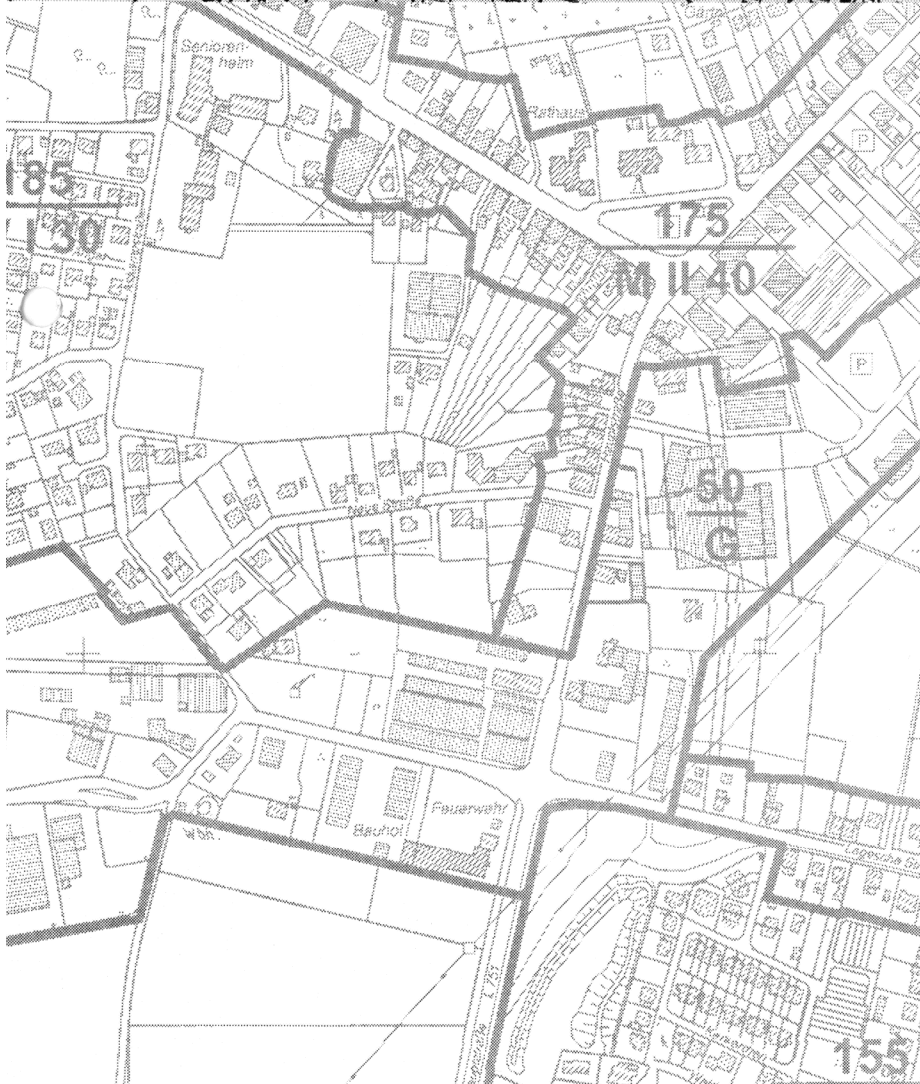
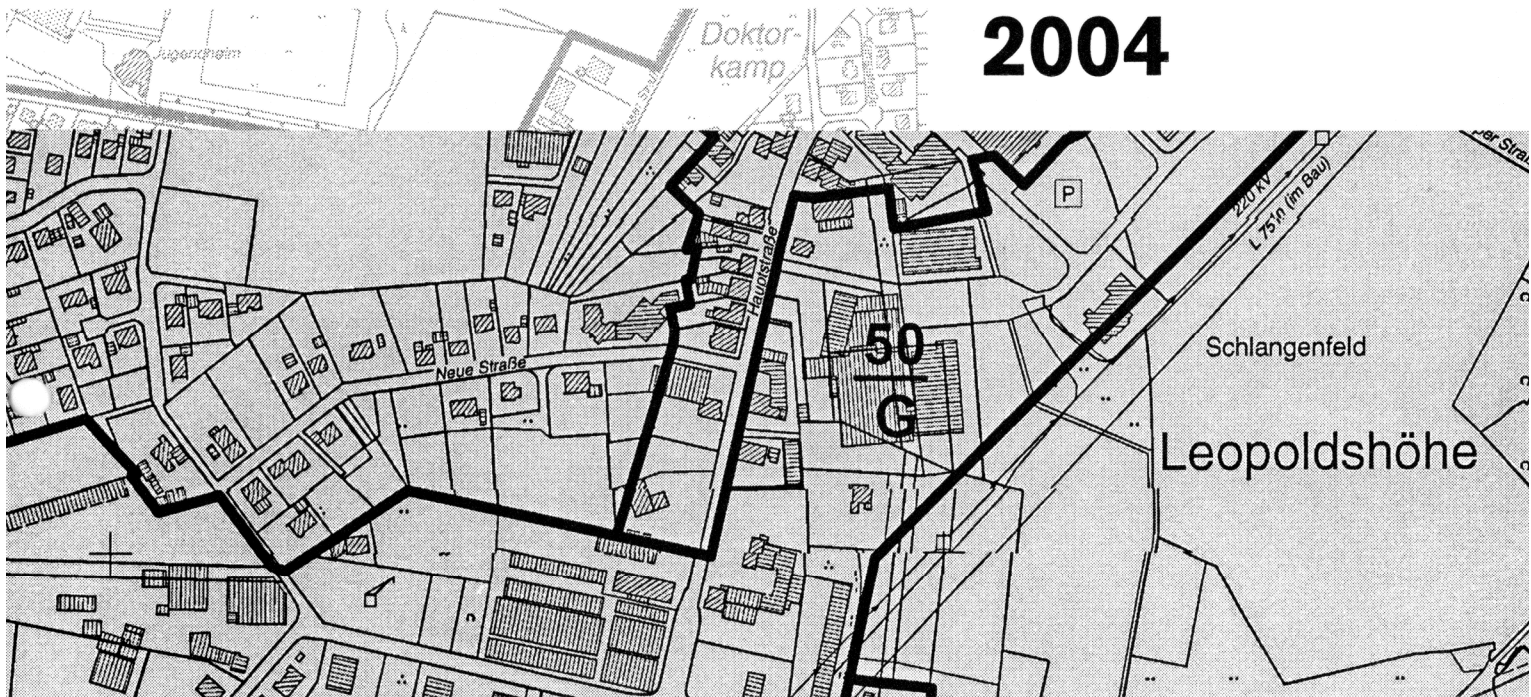


Grundstücksmarktbericht

2004



Berichtszeitraum 2003

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



Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Redaktion: Horst Koch

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	2
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	3
4.	Grundstücksmarkt 2003	4
4.1	Gesamtmarkt	4
4.2	Teilmarktgruppen	6
4.3	Teilmärkte	6
4.3.1	Unbebaute Grundstücke	6
4.3.2	Bestellung von Erbbaurechten	7
4.3.3	Bebaute Grundstücke	7
4.3.4	Wohnungs- und Teileigentum	7
5.	Bodenrichtwerte	8
5.1	Gesetzlicher Auftrag	8
5.2	Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	8
5.3	Bodenrichtwerte im Internet	13
6.	Allgemeine Rahmendaten	13
7.	Sonstige Angaben	17
7.1	Gutachten	17
7.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	18
7.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	18
	Vorbemerkungen	19
8.	Darstellung einzelner Teilmärkte	20
8.1	Forstwirtschaftliche Flächen	20
8.2	Gartenland	20
8.3	Begünstigtes Agrarland	21
8.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
8.5	Erbbaugrundstücke	22
8.6	Wohnbauflächen im Außenbereich	22
8.7	Hofstellen	23
8.8	Ausgleichs- und Ersatzflächen	23
8.9	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	23
8.10	Gewerbliche Bauflächen	25
8.11	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
8.12	Mehrfamilienhäuser	27
8.13	Wohnungseigentum	28
9.	Erforderliche Daten	29
9.1	Umrechnungskoeffizienten	29
9.1.1	Wohnbauland	29
9.1.2	Landwirtschaftliche Flächen	34
9.2	Liegenschaftszinssätze	35
9.3	Bodenindexreihen	39
9.3.1	Wohnbauland	39
9.3.2	Ackerland	40
9.3.3	Grünland	40
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	41
9.5	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	43
9.6	Sonstige erforderliche Daten	45
9.6.1	Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren	45
9.6.2	Rohertragservielfältiger	49
10.	Rahmenwerte nachhaltig erzielbarer Mieten	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Berichtszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003 verlief wie das Vorjahr. Durch die Pläne, die Eigenheimzulage zu verändern, wurde am Ende des Jahres wieder eine hohe Anzahl an Kauffällen registriert. Im Vergleich mit dem Vorjahr zeigt sich, dass im Jahr 2003 die Anzahl der Verträge um ca. 11% gestiegen ist. Der Flächenumsatz ist um ca. 26% höher als im Vorjahr, und der Geldumsatz blieb konstant.

Sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl gestiegen. Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken ist gesunken, der Geldumsatz hingegen höher als im Vorjahr. Beim Flächenumsatz ist bei den unbebauten Grundstücken eine sehr starke Steigerung zu verzeichnen, während der Geldumsatz gesunken ist.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Teilmärkten und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Im Durchschnitt zeigt sich jedoch, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt im Kreis Lippe konstant geblieben sind. Eine Ausnahme bilden lediglich die Mehrfamilienhäuser. Hier ist die Preisentwicklung rückläufig.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile,
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung von Grundstückswerten und besonderer Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren,
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

4. Grundstücksmarkt 2003

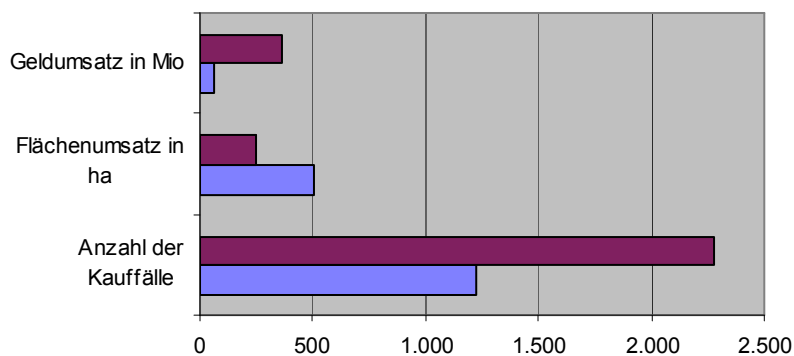
Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

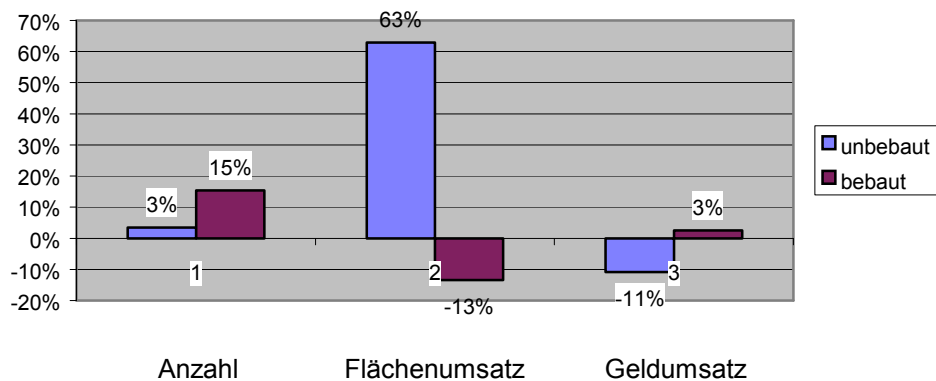
Jahresübersicht

	Wert 2003	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Kauffälle	3.504	11 %
- unbebaut	1.227	3 %
- bebaut	2.277	15 %
Flächenumsatz in ha	753,806	26 %
- unbebaut	505,726	63 %
- bebaut	248,080	- 13 %
Geldumsatz in Mio €	423,968	0%
- unbebaut	61,124	- 11 %
- bebaut	326,845	3 %

Werte

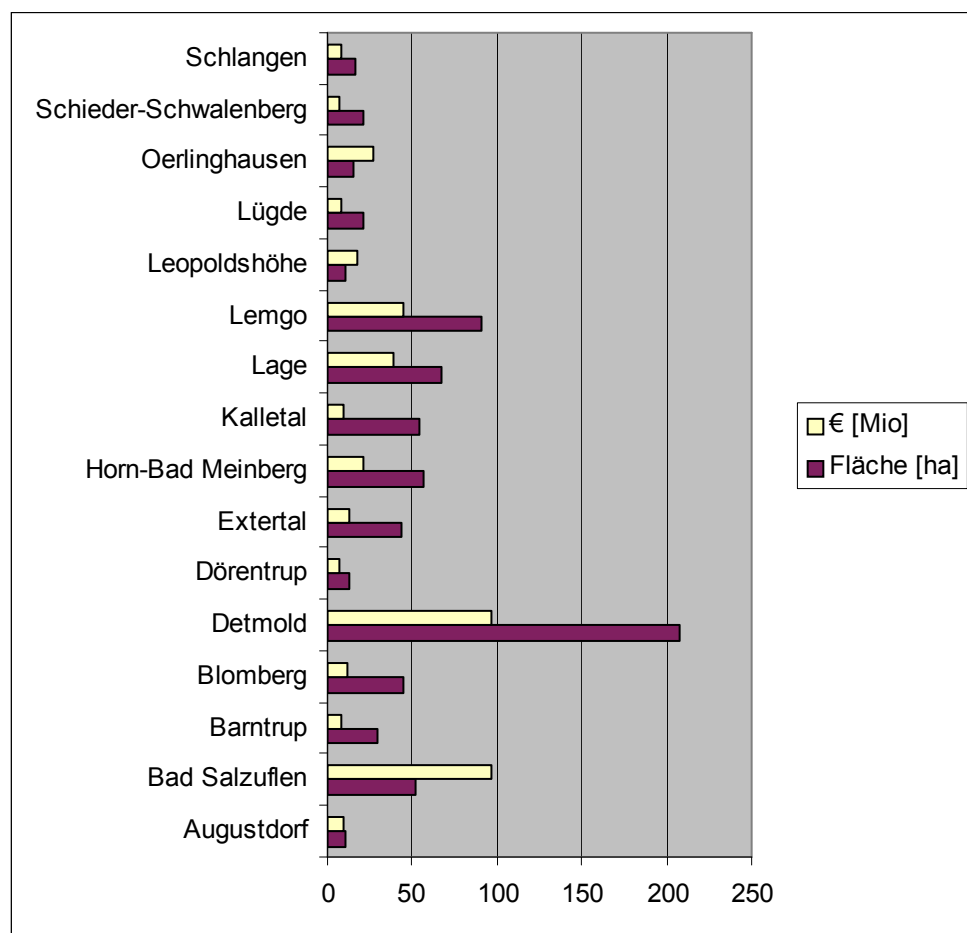


Veränderungen zum Vorjahr



Aufteilung auf die Städte und Gemeinden

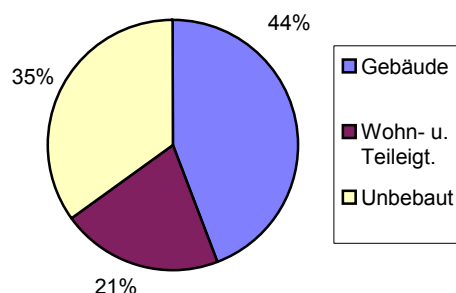
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	44	10,14	8,944
Bad Salzuflen	574	51,848	96,732
Barntrup	94	29,776	8,483
Blomberg	141	44,988	11,291
Detmold	742	207,171	96,712
Dörentrup	77	12,465	6,494
Extertal	111	43,344	13,111
Horn-Bad Meinberg	191	56,867	20,727
Kalletal	112	54,097	9,471
Lage	352	67,547	38,6
Lemgo	439	90,377	44,251
Leopoldshöhe	129	10,627	18,245
Lügde	119	21,812	7,731
Oerlinghausen	193	14,765	27,103
Schieder-Schwalenberg	90	21,134	7,53
Schlangen	96	16,905	8,539



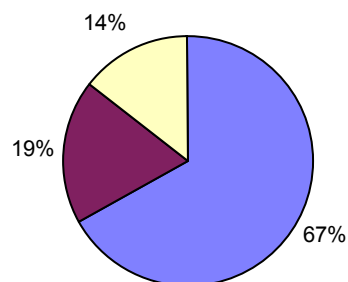
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Gebäude	1.545	282,623
Wohn- u. Teileigentum	732	80,222
unbebaut	1.227	61,124

Anzahl



Geldumsatz



4.3 Teilmärkte

In diesen Übersichten sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, nicht enthalten. Des Weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte, Teil- und Wohnungs- erbaurechte ebenfalls nicht berücksichtigt.

4.3.1 Unbebaute Grundstücke

Nicht baulich nutzbare Flächen

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Landwirtschaftliche Flächen insgesamt	146	214,24	3,64
- davon Ackerland	72	137,53	2,57
- davon Grünland	23	22,83	0,27
Forstwirtschaftliche Flächen	8	38,74	0,32
Begünstigtes Agrarland	1	0,27	0,00
Bauerwartungsland	0	0,00	0,00
Rohbauland	22	17,71	7,18

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden und der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemein gültige Aussage über den Bodenwert bei Waldflächen ist nicht möglich.

Als begünstigtes Agrarland werden Flächen eingestuft, die sich neben der landwirtschaftlichen auch zu einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung eignen.

Bauerwartungsland sind 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 allerdings nicht.

Rohbauland sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder 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.

Baulich nutzbare Flächen

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Individueller Wohnungsbau	516	34,92	34,57
Geschosswohnungsbau	6	0,55	0,71
Gewerbe - 'Tertiäre Nutzung'	0	0,00	0,00
Gewerbe und Industrie	16	6,24	3,92

4.3.2 Bestellung von Erbbaurechten

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

Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzinssatz in %
24	1,27	4,0

4.3.3 Bebaute Grundstücke

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Ein- und Zweifamilienhäuser	940	85,41	151,67
Mehrfamilienhäuser	107	11,32	21,42
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	16	6,64	11,35
Gewerbe- und Industrieobjekte	57	79,73	24,64
Sonstige bebaute Grundstücke	50	10,74	8,14

4.3.4 Wohnungs- und Teileigentum

	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Teileigentum	47	1,00
Wohnungseigentum	566	59,84

5. Bodenrichtwerte

5.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gem. § 11 GAVO beschlossen. Die Bodenrichtwertkarten werden in den Städten und Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht.

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

5.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde eine separate Karte gefertigt.

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

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Bei zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die mittlere Lage innerhalb der Richtwertzone. Bei den anderen Richtwerten wird die Lage, auf die sich der Richtwert bezieht, durch einen Punkt gekennzeichnet – damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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

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

Schreibweise:

Bodenrichtwert in €/qm
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

100
W II 40 0,3 A vt

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763):

W = Wohnbaufläche, M = gemischte Baufläche, G = gewerbliche Bauflächen, S = Sonderbauflächen.

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

Die arabische Zahl gibt die Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks an, z. B. 40 = 40 m Grundstückstiefe.

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

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

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

Die Normbreite für Grundstücke, auf denen eine Einzelhausbebauung möglich ist, wird mit 20 m festgesetzt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzuflen

Erläuterungen siehe oben

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha zugrunde.

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

Schreibweise:

Bodenrichtwert in €/qm
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

100
A 60

Wertbeeinflussende Umstände:

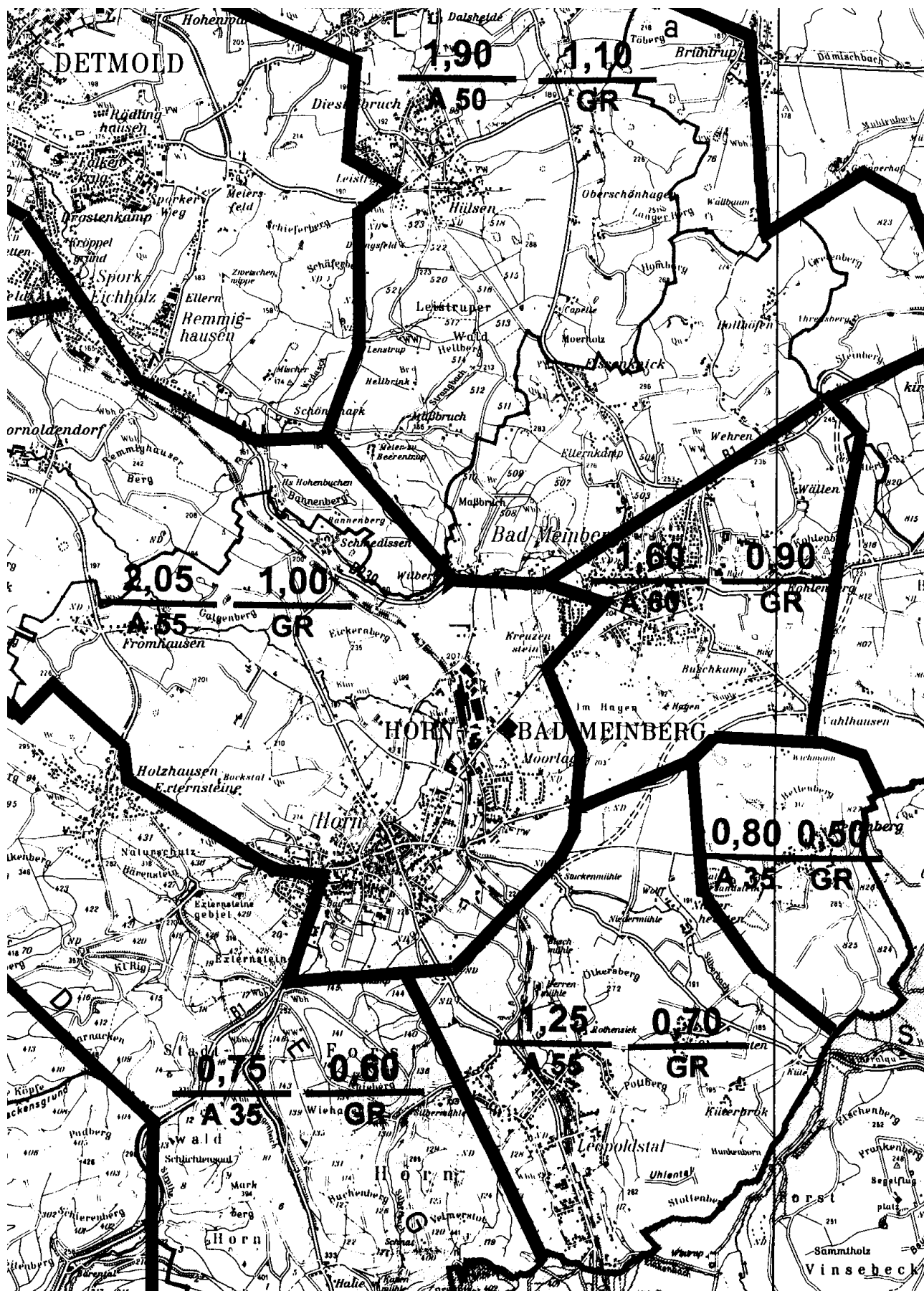
A = Ackerland
GR = Grünland

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe oben

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



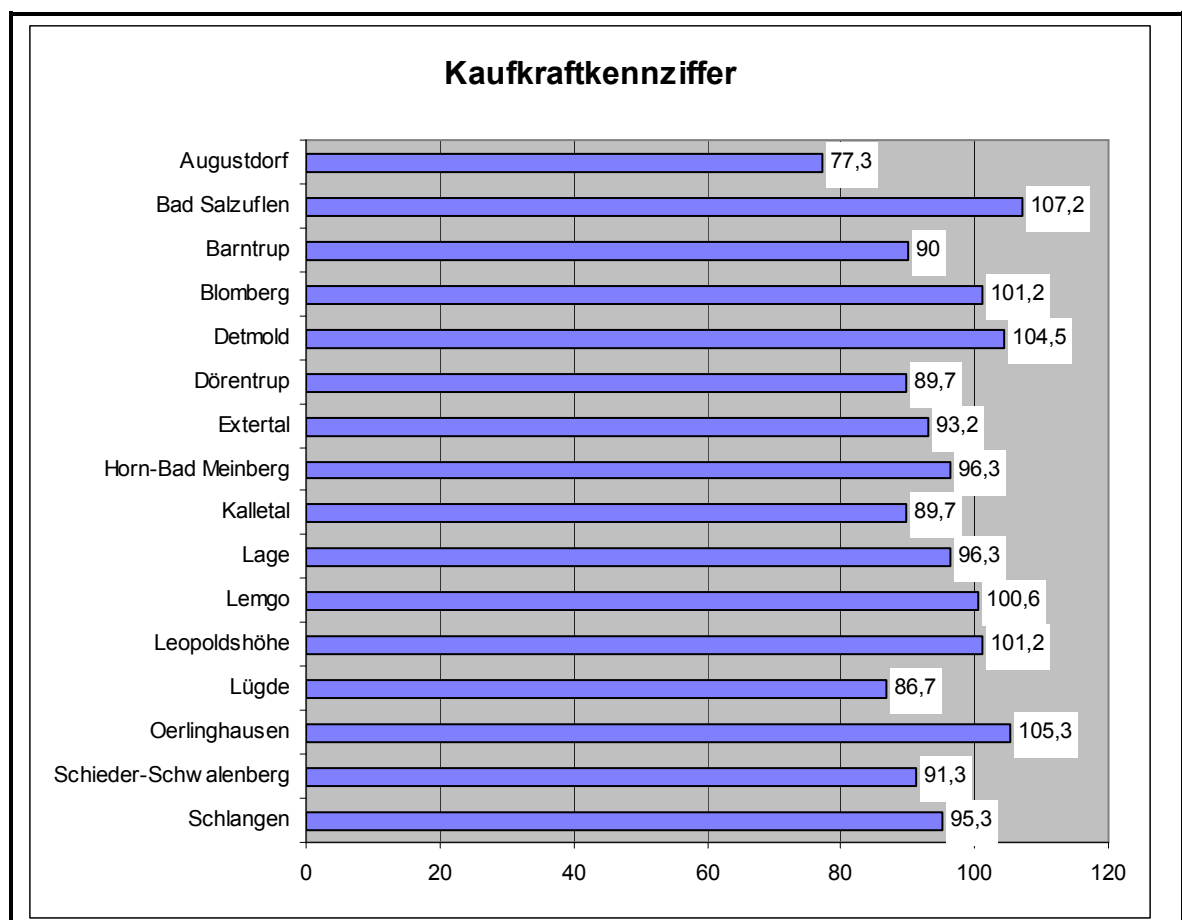
5.3 Bodenrichtwerte im Internet

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

6. Allgemeine Rahmendaten

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

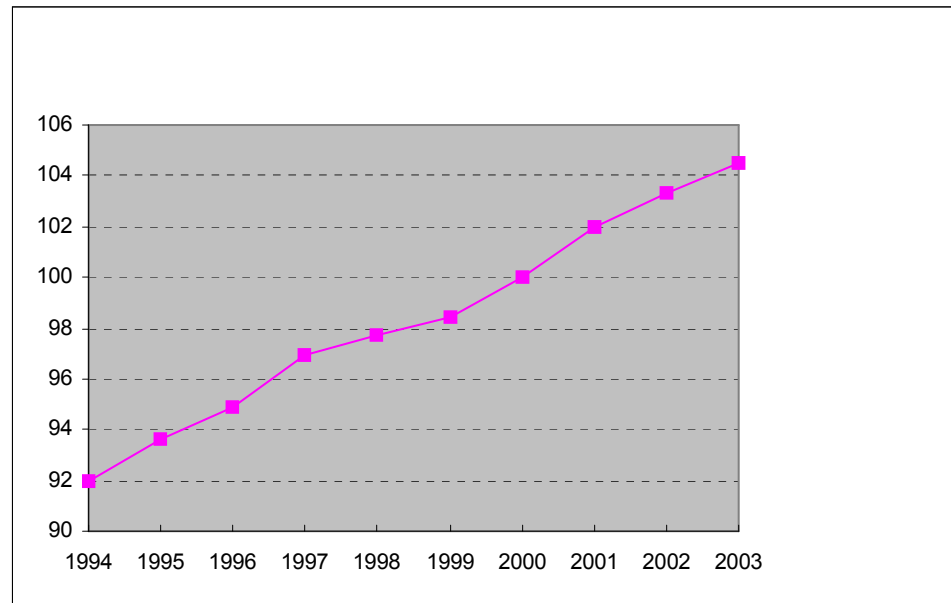
Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten.



Quelle: IHK Lippe

Preisindex für die Lebenshaltung

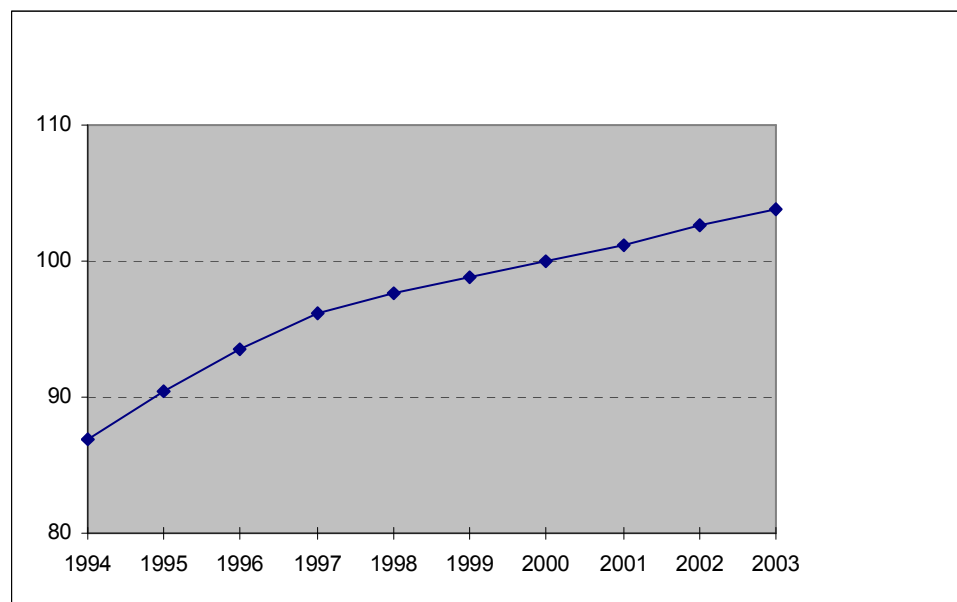
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



aller privaten Haushalte in NRW

Index für Wohnungsmieten

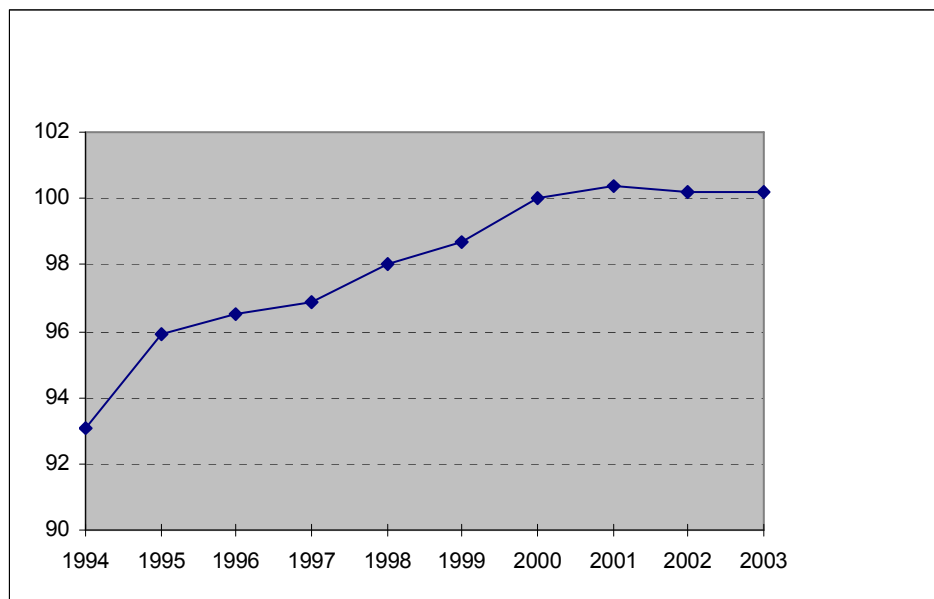
Quelle: Statistisches Bundesamt



Kaltmiete einschließlich Nebenkosten

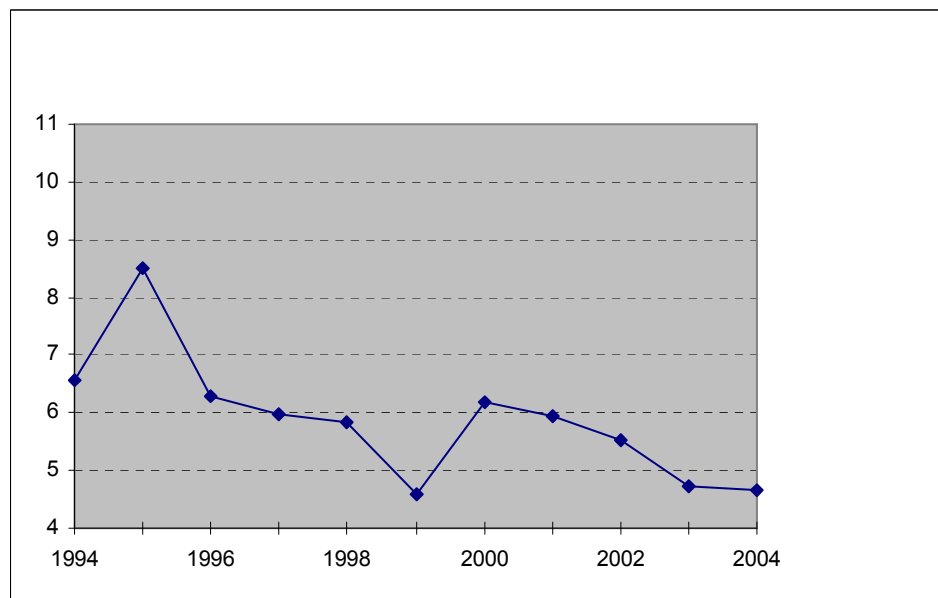
Preisindex für Neubau von Wohngebäuden

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



Hypothekarkredite für Wohngrundstücke

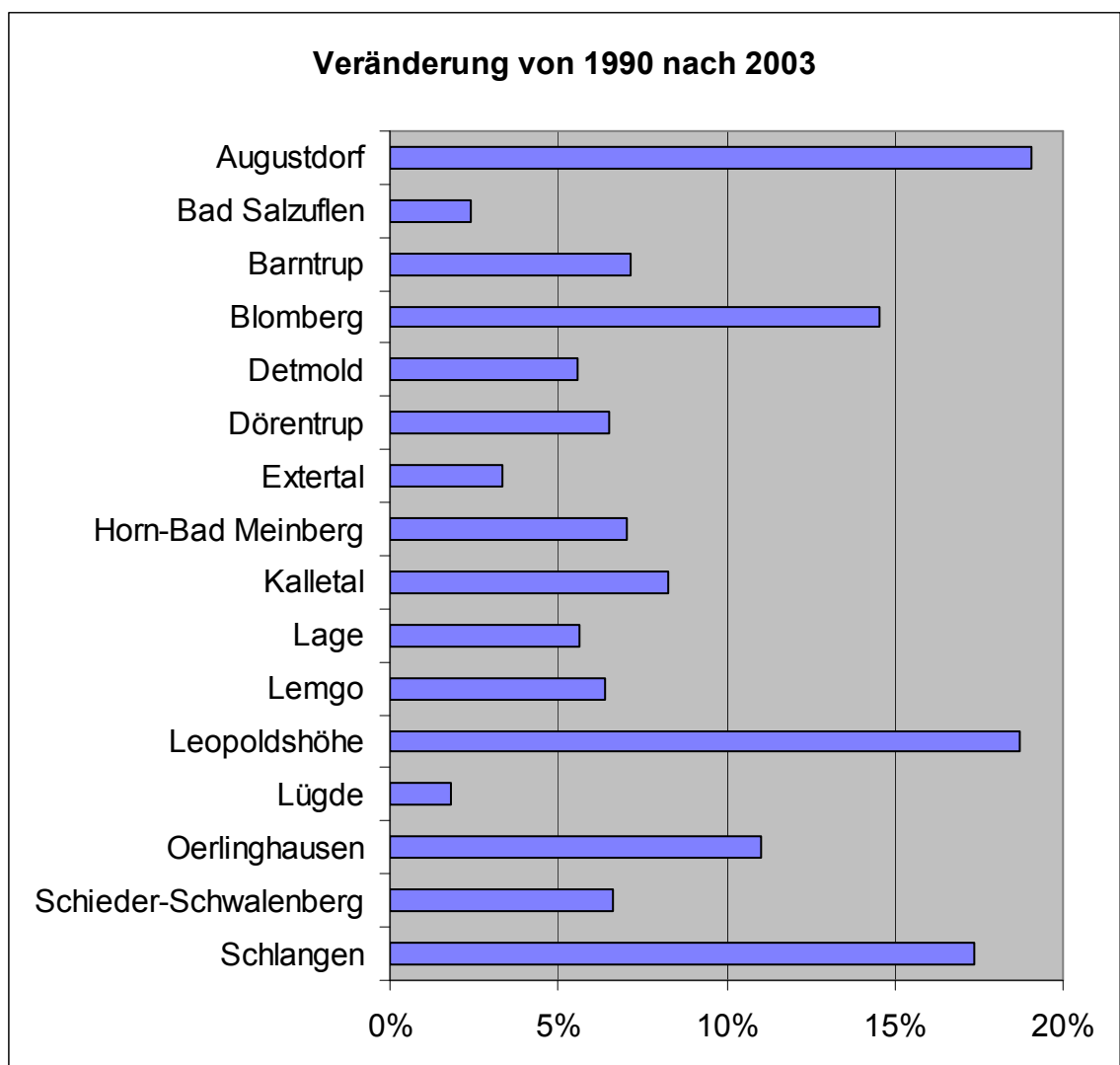
Festzins 5 Jahre - Effektivverzinsung



Quelle: Deutsche Bundesbank - jeweils 1.1.

Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	1990	2003
Augustdorf	8464	10076
Bad Salzuflen	53771	55067
Barntrup	8989	9634
Blomberg	15158	17367
Detmold	70074	73991
Dörentrup	8226	8761
Extertal	12606	13029
Horn-Bad Meinberg	17409	18639
Kalletal	14522	15724
Lage	34317	36250
Lemgo	39485	42017
Leopoldshöhe	13744	16317
Lügde	11248	11453
Oerlinghausen	15689	17421
Schieder-Schwalenberg	8865	9450
Schlangen	7635	8959



7. Sonstige Angaben

7.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

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

Zuschläge für:

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

Abschläge wegen vermindertem Aufwand bei

- Objekten mit verschiedenen Stich-
tagen
- gleichartigen Objekten

Auslagen

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

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

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

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass er die Daten sachgerecht verwenden kann. Bei Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer wird das unterstellt.

Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62-750 u. 62-751
Telefax: 05231/62 77 40
E-Mail: GA@lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Freitags	7 ³⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
Donnerstags	13 ³⁰ - 16 ⁰⁰ Uhr

sowie nach Absprache.

7.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der

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

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

Vorbemerkungen

Ziel des zweiten Teiles des Grundstücksmarktberichtes ist es insbesondere, den Grundstücksmarkt hinsichtlich des Wertniveaus und hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten transparent zu machen. Der Immobilienmarkt lässt sich in sehr viele Teilmärkte aufteilen. Eine vollständige Darstellung aller möglichen Teilmärkte ist nicht möglich, so dass sich der Marktbericht auf ausgewählte Teilmärkte beschränkt. Um eine ausreichende Anzahl an Fällen zugrunde legen zu können, werden neben den Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2003 in einigen Teilmärkten auch Kauffälle aus den Vorjahren in die Auswertung einbezogen.

Die im Grundstücksmarktbericht Teil 2 enthaltenen Daten wurden mit Hilfe statistischer Auswertungsmethoden gewonnen. Es handelt sich um Spannen, Mittelwerte, Häufigkeitsverteilungen und Regressionsanalysen.

Die Ergebnisse der statistischen Untersuchungen stellen eine Vereinfachung komplexer Sachverhalte dar. So werden mit Hilfe der Regressionsanalyse die vielfältigen Einflüsse auf den Kaufpreis einer Immobilie auf die wertbeeinflussenden Merkmale reduziert, die einen signifikanten Einfluss auf den Wert haben. Das Ergebnis der Analyse soll einen geringstmöglichen Restfehler enthalten.

Ziel der Regressionsanalyse ist es also, eine Regressionsfunktion zu finden, mit der die Unterschiede in der Realisierung der Zielgröße (z. B. der Wert pro qm Bruttogrundfläche) durch signifikant beeinflussende Wertmerkmale (Einflussgrößen), die auf die Zielgröße wirken, optimal erklärt wird. Die Zuverlässigkeit der ermittelten Funktion ergibt sich aus dem Bestimmtheitsmaß, bei mehr als einer Einflussgröße aus der multiplen Bestimmtheit.

Das Bestimmtheitsmaß ist ein relatives Maß für die Güte der gefundenen Funktion, ein Maß für die Wirksamkeit der Einflussgrößen auf die Zielgröße; es zeigt die Abhängigkeit der Zielgröße von den Einflussgrößen. Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut sich die Abweichungen (gegebener Wert - errechneter Wert) durch die Regressionsformel gegenüber dem einfachen Mittelwert gemindert haben. Ein Bestimmtheitsmaß von 0,49 bedeutet, dass 49 % der quadratischen Abweichungen vom Mittelwert erklärt werden. Der Wert für das Bestimmtheitsmaß kann zwischen 0 und 1 liegen. Je näher der Wert an 1 liegt, um so besser erklärt die gefundene Regressionsfunktion die Werte der Stichprobe.

Eine vollständige Untersuchung von Teilmärkten ist nicht immer möglich, so dass die Analyse auf der Grundlage einer Stichprobe erfolgen muss. Die Gültigkeit des Analyseergebnisses bezieht sich also auf die Stichprobe und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch auf den gesamten Teilmarkt.

Die Tatsache, dass eine statistische Analyse generalisiert und dass sie auf eine Stichprobe aufbaut, kann dazu führen, dass es innerhalb eines Teilmarktes spezielle Konstellationen gibt, in denen das Analyseergebnis nicht die richtige Erklärung liefert. In diesen Bereichen ist die Verwendung spezieller Vergleichspreise notwendig, um zu einer marktgerechten Bewertung zu gelangen.

Ein Hinweis zur Anwendung der Regressionsformeln:

Die Formeln sind auf Exceltabellen abgestellt. Wenn in einer Formel ein Datum verwendet wird, wird dieses Datum von Excel automatisch umgesetzt. Bei der Umsetzung der Formeln in andere Programme ist hierauf zu achten.

8. Darstellung einzelner Teilmärkte

8.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden und der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert bei Waldflächen ist nicht möglich. Als Richtwert kann jedoch angehalten werden, dass der Bodenwertanteil bei Forstflächen im Kreisgebiet zwischen 0,20 €/qm und 0,75 €/qm liegen kann.

Die Kaufpreise für Wald inklusive Aufwuchs lagen in den Jahren 2002 und 2003 zwischen 0,40 €/m² und 2,00 €/m². Ein signifikanter Unterschied hinsichtlich des Aufwuchses war aus der Stichprobe nicht erkennbar.

8.2 Gartenland

Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
34	4,500	0,251

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt, eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 2002 und 2003 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/qm und 16,50 €/qm.

Aus den Kaufpreisen ist ebenfalls erkennbar, dass der Wert des Gartenlandes signifikant abhängig ist vom Bodenrichtwert. Für Gartenland, das in Beziehung zum Baulandrichtwert gebracht werden kann, ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

$$\text{Gartenlandwert [€/m}^2\text{]} = 0,1659 \times \text{BRW}^{0,8717}$$

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

8.3 Begünstigtes Agrarland

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

Die Wertigkeit des begünstigten Agrarlandes kann im Vergleich zum allgemeinen land- und forstwirtschaftlichen Niveau höher oder niedriger liegen. Sie wird wahrscheinlich dann niedriger sein, wenn die „Begünstigung“ zu einer Nutzungsminderung führt.

Die Kauffälle für begünstigtes Agrarland aus den Jahren 1996 bis 2003 zeigen, dass ihr Wert vom Wert des reinen Agrarlandes abhängig ist. Bei einem Wert des reinen Agrarlandes von 0,50 €/qm ergibt sich der Wert des begünstigten Agrarlandes zu 1,07 €/qm. Dies entspricht einem Zuschlag von 110%. Bei einem Wert von 3,00 €/qm beträgt der Zuschlag 40%, so dass der Wert des begünstigten Agrarlandes rd. 4,20 €/qm beträgt. Dazwischen sind die Wertverhältnisse linear.

8.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Der Wert des werdenden Baulandes wird beeinflusst durch Planungs- und Erschließungsrisiken, dem Erfordernis einer Bodenordnung und von der Zeitspanne, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist. Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2002 und 2003 ergab folgendes Ergebnis:

Qualitätsstufe	von - bis	Mittelwert	Bezug
Bauerwartungsland	10 % - 40 %	30 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres
Rohbauland	20 % - 70 %	45 %	Ebf. Wohnbauland-BRW des Vorjahres

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

Beim Bauerwartungsland ist die Relation vom Bodenrichtwert für Wohnbauland abhängig. Bei hohen Werten ist die Relation kleiner als bei niedrigeren Bodenrichtwerten.

Beim Rohbauland zeigte sich, dass die Relation vom Bodenrichtwert und von der Flächengröße abhängig ist. Mit steigender Fläche sinkt die Wertrelation während das Wertverhältnis steigt, wenn der Bodenrichtwert größer wird.

8.5 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

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

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis der Bodenwertanteile im Kreis Lippe ist aus Verkäufen des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ermittelt worden. Aus den Jahren 2002 und 2003 liegen nur 6 derartige Verträge vor. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt zwischen 30% und 85%. Als Tendenz ist ersichtlich, dass die Relation bei hohen Bodenwerten geringer ist als bei niedrigen Bodenwerten.

8.6 Wohnbauflächen im Außenbereich

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

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

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

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

Beispiel:

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

8.7 Hofstellen

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

8.8 Ausgleichs- und Ersatzflächen

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

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

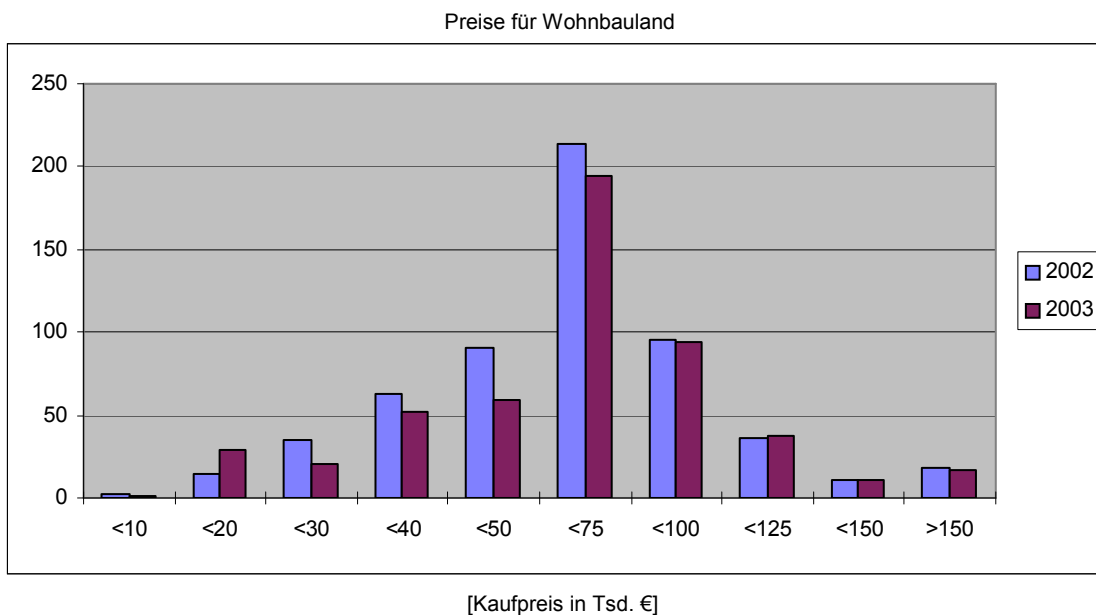
In die Untersuchung der Relationen gingen die Kaufpreise von 1996 bis 2001 ein. Es zeigt sich, dass die Wertigkeit der Flächen im Außenbereich zwischen 80 % und 200% des landwirtschaftlichen Richtwertes liegt. Der Mittelwert beträgt ca. 120%. Die Relation der Flächen, die auf den Baulandrichtwert bezogen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

8.9 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Zur Vertiefung der Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Teil I wird der Teilmarkt auf die Gemeinden aufgeteilt.

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	3	0,178	0,207
Bad Salzuflen	59	3,624	4,735
Barntrup	16	1,273	0,497
Blomberg	16	1,249	0,604
Detmold	129	9,063	11,051
Dörentrup	11	0,698	0,496
Extertal	11	0,886	0,376
Horn-Bad Meinberg	35	2,697	1,621
Kalletal	16	1,325	0,662
Lage	70	4,608	4,603
Lemgo	52	3,089	3,498
Leopoldshöhe	22	1,380	1,821
Lügde	15	1,160	0,409
Oerlinghausen	22	1,255	2,047
Schieder-Schwalenberg	12	0,984	0,370
Schlangen	27	1,452	1,575

Um einen Einblick in diesen Teilmarkt zu erhalten, wurden die Kaufpreise in Preisklassen eingeteilt. Das nachfolgende Histogramm zeigt die Anzahl der Kauffälle pro Preisklasse für die Jahre 2002 und 2003.



Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte.

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold	155	120	90
Bad Salzuflen	200	115	100
Lage	165	115	100
Lemgo	200	115	95
Augustdorf	120	115	80
Barntrup	80	60	55
Blomberg	100	60	48
Dörentrup	65	55	50
Extertal	55	48	35
Horn-Bad Meinberg	100	65	55
Kalletal	80	60	50
Leopoldshöhe	145	115	80
Lügde	85	60	55
Oerlinghausen	160	150	115
Schieder-Schwalenberg	55	45	32
Schlangen	120	110	45

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Einige Städte und Gemeinden verkaufen Bauland z.T. deutlich unter dem Preisniveau im rein privaten Grundstücksverkehr. Sie stellen Baugrundstücke preisgünstig zur Verfügung, um breiten Bevölkerungsschichten Eigentumsbildung zu ermöglichen und üben damit einen preisdämpfenden Einfluss auf den Grundstücksmarkt aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinden die Bauplätze immer mit bestimmten Verpflichtungen veräußern (Bauverpflichtung, Rückkauflassungsrecht, Weiterveräußerungsverbot).

8.10 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Einen Überblick über das Preisniveau in den einzelnen Städten und Gemeinden gibt die Darstellung der gebietstypischen Werte.

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/qm)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Detmold		50	
Bad Salzuflen	60	50	
Lage	60	45	
Lemgo	75	45	
Augustdorf		44	
Barntrup		19	
Blomberg		14	
Dörentrup		15	
Extertal		45	
Horn-Bad Meinberg		25	
Kalletal		13	
Leopoldshöhe	50	40	
Lügde		60	16
Oerlinghausen	50	40	
Schieder-Schwalenberg		15	
Schlangen		48	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

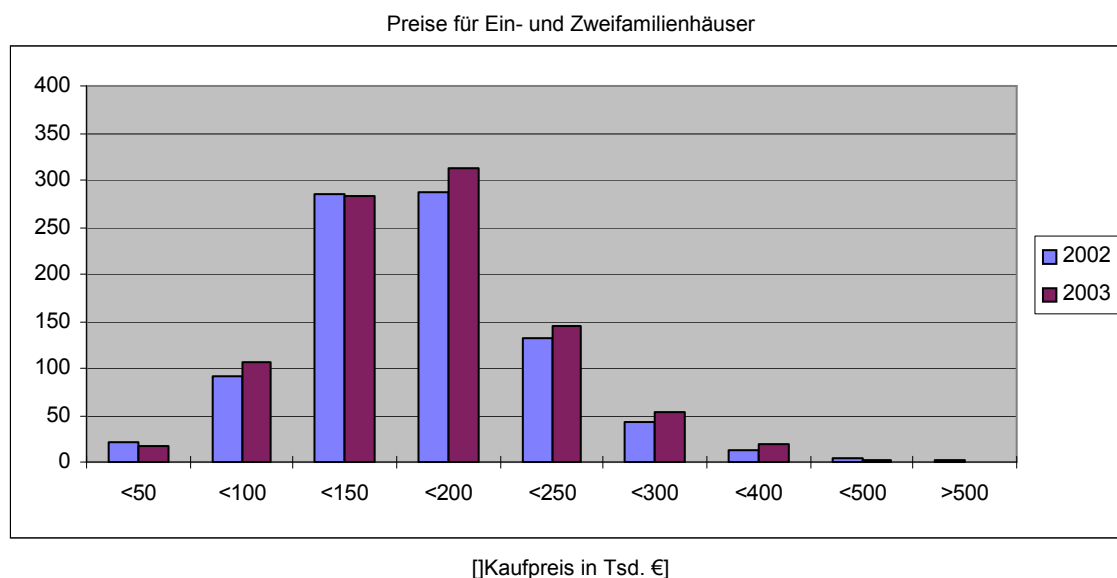
Die teilweise sehr großen Richtwertunterschiede sind u.a. dadurch zu erklären, dass Städte und Gemeinden das Gewerbeland subventionieren. Die so veräußerten Flächen liegen in ihren Preisen weit unter denen des privaten Grundstücksverkehrs.

8.11 Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Vertiefung der Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Teil I wird der Teilmarkt auf die Gemeinden aufgeteilt.

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	20	1,511	3,677
Bad Salzuflen	126	8,600	21,380
Barntrup	32	2,935	4,451
Blomberg	50	6,523	6,976
Detmold	192	16,910	33,351
Dörentrup	25	1,929	3,676
Extertal	27	2,594	2,940
Horn-Bad Meinberg	53	5,931	7,642
Kalletal	31	2,996	4,161
Lage	95	9,671	16,000
Lemgo	104	9,951	16,474
Leopoldshöhe	42	3,499	7,977
Lügde	14	0,765	1,327
Oerlinghausen	75	6,271	14,357
Schieder-Schwalenberg	31	3,564	3,683
Schlangen	23	1,757	3,603

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach der Höhe der Kaufpreise, dargestellt.



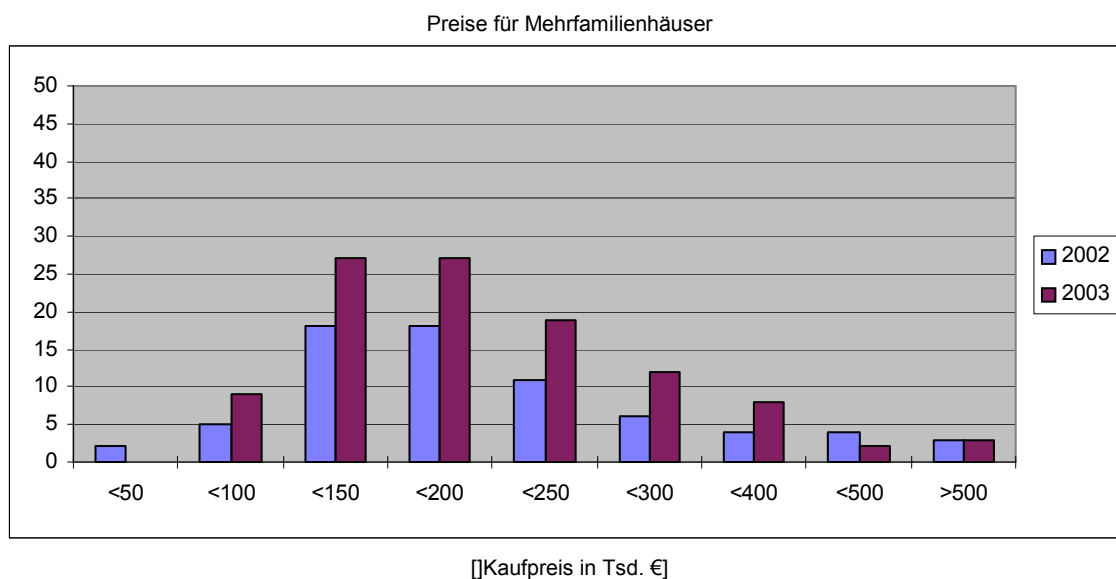
Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. 2.4).

8.12 Mehrfamilienhäuser

Der Umsatz der Mehrfamilienhäuser verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf			
Bad Salzuflen	25	1,9983	6,015823
Barntrup	2	0,0477	0,21
Blomberg	2	0,1189	0,1925
Detmold	30	2,9988	6,543197
Dörentrup			
Extertal	2	1,7642	0,175
Horn-Bad Meinberg	7	0,5583	1,3245
Kalletal	1	0,1846	0,086
Lage	7	0,9678	1,50388756
Lemgo	14	0,9335	2,408
Leopoldshöhe	1	0,2029	0,3
Lügde			
Oerlinghausen	6	0,4758	0,992
Schieder-Schwalenberg	8	0,9202	1,13801675
Schlangen	2	0,1499	0,535

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



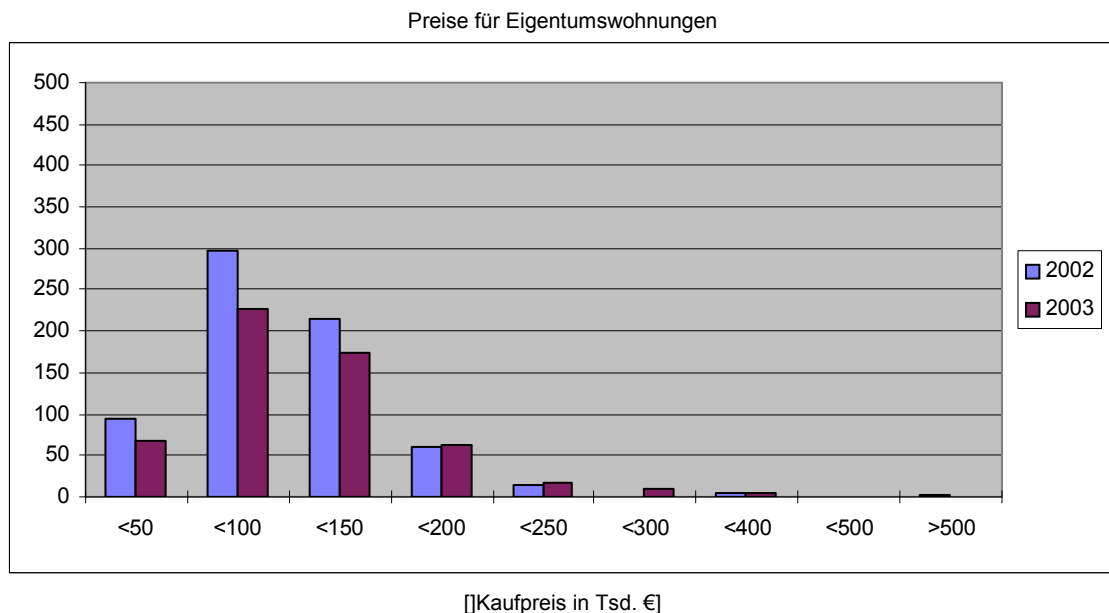
Mehrfamilienhäuser sind Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze sind unter 2.2 des Grundstücksmarktberichtes behandelt.

8.13 Wohnungseigentum

Der Umsatz des Wohnungseigentums verteilt sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden wie folgt:

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio €
Augustdorf	5	0,398
Bad Salzuflen	187	21,810
Barntrup	2	0,195
Blomberg	1	0,065
Detmold	139	14,516
Dörentrup	7	0,639
Extertal	2	0,137
Horn-Bad Meinberg	28	1,618
Kalletal	3	0,218
Lage	61	6,137
Lemgo	57	6,413
Leopoldshöhe	24	3,025
Lügde	1	0,060
Oerlinghausen	43	4,156
Schieder-Schwalenberg		
Schlangen	6	0,457

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Kaufpreise für Eigentumswohnungen differenziert nach der Höhe der Kaufpreise dargestellt.



Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. 2.5).

9. Erforderliche Daten

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

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

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

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

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

9.1 Umrechnungskoeffizienten

9.1.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus dem Jahr 2002 und 2003 zeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken für ein- oder zweigeschossige Gebäude eine Unterteilung in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung und in Reihen- und Doppelhausgrundstücke vorzunehmen ist. Bei den Einzelhausgrundstücken hat die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und Boden. Die Baulückeneigenschaft ist bei den Reihen- und Doppelhausgrundstücken kein wirksamer Einflussfaktor, so dass hier nur die Lage und die Fläche signifikant wirken.

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

Beschreibung der untersuchten Daten:

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

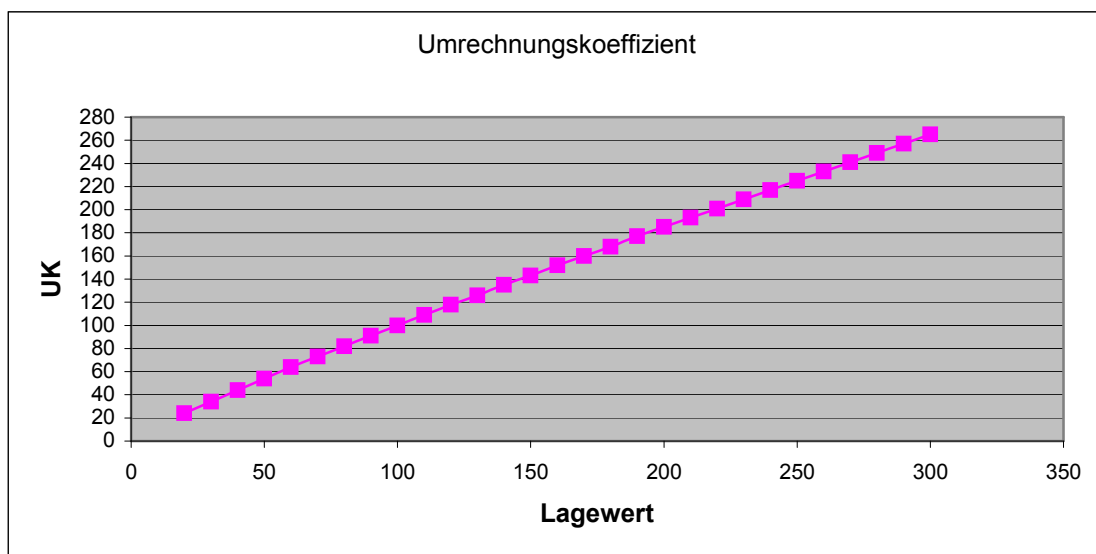
Die Analyse zeigt, dass sich der Bodenwert nicht proportional zur Änderung der Einflussfaktoren verändert. Im folgenden werden die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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

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

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



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

Der Wert der Bewertungsfläche ergibt sich dann zu:

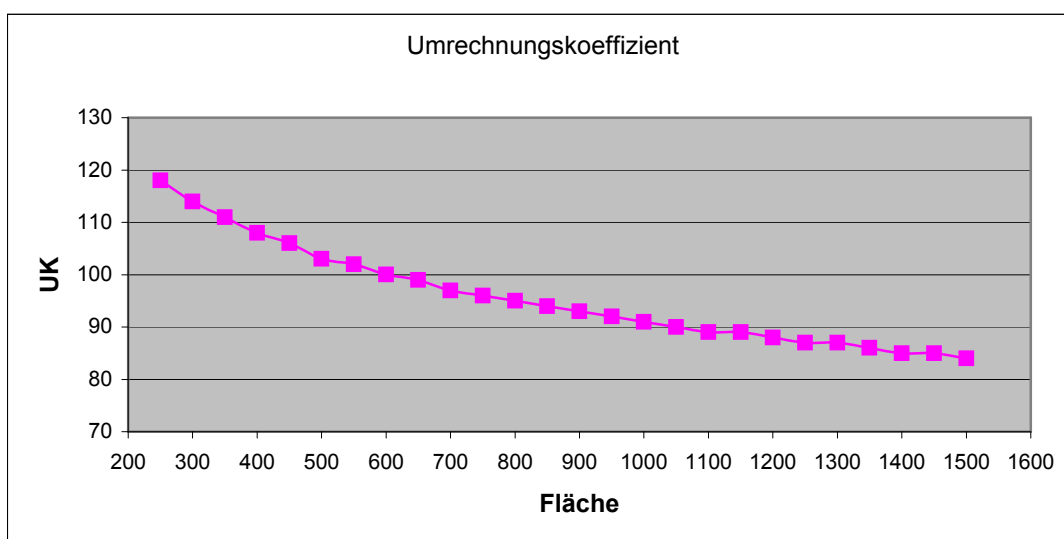
$$150 \text{ €/m}^2 \times 130 / 143 = 136 \text{ €/m}^2$$

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

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Einzelhäusern:

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

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



Beispiel:

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

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

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

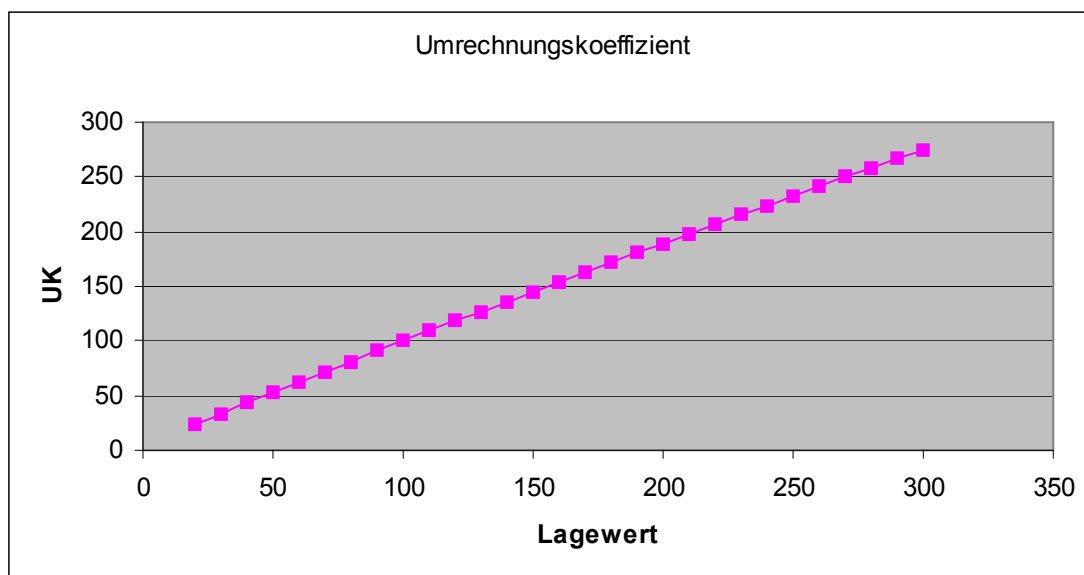
$$100 \text{ €/m}^2 \times 91 / 95 = 95,79 \text{ rd. } 96 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

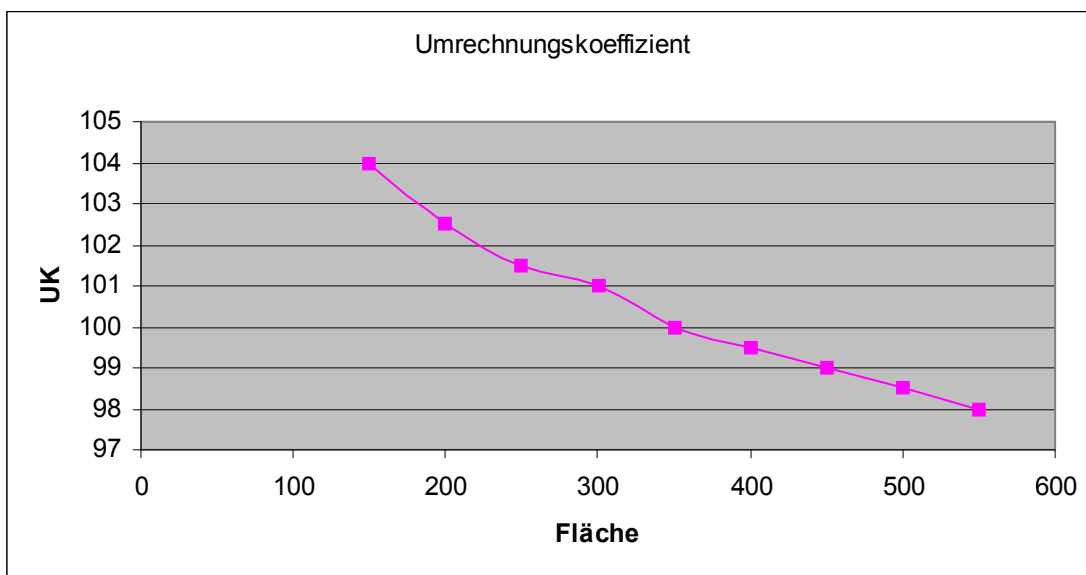
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	23	170	163
30	33	180	172
40	43	190	181
50	53	200	189
60	62	210	198
70	72	220	207
80	81	230	215
90	91	240	224
100	100	250	233
110	109	260	241
120	118	270	250
130	127	280	258
140	136	290	267
150	145	300	275
160	154		



Für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das oben für Einzelhäuser schon angemerkte. Auch hier ist die Abweichung der linearen Funktion von der ermittelten Funktion in vielen Wertableitungen vernachlässigbar, so dass die Lagewertänderung direkt auf die Wertänderung übertragen werden kann.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Doppel- und Reihenhäusern:

Fläche	Umrechnungskoeffizient
150	104
200	102,5
250	101,5
300	101
350	100
400	99,5
450	99
500	98,5
550	98



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

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

Beispiel:

Bodenrichtwert 100,- €/m² für ein 800 qm großes Einzelhausgrundstück soll umgerechnet werden auf ein 1.000 m² Grundstück mit einer 10% schlechteren Lage, das jedoch eine Baulücke ist.

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

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:

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

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

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

Somit:

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

9.1.2 Landwirtschaftliche Flächen

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist die Lage das hauptsächlich wertbestimmende Merkmal. Bei gleicher Lage ergeben sich für das Ackerland signifikante Werteeinflüsse durch die Bonität, repräsentiert durch die Ackerzahl und durch die Entfernung vom Ortsrand. Beim Grünland ist bei gleicher Lage nur die Flächengröße zu beachten.

Die Auswertung der Kauffälle von 1990 bis 2001 zeigt, dass sich bei Ackerland in gleicher Lage der Wert pro Quadratmeter um 5,5 % verändert, wenn sich die Ackerzahl um 10 Bodenpunkte verändert. Der Ackerlandrichtwert ist in der Bodenrichtwertkarte für eine Entfernung von 500 m vom Ortsrand definiert. Er ändert sich um 0,7 %, wenn sich die Entfernung zum Ortsrand um 100 m verändert.

Sind beide Werteeinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die beiden Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Ackerlandrichtwert beträgt 2,54 €/qm bei einer Ackerzahl von 50 und einer Entfernung zum Ortsrand von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Ackerzahl von 60 und liegt 400 m vom Ortsrand entfernt. Die Anpassung beträgt somit + 5,5 % aufgrund der höheren Bonität und + 0,7 % wegen der geringeren Entfernung, so dass sich die Gesamtanpassung zu + 6,2 % ergibt. Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,70 €/qm.

Beim Grünland ist die eine Anpassung von 2,7% vorzunehmen, wenn sich die Fläche um 1 ha verändert. Der Grünlandrichtwert ist für eine Flächengröße von 1 ha definiert. Bei einer Fläche von 2 ha wäre somit eine Korrektur von – 2,7% anzubringen.

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Gemeinden und nach Objektarten.

Die Objektarten wurden eingeteilt in:

- Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil < 20%)
- Wohn- und Geschäftshäuser
- gewerbliche Gebäude
- Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser sind in der Regel eigengenutzt und daher über den Ertrag nicht verwertbar.

Die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2002 und 2003 in den einzelnen Objektarten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse statistisch untersucht. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Regressionsgleichung für die jeweilige Objektart.

Merkmal	Zweifamilien häuser	Dreifamilien häuser	Mehrfamilien häuser
Konstante	-10,9348934	7,6043779	6,26313083
Gemeinde	0,09330891	-0,04635584	
Grundstücksfläche	0,00069266		-0,00136177
Wohnfläche [m ²]			0,0012078
Rohertrag [€]	0,00034087	9,7872E-05	
Genauigkeit	±0,5	±0,55	±0,5

Merkmal	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe	ETW (verm)
Konstante	5,02494675	-0,2996	5,36993009
Lagequalität	0,00853815		
Anzahl der Eigentume			0,03853176
Ausstattung			-0,36852481
Wohn- / Nutzfläche [m ²]	-0,00251699	1,0293	
Rohertrag [€]			-0,00014929
Genauigkeit	±0,6	±0,95	±0,8

Für unvermietete Eigentumswohnungen wurde kein Wert ermittelt.

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch die Kaufkraftkennziffer repräsentiert.

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	107,2
Barntrup	90
Blomberg	101,2
Detmold	104,5
Dörentrup	89,7
Extertal	93,2
Horn-Bad Meinberg	96,3
Kalletal	89,7
Lage	96,3
Lemgo	100,6
Leopoldshöhe	101,2
Lügde	86,7
Oerlinghausen	105,3
Schieder-Schwalenberg	91,3
Schlangen	95,3

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

Lagewert

BRW 2003	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Beispiel:

Es wird der Liegenschaftszinssatz für ein Mehrfamilienhaus in Bad Salzuflen gesucht. Das Grundstück ist 1.000 m² groß, die Wohnfläche beträgt 320 m².

<i>Koeffizienten</i>				
Konstante		6,26313083		
Grundstücksfläche [m ²]	+	-0,00136177	X	1000
Wohnfläche [m ²]	+	0,0012078	X	320
Liegenschaftszinssatz				5,29

Im Hinblick auf die errechenbare Genauigkeit, hier $\pm 0,5$, wird empfohlen, die Zinssätze auf ¼% zu runden. Im Beispiel also auf 5,25%.

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

Merkmal	Erläuterung
Jahresrohertrag	Beinhaltet alle nachhaltig erzielbaren Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die nachhaltig erzielbare Miete lässt sich aus der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in 3. ableiten.
Bewirtschaftungskosten	Die üblicherweise nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten können entsprechend der unten dargestellten Einzelwerte angesetzt werden.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Des weiteren ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.
Restnutzungsdauer	Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Für Wohnnutzungen können die Modernisierungen nach der Punktraster-Methode der AGVGA-NRW berücksichtigt werden. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.

Bewirtschaftungskosten:

Art	Wohnen	Garage / Stellplatz
Mietausfallwagnis	2%	2%
Verwaltungskosten	230 € ETW: 275 €	30 €
Instandhaltungskosten		68 €
weniger 22 Jahre	7,10 €/qm	
22 bis 31 Jahre	9,00 €/qm	
ab 32 Jahre	11,50 €/qm	
ab 50 Jahre	12,10 €/qm	
ab 60 Jahre	12,65 €/qm	
ab 70 Jahre	13,20 €/qm	
Aufzug +	1,00 €/qm	
Wärmelieferung -	0,20 €/qm	

Art	Büro	Laden	Lager	Gewerbe / Industrie
Mietausfallwagnis	2,5 bis 5%	2 bis 6%	3 bis 6%	3 bis 8%
Verwaltungskosten	1 bis 6 €/qm	1,5 bis 7 €/qm	1 bis 5 €/qm	1 bis 5 €/qm
Instandhaltungskosten/qm				
Min.	4,00 €	3,00 €	1,00 €	3,50 €
Mittel	6,50 €	6,50 €	4,50 €	5,50 €
Max.	9,00 €	9,50 €	8,00 €	7,50 €

Das Mietausfallwagnis ist abhängig von Lage und Ausstattung. Gute Lage u. gute Ausstattung, kleiner Wert. Schlechte Lage u. mäßige Ausstattung, hoher Wert.

Die Verwaltungskosten sind von der Flächengröße abhängig. Große Fläche, kleiner Wert. Kleine Fläche, hoher Wert.

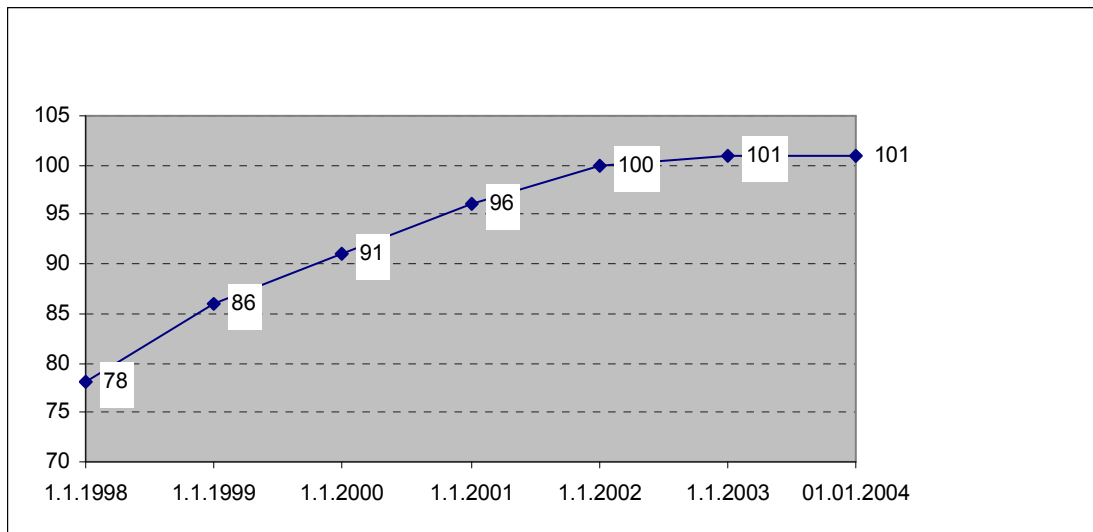
Die Instandhaltungskosten für die gewerblichen Nutzungen beziehen sich nur auf das Dach und Fach. Es wird davon ausgegangen, dass dies ca. 1/3 der Gesamtinstandhaltungskosten sind. Die Höhe der Instandhaltungskosten ist von der Ausstattung und vom Verhältnis Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer abhängig.

9.3 Bodenindexreihen

9.3.1 Wohnbauland

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

**Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke
im Kreis Lippe**



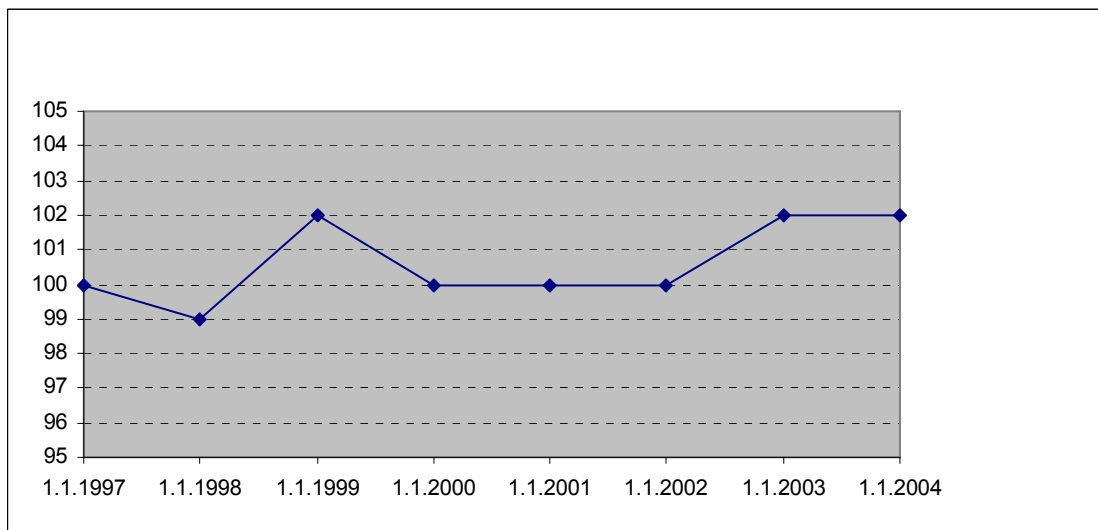
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich, wie die folgende Tabelle zeigt.

Stadt / Gemeinde	Stichtag 1.1. des Jahres						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Detmold	73	83	88	93	100	100	101
Bad Salzuflen	82	92	96	96	100	98	94
Lage	76	80	86	91	100	93	96
Lemgo	81	87	94	99	100	102	106
Augustdorf	82	93	94	101	100	99	109
Barntrup	65	70	80	89	100	106	99
Blomberg	78	88	91	95	100	101	112
Dörentrup	83	85	92	111	100	108	106
Extertal	70	77	84	85	100	101	89
Horn-Bad Meinberg	82	90	95	99	100	104	97
Kalletal	74	86	93	99	100	108	109
Leopoldshöhe	85	92	95	93	100	103	104
Lügde	82	90	94	97	100	113	103
Oerlinghausen	85	88	96	100	100	99	106
Schieder-Schwalenberg	95	99	104	104	100	114	111
Schlangen	67	78	89	96	100	104	102

9.3.2 Ackerland

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

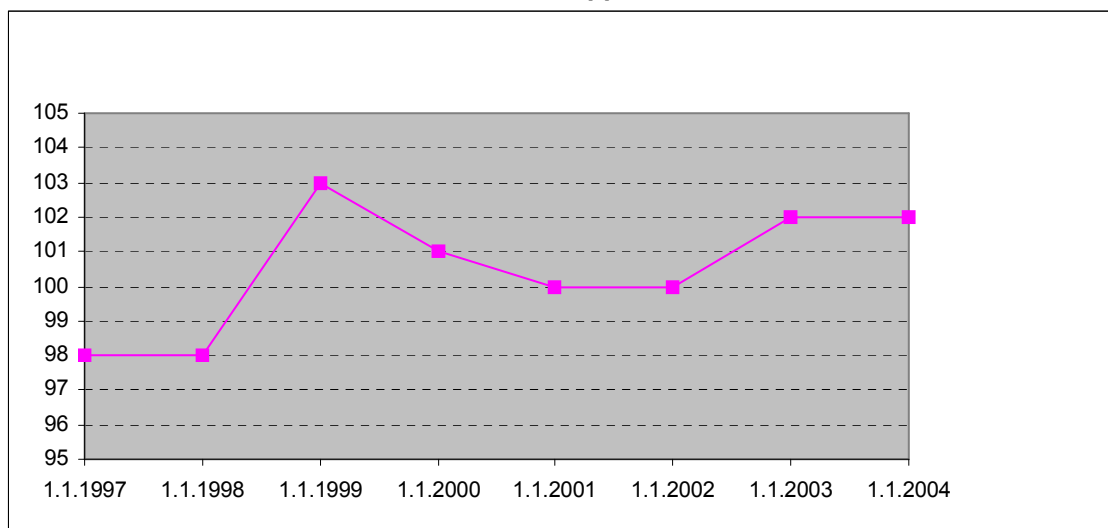
**Preisindex für Ackerland
im Kreis Lippe**



9.3.3 Grünland

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

**Preisindex für Grünland
im Kreis Lippe**



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

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

Eine statistische Analyse der Kaufpreise zeigt, welche wertbeeinflussenden Merkmale auf die Normwerte wirken. Die Regressionsanalyse liefert folgende Funktionsgleichung:

<i>Merkmal</i>		<i>Koeffizienten</i>	
Konstante			-16973,33571
+	Datum	X	0,467044499
+	Lagewert	X	3,004933403
+	Grundstücksfläche [m ²]	X	0,385238663
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	X	-4,634706481
+	Ausstattung	X	91,2583424
+	Restnutzungsdauer	X	4,045630369

Lagewert

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

BRW 2003	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Aussattung

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | absolut einfach |
| 2 | einfach |
| 3 | einfach bis mittel |
| 4 | mittel |
| 5 | mittel bis gehoben |
| 6 | gehoben |
| 7 | gehoben bis stark gehoben |
| 8 | stark gehoben |
| 9 | absolut stark gehoben |

Es wird empfohlen, je nach konjunktureller Einschätzung, als Datum einen Wert zwischen dem 1.3.2003 und dem 01.07.2003 einzusetzen. Hierdurch wird der wertverzerrende Einfluss, der in den Kauffällen enthalten sein kann, die am Jahresende wegen der beabsichtigten steuerlichen Änderungen abgeschlossen wurden, berücksichtigt.

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Grundstücksfläche.

Die multiple Bestimmtheit beträgt 0,72.

Beispiel:

Ein Zweifamilienhaus liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 60,- €/m² und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist 1.100 m² groß, davon sind 100 m² Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10,- €/m² angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 230 m². Die Ausstattung ist mittel bis gehoben, die Restnutzungsdauer beträgt 68 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden und die OG-Wohnung ist geringfügig unter der nachhaltig erzielbaren Miete vermietet. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,848569468
Bestimmtheitsmaß	0,720070142
Standardfehler	148,8356283
Beobachtungen	294

	<i>Merkmal</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	-16973,33571		
+	Datum	0,467044499	X	01.03.2003
+	Lagewert	3,004933403	X	60
+	Grundstücksfläche [m ²]	0,385238663	X	1000
+	Wohnfläche (WF) [m ²]	-4,634706481	X	230
+	Ausstattung	91,2583424	X	5
+	Restnutzungsdauer	4,045630369	X	68
	Vergleichswert [€/m ² WF]			856 €
	Zwischenwert			196.880 €
	Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
	Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
	Wertminderung		-	3.500 €
	Vergleichswert			<u>195.380 €</u>

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

9.5 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Die ausgewerteten Kauffälle in den Teilmärkten Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. Nachfolgend werden die ermittelten Funktionen dargestellt. Es ergeben sich mängelfreie Wohnflächenwerte ohne Garage / Stellplätze oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw..

Ersterwerb:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,75609088
Bestimmtheitsmaß	0,57167341
Standardfehler	210,588874
Beobachtungen	72

<i>Merkmal</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-2241,94123
+ Gemeinde	35,773026
+ Anzahl der Eigentumseinheiten	-11,7069491
+ Ausstattung	154,797354

Zweiterwerb:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,67860584
Bestimmtheitsmaß	0,46050589
Standardfehler	196,721594
Beobachtungen	231

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	-6093,87416
+ Gemeinde	10,4502884
+ Anzahl der Eigentumseinheiten	-3,70263838
+ Ausstattung	183,275094
+ Baujahr	2,92760738

Das Merkmal "Vermietung" konnte nicht untersucht werden.

Umwandlung:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,95557517
Bestimmtheitsmaß	0,9131239
Standardfehler	175,563202
Beobachtungen	40

	<i>Koeffizienten</i>
Konstante	11951,6612
+ Lagewert	4,71242545
+ Anzahl der Eigentumseinheiten	14,3338769
+ Fiktives Baujahr	-6,03128526
+ Vermietungssituation	175,918987

Das fiktive Baujahr ergibt sich unter Berücksichtigung von Modernisierungen und der damit verbundenen geänderten Restnutzungsdauer.

Lagewert

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

BRW 1.1.2003

100

Lageanpassungsfaktor

0,95

Lagewert =

0,95

Die folgenden Kennziffern werden für die Bearbeitung benötigt:

Die Gemeinde wird in den Funktionen durch die Kaufkraftkennziffer repräsentiert.

Gemeinde	Kennziffer
Augustdorf	77,3
Bad Salzuflen	107,2
Barntrup	90
Blomberg	101,2
Detmold	104,5
Dörentrup	89,7
Extertal	93,2
Horn-Bad Meinberg	96,3
Kalletal	89,7
Lage	96,3
Lemgo	100,6
Leopoldshöhe	101,2
Lügde	86,7
Oerlinghausen	105,3
Schieder-Schwalenberg	91,3
Schlangen	95,3

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

Vermietung: 1 = vermietet; 2 = nicht vermietet

Beispiel:

Eine Wohnung in Bad Salzuflen, Baujahr 1990, in einem zweigeschossigen Gebäude mit 12 Einheiten.
Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung und ist ca. 75 qm groß.

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		<i>Bewertungsobjekt</i>
	Konstante	-6093,87416		
+	Gemeinde	10,4502884	X	107,2
+	Anzahl der Eigentume	-3,70263838	X	12
+	Ausstattung	183,275094	X	3
+	Baujahr	2,92760738	X	1990
Vergleichswert [€/m² Wfl]				1.358

9.6 Sonstige erforderliche Daten

9.6.1 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

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

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt angepasst werden. Die Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert ohne selbständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet für eine ausgewählte Anzahl der Kaufverträge an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert und vergleicht diesen mit dem um die Mängel und die selbständig verwertbaren Grundstücksteile bereinigten Kaufpreis.

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

Eine statistische Analyse zeigt, dass sich der Anpassungsfaktor an den Sachwert durch bestimmte Einflussgrößen erklären lässt.

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

<i>Merkmale</i>		<i>Koeffizienten</i>
Konstante		-6,724666087
+	Datum	X 0,000203131
+	Gemeinde	X 0,002007352
+	Vorläufiger Sachwert	X -1,20175E-06

<i>Regressions-Statistik</i>	
Multipler Korrelationskoeffizient	0,714935256
Bestimmtheitsmaß	0,511132421
Standardfehler	0,080896883
Beobachtungen	283

Es wird empfohlen, je nach konjunktureller Einschätzung, als Datum einen Wert zwischen dem 1.3.2003 und dem 01.07.2003 einzusetzen. Hierdurch wird der wertverzerrende Einfluss, der in den Kauffällen enthalten sein kann, die am Jahresende wegen der beabsichtigten steuerlichen Änderungen abgeschlossen wurden, berücksichtigt.

Als Kennziffer für die Gemeinde ist die Kaufkraftkennziffer einzusetzen (s. Vergleichsfaktoren).

Beschreibung des Sachwertmodells

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

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

Gebäude mit Teilausbauten werden im Gebäudemix bewertet.

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

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

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

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

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

Berücksichtigung der GebäudeartBaunebenkosten

Gebäudeart	Faktor	
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00	16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05	16 %
Reihenendhaus	0,98	14 %
Reihenmittelhaus	0,96	14 %
Doppelhaushälfte	0,98	14 %
Fertighäuser (nicht massiv)	0,90	13 %
Garage		12 %

Berücksichtigung des DREMPELS

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist der DREMPEL zu berücksichtigen.

Als Norm wird ein DREMPEL von 0,75 m eingeführt.

Der Abschlag für einen fehlenden DREMPEL ist vom Gebäudetyp und von der Giebelbreite abhängig.
Als Korrekturfaktoren für den NHK2000 – Wert ergeben sich:

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

Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige wertbeeinflussende Umstände insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, unzeitgemäße oder individuelle Bauweise, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen Nutzung werden entsprechend ihres Werteinflusses berücksichtigt.

Beispielrechnung:

Ein Zweifamilienhaus in Bad Salzuflen hat einen Sachwert von 209.701,- €. Zum Grundstück gehört noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000,- €. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 58.100,- €.

Merkmale		Koeffizienten	Bewertungsgrundstück
Konstante		-6,724666087	
+	Datum	X 0,000203131	01.03.2003
+	Gemeinde	X 0,002007352	107,2
+	Vorläufiger Sachwert	X -1,20175E-06	217801
Anpassungsfaktor			0,88

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Sachwert	209.701,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- 50.000,00 €
Anzupassender reduzierter Sachwert	217.801,00 €
Anpassungsfaktor	0,88
Marktangepasster reduzierter Sachwert	191.665,00 €
Summe §§ 24 u. 25 WertV	- 58.100,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	183.565,00 €

9.6.2 Rothertragsvervielfältiger

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

Gemeinde	Zweifamilien- häuser		Dreifamilien- häuser		Mehrfamilien- häuser		Wohn- u. Geschäftshäuser		Gewerbe	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	12	17	10	15	8	12	6	9	6	9
Bad Salzuflen	15	22	13	18	10	15	9	14	9	13
Barntrup	12	17	10	15	9	13	7	10	7	10
Blomberg	15	21	12	17	10	14	8	12	8	12
Detmold	15	22	13	17	10	15	8	13	8	13
Dörentrup	12	17	10	15	9	13	7	10	7	10
Extertal	13	19	11	15	9	14	7	11	7	11
Horn-Bad Meinb.	14	20	11	16	9	14	8	11	8	11
Kalletal	12	17	10	15	9	13	7	10	7	10
Lage	14	20	11	16	9	14	8	11	8	11
Lemgo	15	21	12	17	10	14	8	12	8	12
Leopoldshöhe	15	21	12	17	10	14	8	12	8	12
Lügde	12	17	10	15	8	12	7	10	7	10
Oerlinghausen	15	22	13	18	10	15	9	13	9	13
Schieder-Schw.	13	18	10	15	9	13	7	11	7	11
Schlangen	14	20	11	16	9	14	7	11	7	11

Ein für das zu bewertende Einzelobjekt angemessener Rothertragsvervielfältiger kann aufgrund von z.B. Wirtschaftlichkeit oder Mietbesonderheiten außerhalb der angegebenen Spanne liegen.

10. Rahmenwerte nachhaltig erzielbarer Mieten

Für die Verkehrswertermittlung über das Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Mieten benötigt. Nachhaltig erzielbare Mieten sind vom Ansatz her nicht gleich der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietrecht anzuhalten ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel wird aus den Neuabschlussmieten und den geänderten Bestandsmieten der letzten 4 Jahre abgeleitet. Die ortsübliche Vergleichsmiete unterliegt somit auch konjunkturellen Schwankungen.

Die nachhaltig erzielbare Miete hingegen ist die Miete, die über die Restnutzungsdauer eines Objektes kontinuierlich angehalten werden kann. In der nachhaltig erzielbaren Miete ist eine langfristige Entwicklung zu berücksichtigen. Kurzfristige Schwankungen, wie sie bei der ortsüblichen Miete auftreten können, sind in der nachhaltigen Miete nicht enthalten. Die nachhaltige Miete nimmt einen stetigen Verlauf und muss deshalb aus einem längeren Beobachtungszeitraum abgeleitet werden als die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der in der folgenden Tabelle abgebildete Rahmen für nachhaltig erzielbare Miete ist mit Mieten aus den Jahren von 1998 bis 2003 ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden.

Stadt/Gemeinde	Wohnlage					
	einfach		mittel		gut	
	von	bis	von	bis	von	bis
Augustdorf	2,00	4,40	2,50	5,10	2,80	5,50
Bad Salzuflen	3,10	5,30	3,80	6,10	4,30	6,60
Barntrup	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,70
Blomberg	2,90	5,00	3,50	5,80	4,00	6,30
Detmold	3,00	5,20	3,70	6,00	4,10	6,50
Dörentrup	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,60
Extertal	2,50	4,70	3,10	5,40	3,50	5,80
Horn-Bad Meinberg	2,70	4,80	3,30	5,50	3,70	6,00
Kalletal	2,40	4,50	2,90	5,20	3,30	5,60
Lage	2,70	4,80	3,30	5,50	3,70	6,00
Lemgo	2,80	5,00	3,50	5,80	3,90	6,30
Leopoldshöhe	2,90	5,00	3,50	5,80	4,00	6,30
Lügde	2,00	4,40	2,50	5,10	2,80	5,50
Oerlinghausen	3,10	5,20	3,70	6,00	4,20	6,50
Schieder-Schwalenberg	2,40	4,60	3,00	5,30	3,40	5,70
Schlangen	2,60	4,80	3,20	5,50	3,60	5,90

Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.