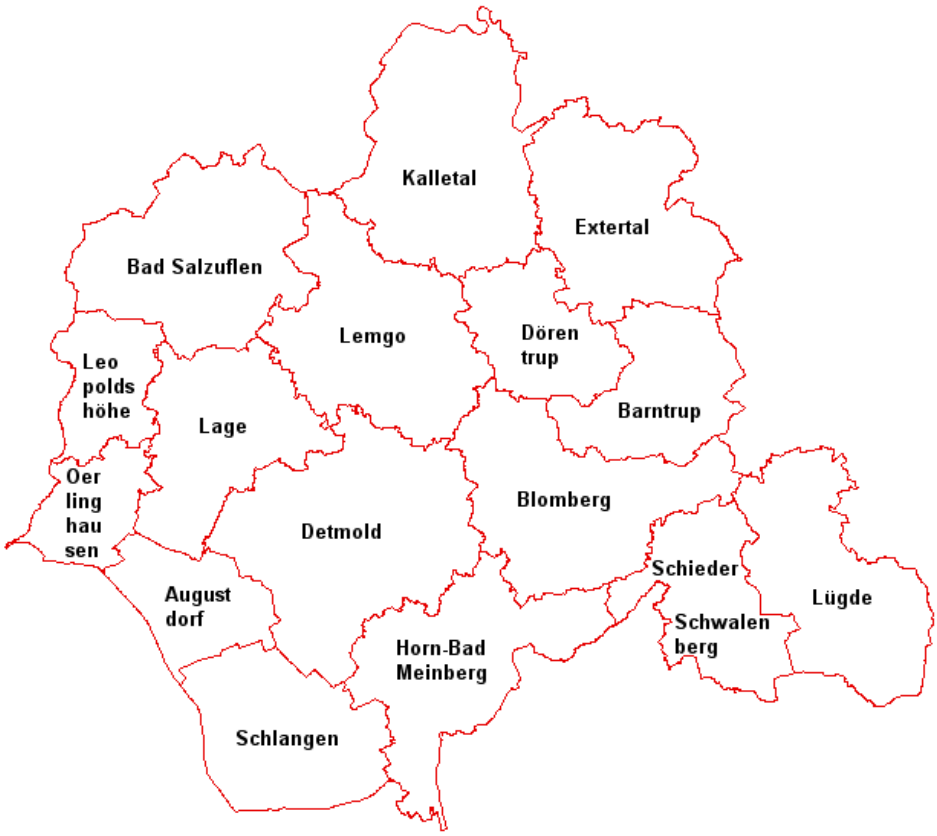


Grundstücksmarktbericht 2014

für den Kreis Lippe

Berichtszeitraum 2013

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

NRW.

Impressum:

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold
Redaktion:	Horst Koch
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Nachdruck, die Vervielfältigung oder die Wiedergabe von Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht ist nur unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes ... 1
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ... 3
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss ... 4
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse ... 4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen ... 5
4 Grundstücksmarkt 2013 ... 6
4.1 Gesamtmarkt ... 6
4.2 Teilmarktgruppen ... 6
5 Unbebaute Grundstücke ... 8
5.1 Individueller Wohnungsbau ... 8
5.2 Geschosswohnungsbau ... 9
5.3 Gewerbliche Bauflächen ... 9
5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung ... 9
5.3.2 Gewerbe und Industrie ... 9
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 10
5.4.1 Ackerland ... 10
5.4.2 Grünland ... 10
5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen ... 10
5.4.4 Gartenland ... 11
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland ... 11
5.6 Erbbaurechte ... 12
5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten ... 12
5.6.2 Bebaute Erbbaurechte ... 12
5.6.3 Erbbaugrundstücke ... 12
6 Bebaute Grundstücke ... 13
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser ... 13
6.2 Mehrfamilienhäuser ... 15
6.3 Weitere Gebäudearten ... 15
7 Wohnungs- und Teileigentum ... 16
7.1 Wohnungseigentum ... 16
7.2 Teileigentum ... 17
8 Bodenrichtwerte ... 18
8.1 Gesetzlicher Auftrag ... 18
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen ... 18
8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) ... 22
8.4 Bodenrichtwerte im Internet ... 23
9 Erforderliche Daten ... 24
9.1 Indexreihen ... 25
9.1.1 Wohnbauland ... 25
9.1.2 Geschosswohnungsbau ... 26
9.1.3 Misch-, Kerngebiete und Handel ... 26
9.1.4 Gewerbe und Industrie ... 27
9.1.5 Ackerland ... 27
9.1.6 Grünland ... 28
9.1.7 Wald ... 28
9.1.8 Ein- und Zweifamilienhäuser ... 29
9.1.9 Wohnungseigentum im Zweiterwerb ... 29
9.2 Umrechnungskoeffizienten ... 30
9.2.1 Wohnbauland ... 30
9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen ... 35
9.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser ... 36
9.2.4 Wohnungseigentum ... 41
9.2.5 Grundstücke für Handelsimmobilien ... 45
9.3 Liegenschaftszinssätze ... 45
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ... 59
9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 59

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser ... 62
9.4.3 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ... 63
9.4.4 Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude ... 64
9.4.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) ... 65
9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren ... 68
9.6 Sonstige Daten ... 82
9.6.1 Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften ... 82
9.6.2 Gartenland ... 82
9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland ... 84
9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich ... 86
9.6.5 Hofstellen ... 86
9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen ... 87
9.6.7 Erbbaugrundstücke ... 87
9.6.8 Erbbaurechte ... 88
9.6.9 Rohertragsvervielfältiger ... 89
10 Allgemeine Rahmendaten ... 90
11 Mieten ... 92
11.1 Wohnen ... 92
11.2 Gewerbe ... 98
12 Sonstige Angaben ... 100
12.1 Gutachten ... 100
12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung ... 101
12.3 Immobilienrichtwertkarte ... 102
12.4 Übersicht über mittlere Werte von Ein- und Zweifamilienhäusern und ... 102
12.5 Überschlägige Wertauskunft ... 103
12.6 Immobilienpreisrechner ... 103
12.7 Überregionale Grundstücksmarktberichte ... 104
12.7.1 Grundstücksmarktbericht NRW ... 104
12.7.2 Immobilienmarktbericht Deutschland ... 104

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2013 einen Abwärtstrend bei der Anzahl der Verträge und beim Flächenumsatz. Der Geldumsatz hingegen ist gestiegen.
Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.613 in 2012** auf **3.566 in 2013** verringert, was einer Abnahme von ca. 1% entspricht.
Bei geringerer Anzahl an Kaufverträgen hat sich der Flächenumsatz um 12 % verringert, liegt mit 796,31 ha deutlich niedriger als in den Vorjahren.
Beim Geldumsatz zeigt sich eine positive Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 505,88 Mio. € liegt ca. 19% höher als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist die Anzahl der Verträge um **2%** auf **989 Verkäufe** (Vorjahr: 1.008) gesunken. Der Flächenumsatz ist um 16 % gesunken, der Geldumsatz hingegen um 2 % gestiegen.
Im Jahr 2013 wurden **602 Baulandkaufverträge** über insgesamt **43,55 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Die Preisentwicklung ist jedoch in den einzelnen Bereichen der baulichen Nutzung unterschiedlich. Während im Bereich individueller Wohnungsbau und im gewerblichen Bereich die Preise leicht stiegen, zeigt sich im Bereich der Misch- und Kerngebiete ein geringfügiger Preisrückgang.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **339**, für die **8,55 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise für Ackerland, Grünland und Wald im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** war hinsichtlich der Anzahl der Verträge ein leichter Rückgang um **1%** auf **2.577** (Vorjahr 2.605) zu beobachten.
In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurde z.B. für die **1.180** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **171,89 Mio. €** erzielt. Die Preise sind um 1 % gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.
Mit den **221** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **48,77 Mio. €** erzielt.
Dies ist ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2012, in dem 234 Verträge mit einem Geldumsatz von 49,73 Mio. € registriert wurden.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **868** Kaufverträgen ein Umsatz von **85,22 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment beträgt der normierte **Preisrückgang** im Kreismittel ca. 9 %. Die Preisentwicklung in den einzelnen Lagen ist jedoch unterschiedlich.

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

Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2013

	Kauffälle (Anzahl)	**Fläche** (Hektar)	**Geld** (Mio. €)
Grundstücksverkehr			
Gesamtumsatz	3.566	796,31	505,88
Unbebaute Grundstücke			
Bauland	602	62,45	43,55
Land- und Forstwirtschaft	339	384,39	8,55
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1180	108,59	171,89
Mehrfamilienhäuser	221	22,14	48,77
Wohnungs- und Teileigentum	868		85,22

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

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

Der Obere Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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

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

4 Grundstücksmarkt 2013

Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

4.1 Gesamtmarkt

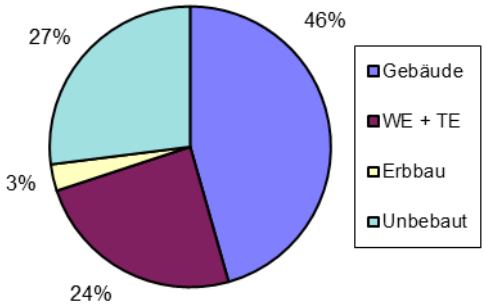
Jahresübersicht

	Wert 2011	Wert 2012	Wert 2013	Veränderung 2013 / 2012
Anzahl der Kauffälle	3711	3.613	3566	-1%
- unbebaut	1052	1008	989	-2%
- bebaut	2659	2.605	2577	-1%
Flächenumsatz [ha]	1014,67	908,08	796,31	-12%
- unbebaut	583,25	546,13	461,44	-16%
- bebaut	431,42	361,95	334,87	-8%
Geldumsatz [Mio. €]	455,01	424,8	505,88	19%
- unbebaut	64,47	58,23	59,47	2%
- bebaut	390,54	366,57	446,41	22%

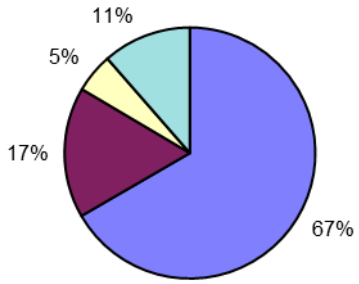
4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Gebäude (Normaleigentum)	1.626	337,16
Wohnungs- u. Teileigentum	868	85,22
Erbbaurecht/-grundstücke	109	25,67
Unbebaut (Normaleigentum)	963	57,83

Anzahl



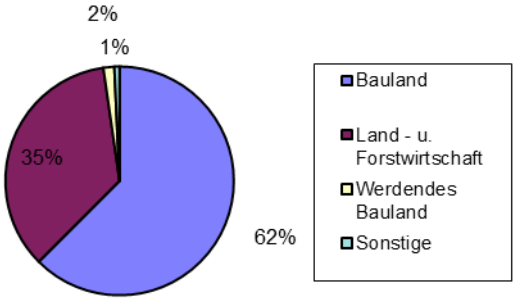
Geldumsatz



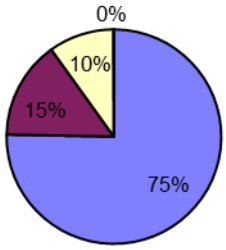
Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Bauland	602	43,55
Land- u. Forstwirtschaft	339	8,55
Werdendes Bauland	15	5,69
Sonstige	7	0,04

Anzahl



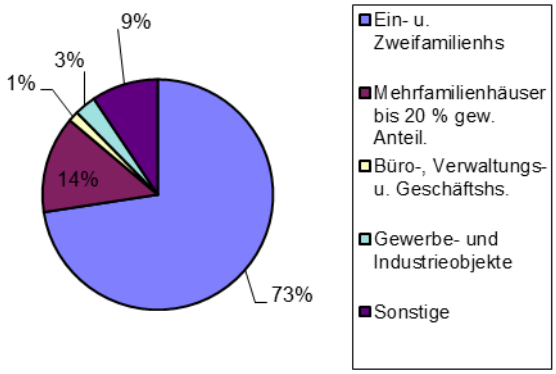
Geldumsatz



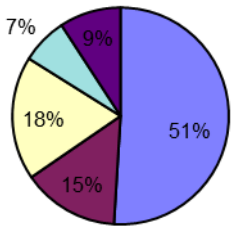
Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.180	171,89
Mehrfamilienhäuser bis 20 % gew. Anteil	221	48,77
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	24	62,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	49	23,31
Sonstige	152	30,99

Anzahl



Geldumsatz



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

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	345	25,70	25,15
2013	332	27,41	24,89
Veränderung	- 4 %	+ 7 %	- 1 %

Aufteilung des Jahres 2013 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	19	1,34	1,53
Bad Salzuflen	50	3,24	4,32
Barntrup	7	0,61	0,29
Blomberg	22	1,89	0,82
Detmold	49	4,85	4,35
Dörentrup	4	0,43	0,28
Extertal	2	0,15	0,08
Horn-Bad Meinberg	16	1,97	0,96
Kalletal	1	0,06	0,04
Lage	37	3,52	2,69
Lemgo	46	3,75	3,57
Leopoldshöhe	33	2,05	2,42
Lügde	5	0,40	0,15
Oerlinghausen	13	0,97	1,41
Schieder-Schwalenberg	5	0,48	0,16
Schlangen	23	1,70	1,82

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

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

5.2 Geschosswohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	7	1,35	1,80
2013	21	1,98	3,02

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	6	1,64	1,47
2013	4	5,07	3,24

Zu Handelsflächen siehe Kapitel 9.2.3.

5.3.2 Gewerbe und Industrie

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	31	17,12	7,65
2013	27	12,68	5,16

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

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie in forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m² werden einzeln dargestellt. Für Ackerland und Grünland gibt es Bodenrichtwerte, die das Preisniveau wiedergeben (s. Kapitel 8). Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Kapitel 9) abgedruckt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	131	330,97	6,38
2013	150	288,80	6,12
Veränderung	+ 14 %	- 13 %	- 4 %

5.4.1 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 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	97	272,23	5,65	1,78
2013	106	234,90	5,37	2,26

5.4.2 Grünland

Dem Grünland werden die üblicherweise als Weide und/oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Grünland am Umsatz nicht so stark beteiligt wie das Ackerland. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	34	58,74	0,73	1,39
2013	44	53,90	0,75	1,50

5.4.3 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 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	32	35,38	0,47	1,30
2013	38	37,21	0,40	1,08

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

5.4.4 Gartenland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	8	0,96	0,03	3,42
2013	12	1,38	0,06	4,25

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	11	10,30	2,63	25,50
2013	1	4,05	2,08	51,42

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. €]	∅ Kaufpreis [€/m²]
2012	32	9,18	2,58	28,14
2013	12	4,78	3,32	69,43

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.6 Erbbaurechte

5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2012	3	0,40	4
2013	1	0,05	4

5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	64	10,45	11,35
2013	68	13,57	22,81

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	23	5,33	2,90
2013	23	4,02	1,26

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie in Kapitel 9.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	1.023	88,80	155,04
2013	1.034	96,60	158,87
Veränderung	+ 1 %	+ 9 %	+ 2 %

Aufteilung des Jahres 2013 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	29	2,28	5,44
Bad Salzuflen	148	13,26	26,06
Barntrup	26	2,61	2,64
Blomberg	58	4,98	6,32
Detmold	194	16,62	33,77
Dörentrup	23	2,22	2,92
Extertal	35	5,39	3,52
Horn-Bad Meinberg	51	5,08	5,97
Kalletal	50	5,99	5,92
Lage	110	12,04	16,56
Lemgo	115	10,21	17,65
Leopoldshöhe	50	4,19	9,89
Lügde	28	2,91	2,31
Oerlinghausen	68	4,92	13,08
Schieder-Schwalenberg	23	1,95	2,29
Schlangen	26	1,96	4,52

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [€]
1995-2011	60	557	146	1.569	227.393
1975-1994	74	641	151	1.396	206.586
1950-1974	148	643	135	1.075	141.069
bis 1949	29	601	136	789	107.639

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [€]
1995-2011	23	339	128	1.472	187.674
1975-1994	45	357	124	1.262	154.010
1950-1974	26	400	111	1.009	109.942
bis 1949	3	390	125	489	64.833

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

Reihenmittelhäuser

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [€]
1995-2011	4	210	122	1.319	157.875
1975-2010	13	236	114	1.153	130.038
1950-1974	30	218	108	972	106.126
bis 1949	1	163	125	880	110.000

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

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

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2012	210	20,84	46,89
2013	188	19,08	43,23

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

6.3 Weitere Gebäudearten

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

Objekte	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2012	19	8,81	13,06
	2013	22	9,65	61,86
Gewerbe- und Industrieobjekte	2012	36	22,00	15,48
	2013	39	25,11	14,03
Sonstige bebaute Grundstücke	2012	127	144,38	18,54
	2013	128	129,77	24,49

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

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2012	724	69,48
2013	692	65,70
Veränderung	- 4 %	- 5 %

Aufteilung des Jahres 2013 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	19	1,20
Bad Salzuflen	181	18,01
Barntrup	5	0,21
Blomberg	3	0,05
Detmold	179	16,63
Dörentrup	3	0,18
Extertal	6	0,50
Horn-Bad Meinberg	29	1,43
Kalletal	4	0,32
Lage	58	4,63
Lemgo	91	9,64
Leopoldshöhe	53	7,26
Lügde	6	0,13
Oerlinghausen	48	4,96
Schieder-Schwalenberg	1	0,03
Schlangen	6	0,51

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

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	106	19,39
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	550	42,47
Erstverkäufe nach Umwandlung	36	3,83

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

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]
2000-2010	7	88	1.821
1990-1999	23	75	1.168
1980-1989	15	80	920
1970-1979	20	80	760
1960-1969	15	75	747
bis 1959	8	74	1.075

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

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Immobilienrichtwerten (s. Kapitel 12.3) und Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Kapitel 9). Neben oder anstelle des Vergleichswertverfahrens besteht bei Eigentumswohnungen auch die Möglichkeit, über das Ertragswertverfahren den Verkehrswert zu ermitteln. Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 9 und die marktüblichen Mieten in Kapitel 11 abgebildet.

7.2 Teileigentum

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2012	3	0,20
2013	27	0,53

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung NRW beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

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

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

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten abgedruckt.

Die Bodenrichtwerte sind normierte Durchschnittswerte. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße - erfordern in der Regel Zu- oder Abschläge zum oder vom Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind in Kapitel 9, Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

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

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

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

Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

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.

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

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche.

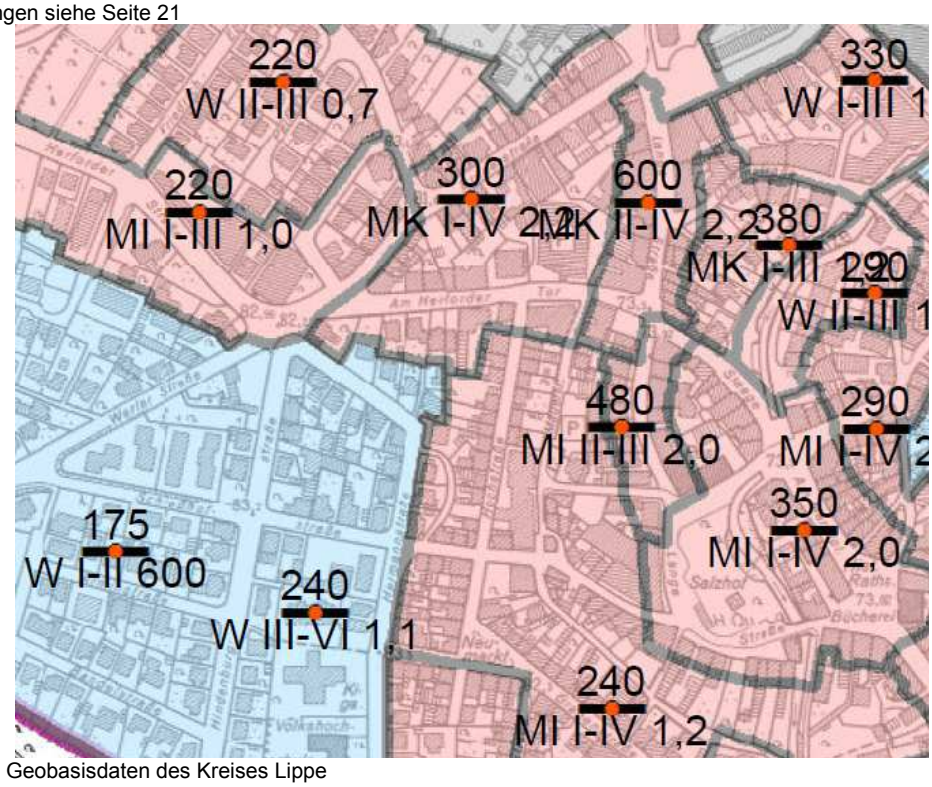
Die arabische Zahl mit Komma gibt die realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,8.

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

ASB = Außenbereich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzuflen

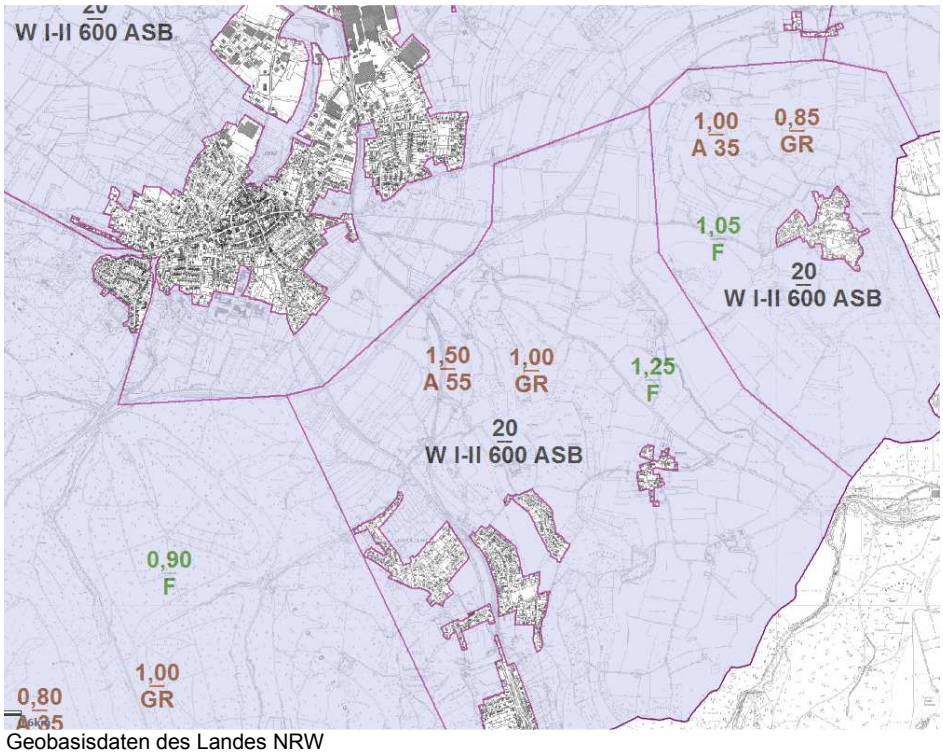
Erläuterungen siehe Seite 21



© Geobasisdaten des Kreises Lippe

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe Seite 23



© Geobasisdaten des Landes NRW

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 1,5 ha haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha und eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde.

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

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

Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

Zum Beispiel:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland
GR = Grünland
F = Forstwirtschaft

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

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

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

8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	120	115	90
Bad Salzuflen	150	105	90
Barntrup	75	55	37
Blomberg	105	60	39
Detmold	150	110	75
Dörentrup	70	55	38
Extertal	65	46	30
Horn-Bad Meinberg	85	55	38
Kalletal	85	60	44
Lage	150	110	75
Lemgo	175	115	75
Leopoldshöhe	140	115	80
Lügde	85	60	31
Oerlinghausen	165	150	100
Schieder-Schwalenberg	50	45	32
Schlangen	135	110	85

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

(Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von weniger als 20% des Rohertrages)

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			100
Bad Salzuflen	175	175	120
Barntrup			
Blomberg		90	85
Detmold	185	170	75
Dörentrup			
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		65	50
Kalletal	85		
Lage		145	105
Lemgo	125	125	95
Leopoldshöhe	125	135	125
Lügde		90	60
Oerlinghausen		180	135
Schieder-Schwalenberg		55	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		60	
Bad Salzuflen	75	50	34
Barntrup	22	25	20
Blomberg	15	30	15
Detmold	65	50	50
Dörentrup			15
Extertal		39	22
Horn-Bad Meinberg		40	13
Kalletal		21	13
Lage	55	50	40
Lemgo	60	45	33
Leopoldshöhe		55	39
Lügde		45	18
Oerlinghausen		50	48
Schieder-Schwalenberg			11
Schlangen		60	30

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

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

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

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

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte auch im Geoportal des Lebenslagenatlas des Kreises Lippe unter geo.kreislippe.de einzusehen.

9 Erforderliche Daten

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

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

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

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

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dargestellt.

9.1 Indexreihen

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

9.1.1 Wohnbauland

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland entwickelt:

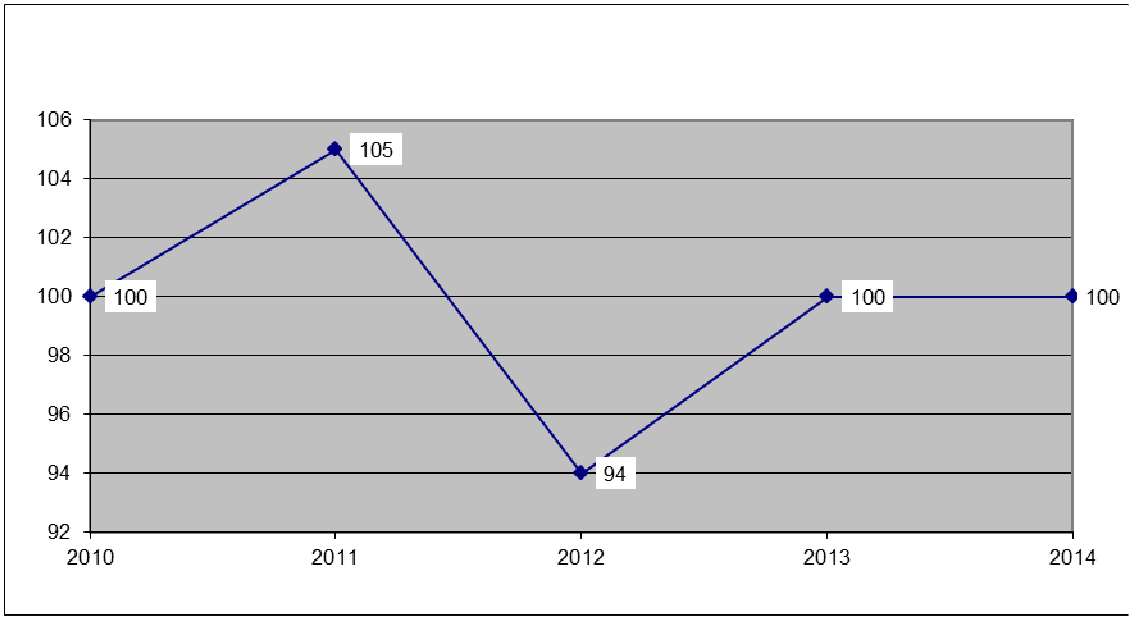
Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Kreis Lippe

Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung 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.

9.1.2 Geschosswohnungsbau

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

Baulandpreisindex für Geschosswohnungsbau im Kreis Lippe

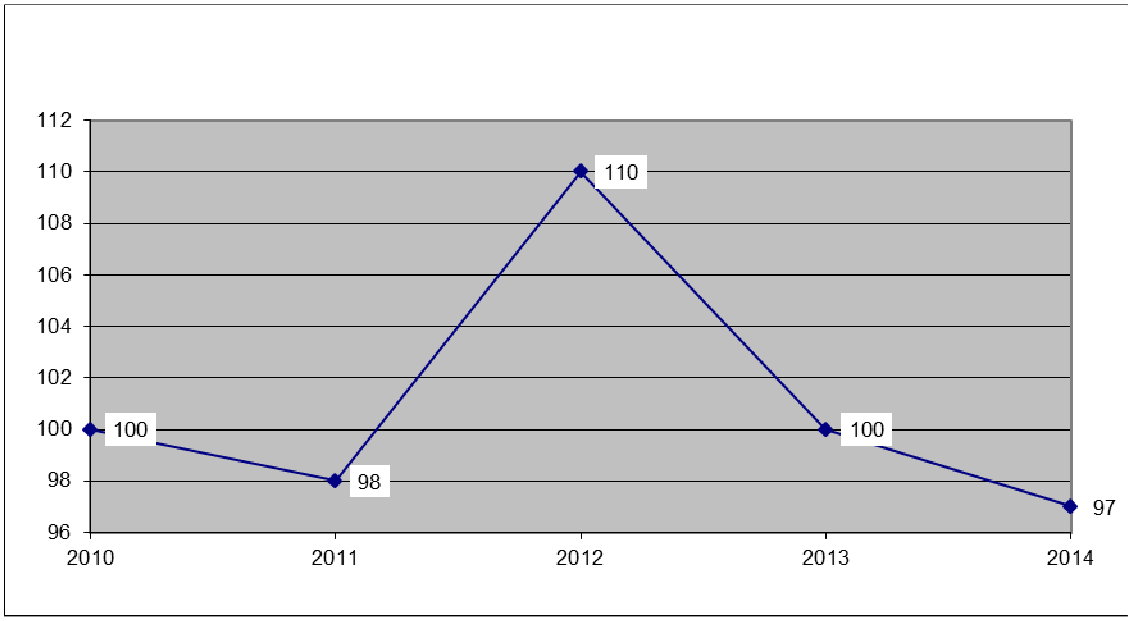


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

9.1.3 Misch-, Kerngebiete und Handel

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

Baulandpreisindex für Misch-, Kerngebiete und Handel im Kreis Lippe

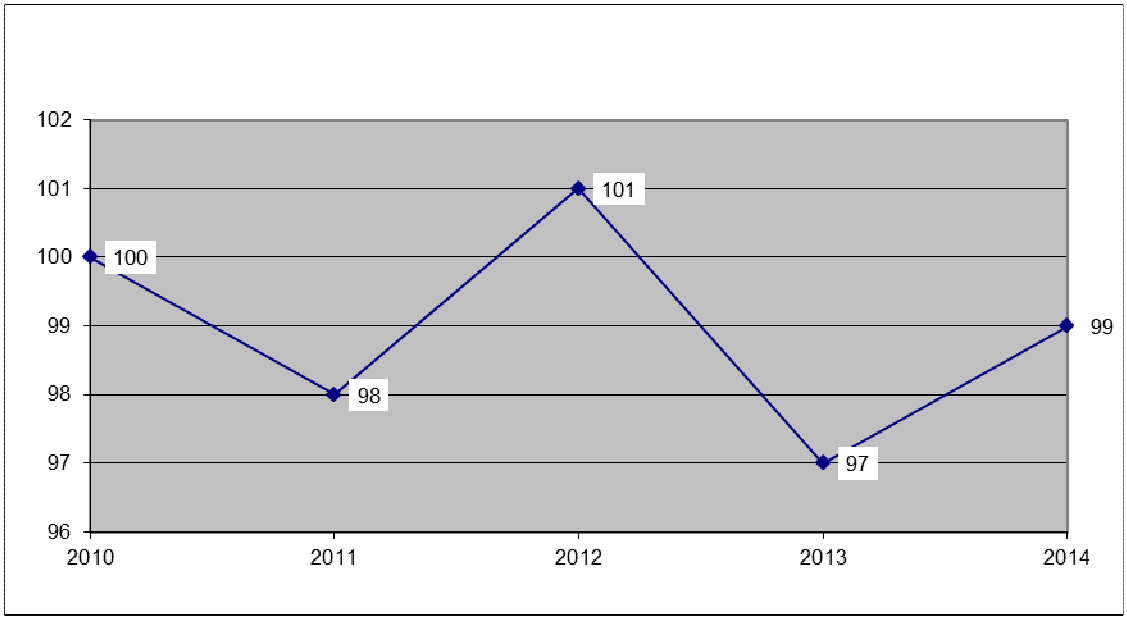


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

9.1.4 Gewerbe und Industrie

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:

Baulandpreisindex für Gewerbe und Industrie im Kreis Lippe

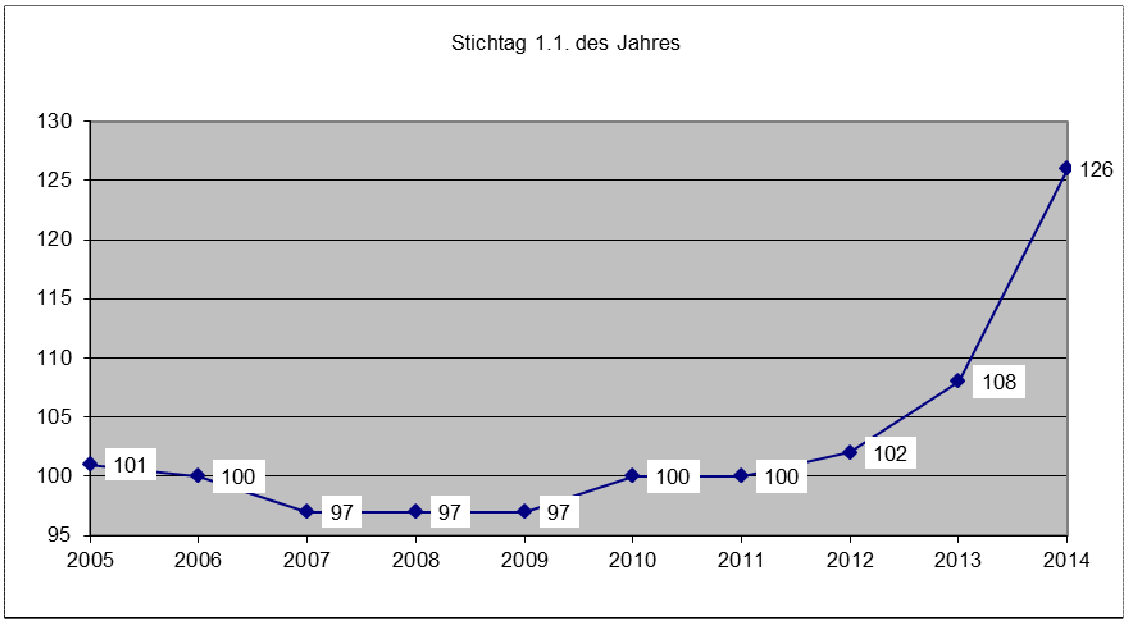


Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Baulandpreisindexreihe abzubilden.

9.1.5 Ackerland

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

Preisindex für Ackerland im Kreis Lippe

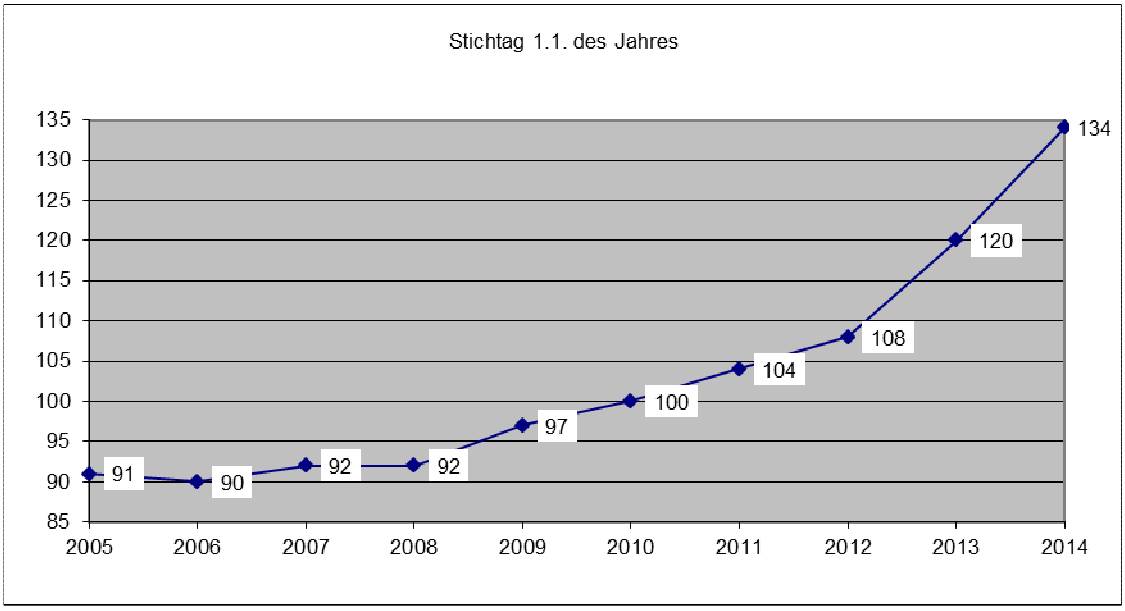


Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

9.1.6 Grünland

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

Preisindex für Grünland im Kreis Lippe

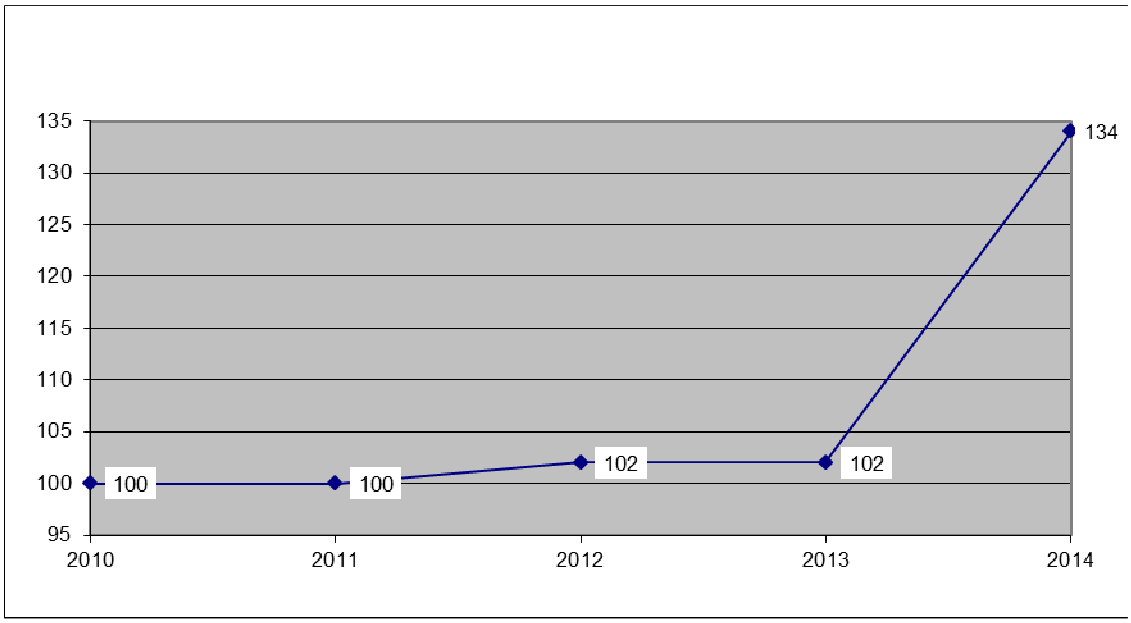


Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

9.1.7 Wald

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

Preisindex für Wald im Kreis Lippe

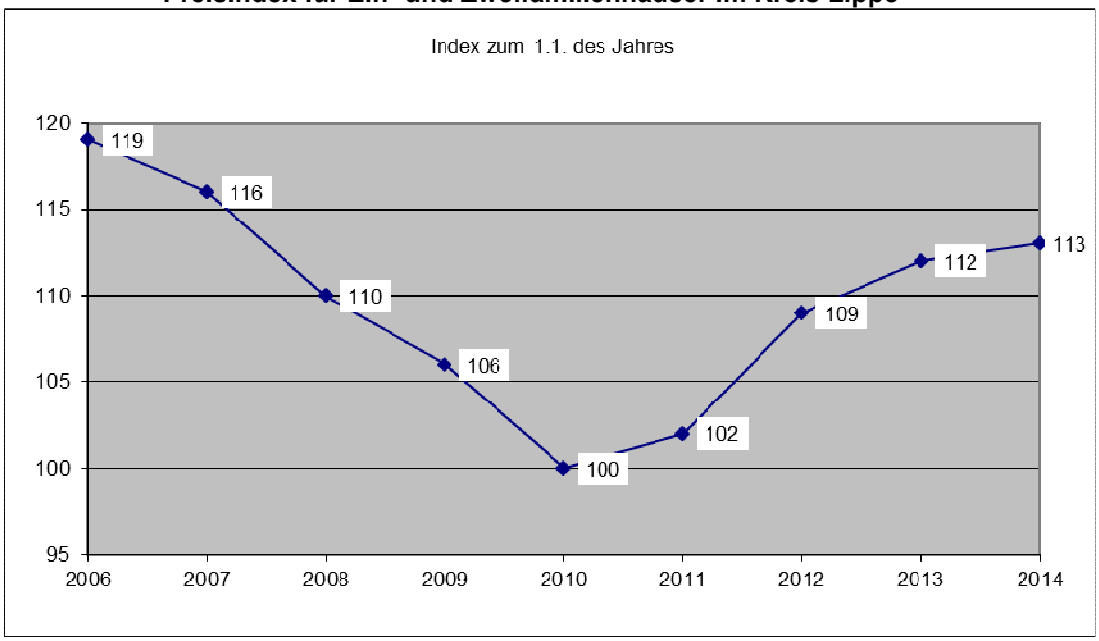


Der Waldpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung für Wald mit Aufwuchs wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering. Der Index hat eine geringe Aussagekraft.

9.1.8 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe

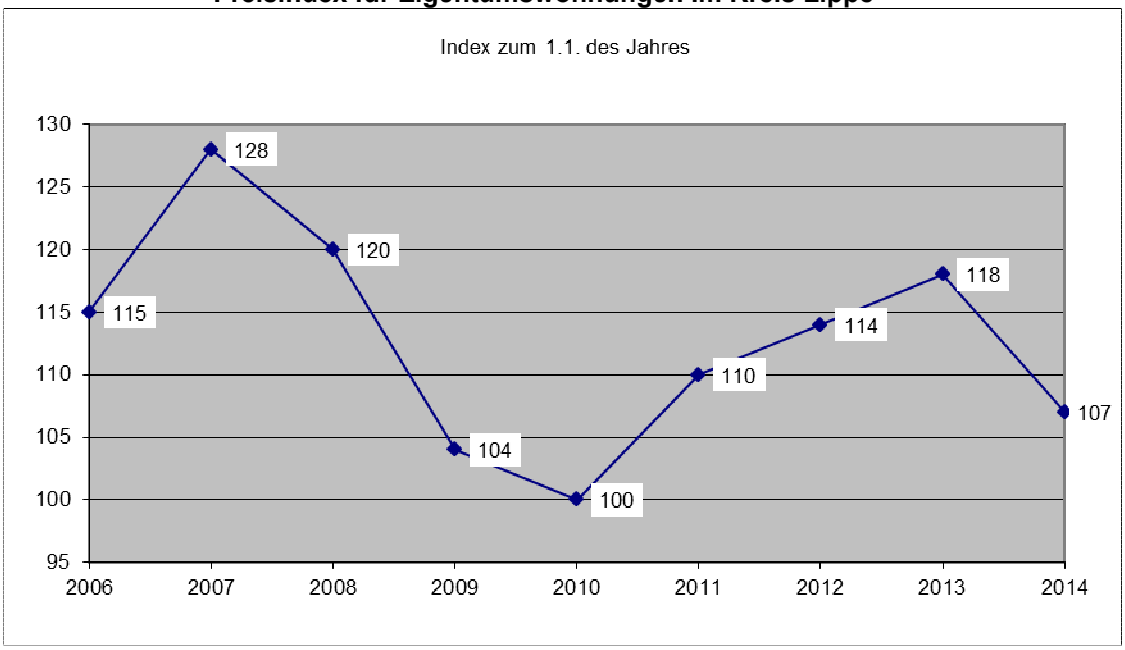


Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich. Das Datenmaterial ist jedoch nicht ausreichend, um für jede Gemeinde eine aussagefähige Indexreihe abzubilden.

9.1.9 Wohnungseigentum im Zweiterwerb

Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Regressionsanalysen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2010 = 100 eine Indexreihe für Eigentumswohnungen 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.

9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Wohnbauland

Die statistische Auswertung von erschließungsbeitragsfreien Kaufpreisen aus den Jahren 2002 und 2003 zeigt, dass bei unbebauten Wohnbaulandgrundstücken für ein- oder zweigeschossige Gebäude eine Unterteilung in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung sowie in Reihen- und Doppelhausgrundstücke vorzunehmen ist. Bei den Einzelhausgrundstücken haben die Lage, die Fläche und die Baulückeneigenschaft signifikanten Einfluss auf den Wert des Grund und Bodens.
Die Baulückeneigenschaft ist bei den Reihen- und Doppelhausgrundstücken kein wirksamer Einflussfaktor, so dass hier nur die Lage und die Fläche signifikant wirken.
In die Untersuchung ist nur die Qualitätsstufe Wohnbauland eingeflossen. Grundstücke, bei denen unterschiedliche Qualitäten verkauft wurden, sind dementsprechend bereinigt worden.

Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser		Doppel- und Reihenhäuser	
	von	bis	von	bis
Fläche	250 m²	1.500 m²	150 m²	550 m²
Lagewert	20	320	30	190
Kaufpreise	10 €/m²	300 €/m²	35 €/m²	215 €/m²
Anzahl der Kauffälle	900		136	

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

Beschreibung der untersuchten Daten:

	Einzelhäuser	
	von	bis
Fläche	290 m²	1.300 m²
Lagewert	40	230
Kaufpreise	22 €/m²	233 €/m²
Anzahl der Kauffälle	315	

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

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Einzelhäusern:

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

Beispiel:

Ein Bodenrichtwert als mittlerer Lagewert für die Bodenrichtwertzone beträgt 150 €/m². Sein Lagewert ist 150. Das Bewertungsgrundstück liegt 10% schlechter als das Richtwertgrundstück und hat somit einen Lagewert von 135.

Die Untersuchung mit den Kauffällen aus 2002 und 2003 hat schon gezeigt, dass die Lagewertänderung sich nahezu proportional auf den Wert auswirkt. Die Proportionalität ergibt sich auf Grundlage der Kauffälle aus 2007 und 2008 vollständig, so dass keine Umrechnungskoeffizienten benötigt werden.

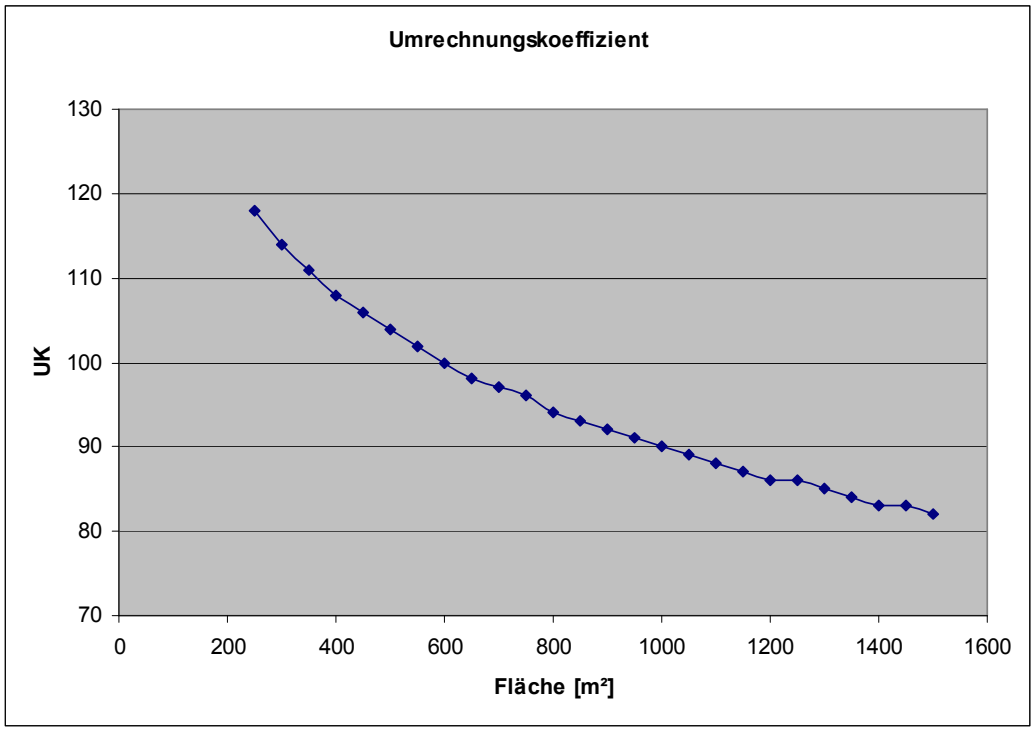
Für das obige Beispiel bedeutet dies, dass sich bei einem Lagewert von 135 auch der Bodenwert zu 135 €/m² ergibt.

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.

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

Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
250	118	900	92
300	114	950	91
350	111	1000	90
400	108	1050	89
450	106	1100	88
500	104	1150	87
550	102	1200	86
600	100	1250	86
650	98	1300	85
700	97	1350	84
750	96	1400	83
800	94	1450	83
850	93	1500	82



Beispiel:

Bodenrichtwertgrundstück 100 €/m² bei einer Größe von 800 m². Bewertungsgrundstück 1.000 m².
Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:
100 €/m² x 90 / 94 = 95,74 rd. 96 €/m²

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

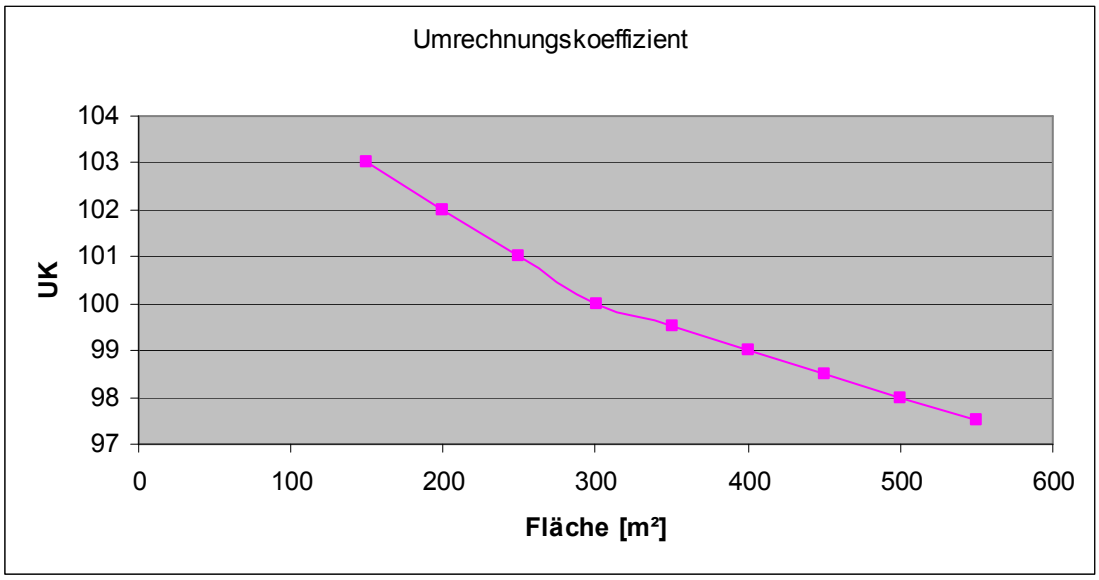
Der Bodenwert bei Baulücken liegt in der Regel um 10 bis 25% über den üblichen Bodenwerten. In Einzelfällen können diese Werte auch über- oder unterschritten werden. Der Zuschlag ist vom Bodenwertniveau abhängig. Bei einem Bodenwertniveau von ca. 20 €/m² beträgt der Zuschlag 25% und bei ca. 200 € liegt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

Umrechnungskoeffizienten für die Lagewertänderung bei Doppel- und Reihenhäusern:

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

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche bei Doppel- und Reihenhäusern:

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



Die Umrechnungskoeffizienten für Einzelhäuser haben sich durch die Analyse mit den Kauffällen aus 2007 und 2008 nur unwesentlich verändert. Die vorhandenen Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser können deshalb weiter angehalten werden.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

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

Beispiel:

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

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

Umrechnungskoeffizienten Fläche für Einzelhausgrundstück:
Aus der Tabelle UK (800) = 94; UK (1000) = 90
Der Korrekturfaktor ergibt sich somit zu: 90 / 94 = 0,96

Für die Baulückeneigenschaft wird der Zuschlag zwischen den Eckwerten 25% bei 20 €/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.

9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 1 €/m²	Bodenwertniveau 3 €/m²
Fläche	+ 10.000 m²	+ 2,75 %	+ 1 %
Ackerzahl	+ 10 Punkte	+ 7 %	+ 2,25 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %
Arrondierung	vorhanden	+ 18,5 %	+ 6 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.
Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Ackerlandrichtwert beträgt 2,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 50 und einer Fläche von 15.000 m².
Für das Richtwertgrundstück ist es die Norm, dass kein Arrondierungserwerb vorliegt. Die Bewertungsfläche hat eine Ackerzahl von 60, eine Fläche von 25.000 m² und eine um 10% bessere Lage.
Die Anpassung beträgt somit:

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

Der angepasste Ackerlandwert ergibt sich somit zu 2,33 €/m².

Beim Grünland umfasste die Stichprobe 116 Kauffälle. Aufgrund dieser Stichprobe zeigten folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Wert:

- Vertragsdatum
- Fläche
- Entfernung zum Ortsrand
- Lage.

Die Ausprägung der Wertänderung ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Merkmaländerung	Bodenwertniveau 0,5 €/m²	Bodenwertniveau 1,5 €/m²
Fläche	+ 10.000 m²	- 4 %	- 1 %
Entfernung	+ 100 m	- 1,5 %	- 0,5 %
Lage	+ 10%	+ 10 %	+ 10 %

Zwischen den Bodenwertniveaus kann linear interpoliert werden.
Sind mehrere Werteinflüsse bei der Bewertung zu berücksichtigen, so sind die Verbesserungen zu addieren.

Beispiel:

Der Grünlandrichtwert beträgt 1,00 €/m² bei einer Fläche von 10.000 m² und einer Entfernung von 500 m. Die Bewertungsfläche hat eine Fläche von 20.000 m², ist 100 m vom Ortsrand entfernt und hat eine um 10% bessere Lage.
Die Anpassung beträgt somit:

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

Der angepasste Grünlandwert ergibt sich somit zu 1,11 €/m².

9.2.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den Jahren 2005 bis einschließlich 2011 wurden ca. 1700 Kauffälle statistisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass für die Merkmale

- Lagewert
- Baugrundstücksfläche
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer

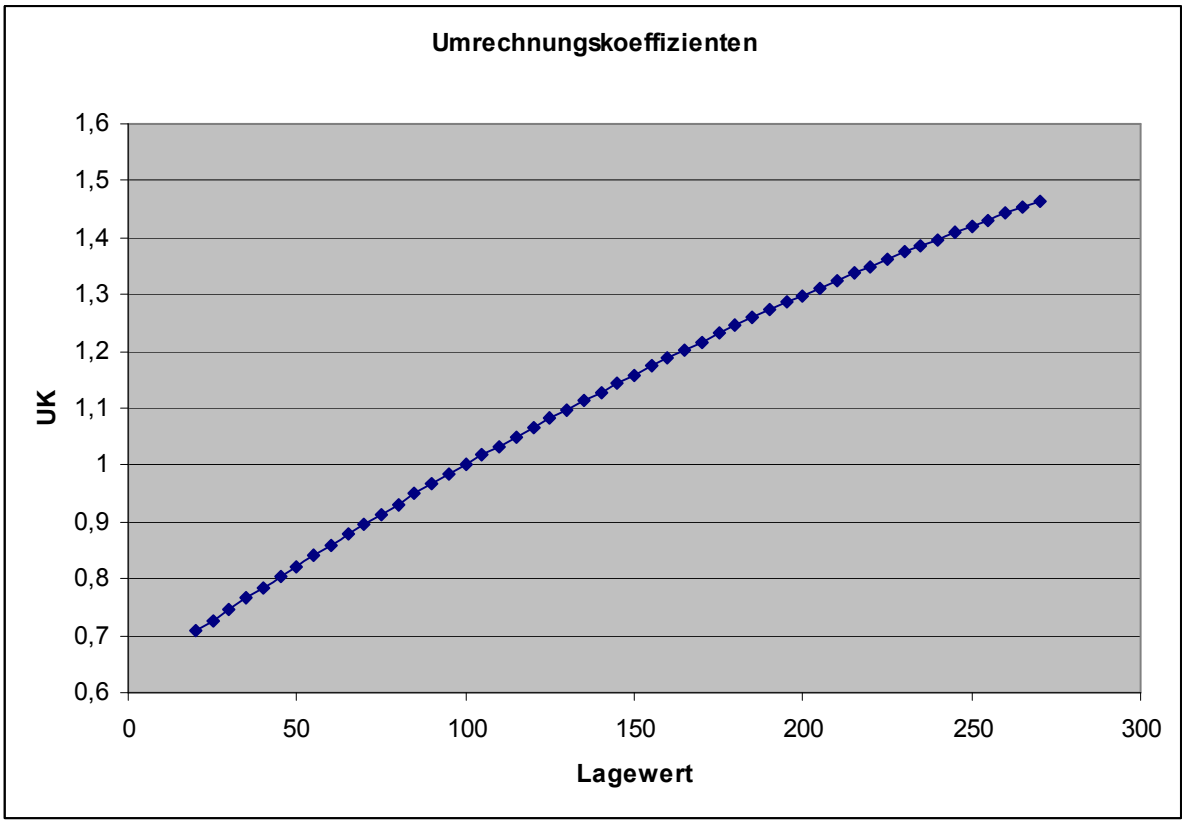
Umrechnungskoeffizienten abzuleiten sind.

Der Lagewert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Lage in der Richtwertzone im Vergleich mit der Lage des Bodenrichtwertes. Ist die Lage des Objektes 10% besser als die Lage des Richtwertgrundstücks wird an den Bodenrichtwert ein Zuschlag von 10% angebracht um den Lagewert zu erhalten. Z. B.: Bodenrichtwert 150 €/m², Lage + 10 %, daraus folgt, Lagewert gleich 165.

Zur Ermittlung der Baugrundstücksfläche werden von der Gesamtfläche des Grundstücks selbständig verwertbare Grundstücksteile und andere Qualitäten des Grund und Bodens abgezogen.

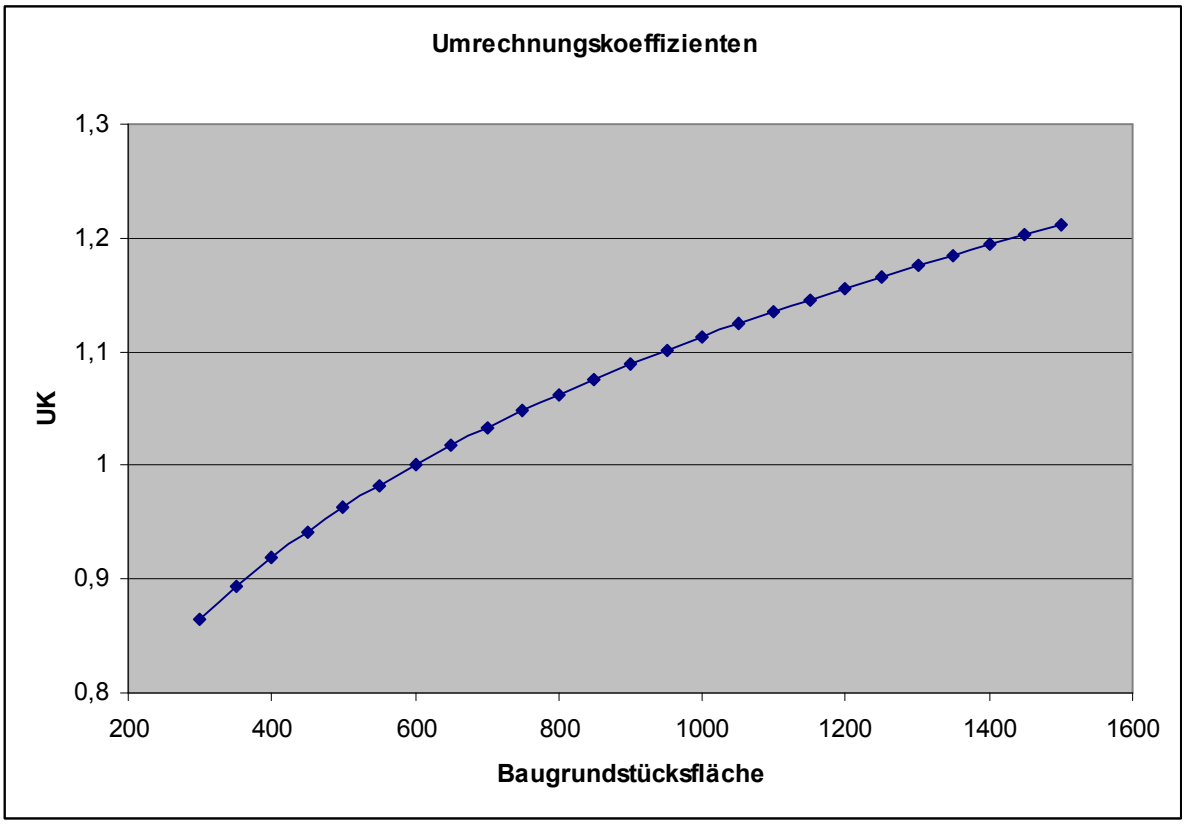
Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
20	0,7073	150	1,1587
25	0,7270	155	1,1736
30	0,7465	160	1,1882
35	0,7658	165	1,2027
40	0,7850	170	1,2170
45	0,8039	175	1,2311
50	0,8227	180	1,2450
55	0,8412	185	1,2588
60	0,8596	190	1,2723
65	0,8778	195	1,2857
70	0,8958	200	1,2989
75	0,9137	205	1,3119
80	0,9313	210	1,3247
85	0,9488	215	1,3373
90	0,9660	220	1,3497
95	0,9831	225	1,3620
100	1,0000	230	1,3740
105	1,0167	235	1,3859
110	1,0332	240	1,3976
115	1,0496	245	1,4091
120	1,0657	250	1,4204
125	1,0817	255	1,4315
130	1,0975	260	1,4425
135	1,1131	265	1,4533
140	1,1285	270	1,4638
145	1,1437		



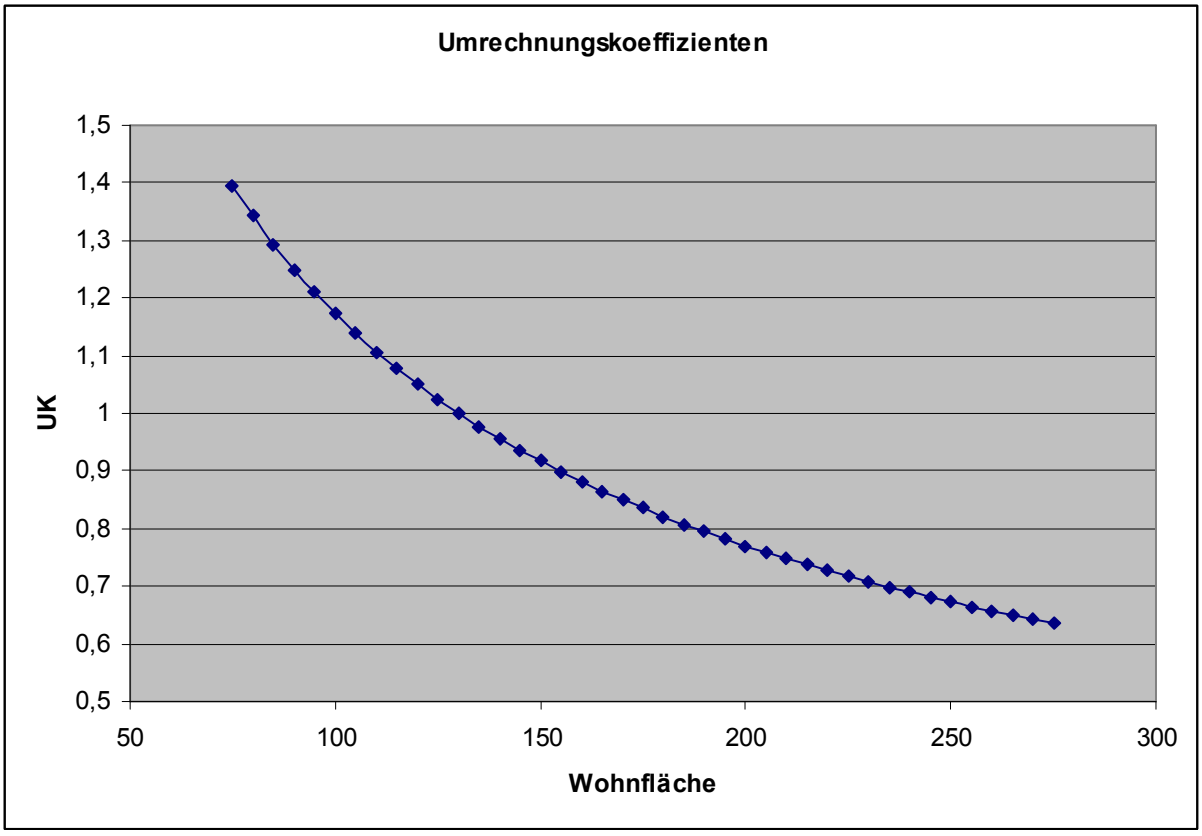
Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

Baugrundstücksfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
300	0,8650
350	0,8933
400	0,9186
450	0,9416
500	0,9626
550	0,9820
600	1,0000
650	1,0169
700	1,0328
750	1,0478
800	1,0621
850	1,0756
900	1,0886
950	1,1010
1000	1,1128
1050	1,1243
1100	1,1353
1150	1,1459
1200	1,1561
1250	1,1660
1300	1,1757
1350	1,1850
1400	1,1940
1450	1,2028
1500	1,2114



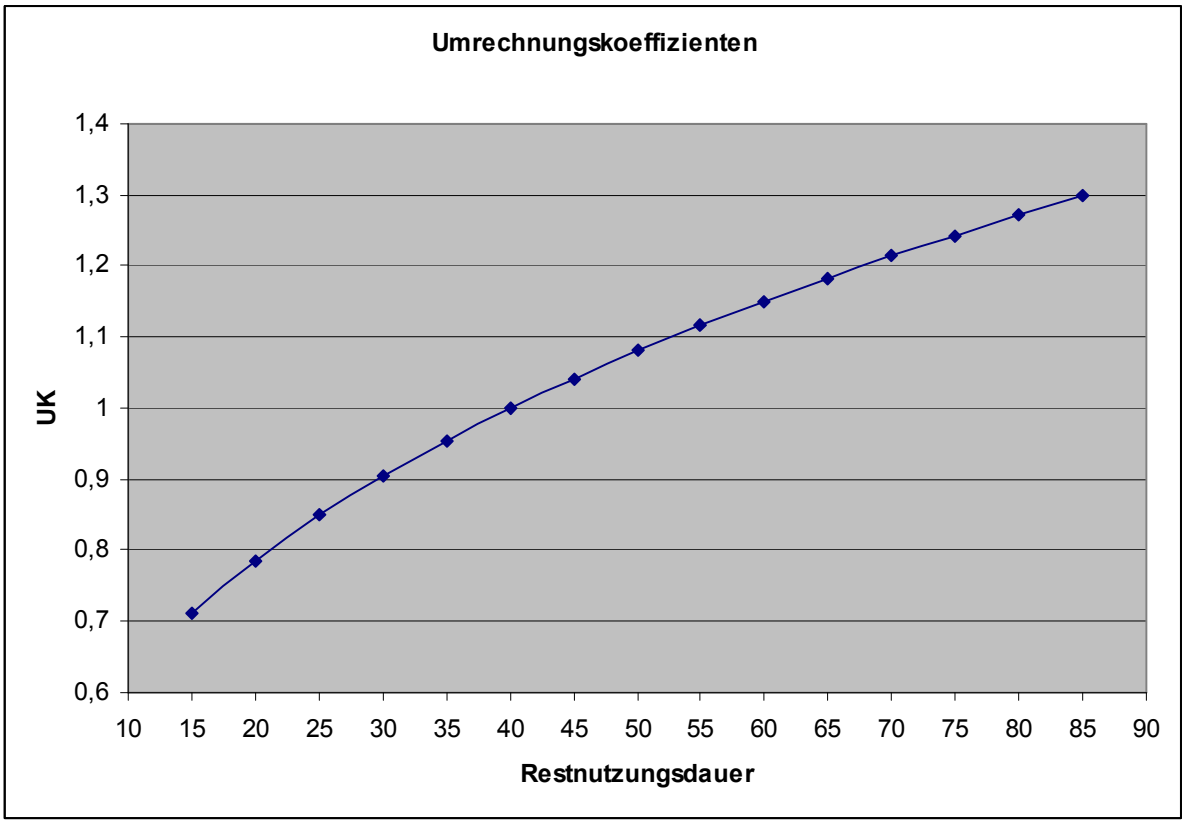
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
75	1,3957	180	0,8210
80	1,3421	185	0,8075
85	1,2937	190	0,7945
90	1,2497	195	0,7821
95	1,2094	200	0,7702
100	1,1724	205	0,7588
105	1,1382	210	0,7478
110	1,1066	215	0,7372
115	1,0771	220	0,7270
120	1,0497	225	0,7171
125	1,0241	230	0,7076
130	1,0000	235	0,6985
135	0,9774	240	0,6896
140	0,9561	245	0,6811
145	0,9360	250	0,6728
150	0,9169	255	0,6647
155	0,8989	260	0,6570
160	0,8817	265	0,6494
165	0,8655	270	0,6421
170	0,8499	275	0,6350
175	0,8351		



Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
15	0,7117
20	0,7864
25	0,8496
30	0,9051
35	0,9548
40	1,0000
45	1,0417
50	1,0804
55	1,1167
60	1,1509
65	1,1833
70	1,2141
75	1,2435
80	1,2716
85	1,2987



9.2.4 Wohnungseigentum

Der Markt für Eigentumswohnungen unterteilt sich in drei Teilmärkte: Ersterwerb nach Neubau, Ersterwerb nach Umwandlung und Weiterverkauf. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit den Daten aus dem Teilmarkt Weiterverkauf ermittelt. Aus den Jahren 2005 bis einschließlich 2011 wurden ca. 1700 Kauffälle statistisch untersucht. Die Analyse zeigt, dass für die Merkmale

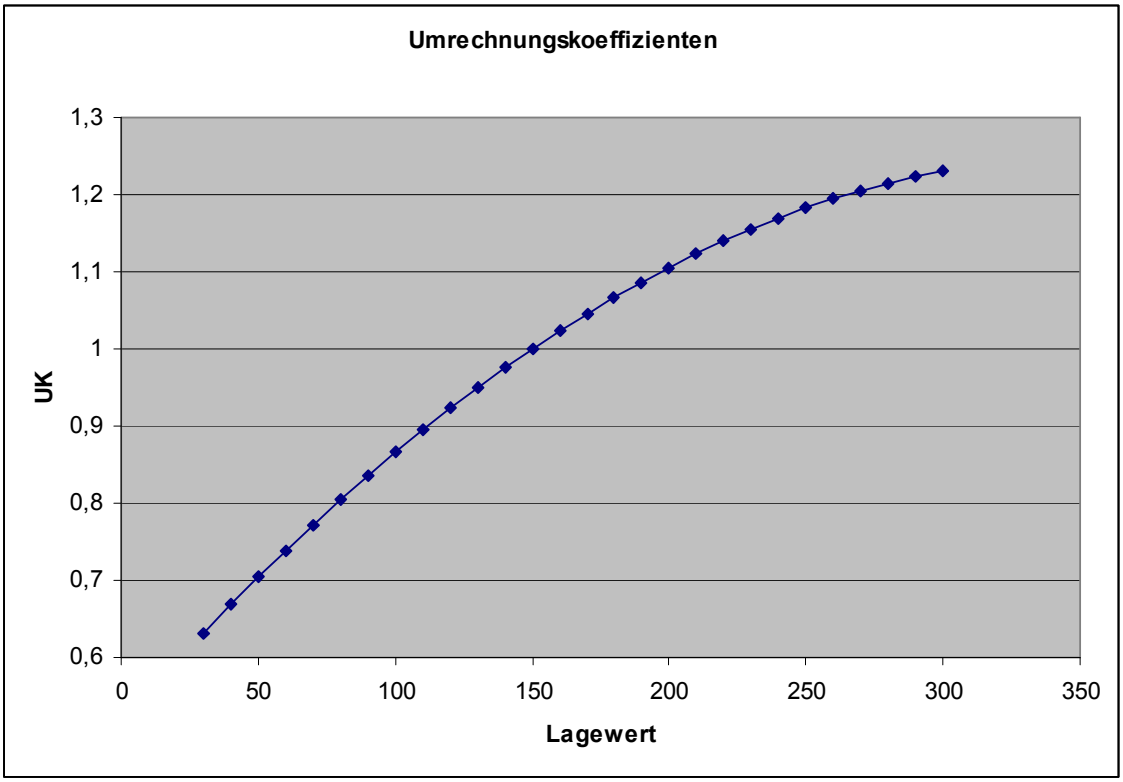
- Lagewert
- Wohnfläche
- Restnutzungsdauer
- Etagenlage

Umrechnungskoeffizienten abzuleiten sind.

Der Lagewert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Lage in der Richtwertzone im Vergleich mit der Lage des Bodenrichtwertes (s. o. Ein- u. Zweifamilienhäuser).

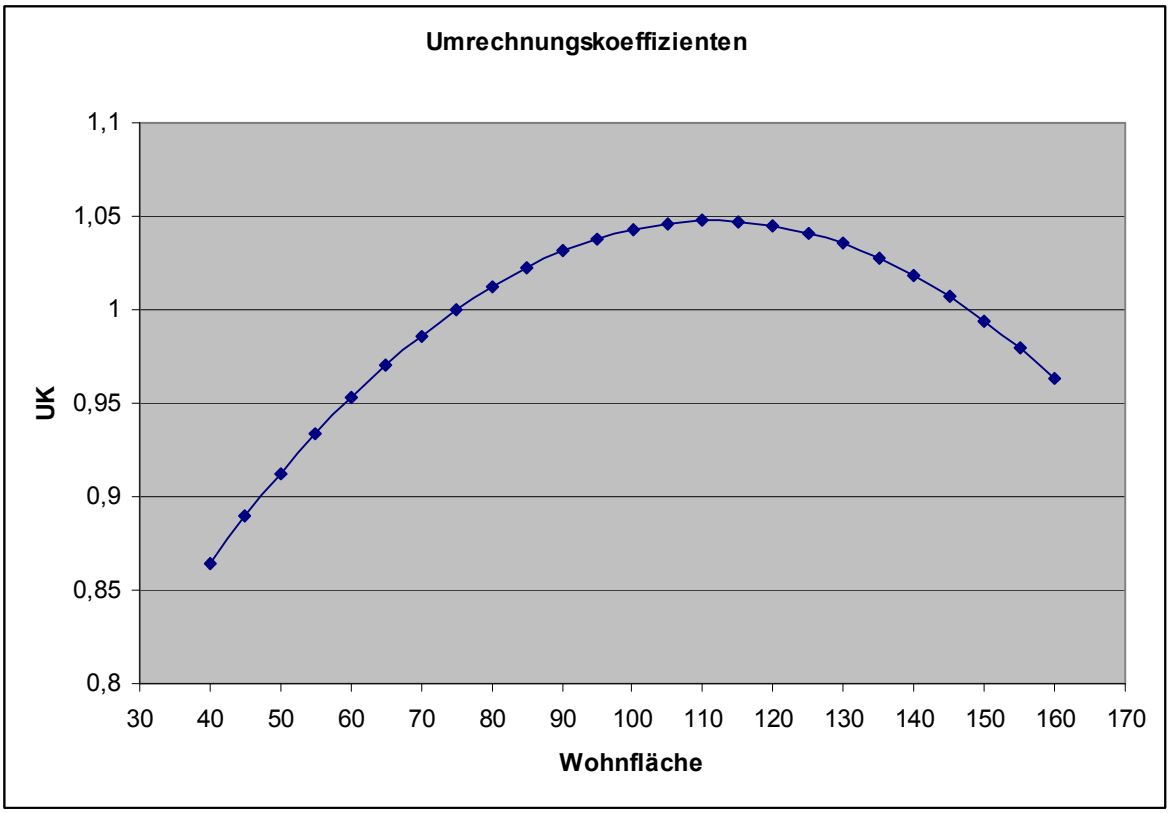
Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
30	0,6310	170	1,0456
40	0,6680	180	1,0667
50	0,7039	190	1,0866
60	0,7386	200	1,1054
70	0,7722	210	1,1231
80	0,8047	220	1,1396
90	0,8360	230	1,1550
100	0,8662	240	1,1693
110	0,8952	250	1,1824
120	0,9231	260	1,1944
130	0,9499	270	1,2053
140	0,9755	280	1,2150
150	1,0000	290	1,2236
160	1,0234	300	1,2310



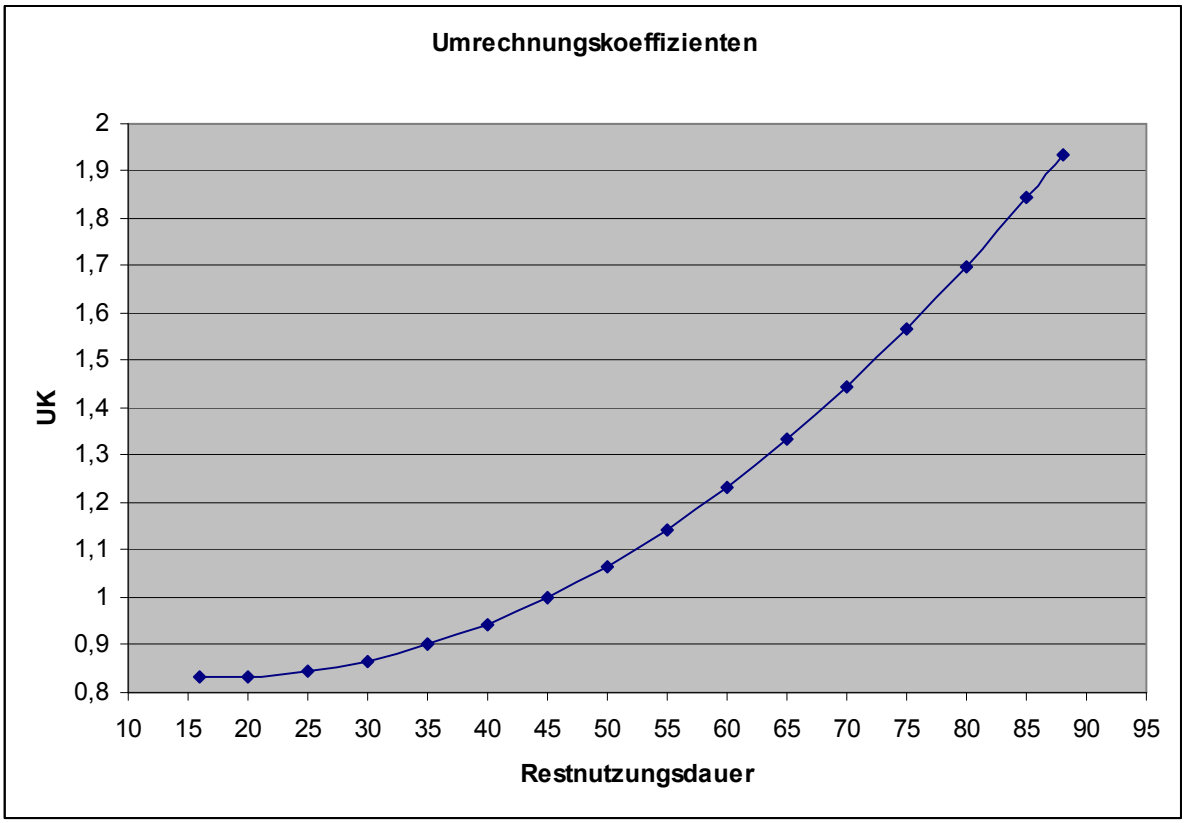
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
40	0,8646	105	1,0461
45	0,8893	110	1,0475
50	0,9122	115	1,0472
55	0,9334	120	1,0450
60	0,9527	125	1,0410
65	0,9703	130	1,0352
70	0,9860	135	1,0277
75	1,0000	140	1,0183
80	1,0122	145	1,0072
85	1,0226	150	0,9943
90	1,0311	155	0,9795
95	1,0379	160	0,9630
100	1,0429		



Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

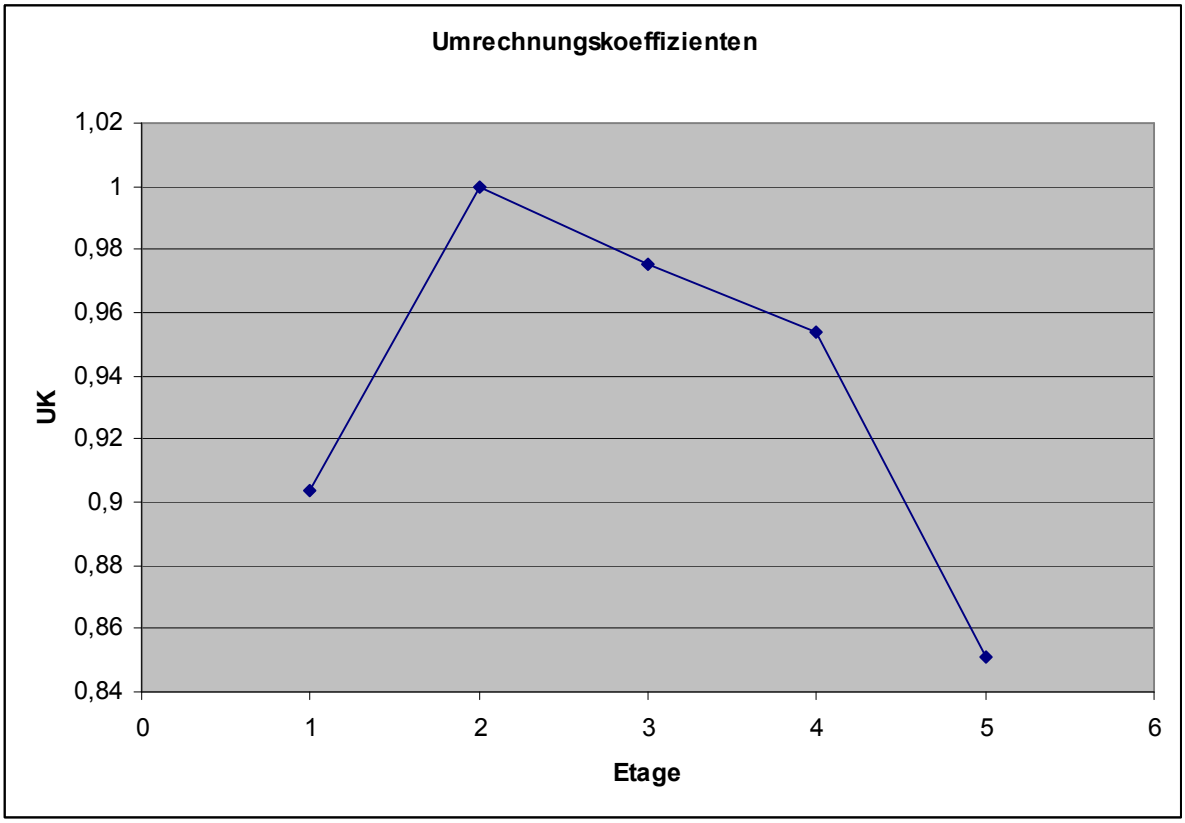
Restnutzungsdauer [Jahre]	Umrechnungskoeffizient
16	0,8333
20	0,8340
25	0,8450
30	0,8671
35	0,9003
40	0,9446
45	1,0000
50	1,0665
55	1,1442
60	1,2330
65	1,3329
70	1,4439
75	1,5660
80	1,6993
85	1,8436
88	1,9356



Umrechnungskoeffizienten für die Etagenlage

Etage	Umrechnungskoeffizient
1	0,9039
2	1,0000
3	0,9754
4	0,9540
5	0,8510

Etage 1	Untergeschoss / Souterrain
Etage 2	Erdgeschoss
Etage 3	1. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 1 Vollgeschoss
Etage 4	2. Obergeschoss oder Dachgeschoss bei 2 Vollgeschoss
Etage 5	oberhalb des 2. Obergeschosses



Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten sind bei der Wertableitung als Faktoren zusammenzusetzen.

Beispiel:

Anpassung eines Vergleichspreises für eine Eigentumswohnung an das Bewertungsobjekt

	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt	UK (BWO)	UK (VGO)	Faktor
Lagewert	130	110	0,9499	0,8952	1,0611
Wohnfläche	100 m²	80 m²	1,0429	1,0122	1,0303
Restnutzungsdauer	60 Jahre	50 Jahre	1,2330	1,0665	1,1561
Etage	2	3	1,0	0,9754	1,0252
Vergleichspreis		1.000 €/m²			

UK (BWO) = Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsobjekt
UK (VGO) = Umrechnungskoeffizient für das Vergleichsobjekt

Faktor = UK (BWO) / UK (VGO)

Der auf das Bewertungsobjekt abgestellte Vergleichspreis ergibt sich zu:

1.000 €/m² x 1,0611 x 1,0303 x 1,1561 x 1,0252 = 1.295,76 €, rd. 1.296 €

In gleicher Weise lässt sich ein Immobilienrichtwert (s. Kapitel 12.3) auf ein Bewertungsobjekt übertragen.

9.2.5 Grundstücke für Handelsimmobilien

In Gewerbegebieten sind neben dem klassischen Gewerbe (Industrie, Produktion, Handwerk) auch Handelsimmobilien (Supermärkte, Discounter, Fachmärkte) vorzufinden. Aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2012 sind für das Kreisgebiet 31 auswertbare Kauffälle von Grundstücken für Handelsimmobilien in Gewerbegebieten registriert. Aus diesen Kauffällen lässt sich ablesen, dass für Handelsimmobilien ca. 130% des Gewerbebodenrichtwertes, der für klassisches Gewerbe ermittelt wurde, gezahlt werden.

Liegen die Handelsimmobilien in planerischen Wohnbauflächen oder Mischgebieten, so ergibt sich die Relation zu ca. 100% des jeweiligen Bodenrichtwertes. Dieser Auswertung liegen 19 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2012 zugrunde.

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen des Jahres 2013 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	**Liegenschafts-zinssatz**	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m²]	durchschn. Miete [€/m²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	229	80	5,0	29	47
Standardabweichung	1,8		27	0,9	6	12
Vermietetes Wohnungseigentum	4,6	57	69	5,2	30	47
Standardabweichung	1,6		18	0,8	6	13
Einfamilienhäuser freistehend	3,4	351	149	5,4	22	46
Standardabweichung	1,2		41	0,9	5	15
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	3,5	128	121	5,3	22	48
Standardabweichung	1,3		21	0,8	5	13
Zweifamilienhäuser	4,2	40	170	5,4	27	36
Standardabweichung	1,2		36	0,7	5	11
Dreifamilienhäuser	4,5	20	225	4,8	33	35
Standardabweichung	1,9		47	0,7	4	4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,5	30	391	4,8	33	39
Standardabweichung	1,9		154	0,8	10	10
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	7,4	13	422	4,8	33	28
Standardabweichung	1,9		171	0,8	11	5
Gewerbe und Industrie	5,8	10	477	3,2	38	25
Standardabweichung	2,9		219	0,9	11	8

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

Da der Liegenschaftszinssatz innerhalb der Ertragswertermittlung eine wichtige Größe darstellt, wurden weitere Auswertungen vorgenommen. Dazu wurden die Objektarten eingeteilt in:

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

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

- Lagewert
- Restnutzungsdauer (RND)
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten [%]
- Durchschnittliche Miete/m²
- Wohnfläche (bei ETW und Dreifamilienhäusern)
- Durchschnittliche Wohnfläche (bei Mehrfamilienhäusern)
- Wohn- / Nutzfläche (bei gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden)
- Anzahl der Einheiten (bei Mehrfamilienhäusern)
- Ertragsanteil der gewerblichen Nutzung (bei Mehrfamilienhäusern und gemischter Nutzung)
- Anzahl der Eigentume (nur bei Eigentumswohnungen)
- Vermietungssituation (nur bei Eigentumswohnungen)

Die Restnutzungsdauer steht im Zusammenhang mit den Gesamtnutzungsdauern des Ertragswertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, das zur Zeit der Auswertung gültig war.

Lagewert

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Aus der jeweiligen Stichprobe für die einzelne Objektart ergaben sich die signifikanten Merkmale und ihre Einflussgrößen (Koeffizienten) auf den Liegenschaftszinssatz. Die signifikanten Merkmale, ihre Ausprägung in der Stichprobe und die errechneten Koeffizienten werden im Folgenden für die einzelnen Objektarten dargestellt.

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Lagewert	31	195
Wohnfläche [m²]	146	298
Miete [€/m²]	3,74	6,23
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	42
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	7,6
Anzahl der Kauffälle	17	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,27
Standardfehler	1,50
Beobachtungen	17

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		0
+	Lagewert	X	-0,00974383
+	Wohnfläche [m²]	X	0,02140951
+	Miete [€/m²]	X	1,41105494
+	Restnutzungsdauer	X	-0,16876198

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	0		
+	Lagewert	-0,00974383	X	130
+	Wohnfläche [m²]	0,02140951	X	220
+	Miete [€/m²]	1,41105494	X	4,80
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	-0,16876198	X	34
=	Liegenschaftszinssatz			4,48

Mehrfamilienhäuser
(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Rohertrag [€/Jahr]	13.510	71.970
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,22	0,49
Restnutzungsdauer [Jahre]	21	66
Liegenschaftszinssatz [%]	1,4	13,5
Anzahl der Kauffälle	20	

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

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,84
Standardfehler	1,18
Beobachtungen	20

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		24,1632088
+	Rohertrag [€/Jahr]	X	3,7136E-05
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	-27,2503577
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X	-0,23397402

Durchschnittliche Wohnfläche = Gesamtwohnfläche / Anzahl der Einheiten (in der Regel Wohnungen)
Die Bewirtschaftungskosten [%/100] sind der Quotient aus dem Jahresbetrag der Bewirtschaftungskosten (BWK) und dem Rohertrag.

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

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	24,1632088		
+	Rohertrag [€/Jahr]	3,7136E-05	X	27132
+	Bewirtschaftungskosten [%]	-27,2503577	X	0,35
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	-0,23397402	X	42
=	Liegenschaftszinssatz			5,81

Gemischt genutzte Gebäude
(Gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Rohertrag [€/Jahr]	9.500	145.000
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,11	0,48
Liegenschaftszinssatz [%]	4,4	9,5
Anzahl der Kauffälle	9	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,50
Standardfehler	1,18
Beobachtungen	9

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		6,9564017
+	Rohertrag [€/Jahr]	X	1,6205E-05
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	-1,80258435

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

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	6,9564017		
+	Rohertrag [€/Jahr]	1,6205E-05	X	42.000
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	-1,80258435	X	0,33
=	Liegenschaftszinssatz			7,04

Bürogebäude

Die aktuelle Datenlage ist nicht ausreichend für eine Untersuchung.

Handelsimmobilien
(Z. B. Supermärkte, Discounter, Fachmärkte, Geschäftshaus)

Die aktuelle Datenlage ist nicht ausreichend für eine Untersuchung.

Gewerbe und Industrie

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Rohertrag [€/Jahr]	8.900	43.500
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,26	0,49
Restnutzungsdauer (Jahre]	13	38
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	11,7
Anzahl der Kauffälle	8	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,74
Standardfehler	1,83
Beobachtungen	8

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		-13,4759857
+	Rohertrag [€/Jahr]	X	0,00032116
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	38,5960631
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X	-0,11603012

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	-13,4759857		
+	Rohertrag [€/Jahr]	0,00032116	X	19.100
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	38,5960631	X	0,40
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	-0,11603012	X	25
=	Liegenschaftszinssatz			5,20

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden nur Zweitverkäufe berücksichtigt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Vermietung	0	1
Lagewert	35	270
Restnutzungsdauer [Jahre]	25	77
Miete [€/m²]	3,75	7,10
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	8,1
Anzahl der Kauffälle	170	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,35
Standardfehler	1,08
Beobachtungen	170

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		3,55777167
+	Vermietung	X	-0,38031242
+	Lagewert	X	-0,01304777
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X	-0,05821388
+	Miete [€/m²]	X	1,13104244

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.

Vermietungssituation	**Wert**
unvermietet	0
vermietet	1

Zeitwertansatz für Nebengebäude

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

Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit

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

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

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

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	3,55777167		
+	Vermietung	-0,38031242	X	0
+	Lagewert	-0,01304777	X	150
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	-0,05821388	X	48
+	Miete [€/m²]	1,13104244	X	5,14
=	Liegenschaftszinssatz			4,62

Modell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

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

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

Merkmal	Erläuterung
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Wohnfläche: 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 Nutzfläche: 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).
Jahresrohertrag	Beinhaltet marktüblichen Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der ortsüblichen Miete und den Rahmendaten in Kapitel 11 ableiten. Bei Einfamilienhäusern erfolgt ein Zuschlag von 5 – 10% für ein Reihenmittelhaus, von 10 – 15% für ein Reihenendhaus/Doppelhaushälfte und von 15 – 20% für ein freistehendes Einfamilienhaus. Die Normwohnung hat eine Größe 70 m². Einfamilienhäuser sind in der Regel größer. Abweichungen von der Normgröße werden durch Abschläge berücksichtigt. Der Abschlag beträgt zwischen 70 und 140 m² 2%. Die Wohnfläche, die über 140 m² hinausgeht, wird mit 1% Abschlag berücksichtigt. In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Zu- und Abschläge wie zuvor dargestellt angewandt. Die Mietspiegel der Städte Bad Salzuflen und Lemgo geben keine Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße an. Abweichungen von der Normgröße 70 m² sind hier wie folgt vorzunehmen: 40 – 70 m² Zuschlag 2%, zwischen 70 und 100 m² Abschlag 2%. Die Wohnfläche, die über 100 m² hinausgeht, wird mit 1% Abschlag berücksichtigt.
Bewirtschaftungskosten	Die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten können entsprechend der unten dargestellten Einzelwerte angesetzt werden.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Des Weiteren ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.

Merkmal	Erläuterung

Gesamtnutzungsdauer

Objektart	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Doppelhäuser, Reihenhäuser	
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

Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Für Wohnnutzungen können die Modernisierungen nach der Punktraster-Methode der AGVGA-NRW berücksichtigt werden. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten

Wohnnutzung

Fiktives Alter	Instandhaltungskosten
≤ 21 Jahre	8,16 €/m² und Jahr
22 - 31 Jahre	10,34 €/m² und Jahr
≥ 32 Jahre	13,22 €/m² und Jahr

zzgl. 1,15 €/m², wenn ein Aufzug vorhanden ist.

Korrekturfaktoren für die durchschnittliche Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Korrekturfaktor
140	0,91
100	0,97
80	1,00
70	1,02
60	1,05
40	1,11

Geschäft und Gewerbe

NHK-Wert 2010	Instandhaltungskosten
350 €/m² BGF	3,60 €/m² und Jahr
700 €/m² BGF	6,10 €/m² und Jahr
1.500 €/m² BGF	8,90 €/m² und Jahr
2.500 €/m² BGF	10,80 €/m² und Jahr
3.850 €/m² BGF	12,50 €/m² und Jahr

(Hinweis:
Lager, Gewerbe, Industrie: niedriger NHK-Wert
Laden, Büro: hoher NHK-Wert)

Korrekturfaktoren für das fiktive Alter

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

Garagen und Stellplätze

60 €	pro Garagen- und Tiefgaragenstellplatz und Jahr
25 €	pro Stellplatz und Jahr

Die Werte beinhalten keine Schönheitsreparaturen
(II. BV: Garagen oder Einstellplätze bis 78,15 €).

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl

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

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Verwaltungskosten

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

264,31 € / Wohnung und Jahr	Normaleigentum
316,02 € / Wohnung und Jahr	Wohnungseigentum

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Wohneinheiten

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

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

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

5,0 %	Normaleigentum
6,0 %	Teileigentum

Korrekturfaktoren für den Jahresrohertrag

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

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

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

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

Korrekturfaktoren für die Anzahl der Nutzungseinheiten bei Eigentumsverwaltung

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

Garagen und Stellplätze

34,47 € / Garage und Stellplatz und Jahr

Korrekturfaktoren für die Gesamtanzahl:

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

Alle Tabellenwerte für die Korrekturfaktoren werden interpoliert.

Mietausfallwagnis

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

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

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Gemeinde	1	16
Bauweise	1	3
Lagewert [100]	0,15	2,80
Bodenwert [1000 €]	6,5	188,0
% Kellergeschoss	0	100
Optik	2	8
Ausstattung	1,6	4,4
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,15	0,77
Wohnfläche [100 m²]	0,80	3,00
Vergleichswert [€/m² WF]	540	2110
Anzahl der Kauffälle	459	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,77
Standardfehler	141,97
Beobachtungen	459

	Merkmal		*Koeffizienten*
	Konstante		1027,982341
+	Gemeinde	X	1
+	Bauweise	X	1
+	Quadrat Lagewert [10.000]	X	47,6477244
+	Bodenwert [1000 €]	X	2,45133812
+	% Kellergeschoss	X	0,9797522
+	Optik	X	31,8575287
+	Ausstattung	X	174,862823
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	X	921,493831
+	Wohnfläche [100 m²]	X	-1246,45283
+	Quadrat Wohnfläche	X	242,67719

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-5,5857
Bad Salzuflen	82,4503
Barntrup	-59,1727
Blomberg	-96,9391
Detmold	137,2099
Dörentrup	-99,1802
Extertal	-120,7668
Horn-Bad Meinberg	64,1122
Kalletal	-106,851
Lage	62,1404
Lemgo	92,0994
Leopoldshöhe	213,2483
Lügde	-207,0145
Oerlinghausen	81,5618
Schieder-Schwalenberg	-26,2919
Schlangen	-11,0204

Bauweise	Klasse	Wert
freistehend	1	95,9378
Reihenendhaus / Doppelhaushälfte	2	-26,8474
Reihenmittelhaus	3	-69,0904

Lagewert

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Bodenwert:

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

% Kelleranteil:

Anzugeben ist der prozentuale Anteil der Unterkellerung. Nicht unterkellert gleich 0%, halb unterkellert gleich 50%, ganz unterkellert 100%.

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

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

Zeitwertansatz für Nebengebäude

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

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

Beispiel:

Ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus in Lage, Baujahr 1975, steht auf einem Reihengrundstück, ist voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 100 €/m² und entspricht der mittleren Lage der Zone. Das Grundstück ist nach Süden orientiert und 780 m² groß, davon sind 100 m² Wegefläche, die von der Gemeinde zu 10 €/m² angekauft werden. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 135 m². Die Ausstattung ist einfach bis mittel, der optische Eindruck ist normal ansprechend und die Restnutzungsdauer beträgt 40 Jahre. Das Gebäude hat nur geringe Schäden. Als Nebengebäude ist ein Gartenhaus vorhanden.

		Koeffizienten		
	Konstante	1027,982341		
+	Gemeinde	1	X	62,1404
+	Bauweise	1	X	95,9378
+	Quadrat Lagewert [10.000]	47,6477244	X	1
+	Bodenwert [1000 €]	2,45133812	X	78
+	% Kellergeschoss	0,9797522	X	100
+	Optik	31,8575287	X	5
+	Ausstattung	174,862823	X	2,5
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	921,493831	X	0,40
+	Wohnfläche [100 m²]	-1246,45283	X	1,35
+	Quadrat Wohnfläche	242,67719	X	1,8225
	Vergleichswert [€/m² WF]			1247,50
	Zwischenwert			168.412 €
	Zeitwert der Nebengebäude			1.000 €
	Selbständige Grundstücksteile			1.000 €
	Wertminderung			- 3.500 €
	Vergleichswert			166.912 €

Die Wertminderung bezieht sich auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser

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

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2010	2013
Lagewert	21	270
Wohnfläche [m²]	146	340
Miete [€/m²]	3,30	6,20
Bewirtschaftungskosten [%/100]	0,24	0,45
Vergleichswert [€/m² WF]	185	1150
Anzahl der Kauffälle	85	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,47
Standardfehler	125,45
Beobachtungen	85

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		1010,780266
+	Lagewert	X	1,44740732
+	Quadrat Lagewert	X	-0,00365209
+	Quadrat Wohnfläche	X	-0,00116029
+	Miete [€/m²]	X	43,6859971
+	Bewirtschaftungskosten [%/100]	X	-1406,7304

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

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

9.4.3 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

(Inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen für Mehrfamilienhäuser einschließlich gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für
m² – Wohnfläche unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2010	2013
Lagewert	28	225
Baugrundstücksfläche [m²]	253	2440
Wohnfläche [m²]	191	1470
Miete [€/m²]	3,22	6,61
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	66
Vergleichswert [€/m² WF]	245	1250
Anzahl der Kauffälle	86	

In der Stichprobe sind keine Kauffälle mit gewerblichem Anteil enthalten.

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,73
Standardfehler	100,37
Beobachtungen	86

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		-267,252757
+	Lagewert	X	1,35331452
+	Baugrundstücksfläche [m²]	X	0,07087453
+	Wohnfläche [m²]	X	-0,29373573
+	Miete [€/m²]	X	102,857055
+	Restnutzungsdauer [Jahre]	X	8,82684468

Lagewert

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

9.4.4 Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude

(Gewerblicher Anteil am Rohertrag über 20%)

Signifikante Vergleichsfaktoren sind nur dann zu erhalten, wenn ihnen eine bestimmte Norm zugrunde gelegt wird. Aus den ausgewerteten Kauffällen gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20% vom Rohertrag wurden Vergleichsfaktoren ermittelt für
m² – Wohn- und Nutzfläche unter Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2010	2013
Baugrundstücksfläche [m²]	190	1910
Bewirtschaftungskosten [%]	10,5	52,9
Wohn- u. Nutzfläche [m²]	160	734
Miete [€/m²]	3,00	7,20
Vergleichswert [€/m² WF/NF]	180	880
Anzahl der Kauffälle	41	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,63
Standardfehler	113,49
Beobachtungen	41

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		569,402079
+	Baugrundstücksfläche [m²]	X	0,07878928
+	Bewirtschaftungskosten [%]	X	-6,82795495
+	Wohn-/Nutzfläche [m²]	X	-0,74901424
+	Miete [€/m²]	X	82,6162989

Selbständig verwertbare Grundstücksteile gehören nicht zur einzusetzenden Baugrundstücksfläche.

Beispielberechnung:

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	569,402079		
+	Baugrundstücksfläche [m²]	0,07878928	X	668
+	Bewirtschaftungskosten [%]	-6,82795495	X	35,3
+	Wohn-/Nutzfläche [m²]	-0,74901424	X	377
+	Miete [€/m²]	82,6162989	X	5,00
=	Vergleichsfaktor			502,19

9.4.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen)

Der Eigentumswohnungsmarkt gliedert sich in die drei Unterteilmärkte Ersterwerb nach Neubau, Zweiterwerb und Ersterwerb nach Umwandlung. Der Teilmarkt Zweiterwerb ist der größte Marktbereich. Für diesen Markt werden hier die ermittelten Vergleichsfaktoren dargestellt. Die ausgewerteten Kauffälle des Teilmarktes Zweiterwerb wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. Nachfolgend wird die ermittelte Funktion dargestellt. Es ergibt sich der mängelfreie Wohnflächenwert ohne Garage/Stellplätze oder andere Sondernutzungsrechte und ohne besondere Einrichtungen wie Fahrstuhl, Sauna usw.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgänge	2013	2013
Gemeinde	1	16
Lagewert [100]	0,6	2,8
Grundstücksflächenanteil [100 m²]	0,32	2,62
Ausstattung	1,5	4,0
Restnutzungsdauer [10 Jahre]	2,5	7,7
Wohnfläche [10 Jahre]	4,0	13,5
Vergleichswert [€/m² WF]	305	2060
Anzahl der Kauffälle	174	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,75
Standardfehler	157,50
Beobachtungen	174

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		1735,50095
+	Gemeinde	X	1
+	Lagewert [100]	X	259,997498
+	Grundstücksflächenanteil [100 m²]	X	425,926141
	Quadrat Grundstücksflächenanteil	X	-130,591539
+	Ausstattung	X	-1299,19558
+	Quadrat Ausstattung	X	265,416209
+	Quadrat Restnutzungsdauer [100]	X	16,0373674
+	Wohnfläche [10 m²]	X	-91,0044437
+	Quadrat Wohnfläche	X	5,30499326

Lagewert

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Gemeinde:

Gemeinde	Wert
Augustdorf	-20,00
Bad Salzuflen	-20,44
Barntrup	20,72
Blomberg	13,20
Detmold	41,33
Dörentrup	17,45
Extertal	20,72
Horn-Bad Meinberg	-24,04
Kalletal	15,75
Lage	-29,52
Lemgo	20,10
Leopoldshöhe	-15,92
Lügde	16,60
Oerlinghausen	-15,92
Schieder	22,30
Schlangen	-10,00

Grundstücksflächenanteil:

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

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

Zeitwertansatz für Nebengebäude

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

Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit

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

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

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

Beispiel:

Eine 3 Zimmer Wohnung in Detmold liegt in einem Richtwertgebiet mit 150 €/m². Die Lage entspricht der mittleren Lage in der Richtwertzone. Der Miteigentumsanteil für das 1.000 m² große Grundstück beträgt 123/1000. Das dreigeschossige Gebäude mit 12 Einheiten ist 1980 gebaut und nicht wesentlich modernisiert. Die Restnutzungsdauer ergibt sich zu 47 Jahren.
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss, hat eine einfache bis mittlere Ausstattung und ist bei 3 Zimmern ca. 74 m² groß. Die Wohnung ist nicht vermietet. Der Wohnungseigentümer hat ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, auf der er ein Gewächshaus errichtet hat. Zur Wohnung gehört eine Fertiggarage. Die Fassade des Hauses muss saniert werden. Die Investitionsrücklage ist nicht ausreichend. Auf die Wohnung entfällt eine Sonderumlage von ca. 4.000 €.

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,75
Standardfehler	157,50
Beobachtungen	174

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	1735,50095		
	Gemeinde	1	X	41,33
	Lagewert	259,997498	X	1,5
	Grundstücksflächenanteil [100 m²]	425,926141	X	1,23
	Quadrat Grundstücksflächenanteil	-130,591539	X	1,5129
	Ausstattung	-1299,19558	X	2,5
+	Quadrat Ausstattung	265,416209	X	6,25
+	Quadrat Restnutzungsdauer [100]	16,0373674	X	22,09
+	Wohnfläche [10 m²]	-91,0044437	X	7,4
+	Quadrat Wohnfläche	5,30499326	X	54,76
	Vergleichspreis / m² Wohnfläche			875
	Zwischenwert			64.750 €
	Zeitwert Sondernutzungsrechte			1.000 €
	Zeitwert Garagen / Stellplätze			6.000 €
	Zeitwert Nebengebäude			2.000 €
	Sonstige Wertbeeinflussungen			-4.000 €
	Vergleichswert			69.750 €

9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren

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

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

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

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Gemeinde	1	16
Lagewert [100]	0,15	2,80
Bruttogrundfläche [100 m²]	1,30	7,50
Wohnfläche [100 m²]	0,80	3,00
Ausstattung	1,6	4,4
Optik	2	8
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,600	5,50
Sachwertfaktor [%]	45	135
Anzahl der Kauffälle	455	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,60
Standardfehler	8,96
Beobachtungen	455

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		79,43909308
+	Gemeinde	X	1
+	Quadrat Lagewert	X	2,673292548
+	Bruttogrundfläche [100 m²]	X	-3,43829629
+	Wohnfläche [100 m²]	X	10,65482407
+	Ausstattung	X	24,84288182
+	Quadrat Ausstattung	X	-3,733066752
+	Optik	X	2,950011789
+	Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	X	-41,61509832
+	Quadrat vorläufiger Sachwert	X	5,012935867

Gemeinde	Wert
Augustdorf	1,8189
Bad Salzuflen	6,8246
Barntrup	-7,5893
Blomberg	-6,5666
Detmold	7,7454
Dörentrup	-4,5659
Extertal	-6,0811
Horn-Bad Meinberg	2,9891
Kalletal	-9,3809
Lage	4,3825
Lemgo	6,0855
Leopoldshöhe	12,5739
Lügde	-12,6794
Oerlinghausen	6,7758
Schieder-Schwalenberg	-2,9573
Schlangen	0,6247

Lagewert

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

BRW 2013	100
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert =	95

Ausstattung	Wert
sehr einfach	1
einfach	2
mittel	3
gehoben	4
stark gehoben	5

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

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

Beschreibung des Sachwertmodells

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW hat für 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 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach DIN 277 nicht in die BGF eingerechnet. Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Entsprechende Orientierungswerte sind unten dargestellt.
Vollgeschosse	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu bewerten, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.
Baupreisindex	Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (Bundesindex)
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.

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

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in €/m² je Brutto Grundfläche, einschließlich Baunebenkosten von 17% und inkl. Mwst.

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

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

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

Beschreibung der Gebäudestandards

	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten , Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmver-bundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauer-werk, 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, Flachdachaus-bildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendäm-mung, überdurchschnitt-liche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruk tionen; 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 Ständerkonstruktion en; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente , Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleid ung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstr uktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kas-setten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenver-täfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen-anlage 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 Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, 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 Fehlerstromschutz-schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl (GSK)

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

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

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

Rechenvorschrift:
(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)
(z.B.: Techn. Ausstattung Stufe 1: 0,5 x 0,65 = 0,325)
Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts
(z.B.: Techn. Ausstattung 0,06 x (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.

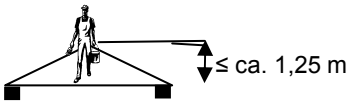
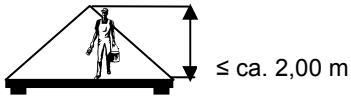
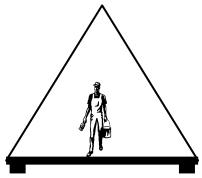
GSK= a + (s-b) / (c-b)

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

Korrekturfaktoren

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

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

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

Berücksichtigung des Drempels

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

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

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

Bei Gebäuden **mit ausgebautem Dachgeschoss** ist die Norm, dass ein 1,0m 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 1m 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 Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1m) 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 Drempelkorrektur als auch ein Spitzbodenausbau zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Berücksichtigung des Staffelgeschosses

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

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

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

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

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

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

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

Ableitung der Restnutzungsdauer

Standardfall: Gesamtnutzungsdauer – Alter

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	**4 Punkte**	**8 Punkte**	**13 Punkte**	**≥ 18 Punkte**
Gebäude-alter	**modifizierte Restnutzungsdauer**				
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.

Beispielrechnung:

Ein eingeschossiges freistehendes Einfamilienhaus auf einem Reihengrundstück mit Südlage, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss in Lemgo steht auf einer Baufläche von 680 m², ist 1975 gebaut und hat bei einer einfachen bis mittleren Ausstattung und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer noch eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Die BGF beträgt 300 m², die Wohnfläche 135 m². Der Bodenrichtwert ist 100 €/m² und entspricht der Lage der Bewertungsfläche. Die Optik ist normal ansprechend. Das Grundstück ist eben.
Der vorläufige Sachwert beträgt 190.000 €. Es ist noch ein selbständig verkaufbarer Bauplatz mit einem Wert von 50.000 € vorhanden. Die Wertminderung für Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände beträgt 40.000 €.

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		79,43909308
+	Gemeinde	X	1
+	Quadrat Lagewert	X	2,673292548
+	Bruttogrundfläche [100 m²]	X	-3,43829629
+	Wohnfläche [100 m²]	X	10,65482407
+	Ausstattung	X	24,84288182
+	Quadrat Ausstattung	X	-3,733066752
+	Optik	X	2,950011789
+	Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	X	-41,61509832
+	Quadrat vorläufiger Sachwert	X	5,012935867

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	79,43909308		
+	Gemeinde	1	X	6,0855
+	Quadrat Lagewert	2,673292548	X	1
+	Bruttogrundfläche [100 m²]	-3,43829629	X	3
+	Wohnfläche [100 m²]	10,65482407	X	1,35
+	Ausstattung	24,84288182	X	2,5
+	Quadrat Ausstattung	-3,733066752	X	6,25
+	Optik	2,950011789	X	5
+	Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	-41,61509832	X	1,9
+	Quadrat vorläufiger Sachwert	5,012935867	X	3,61
	Sachwertfaktor [%]			84,82

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert		190.000,00 €
Sachwertfaktor		0,8482
Marktangepasster reduzierter Sachwert		161.158,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile		50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert		171.158,00 €

9.6 Sonstige Daten

9.6.1 Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften

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

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

Die Anzahl der Kauffälle für begünstigtes Agrarland ist sehr gering. Es zeigt sich, dass der Kaufpreis mit dem Wert des reinen Agrarlandes in Verbindung steht. Die Relation Wert des begünstigten Agrarlandes zu reinem Agrarland liegt zwischen 60% und 250%. Die mittlere Relation beträgt ca. 175%.

9.6.2 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind wertmäßig eventuell unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu. Aus den Kaufpreisen von 2008 bis einschließlich 2012 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/m² und 10,00 €/m².
Die Gartenlandpreise lassen sich auf verschiedene Weise statistisch untersuchen. Zum Einen kann der Gartenlandwert direkt über eine Funktion ermittelt werden.

	von	bis	Mittelwert
Grundstücksfläche [m²]	200	3.000	1200
Baulandrichtwert [€/m²]	20	170	80
Gartenlandwert [€/m²]	1,00	10,00	4,15
Anzahl der Kauffälle	54		

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,08
Standardfehler	2,49
Beobachtungen	54

			Koeffizienten
	Konstante		3,481098732
+	Grundstücksfläche [m²]	X	-0,000422263
+	Baulandrichtwert [€/m²]	X	0,015594346

Beispiel:

Eine 1.200 m² große Gartenfläche in einem Bereich mit einem Bodenrichtwert von 80 €.

	Merkmale	*Koeffizienten*		
	Konstante	3,481098732		
+	Grundstücksfläche [m²]	-0,000422263	X	1.200
+	Baulandrichtwert [€/m²]	0,015594346	X	80
	Gartenlandwert			4,22

Zum Anderen kann die Relation Kaufpreis zu Richtwert untersucht werden. Der Kaufpreis kann in Relation zum Baulandrichtwert oder zum Ackerlandrichtwert gesetzt werden.

Für die Relation zum Bauland ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

	von	bis
Baulandrichtwert [€/m²]	20	170
Gartenlandwert [€/m²]	1	10
Anzahl der Kauffälle	52	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,19
Standardfehler	0,042026093
Beobachtungen	52

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		0,101598186
+	Baulandrichtwert [€/m²]	X	-0,000506019

Bei einem Baulandwert von 80 €/m² ergibt sich die Relation zu 0,0611 und der Gartenlandwert zu 80 x 0,0611 = 4,89 €/m².

Für die Relation zum Ackerlandrichtwert ergibt sich folgende Funktionsgleichung:

	von	bis
Ackerlandrichtwert [€/m²]	0,75	2,95
Gartenlandwert [€/m²]	1	10
Anzahl der Kauffälle	76	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,011
Standardfehler	1,132030985
Beobachtungen	76

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		2,347594209
+	Ackerlandrichtwert [€/m²]	X	-0,212407666

Bei einem Ackerlandwert von 1,65 €/m² ergibt sich die Relation zu 1,997 und der Gartenlandwert zu 1,65 x 1,997 = 3,30 €/m².

Die vorstehenden Werte sind alle auf den Schwerpunkt der Stichprobe gerechnet. Es zeigt sich, dass die Auswertungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die relative Genauigkeit ist bei den Formeln eins und drei nahezu gleich. Beide haben eine höhere relative Genauigkeit als die Formel zwei.

9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Der Wert des werdenden Baulandes wird beeinflusst durch Planungs- und Erschließungsrisiken, dem Erfordernis einer Bodenordnung und von der Zeitspanne, die bis zur endgültigen Baureife noch einzuplanen ist.

Bauerwartungsland

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 2010 bis 2013 ergab folgendes Ergebnis:

Klasse	Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	10	15% - 45%	28%
Unerschlossen und geordnet	3	50% - 60%	55%

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

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

Bauerwartungsland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland kann nur die Klasse unerschlossen und ungeordnet betrachtet werden. Für die anderen Klassen liegen keine Marktdaten vor.

Anzahl	Relation von - bis	Mittelwert
9	20% - 40%	30%

Rohbauland

Das Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

- Unerschlossenes und ungeordnet
- Erschlossen und ungeordnet
- Unerschlossen und geordnet

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2013 ergab folgendes Ergebnis:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	35	10% - 53%	27%
Erschlossen und ungeordnet	26	11% - 109%	48%
Unerschlossen und geordnet	6	19% - 112%	72%

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

Rohbauland für Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland können die Klassen unerschlossen und ungeordnet sowie erschlossen und ungeordnet betrachtet werden.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittelwert
Unerschlossen und ungeordnet	3	60% - 76%	66%
Erschlossen und ungeordnet	4	19% - 116%	73%

9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohngrundstücke im Außenbereich wurden hinsichtlich der Abhängigkeit von den Einflussgrößen: Flächengröße, Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortschaft und dem nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. Der Wert liegt in der Regel zwischen 25% und 85% des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der nächsten Wertzone. Die Relation ist abhängig von der Grundstücksfläche, der Höhe des nächstgelegenen Bodenrichtwertes und von der Entfernung zum Ortsrand (Luftlinie). Für ein Normgrundstück mit 1.000 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 m²	0,5 – 1,5%
Entfernung zum Rand	100 m	3%
Bodenrichtwert	10 €/m²	2%

Bei steigenden Einflussgrößen sinkt die Relation.

Anwendbarkeit:

Einflussgröße	von	bis
Fläche	600 m²	1.800 m²
Entfernung zum Rand		1.000 m
Bodenrichtwert	30 €/m²	175 €/m²

Beispiel:

Einflussgröße	Wert	Korrektur
Fläche	1200 m²	-2%
Entfernung zum Rand	1000 m	-15%
Bodenrichtwert	150 €/m²	-10%
Ausgangswert		60%
Ermittelte Relation		33%

9.6.5 Hofstellen

Der Wert des Hofstellengeländes, das heißt des Grundstücksteiles, der den Gebäuden funktionell zuzurechnen ist, hebt sich wesentlich vom Ackerland- und Grünlandwert ab. Im Kreisgebiet herrscht bei den Hofstellenwerten ein lagebedingter Wertunterschied vor. Im Westen des Kreisgebietes und im Bereich der großen und mittleren kreisangehörigen Städte sind die Werte höher als in den ländlichen Bereichen. Neben der Lage ist auch die Größe der Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstellenpreise reichen von 5 €/m² bis 15,50 €/m².

9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen

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

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

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

Ab dem Jahr 2002 liegen nur zwei Kauffälle von Ausgleichsflächen vor. In diesen Fällen wurden angelegte Ausgleichsflächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft, so dass nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen ist.

9.6.7 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

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

- dem Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers
- dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten.

Das Verhältnis des Bodenwertanteiles des Grundstückseigentümers zum unbelasteten Bodenwert im Kreis Lippe, ist aus Verkäufen bebauter Grundstücke, in denen der Erbbauberechtigte das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt, ermittelt worden. In die Auswertung sind die Verträge aus den Jahren 2002 bis einschließlich 2009 eingegangen. Die Wertrelation Bodenwert des Grundstückseigentümers zum Bodenrichtwert liegt zwischen 20% und 100%. Der mittlere Wert liegt bei ca. 55%.

Eine Stichprobe von 101 Kauffällen wurde hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale:
- Verkäufergruppe
- Grundstücksfläche
- Bodenwertniveau
- Restlaufzeit
- tatsächlicher Erbbauzinssatz im Verkaufszeitpunkt

untersucht.

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

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

9.6.8 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück bauliche Anlagen zu errichten. Wird ein Erbbaurecht veräußert, so tritt der Erwerber in den Erbbaurechtsvertrag ein. Der Wert eines Erbbaurechtes setzt sich aus dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen, wobei in den Erbbaurechtsverträgen tlw. vereinbart ist, dass der Wert der baulichen Anlagen, der am Ende der Laufzeit vorhanden ist, nur zu einem bestimmten Prozentsatz entschädigt wird.

Die WertR 2006 beschreibt unter Nr. 4.3.2.1 und in der Anlage 12 die Wertermittlung des Erbbaurechtes über das Vergleichswertverfahren. Mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (Marktanpassungsfaktor) wird aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks der Wert des Erbbaurechtes ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor ist aus Kaufpreisen abzuleiten.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhauserbbaurechte wurde eine Marktuntersuchung vorgenommen. Zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors (MAF_{EV}) für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde folgendes Modell gewählt:

1. Ermittlung des Vergleichswertes des unbelasteten Grundstücks (VGW_{uG}) mit Hilfe der Regressionsfunktion (s. oben Nr. 9.4.1).
2. Division des **mängelfreien Kaufpreises** für das Erbbaurecht (KP_{EBR}) durch den **mängelfreien Vergleichswert**.

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

Mit den Kauffällen aus 2010 bis 2012 wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die Regressionsanalyse ergab folgendes:

	von	bis
Lagewert [100]	0,35	1,70
Begründungsjahr [1.000]	1,950	2,002
Ausstattung	1,40	2,30
Vergleichswert [100.000 €]	0,85	2,40
Relation [%]	30	125
Anzahl der Kauffälle	50	

Regressions-Statistik	
Bestimmtheitsmaß	0,54
Standardfehler	16,08
Beobachtungen	50

	Merkmale		*Koeffizienten*
	Konstante		599,0734962
+	Lagewert [100]	X	29,1055856
+	Begründungsjahr [1.000]	X	-337,5736526
+	Ausstattung	X	93,02441779
+	Vergleichswert [100.000 €]	X	-36,54502285

Die Funktion kann nur als Anhalt dienen. Die Ausstattung der untersuchten Kauffälle wurde nach den NHK2000 ermittelt. Zur näherungsweisen Verwendung der Funktion wird unterstellt, dass der Ausstattungsstandard der NHK2010 um 0,5 gemindert werden muss.
Ausstattung (NHK2000) = Ausstattung (NHK2010) - 0,5.

9.6.9 Rohertragsvervielfältiger

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes. Der Rohertragsvervielfältiger ist für das Kreisgebiet nicht einheitlich, so dass Differenzierungen nötig sind. Die Differenzierung erfolgt nach Objektarten. Aus den Kauffällen des Jahres 2013 ergibt sich folgende Übersicht.

Gebäudeart	**Rohertrags-vervielfältiger**	Anzahl der Fälle	durchschn. WF/NF [m²]	durchschn. Miete [€/m²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	15,5	229	80	5,0	29	47
Standardabweichung	5,9		27	0,9	6	12
Vermietetes Wohnungseigentum	14,5	57	69	5,2	30	47
Standardabweichung	6,5		18	0,8	6	13
Einfamilienhäuser freistehend	19,5	351	149	5,4	22	46
Standardabweichung	4,5		41	0,9	5	15
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelh.	19,0	128	121	5,3	22	48
Standardabweichung	4,0		21	0,8	5	13
Zweifamilienhäuser	15,0	40	170	5,4	27	36
Standardabweichung	3,5		36	0,7	5	11
Dreifamilienhäuser	13,5	20	225	4,8	33	35
Standardabweichung	3,5		47	0,7	4	4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	11,0	30	391	4,8	33	39
Standardabweichung	3,5		154	0,8	10	10
Gemischt gen. Geb. (gewerbl. Anteil über 20% v. Rohertrag)	7,0	13	422	4,8	33	28
Standardabweichung	2,5		171	0,8	11	5
Gewerbe und Industrie	9,0	10	477	3,2	38	25
Standardabweichung	3,0		219	0,9	11	8

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

10 Allgemeine Rahmendaten

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

Im Folgenden werden einige regionale Rahmendaten dargelegt.

Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand		Veränderung
	31.12.2000	31.12.2012	
Augustdorf	10.120	9.493	-6,20%
Bad Salzuflen	55.028	53.675	-2,46%
Barntrup	9.774	8.725	-10,73%
Blomberg	17.622	15.859	-10,00%
Detmold	73.695	72.534	-1,58%
Dörentrup	8.804	7.999	-9,14%
Extertal	13.331	11.836	-11,21%
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.485	-6,77%
Kalletal	15.827	14.166	-10,49%
Lage	36.073	34.892	-3,27%
Lemgo	41.995	41.041	-2,27%
Leopoldshöhe	16.336	16.134	-1,24%
Lügde	11.718	10.113	-13,70%
Oerlinghausen	17.465	16.519	-5,42%
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.638	-10,17%
Schlangen	8.845	8.798	-0,53%

Ouelle: IT NRW

Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m²
Augustdorf	3.873	98
Bad Salzuflen	27.702	92
Barntrup	4.298	102
Blomberg	7.606	102
Detmold	38.096	93
Dörentrup	3.753	105
Extertal	6.082	102
Horn-Bad Meinberg	8.792	96
Kalletal	6.854	103
Lage	16.360	97
Lemgo	20.182	95
Leopoldshöhe	7.225	102
Lügde	4.959	104
Oerlinghausen	8.560	98
Schieder-Schwalenberg	4.312	103
Schlangen	4.148	98

Stand 31.12.2012, Quelle: IT NRW

Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Als verfügbares Einkommen wird das Einkommen angehalten, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Die Angabe bezieht sich auf das Jahr 2011.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	15.548
Bad Salzuflen	22.400
Barntrup	20.379
Blomberg	34.748
Detmold	22.011
Dörentrup	16.056
Extertal	20.494
Horn-Bad Meinberg	18.867
Kalletal	21.398
Lage	17.701
Lemgo	19.141
Leopoldshöhe	18.759
Lügde	18.834
Oerlinghausen	23.938
Schieder-Schwalenberg	18.021
Schlangen	18.724

Quelle: IT NRW

11 Mieten

11.1 Wohnen

Bei den hier abgebildeten Werten mit dem Stand 01.01.2013 handelt es sich um eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der **marktüblichen Mieten.**

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

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

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

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

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

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

Beispiel:
Eine Wohnung in Barntrup mit einer Größe von 80 m². Das Gebäude ist 1965 gebaut und liegt in einem Richtwertgebiet mit 85 €/m².

Ausgangswert ist der Mittelwert der Spanne 1960 bis 1969			4,00 €/m²
Korrekturen:			
BRW	(85 - 65) / 10 =	2 x 0,04 €/m²=	0,08 €/m²
Größe	(80 - 70) / - 10 =	- 1 x 0,06 €/m² =	- 0,06 €/m²
Errechneter bereinigter Wert			4,02 €/m²

Augustdorf

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,50	4,00	5,50
1950 bis 1959	2,50	4,20	5,50
1960 bis 1969	2,50	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,50	4,20	5,75
1980 bis 1989	2,50	4,20	5,75
ab 1990	3,25	4,65	5,80
BRW:115 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,00 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,15 €/m²	

Barntrup

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,00	5,35
1950 bis 1959	2,70	3,90	4,70
1960 bis 1969	2,75	4,00	5,25
1970 bis 1979	2,75	4,05	5,25
1980 bis 1989	3,00	4,15	5,45
ab 1990	3,00	4,25	5,75
BRW: 65 €/m²	10 €/m²	+ 0,04 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,06 €/m²	

Blomberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,30	5,65
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,40
1960 bis 1969	2,90	4,20	5,40
1970 bis 1979	3,00	4,30	5,45
1980 bis 1989	3,10	4,70	5,95
ab 1990	3,10	4,75	6,00
BRW: 75 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,04 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,05 €/m²	

Dörentrup

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	3,75	5,05
1950 bis 1959	2,90	4,20	5,15
1960 bis 1969	3,00	4,20	5,25
1970 bis 1979	3,00	4,20	5,35
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,55
ab 1990	3,20	4,40	5,55
BRW: 50 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,03 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,11 €/m²	

Extertal

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,00	4,00	5,25
1950 bis 1959	2,20	3,85	5,25
1960 bis 1969	2,40	3,90	5,25
1970 bis 1979	2,45	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,50	4,10	5,35
ab 1990	2,65	4,25	5,55
BRW: 45 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,07 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,10 €/m²	

Horn-Bad Meinberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,75	4,20	5,35
1950 bis 1959	2,80	4,35	5,55
1960 bis 1969	2,80	4,35	5,55
1970 bis 1979	2,90	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,10	4,60	5,75
ab 1990	3,10	4,60	5,80
BRW: 75 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,02 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,09 €/m²	

Kalletal

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,20	3,55	4,70
1950 bis 1959	2,50	3,75	4,95
1960 bis 1969	2,50	3,75	4,95
1970 bis 1979	2,70	4,00	5,15
1980 bis 1989	2,80	4,20	5,35
ab 1990	2,90	4,25	5,45
BRW: 55 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,06 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,06 €/m²	

Lage

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,50	5,85
1950 bis 1959	2,80	4,45	6,00
1960 bis 1969	2,80	4,45	6,00
1970 bis 1979	2,90	4,45	6,00
1980 bis 1989	2,95	4,45	6,00
ab 1990	3,20	4,65	6,40
BRW: 115 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,01 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,07 €/m²	

Leopoldshöhe

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,70	4,65	6,30
1950 bis 1959	2,80	4,75	6,30
1960 bis 1969	2,80	4,80	6,30
1970 bis 1979	2,90	4,85	6,30
1980 bis 1989	3,10	5,00	6,50
ab 1990	3,50	5,35	6,80
BRW: 115 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,03 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,10 €/m²	

Lügde

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,80	4,50
1950 bis 1959	2,60	4,05	5,35
1960 bis 1969	2,80	4,10	5,35
1970 bis 1979	2,80	4,10	5,35
1980 bis 1989	2,80	4,15	5,35
ab 1990	3,00	4,20	5,45
BRW: 75 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,00 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,09 €/m²	

Oerlinghausen

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,60	6,10
1950 bis 1959	2,80	4,30	6,00
1960 bis 1969	2,90	4,40	6,15
1970 bis 1979	3,10	4,65	6,30
1980 bis 1989	3,10	4,85	6,40
ab 1990	3,10	4,95	6,50
BRW: 135 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,02 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,06 €/m²	

Schieder-Schwalenberg

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,80	4,10	5,00
1950 bis 1959	2,55	3,80	4,70
1960 bis 1969	2,80	4,00	4,95
1970 bis 1979	3,20	4,40	5,65
1980 bis 1989	3,20	4,40	5,65
ab 1990	3,30	4,50	5,65
BRW: 50 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,12 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,10 €/m²	

Schlangen

	Mietrahmen		
Baujahr	Von	Mittelwert	Bis
vor 1950 (modernisiert)	2,40	3,90	5,35
1950 bis 1959	2,50	4,15	5,70
1960 bis 1969	2,60	4,20	5,75
1970 bis 1979	2,70	4,35	5,90
1980 bis 1989	2,80	4,40	6,00
ab 1990	3,00	4,50	6,10
BRW: 120 €/m²	+ 10 €/m²	+ 0,03 €/m²	
Größe: 70 m²	- 10 m²	+ 0,16 €/m²	

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

11.2 Gewerbe

Wie bei den Wohnungsmieten handelt es sich bei den hier abgebildeten Werten ebenfalls um **Rahmenwerte marktüblicher Mieten** für das Ertragswertverfahren.

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

Ladenmieten

Stadt/Gemeinde	1a Lage			1b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	15,00	26,00	35,00	6,00	9,50	13,00
Detmold	20,00	28,00	38,00	10,00	15,50	21,00
Lage	8,00	10,00	14,00	6,00	7,50	9,50
Lemgo	10,00	15,00	20,00	6,00	8,50	11,00

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

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße
1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone
2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe
2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

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

Büromieten

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

Lager- und Produktionsräume

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

12 Sonstige Angaben

12.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.
Die Antragsberechtigung geht aus § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW ermittelt. Es handelt sich um eine wertabhängige Gebühr.

- Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:
  0,2 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 1.000,00 Euro
- Verkehrswert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:
  0,1 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 2.000,00 Euro
- Verkehrswert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro:
  0,05 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 7.000,00 Euro
- Verkehrswert über 100 Mio. Euro:
  0,01 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 47.000,00 Euro

Alle Gebührenangaben zzgl. der aktuellen Umsatzsteuer.

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands für:
- gesonderte Unterlagen und Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten
- aufwendig zu ermittelnde Baumängel oder -schäden
- sonstige Erschwernisse

Abschläge wegen verminderten Aufwands für:
- Objekte mit verschiedenen Wertermittlungsstichtagen
- Objekte mit gleichen wertbestimmenden Merkmalen
- Ggf. bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

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

12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter www.boris.nrw.de oder geo.kreislippe.de erhalten.
Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten.

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

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

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Anschrift:

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

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

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9^{00} - 12^{00} Uhr
	13^{30} - 15^{00} Uhr
Freitags	9^{00} - 12^{00} Uhr

sowie nach Absprache.

12.3 Immobilienrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte geben für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für unvermietete Eigentumswohnungen 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 jedoch in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.
Die Umrechnungskoeffizienten werden beim Erwerb eines Immobilienrichtwertes mitgeliefert.
Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter www.boris.nrw.de

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte

© Geobasisdaten des Landes NRW

12.4 Übersicht über mittlere Werte von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser [€/m² Wohnfläche]	Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) [€/m² Wohnfläche]
Augustdorf	1260	700
Bad Salzuflen	1520	1000
Barntrup	1110	600
Blomberg	1110	680
Detmold	1580	1160
Dörentrup	1060	630
Extertal	1010	600
Horn-Bad Meinberg	1250	750
Kalletal	1060	660
Lage	1270	750
Lemgo	1520	1140
Leopoldshöhe	1510	760
Lügde	980	640
Oerlinghausen	1520	820
Schieder-Schwalenberg	1090	590
Schlangen	1270	720

Die mittleren Werte beziehen sich auf ein durchschnittliches Objekt, das im Durchschnitt der mittleren Wohnlage des Ortes liegt. Die Werte wurden auf der Grundlage einer statistischen Auswertung ermittelt.

12.5 Überschlägige Wertauskunft

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge können für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen überschlägige Wertauskünfte gegeben werden. Der hierfür erforderliche Antrag kann im Internet (www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss) heruntergeladen oder über den BürgerService (115 oder 05231 / 62-300) angefordert werden.

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

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m² und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000 €.

Ausgangswert	100 m² x	1.000 €/m² =		100.000 €
Pauschalwert der Garage			+	5.000 €
Wertminderung für die Mängel und Schäden			-	10.000 €
Objektwert				95.000 €

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40 €.

12.6 Immobilienpreisrechner

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

12.7 Überregionale Grundstücksmarktberichte

12.7.1 Grundstücksmarktbericht NRW

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der

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

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

12.7.2 Immobilienmarktbericht Deutschland

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

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

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

Der Immobilienmarktbericht ist bei der
Geschäftstelle des „Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Niedersachsen“
Stau 3
26122 Oldenburg
gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

Quelle: http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info