Werte sind laut Mietspiegel Felder mit bedingter Aussagekraft.

Korrekturen an die Modellwerte:

Wohnungsgröße	Wohnlage		
	einfach	mittel	gut
bis 40 m ²	0,00	0,18	1,16
41 bis 60 m ²	0,00	0,04	0,38
61 bis 80 m ²	-0,02	-0,04	-0,17
ab 81 m ²	0,00	-0,01	-0,29

Klasse Etage	Etage	Korrektur
1	KG	-0,21
2	EG	-0,02
3	EG+1	0,00
4	EG+2	0,10
5	> EG+2	-0,17

Aufzug	Korrektur
0	0
1	0,55

Balkon	Korrektur
0	-0,25
1	0

Sep. WC	Korrektur
0	0
1	0,27

Sehr gute Wohnlage	Faktor
0	1
1	1,1

Beispiel:

Baujahr	1970	
Wohnfläche	75	
Etage	2	
Aufzug	1	
Balkon/Loggia/Terrasse	0	
Sep. WC	1	
Sehr gute Wohnlage	1	
Ausgangswert		5,66 €
Korrektur für die Wohnfläche	-0,04	
Korrektur für die Etage	-0,02	
Korrektur für den Aufzug	0,55	
Korrektur für Balkon/Loggia/Terrasse	-0,25	
Korrektur für das sep. WC	0,27	
Zwischenwert		6,17 €
Faktor für die Wohnlage	1,1	
Vergleichsmiete Wohnung		6,79 €

9.2 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 als Mieten ohne MWSt. unter Berücksichtigung der Mietentwicklung ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung **nicht** verwendet werden.

Der Mietrahmen ist gegenüber 2019 unverändert.

Ladenmieten 2020

Stadt/Gemeinde	1a Lage			1b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	16,00	26,50	42,80	6,00	9,70	13,30
Detmold	20,00	32,60	51,00	8,50	15,80	23,00
Lemgo	9,00	15,30	25,50	7,00	10,20	12,20

Stadt/Gemeinde	2a Lage			2b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	5,00	8,20	12,20	4,50	7,10	10,20
Detmold	7,00	11,20	14,30	4,00	6,60	12,20
Lemgo	5,00	7,70	10,20	4,00	6,60	8,70

(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 2020

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,00	4,00	5,00
Bad Salzuflen	4,00	6,10	9,20
Barntrop	3,00	4,00	5,50
Blomberg	3,50	5,25	6,50
Detmold	3,50	6,60	10,20
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	6,10	8,20
Leopoldshöhe	3,50	5,90	8,20
Lügde	3,00	4,50	6,00
Oerlinghausen	4,25	6,10	8,20
Schieder-Schwalenberg	3,00	5,00	7,50
Schlangen	3,00	4,30	6,10

(Angaben in €/m²)**Lager- und Produktionsräume 2020**

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	1,50	2,55	4,10
Bad Salzuflen	1,50	3,05	6,10
Barntrop	1,00	2,30	3,85
Blomberg	1,25	2,55	4,60
Detmold	1,50	3,05	6,10
Dörentrup	1,00	2,30	3,80
Extertal	1,00	2,30	3,80
Horn-Bad Meinberg	1,00	2,30	3,80
Kalletal	1,00	2,30	3,80
Lage	1,50	2,80	4,60
Lemgo	1,50	2,80	5,60
Leopoldshöhe	1,50	2,80	5,60
Lügde	1,00	2,30	3,80
Oerlinghausen	1,50	2,80	5,60
Schieder-Schwalenb.	1,00	2,30	3,80
Schlangen	1,50	2,55	4,10

(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.

10 Kontakte und Adressen

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62 300

Telefax: 05231/63011 2664

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.

11. Anlagen

11.1 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 aufgrund des Gebührengesetzes NRW und der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW nach 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
- weitere Wertermittlungsstichtage
- sonstige Erschwernisse

Abschläge wegen verminderten Aufwands für:

- Leistungen, die in mehreren Gutachten verwendet werden
- Leistungen, die aus einem bereits abgeschlossenen Gutachten übernommen werden

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

11.2 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 Grundstückswertermittlung wird das berechtigte Interesse zur Begründung ihrer Gutachten unterstellt.

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

11.3 Bodenrichtwertrechner, Immobilienrichtwertrechner und Mietrechner

Im Geoportal des Kreises Lippe (geo.kreislippe.de) besteht für verschiedene Teilmärkte die Möglichkeit Boden- bzw. Immobilienrichtwerte mit Hilfe eines Boden- bzw. Immobilienrichtwertrechners auf das eigenen Objekt umzurechnen. Des Weiteren ist für Städte und Gemeinden, die keinen Mietspiegel veröffentlichen ein Mietrechner vorhanden, der auf den Mietrichtwert aufsetzt. Der Mietrechner dient nur zur allgemeinen Information. Mieterhöhungsverlangen können damit nicht begründet werden.

Anleitungen zu den Rechnern finden Sie auf www.Kreis-Lippe.de/Gutachterausschuss

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

www.boris.nrw.de

