



Grundstücksmarktbericht 2018
für den Kreis Lippe

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

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Lippe

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

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

Redaktion:

Horst Koch

Druck

Eigendruck

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de und www.kreis-lippe.de/gutachterausschussgebuehrenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
	Geschosswohnungsbau	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	21
4.7	Bodenrichtwerte	22
4.7.1	Definition	22
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	24
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	26
4.7.5	Indexreihen	55
5	Bebaute Grundstücke	59
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Durchschnittspreise	59
5.1.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
5.1.3	Indexreihen	65
5.1.4	Sachwertfaktoren	66
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	69
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	69
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	69
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	71
5.2.3	Indexreihen	83
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	85
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	85
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	86
5.3.3	Indexreihen	90
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	91
5.4.1	Liegenschaftszinssätze	91
5.4.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	91
6	Wohnungs- und Teileigentum	92
6.1	Wohnungseigentum	92
6.1.1	Durchschnittspreise	92
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	92
6.1.3	Indexreihen	96
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	97

6.1.5	Rohertragsfaktoren	98
6.2	Teileigentum	98
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	99
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	99
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	99
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	100
8	Modellbeschreibungen	101
8.1	Sachwertmodell	101
8.2	Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)	112
8.3	Lagewert	115
8.4	Optik	115
9	Mieten und Pachten	116
9.1	Wohnen	116
9.1.1	Mietrichtwerte	116
9.1.1	Umrechnungskoeffizienten	117
9.2	Gewerbe	122
10	Kontakte und Adressen	126
11.	Anlagen	127
11.1	Gutachten	127
11.2	Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	128
11.3	Überschlägige Wertauskunft	128

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen ∅ verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Nfl	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
Bau-Gfl	Baugrundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2017 eine Erhöhung bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz. Die Preistendenz ist überwiegend positiv.

Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.977 in 2016** auf **4.204 in 2017** erhöht, was einer Zunahme von ca. 6 % entspricht.

Beim Geldumsatz zeigt sich eine steigende Entwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 755,74 Mio. € liegt ca. 25 % höher als der Umsatz des Vorjahres.

Nicht alle Kauffälle sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beträgt im Jahr 2017 die Anzahl der Kaufverträge **3.289** und liegt damit ca. 3 % höher als im Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 653,28 Mio. €. Das entspricht einer Erhöhung um ca. 22 %.

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

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

Im Jahr 2017 wurden **384 Baulandkaufverträge** über insgesamt **43,15 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Städten und Gemeinden und den einzelnen Baulandnutzungen unterschiedlich. Im Kreisdurchschnitt zeigt sich für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau und den Innenstadtbereich mit tertiärer gewerblicher Nutzung eine steigende Preisentwicklung. Bei Grundstücken für Gewerbe- und Industriegrundstücken sinken die Kaufpreise.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **188**, für die **9,65 Mio. €** gezahlt wurden. Hieraus ergab sich, dass die Preise in den Nutzungen Ackerland und Grünland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Die Waldpreise sind geringfügig gesunken.

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

Für die **1.158** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurde ein Geldumsatz von **214,57 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **267** Verkäufen von **Mehrfamilienhäusern** wurde ein Umsatz von **93,95 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **921** Kaufverträgen ein Umsatz von **101,21 Mio. €** erzielt. Das größte Teilsegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment ist die Preisentwicklung im Kreismittel positiv. Die Preisentwicklung verläuft in den einzelnen Lagen jedoch unterschiedlich.

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

Zusammenfassung der wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2017

	Kauffälle (Anzahl)	Geld (Mio. €)	Preis- tendenz
Grundstücksverkehr			
Gesamtumsatz	3.289	653,28	steigend
Unbebaute Grundstücke			
Bauland	384	43,15	Tlw. steigend
Land- und Forstwirtschaft	188	9,65	Tlw. steigend
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.158	214,57	steigend
Mehrfamilienhäuser	267	93,95	steigend
Wohnungs- und Teileigentum	921	101,21	steigend

Die Angaben beziehen sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

3 Umsätze

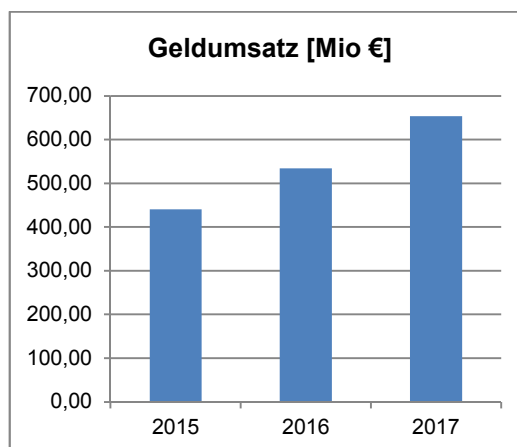
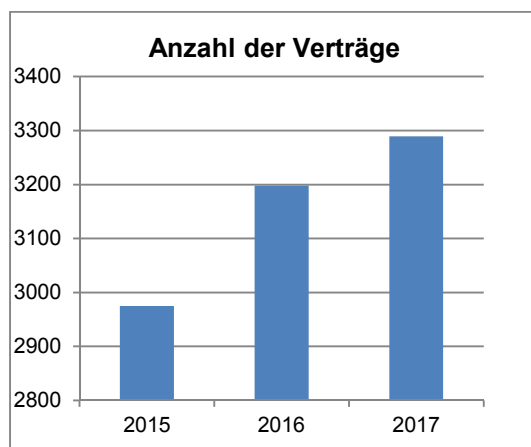
3.1 Gesamtumsatz

Merkmale	2015	2016	2017	Veränderung 2017/2016
Anzahl der Kauffälle	3.661	3.977	4.204	+ 6 %
Geldumsatz [Mio. €]	519,88	605,88	755,74	+ 25 %

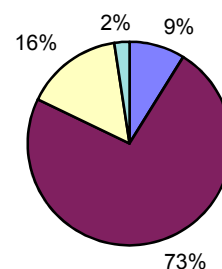
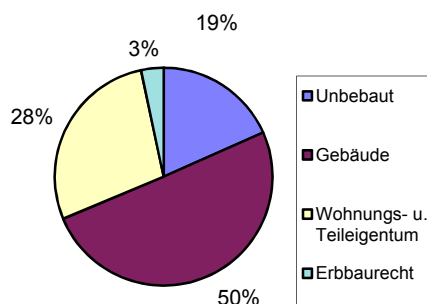
In dieser Übersicht sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Im Folgenden sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten. Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, die für die Auswertung als geeignet oder bedingt geeignet eingestuft werden.

Jahresüberblick

Merkmale	2015	2016	2017	Veränderung 2017/2016
Anzahl der Kauffälle	2.975	3.198	3.289	+ 3 %
Geldumsatz [Mio. €]	440,40	533,83	653,28	+ 22 %



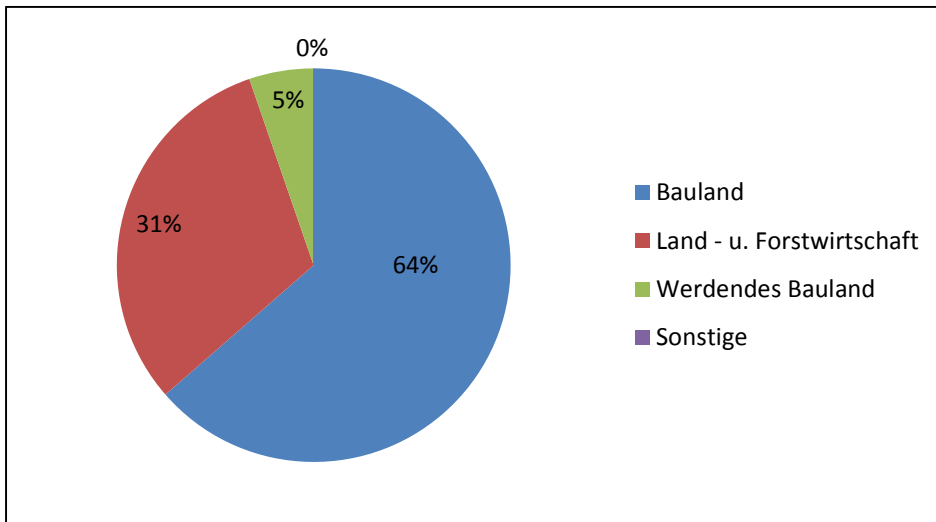
Teilmarkt	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]
Unbebaut	604	57,85
Gebäude	1655	478,65
Wohnungs- u. Teileigentum	921	101,21
Erbbaurecht	109	15,57



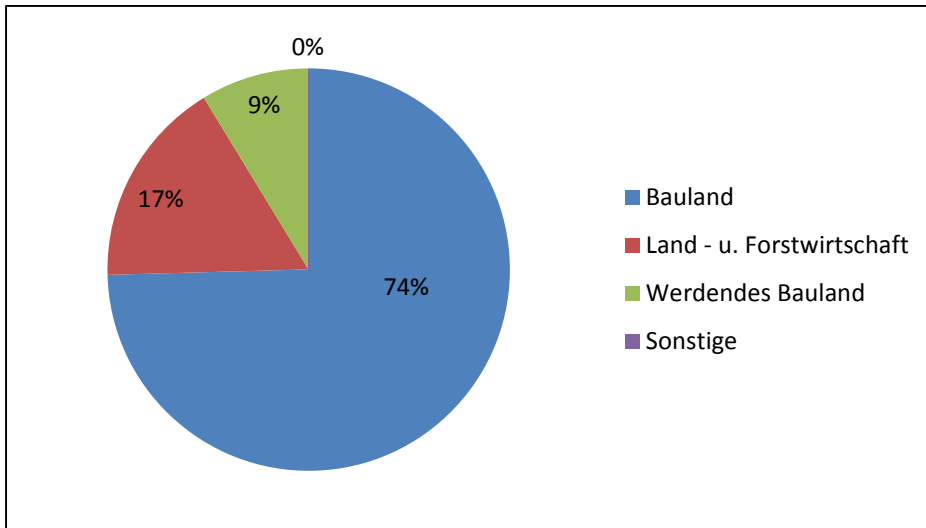
3.2 Unbebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	384	43,15	48,81
Land- u. Forstwirtschaft	188	9,65	360,44
Werdendes Bauland	32	5,05	11,21
Sonstige	0	0	0

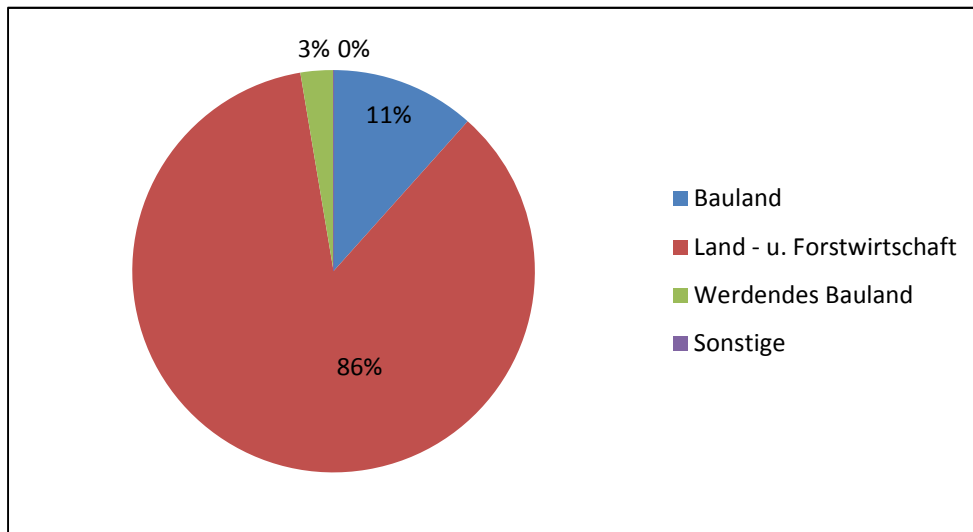
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



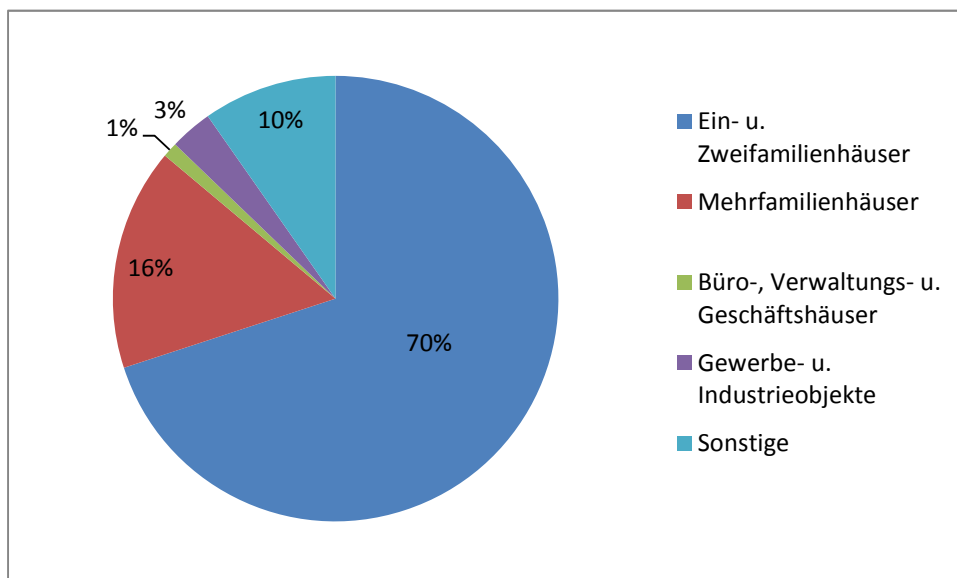
Flächenumsatz



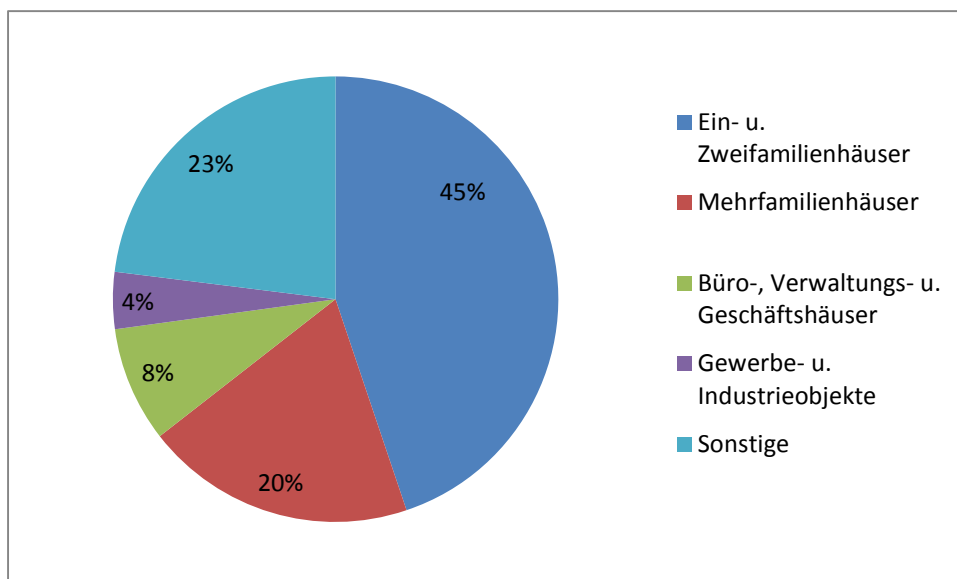
3.3 Bebaute Grundstücke

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1158	214,57	112,95
Mehrfamilienhäuser	267	93,95	30,7
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	18	40,15	8,51
Gewerbe- und Industrieobjekte	51	19,71	21,42
Sonstige	161	110,27	91,01

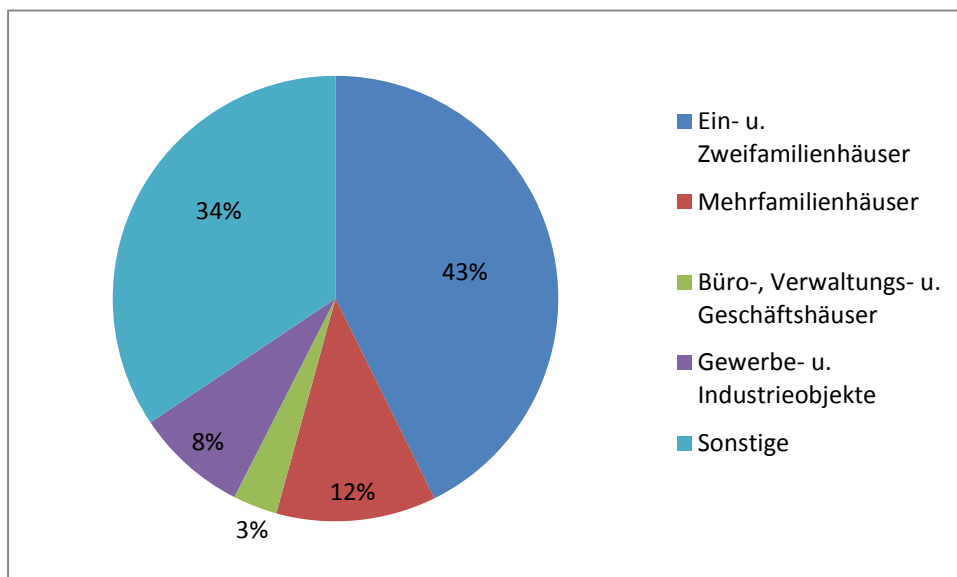
Anzahl der Verträge



Geldumsatz



Flächenumsatz



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2016	834	86,35
2017	828	97,26
Veränderung	- 1 %	+ 13 %

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. €]
2016	99	3,89
2017	93	3,95
Veränderung	- 6 %	+ 2 %

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bestellung von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Es wird durch einen notariellen Vertrag begründet.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2016	3	0,18	4
2017	0	0,00	-

Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	20	1,29	0,93
2017	16	1,58	0,98

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. €]
2016	76	12,56	17,86
2017	78	8,64	13,63

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	286	23,60	21,41
2017	306	26,90	26,37
Veränderung	+ 7 %	+ 14 %	+ 23 %

Aufteilung des Jahres 2017 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	15	1,09	1,32
Bad Salzuflen	43	3,39	4,85
Barntrup	6	0,78	0,19
Blomberg	9	0,81	0,35
Detmold	66	5,58	6,97
Dörentrup	7	0,78	0,42
Extertal	2	0,26	0,09
Horn-Bad Meinberg	28	2,75	1,45
Kalletal	8	0,62	0,30
Lage	30	2,42	2,53
Lemgo	26	2,80	2,20
Leopoldshöhe	25	2,01	2,23
Lügde	6	0,46	0,17
Oerlinghausen	11	1,19	1,51
Schieder-Schwalenberg	6	0,46	0,17
Schlangen	18	1,49	1,64

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Geschosswohnungsbau

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	20	3,30	4,48
2017	22	3,19	5,98

Geschäftsgrundstücke (Höherwertige gewerbliche Nutzung)

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	3	1,28	0,77
2017	5	1,61	2,08

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	41	17,19	7,01
2017	31	11,64	5,50

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich hauptsächlich in Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m² werden im Folgenden separat dargestellt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2016	132	218,12	5,77
2017	117	274,89	8,35
Veränderung	- 11 %	+ 26 %	+ 45 %

Ackerland

Dem Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	82	159,25	4,84	2,71
2017	87	243,77	7,84	2,93

Grünland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	21	18,81	0,30	1,43
2017	30	31,12	0,52	1,83

Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer als 2.500 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	29	40,06	0,64	1,61
2017	26	58,27	0,66	1,60

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

Gartenland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	16	2,00	0,10	5,05
2017	13	3,38	0,17	5,12

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	2	3,42	0,98	28,54
2017	5	3,13	1,52	48,63

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ²]
2016	23	15,92	5,90	37,08
2017	27	8,08	3,53	43,62

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Hofstellen

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

Die Hofstellenpreise reichen von 5 €/m² bis 15,50 €/m².

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

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

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

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 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

4.7.1 Definition

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei den zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugslage verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

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

Schreibweise:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Umstände

Zum Beispiel:

100
W II 600 0,8 vt ASB

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung:

W = Wohnbaufläche
MI = gemischte Baufläche
MD = Dorfgebiet
G = Gewerbebaufläche
SE = Sondergebiet nach § 10 BauNVO
SO = Sondergebiet nach § 11 BauNVO

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

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

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

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

ASB = Außenbereich

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 1,5 ha haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 0,75 ha und eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde.

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

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

Zum Beispiel:

2,10
A 60

Wertbeeinflussende Umstände:

A = Ackerland
GR = Grünland
F = Forstwirtschaft

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

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte**Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau**

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	135	130	100
Bad Salzuflen	190	120	90
Bartrup	85	65	40
Blomberg	120	70	43
Detmold	175	125	90
Dörentrup	80	65	44
Extertal	80	55	34
Horn-Bad Meinberg	95	60	44
Kalletal	95	65	49
Lage	155	120	85
Lemgo	200	130	90
Leopoldshöhe	170	135	90
Lügde	90	65	36
Oerlinghausen	190	165	110
Schieder-Schwalenberg	60	50	35
Schlangen	150	135	95

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			125
Bad Salzuflen	290	200	125
Barntrop			
Blomberg		110	105
Detmold	230	220	110
Dörentrup			
Extertal		80	
Horn-Bad Meinberg		70	55
Kalletal	100		
Lage		180	125
Lemgo	170	185	130
Leopoldshöhe	180	185	
Lügde		95	65
Oerlinghausen	260	240	185
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		145	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m ²]		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		65	
Bad Salzuflen	70	50	40
Barntrop		25	16
Blomberg	16	31	16
Detmold	55	60	55
Dörentrup			16
Extertal		35	22
Horn-Bad Meinberg		34	13
Kalletal		21	16
Lage	80	55	49
Lemgo	55	46	34
Leopoldshöhe		65	40
Lügde		45	16
Oerlinghausen		50	49
Schieder-Schwalenberg			12
Schlangen		75	35

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.
Die Übersicht bezieht sich nur auf klassisches Gewerbe wie Produktion, Handwerk, Industrie.
Flächen mit höherer gewerblicher Nutzung wie Handel wurden nicht berücksichtigt.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Individueller Wohnungsbau

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

Einzelhausgrundstücke

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

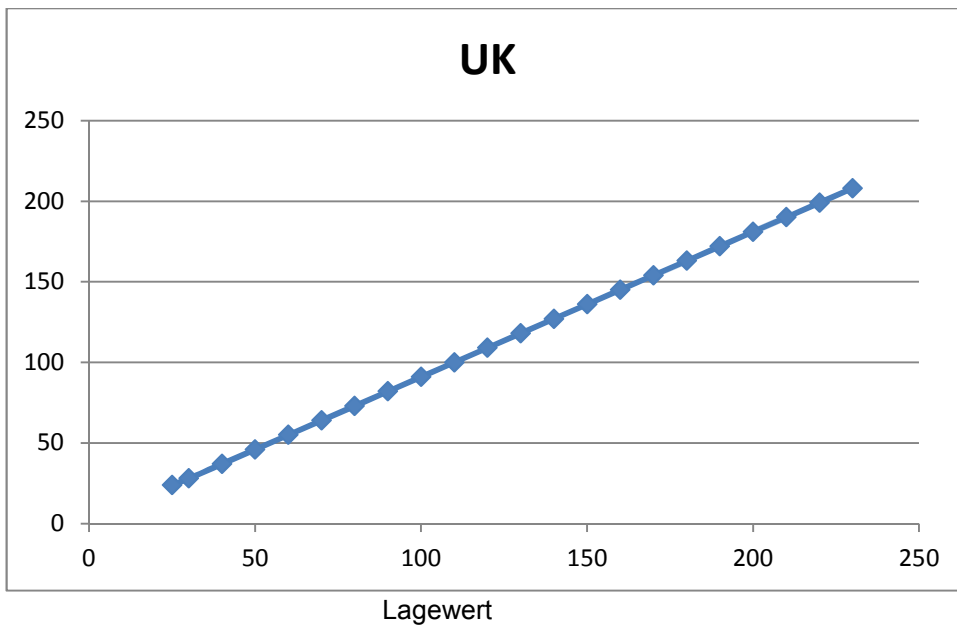
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke für Einzelhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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

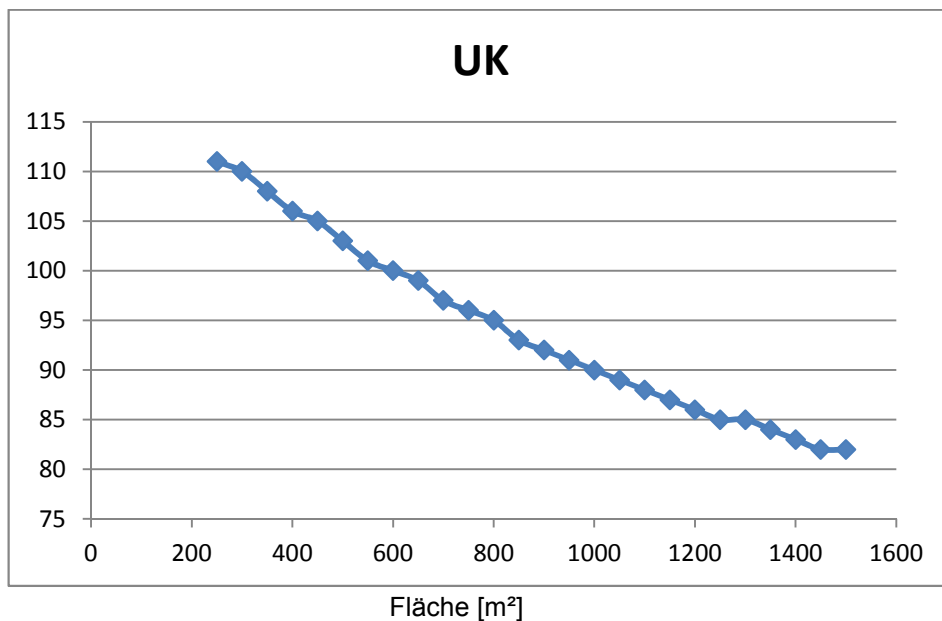
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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

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



Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung

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

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

und umgekehrt.

Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

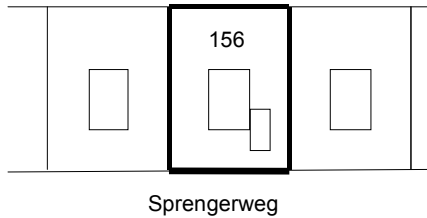
Der Grundstückszuschnitt wurde mit den Merkmalsausprägungen: *regelmäßig*, *unregelmäßig* und *negativ unregelmäßig* untersucht. Lediglich die Kategorie *negativ unregelmäßig* zeigte sich wertbeeinflussend.

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

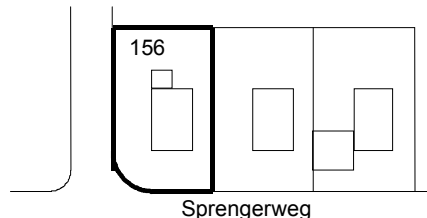
Berücksichtigung der Lage im Erschließungssystem

Die Lage im Erschließungssystem hat fünf Merkmalsausprägungen:

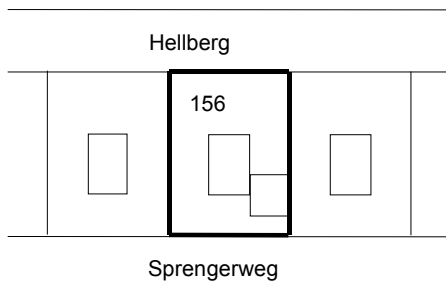
- Reihengrundstück
- Eckgrundstück
- Zweifrontengrundstück
- Binnengrundstück
- Kopfgrundstück



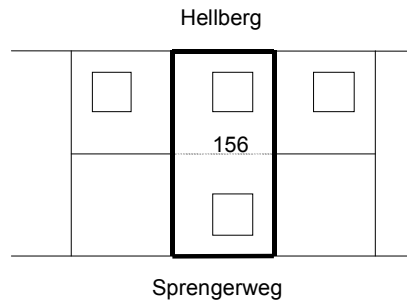
Reihengrundstück



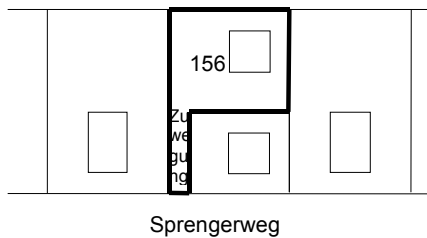
Eckgrundstück



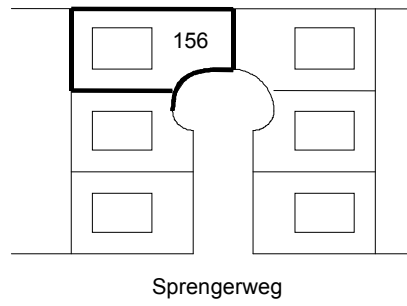
Zweifrontengrundstück



Zweifrontengrundstück als Reihengrundstücke ausgewertet



Binnengrundstück



Kopfgrundstück

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

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

Berücksichtigung der Baulückeneigenschaft

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

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

Grundstücke für Doppel- und Reihenhäusern:

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

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

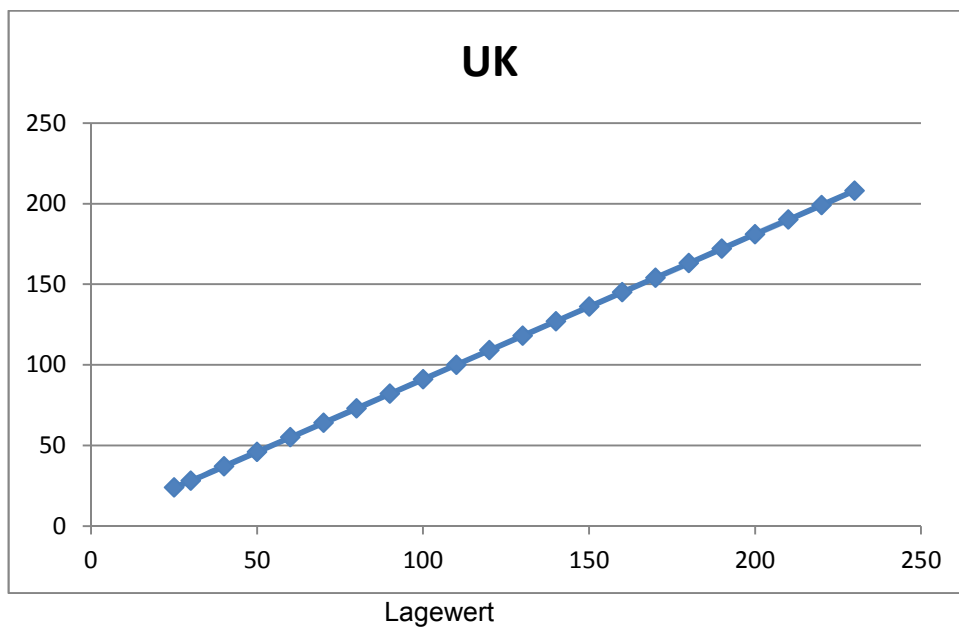
Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung eines Umrechnungskoeffizienten für die Bauweise von Einzelhaus zu Doppel- und Reihenhäusern die Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Lage, Baugrundstücksfläche und Zuschnitt von Einzelhäusern auf den Teilmarkt Bauland für Doppel- und Reihenhäuser angewendet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

Umrechnungskoeffizienten für Doppel- und Reihenhäuser:

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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

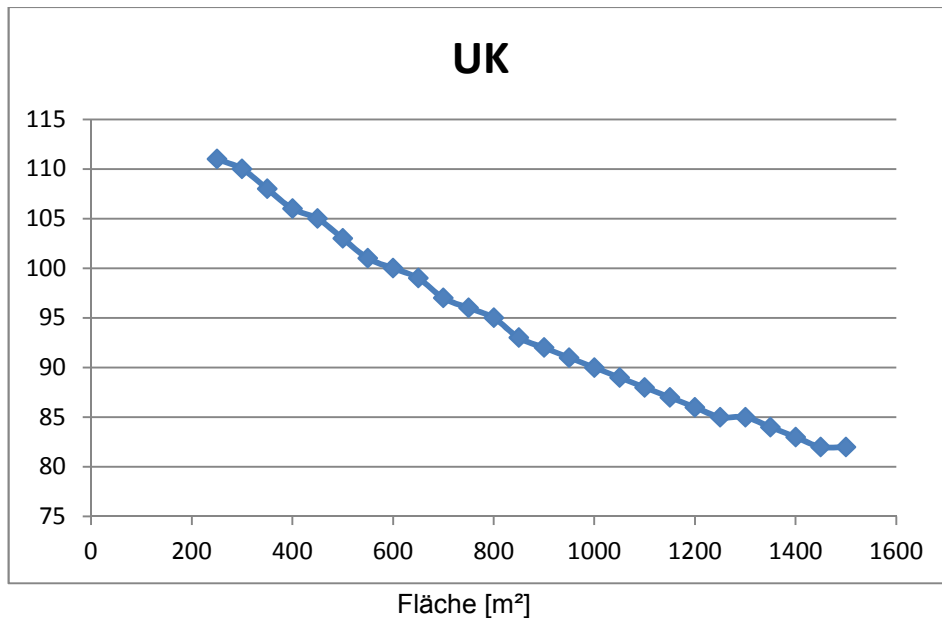
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
130	118
140	127
150	136
160	145
170	154
180	163
190	172
200	181
210	190
220	199
230	208



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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

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



Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts

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

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

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

Abhängigkeit von der Bauweise:

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

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

In dieses Segment fallen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Es liegt aus dem Kreisgebiet nur eine sehr kleine Anzahl an Kauffällen vor. Die Auswertung kann deshalb nur über wenige Merkmale erfolgen.

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

Wertrelevante Geschossfläche nach rechtlich zulässiger Bebauung:

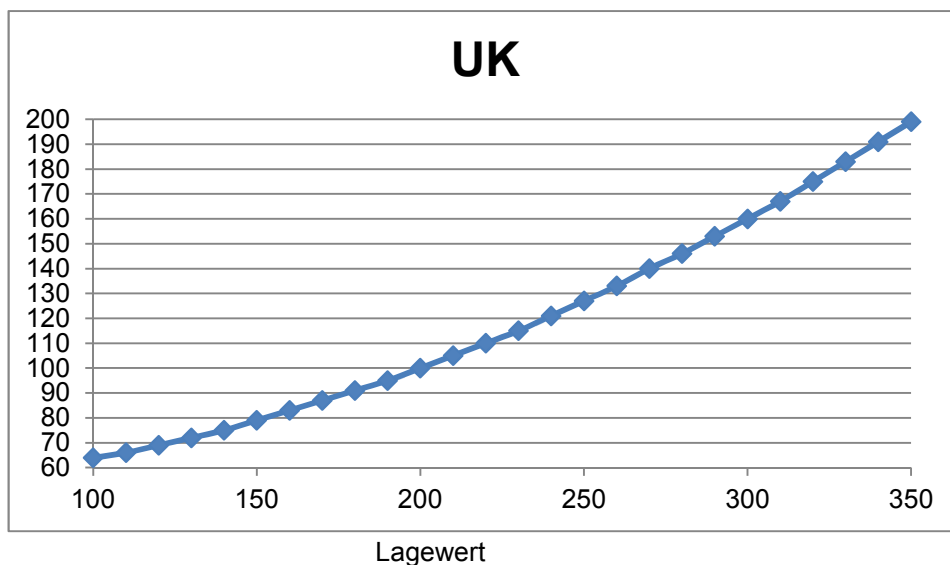
Geschossfläche EG	200	m ²
Geschossfläche OG	200	m ²
Geschossfläche UG (30% vom EG)	60	m ²
Geschossfläche DG (75 % vom OG)	150	m ²
Summe	610	m ²
Baulandfläche des Grundstücks	1000	m ²
WGFZ	0,61	

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

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

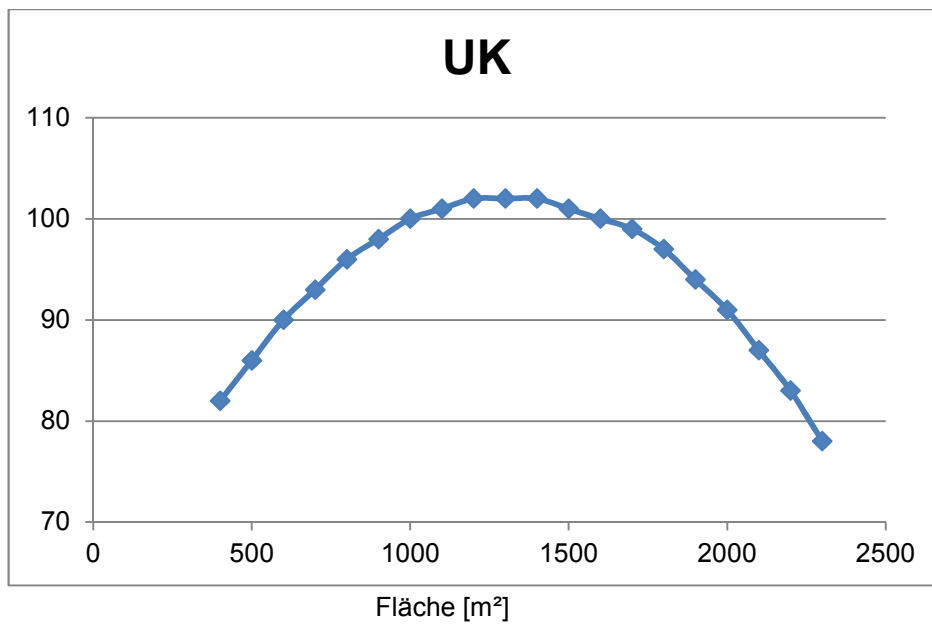
Lagewert	Umrechnungskoeffizient	Lagewert	Umrechnungskoeffizient
100	64	230	115
110	66	240	121
120	69	250	127
130	72	260	133
140	75	270	140
150	79	280	146
160	83	290	153
170	87	300	160
180	91	310	167
190	95	320	175
200	100	330	183
210	105	340	191
220	110	350	199



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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

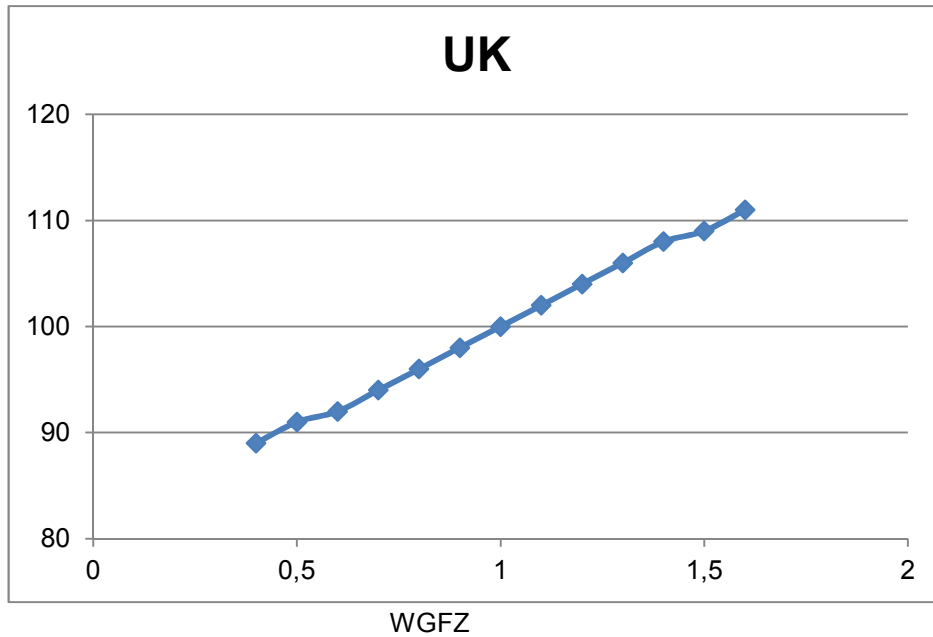
Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
1400	102
1500	101
1600	100
1700	99
1800	97
1900	94
2000	91
2100	87
2200	83
2300	78



Umrechnungskoeffizienten für die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):

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

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Ackerland

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

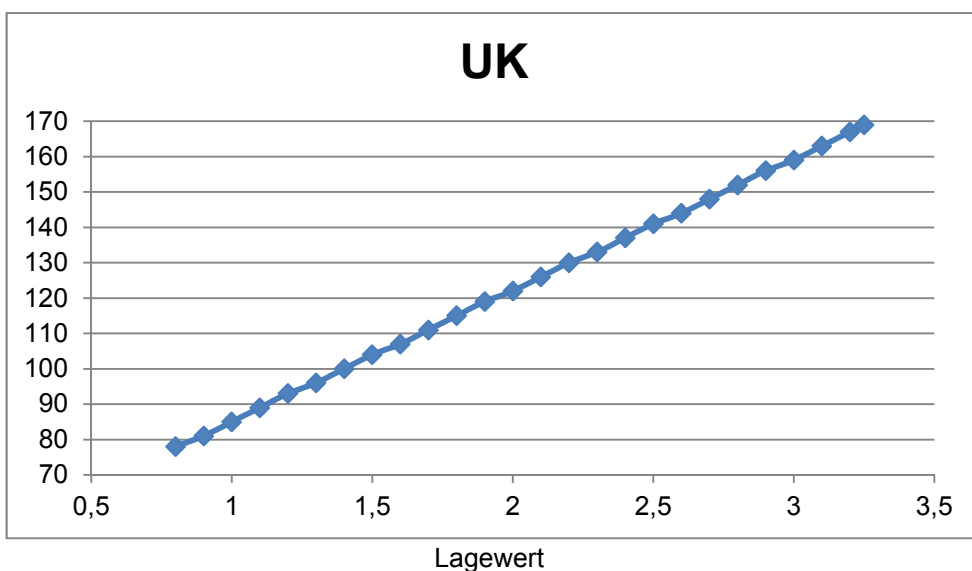
Lagewert des Bodenrichtwertes	2,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	1,80

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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

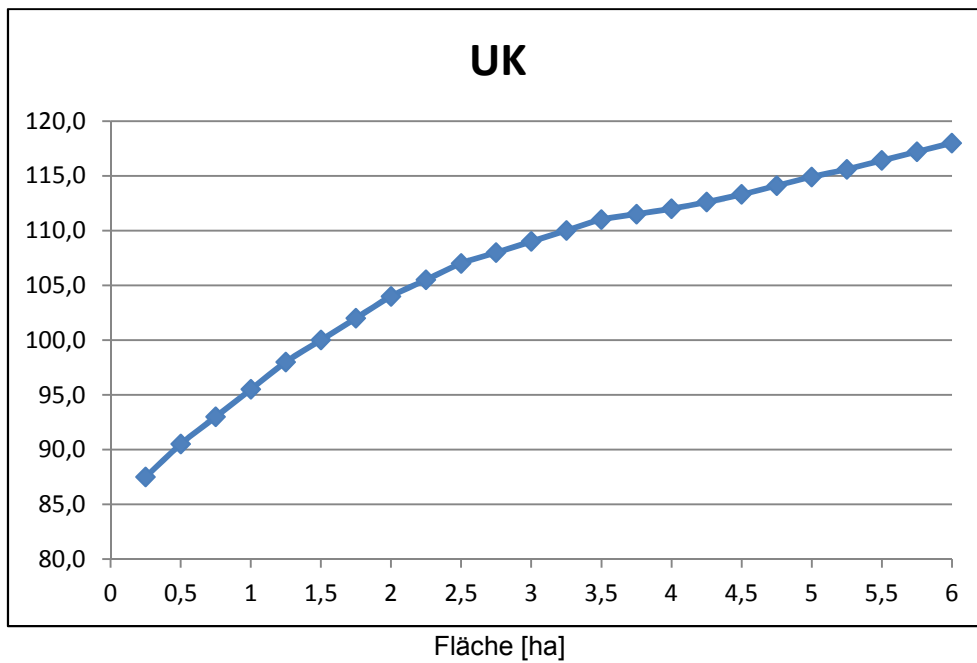
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
2,1	126
2,2	130
2,3	133
2,4	137
2,5	141
2,6	144
2,7	148
2,8	152
2,9	156
3,0	159
3,1	163
3,2	167
3,25	169



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

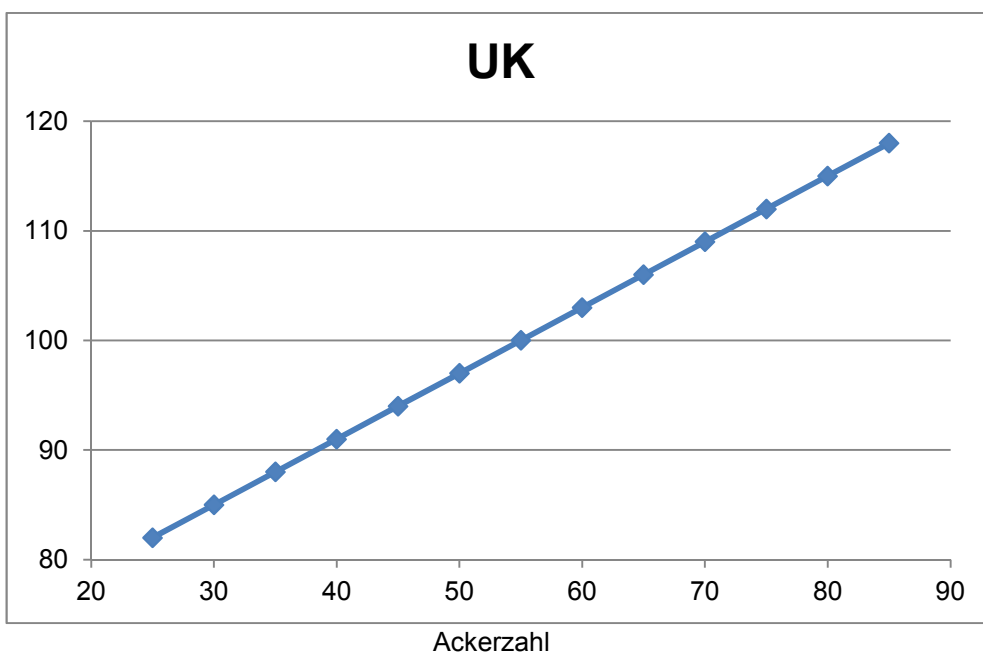
Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	87,5
0,50	90,5
0,75	93,0
1,00	95,5
1,25	98,0
1,50	100,0
1,75	102,0
2,00	104,0
2,25	105,5
2,50	107,0
2,75	108,0
3,00	109,0

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



Umrechnungskoeffizienten für die Bodengüte:

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



Umrechnungskoeffizienten für Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,97

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Anpassung an Bewertungsgrundstück

Merkmal		Faktor
Lage	(UK 115 / UK 122)	0,94
Fläche	(UK 118 / UK 100) x	1,18
Ackerzahl	(UK 103 / UK 100) x	1,03
Verpachtung	x	0,97
Gesamtfaktor		1,108
Wert	(2,00 x 1,108)	2,22

Grünland

Beschreibung der untersuchten Daten

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

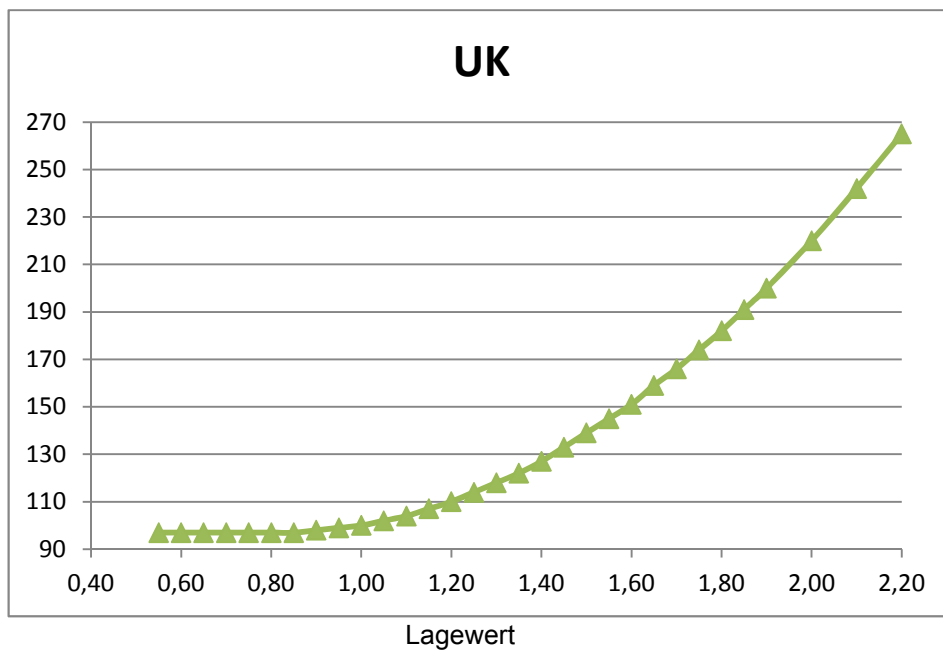
Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	0,90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

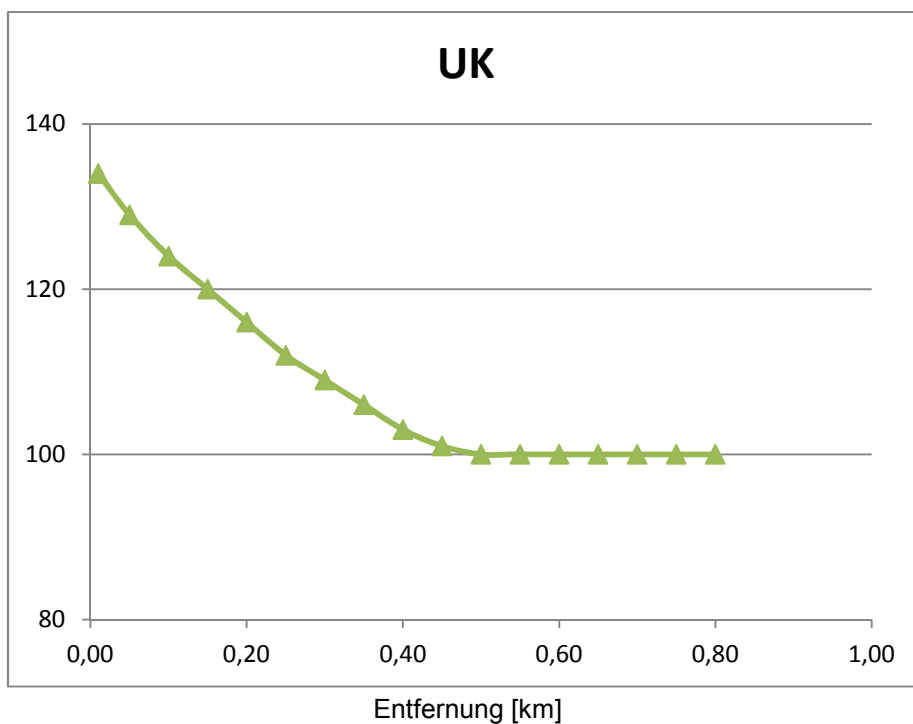
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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



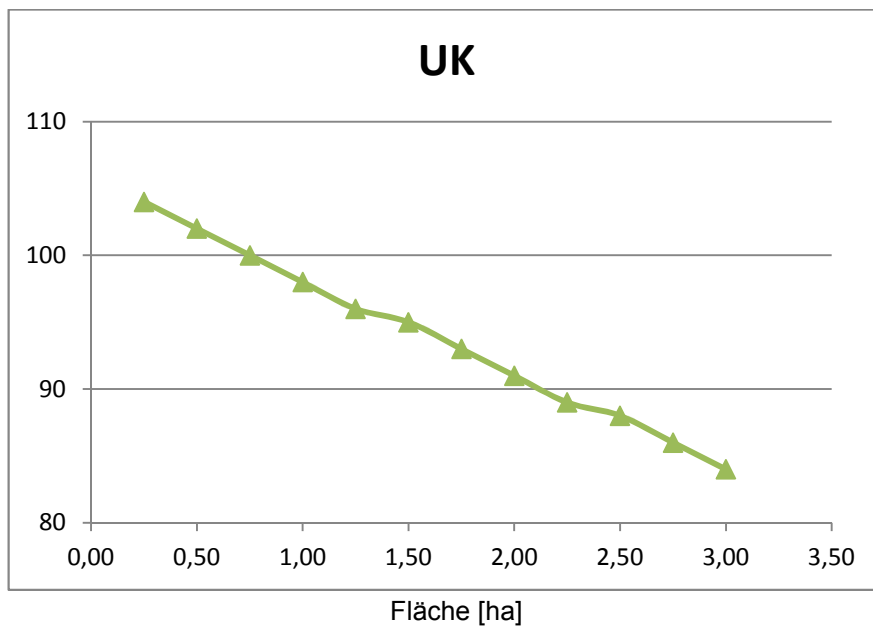
Umrechnungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand:

Entfernung [km]	Umrechnungskoeffizient
0,01	134
0,05	129
0,10	124
0,15	120
0,20	116
0,25	112
0,30	109
0,35	106
0,40	103
0,45	101
0,50	100
0,55	100
0,60	100
0,65	100
0,70	100
0,75	100
0,80	100



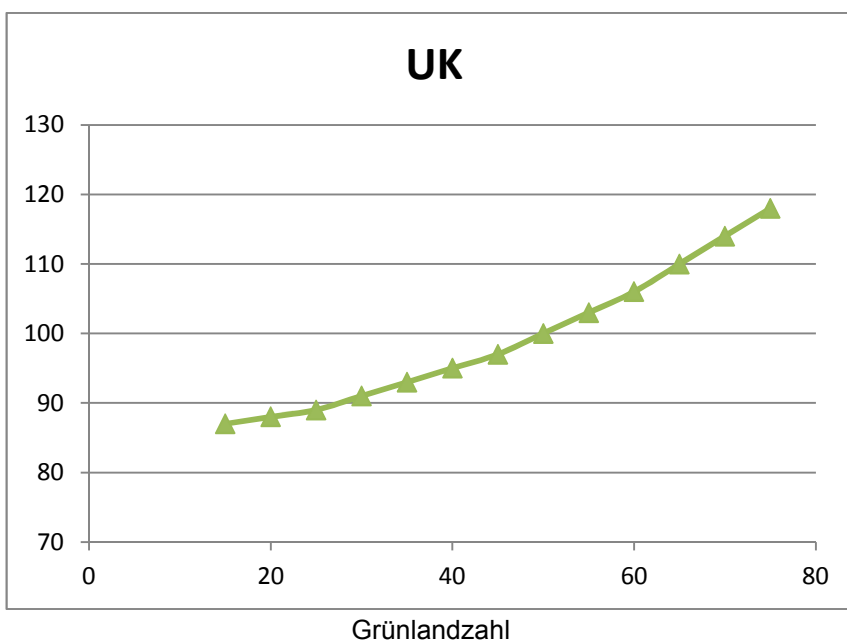
Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

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



Umrechnungskoeffizienten für die Grünlandzahl:

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



Umrechnungskoeffizienten für die Verpachtung:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
unverpachtet	1,00
verpachtet	0,88

Rechenvorschrift

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

Beispiel:

Bodenrichtwert (GR 50 0,75 ha 0,5 km)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,90
Entfernung zum Ortsrand [km]	0,4
Fläche [ha]	0,5
Grünlandzahl	60
Verpachtung	ja

Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

Wald (Forst)

Beschreibung der untersuchten Daten

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

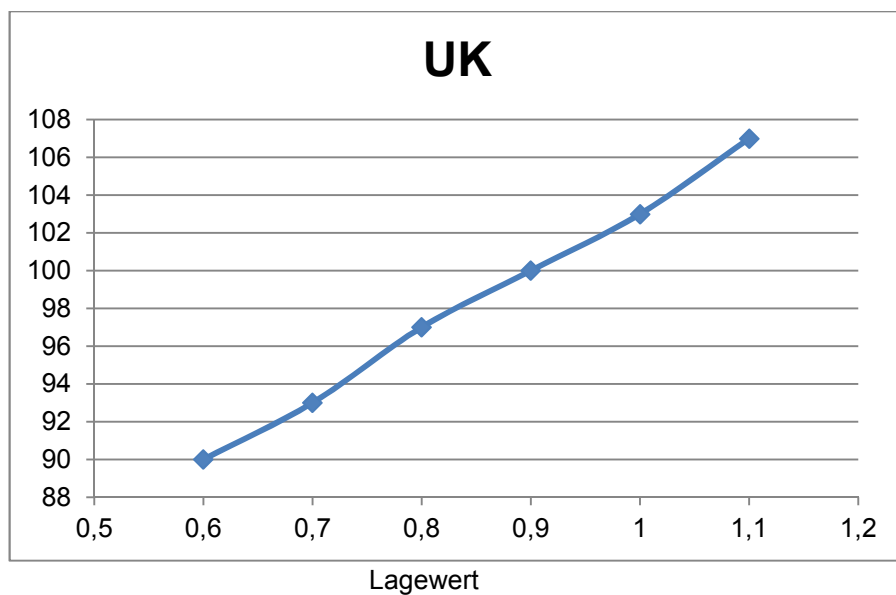
Lagewert

Lagewert des Bodenrichtwertes	1,00
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	0,90

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

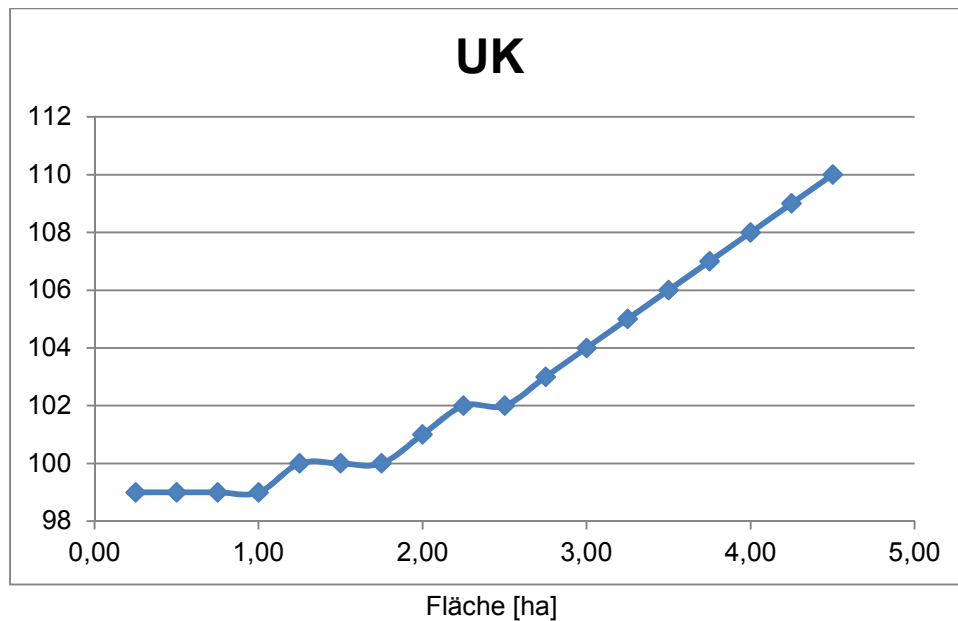
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

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



Umrechnungskoeffizienten für die Fläche:

Fläche [ha]	Umrechnungskoeffizient
0,25	99
0,50	99
0,75	99
1,00	99
1,25	100
1,50	100
1,75	100
2,00	101
2,25	102
2,50	102
2,75	103
3,00	104
3,25	105
3,50	106
3,75	107
4,00	108
4,25	109
4,50	110



Korrekturwerte für den Aufwuchs:

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

Rechenvorschrift

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

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

Bodenrichtwert (F Mischwald 1,5 ha)	1,00
Lage zum Richtwert	0,9
Lagewert der Bewertungsfläche	0,9
Fläche [ha]	2,0
Aufwuchs	Laubwald

Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

Gartenland

Beschreibung der untersuchten Daten

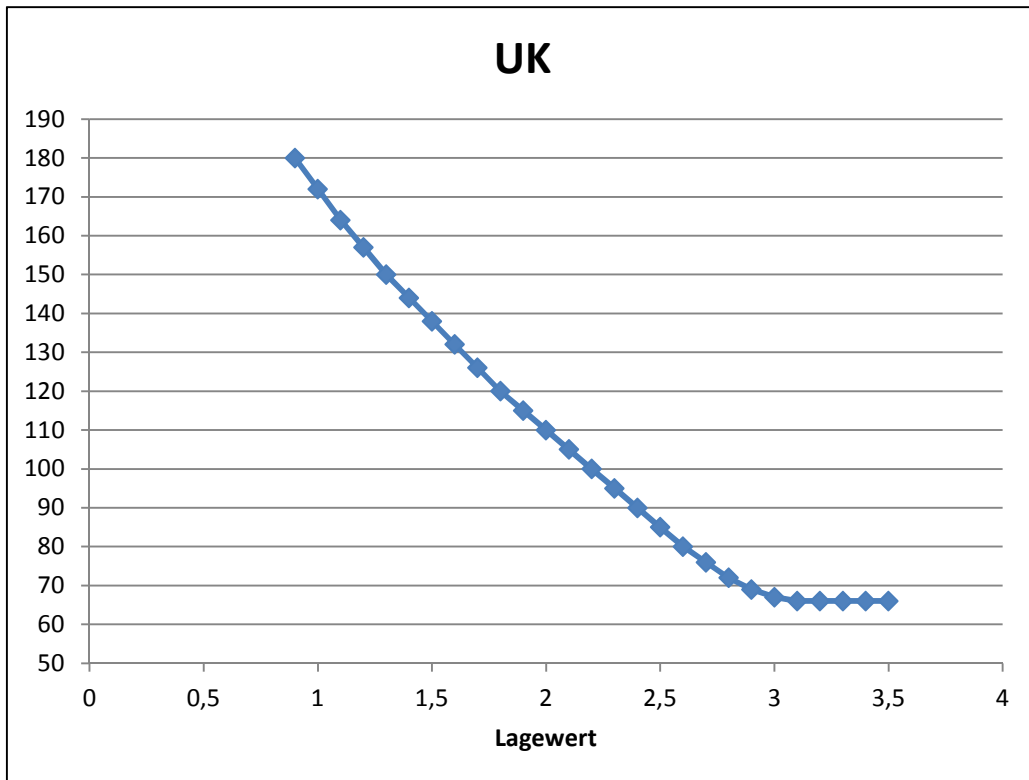
Merkmal	von	bis
Grundstücksfläche [1000 m ²]	0,2	3,0
Lagewert	0,9	3,5
Nutzungsart	Nutzgarten	Erholungsgarten
Besonderheiten	nein	ja
Gartenlandwert [€/m ²]	1,00	10,00
Relation (Garten- / Ackerwert)	0,6	4,6
Anzahl der Kauffälle	56	
Bestimmtheitsmaß	0,27	
Relativer Standardfehler	59 %	

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

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

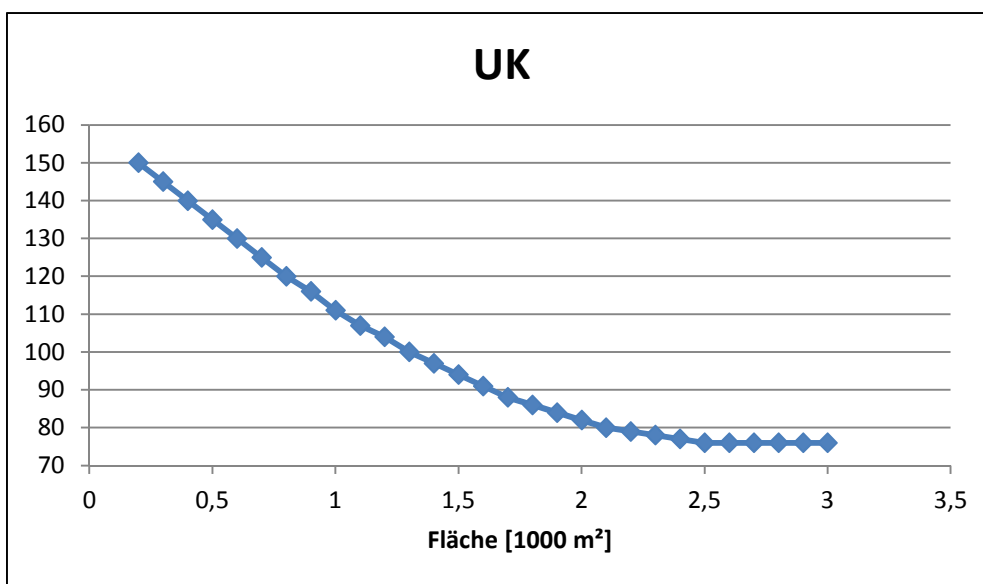
Lage	Umrechnungskoeffizient
0,9	180
1	172
1,1	164
1,2	157
1,3	150
1,4	144
1,5	138
1,6	132
1,7	126
1,8	120
1,9	115
2	110
2,1	105
2,2	100

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



Fläche [1000 m²]	Umrechnungs-koeffizienten
0,2	150
0,3	145
0,4	140
0,5	135
0,6	130
0,7	125
0,8	120
0,9	116
1	111
1,1	107
1,2	104
1,3	100
1,4	97
1,5	94
1,6	91

Fläche [1000 m²]	Umrechnungs-koeffizienten
1,7	88
1,8	86
1,9	84
2	82
2,1	80
2,2	79
2,3	78
2,4	77
2,5	76
2,6	76
2,7	76
2,8	76
2,9	76
3,0	76



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Als Lagewert wurde der Ackerlandrichtwert zum Stichtag 01.01.2015 gewählt.

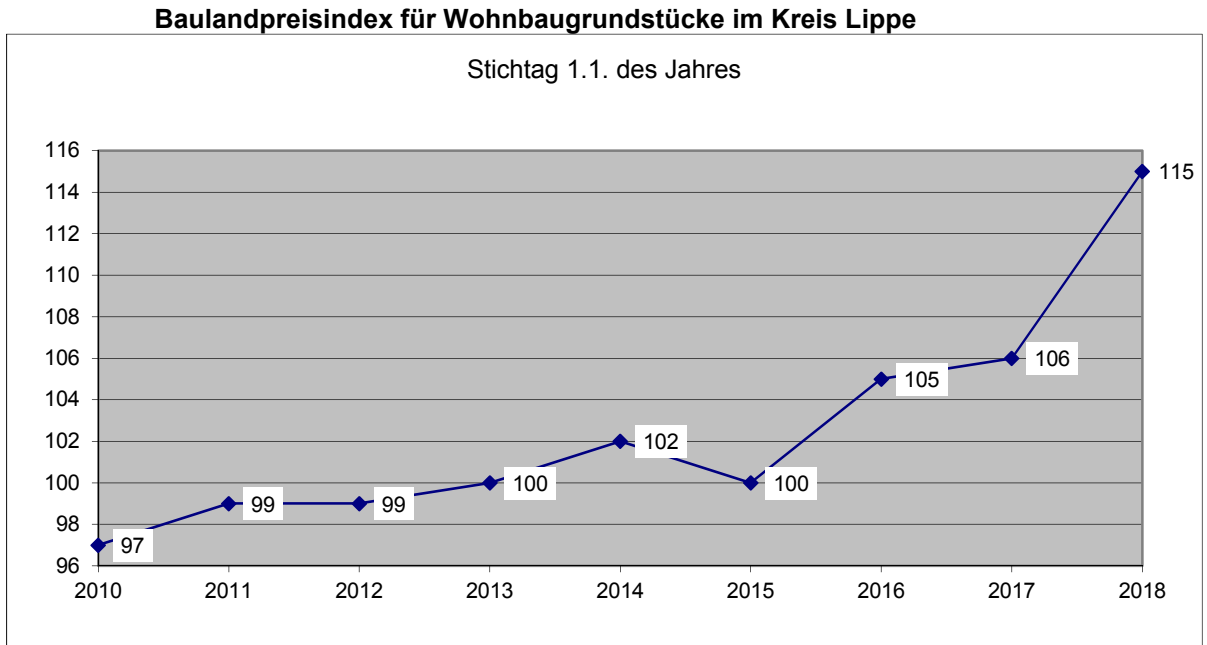
Anpassung an Bewertungsgrundstück

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

4.7.5 Indexreihen

Wohnbauland

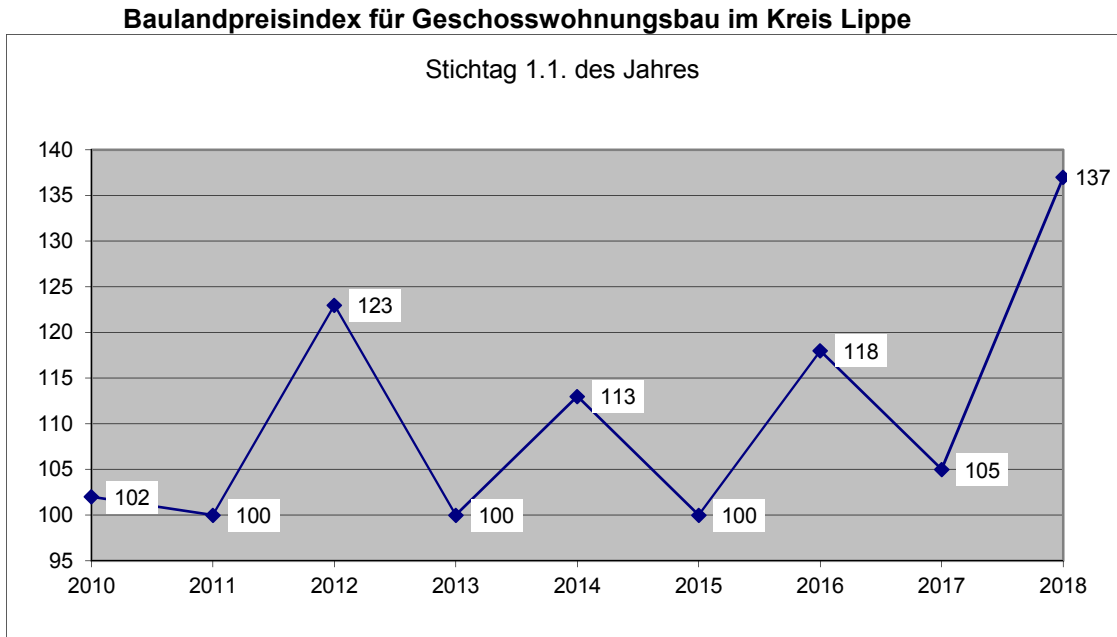
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland mit individuellem Wohnungsbau entwickelt:



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

Geschosswohnungsbau

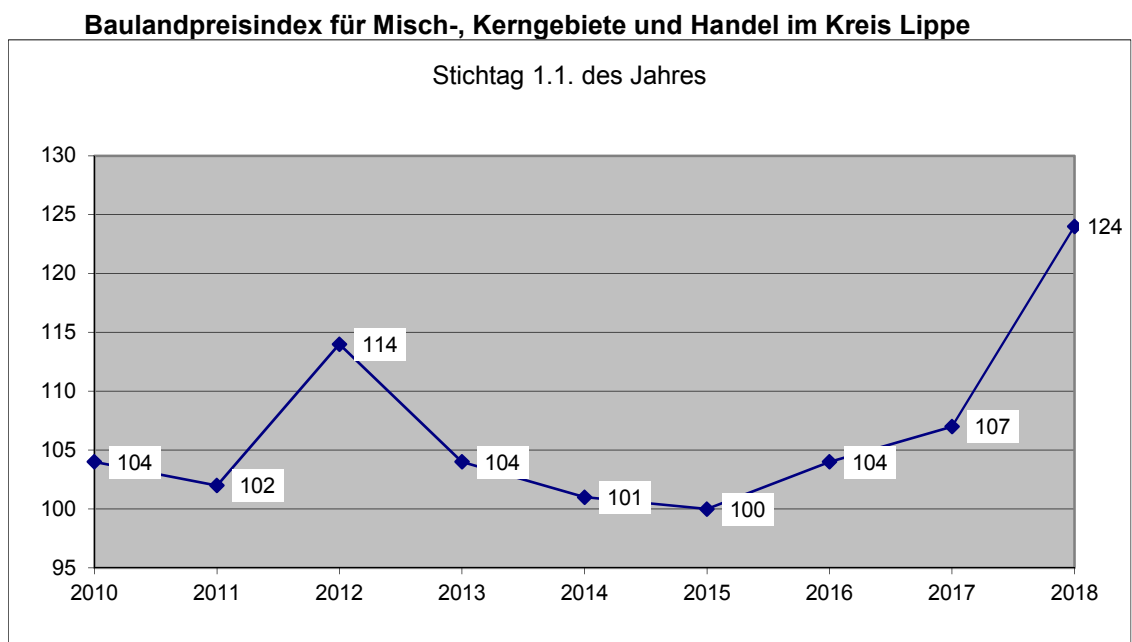
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering.

Misch-, Kerngebiete und Handel

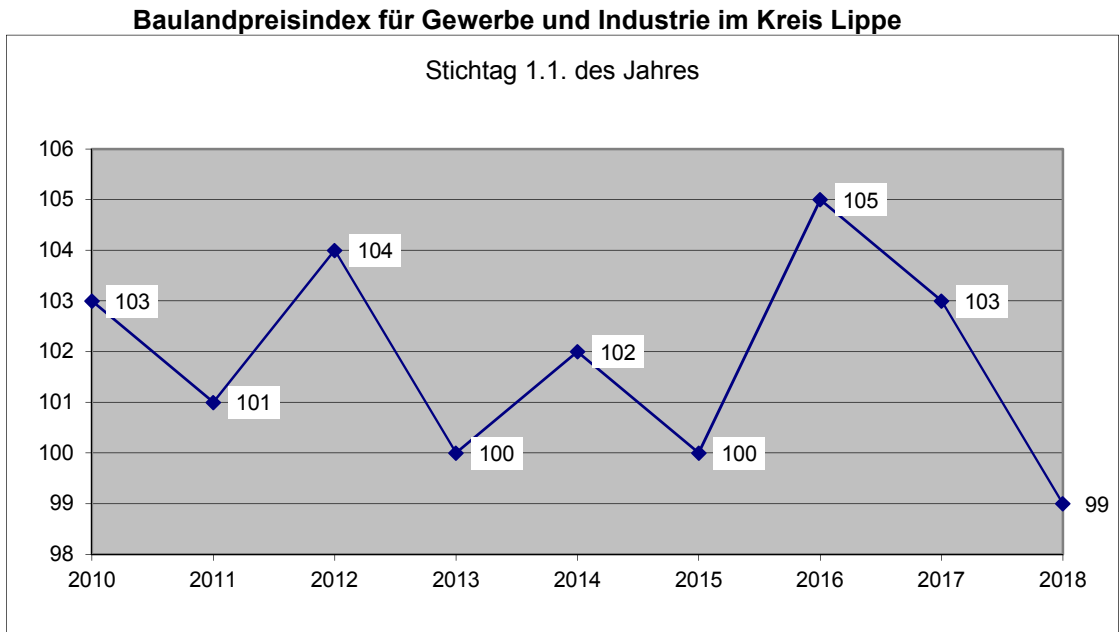
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



Der Baulandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering.

Gewerbe und Industrie

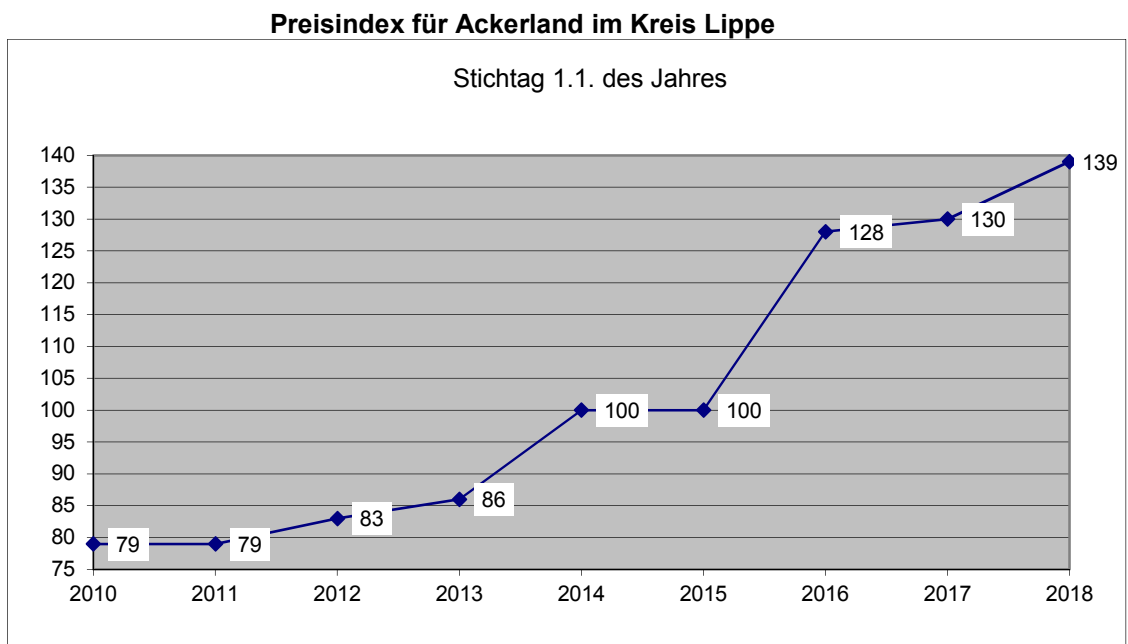
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Geschosswohnungsbau entwickelt:



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

Ackerland

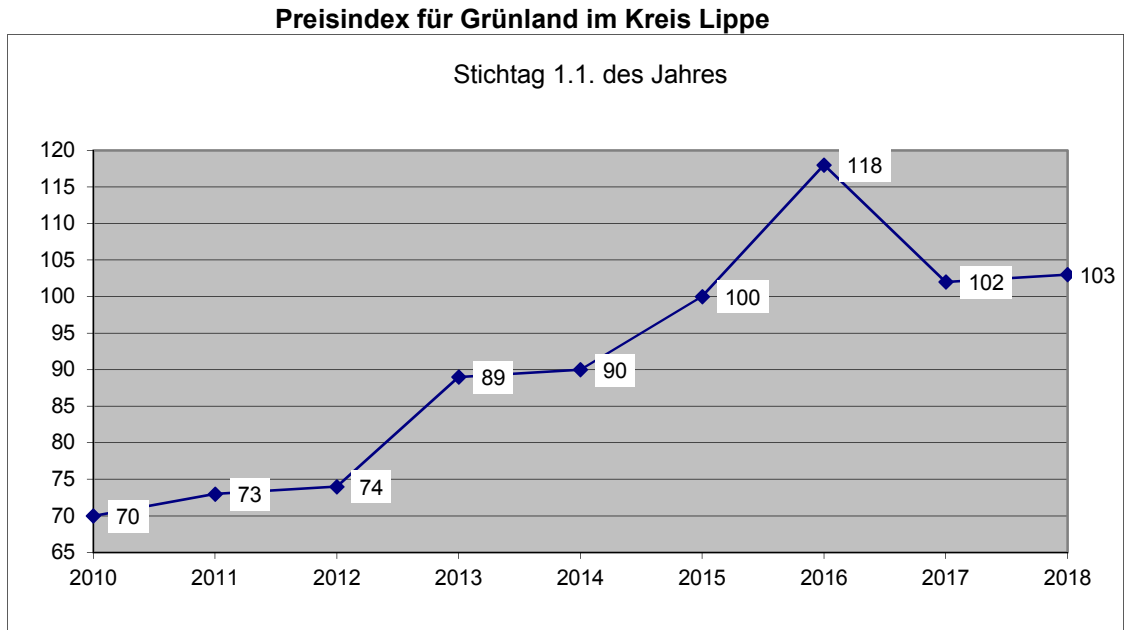
Aufgrund der sich aus den Kaufpreisen ergebenden Richtwertveränderung wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland entwickelt:



Der Ackerlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung über das Kreisgebiet wieder.

Grünland

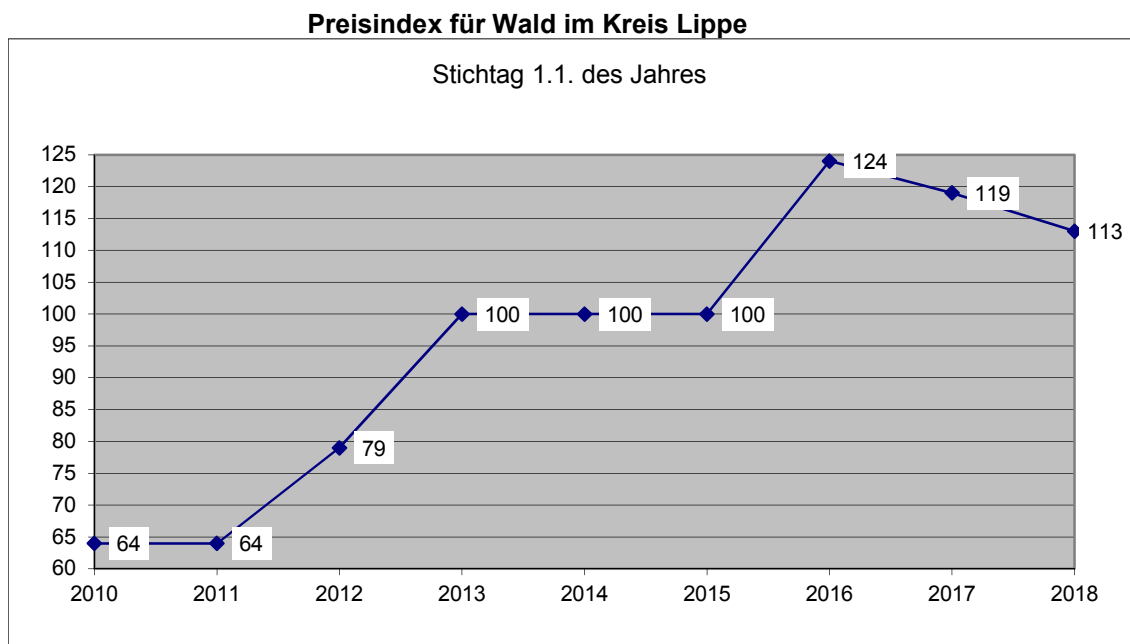
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Bodenpreisindexreihe für Grünland entwickelt:



Der Grünlandpreisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder. Die Datenbasis für die Indexreihe ist gering.

Wald

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



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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2016	0	0	0	0	0
1995-2009	2	313	133	1.260,86	164.950
1975-1994	8	234	172	930,69	162.250
1950-1974	23	246	126	758,98	93.109
1920-1949	6	264	147	631,80	81.500
bis 1919	5	199	166	212,93	33.860

Berücksichtigt wurden Objekte mit einer Grundstücksgröße unter 350 m².

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2016	17	596	153	2.239,27	336.435
1995-2009	48	580	152	1.771,10	266.598
1975-1994	104	639	155	1.462,45	220.353
1950-1974	181	632	146	1.114,41	157.454
1920-1949	26	540	161	883,67	141.582
bis 1919	3	526	148	647,32	96.333

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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2016	7	396	153	2.003,06	296.692
1995-2009	25	329	126	1.818,82	227.620
1975-1994	53	370	130	1.476,02	188.566
1950-1974	29	392	118	1.192,57	138.086
bis 1949	4	325	150	500,46	74.000

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

Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2016	0	0	0	0,00	0,00
1995-2009	3	206	125	1.533,33	191.000
1975-1994	14	228	118	1.165,98	138.107
1950-1974	24	239	99	1.087,75	108.562
bis 1949	0	0	0	0,00	0,00

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

5.1.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Einfamilienhäuser	22,9	139	5,41	22	44	256
<i>Standardabweichung</i>	5,1	34	0,80	3	15	1
Zweifamilienhäuser	17,2	175	5,76	24	40	119
<i>Standardabweichung</i>	4,4	35	0,78	3	10	1

In den Zweifamilienhäusern sind auch „Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung“ enthalten.

Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse. Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter geo.kreislippe.de.

Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten

Merkmal	von	bis
Jahr	2013	2014
Lagewert	20	250
Wohnfläche	80 m ²	270 m ²
Anzahl Vollgeschosse	1	2
Anzahl Einheiten	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Erschließungssystem	Reihengrundstück, Eckgrundstück u. a.	
Bauweise	freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	
Hanglage	Ja	nein
Kelleranteil	0%	100%
Dachgeschossausbauanteil	0%	100%
Restnutzungsdauer	14 Jahre	77 Jahre
Baujahr	1925	2011
Ausstattungsstandard nach NHK	1,6	4,2
Baugrundstücksfläche	150 m ²	1.500 m ²
Kaufpreis	527 €/m ²	2.631 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	888	
Bestimmtheitsmaß	0,53	
Relativer Standardfehler	17 %	

Lagewert

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

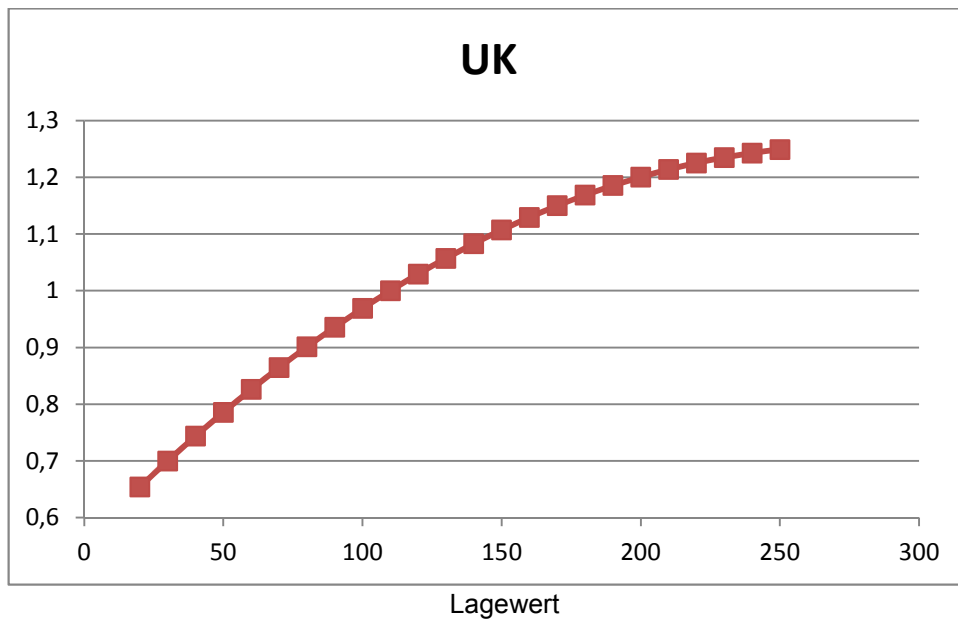
Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Weiteres zur Optik siehe unten unter Nr. 8.4 Optik.

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

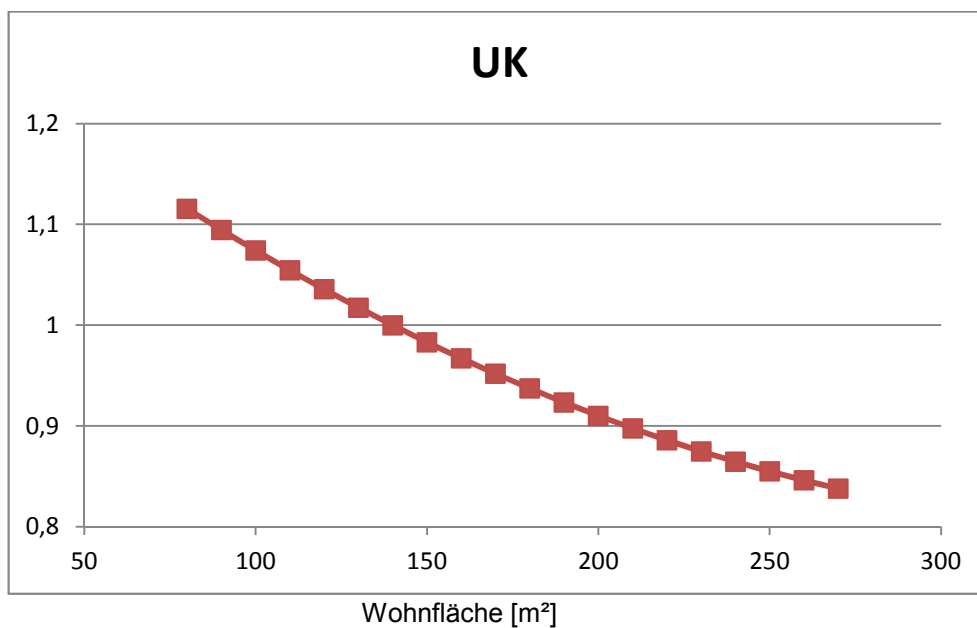
Umrechnungskoeffizienten für die Lage:

Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
20	0,6543
30	0,6999
40	0,7437
50	0,7857
60	0,8259
70	0,8643
80	0,9009
90	0,9357
100	0,9688
110	1,0000
120	1,0294
130	1,0571
140	1,0830
150	1,1070
160	1,1293
170	1,1498
180	1,1684
190	1,1853
200	1,2004
210	1,2137
220	1,2252
230	1,2349
240	1,2428
250	1,2489



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
80	1,1156
90	1,0945
100	1,0742
110	1,0546
120	1,0357
130	1,0175
140	1,0000
150	0,9832
160	0,9672
170	0,9519
180	0,9373
190	0,9234
200	0,9102
210	0,8977
220	0,8860
230	0,8749
240	0,8646
250	0,8550
260	0,8461
270	0,8380



Korrekturwerte für die Optik:

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

Korrekturwerte für die Anzahl der Vollgeschosse:

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

Korrekturwerte für die Anzahl der Einheiten:

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

Rechenvorschrift

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

Reihenfolge der Anwendung:

1. Umrechnungskoeffizienten
2. Korrekturwerte

Beispiel:

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

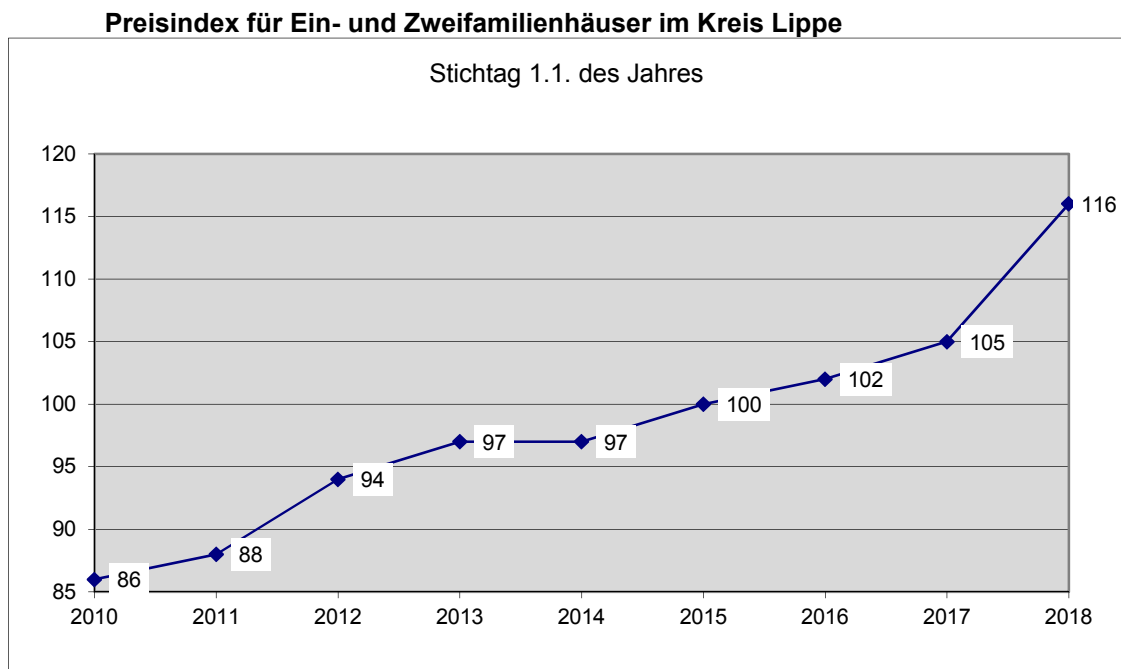
Immobilienrichtwert

1.070 €/m²

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

5.1.3 Indexreihen

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



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

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Jahrgang	2017	2017
Gemeinde	1	16
Lage [100]	0,25	2,70
Baugrundstücksfläche [1000 m ²]	0,1	1,5
Restnutzungsdauer [100 Jahre]	0,15	0,78
Gebäudestandardkennzahl	1,6	4,2
Optik	3	8
Wohnfläche [100 m ²]	0,50	2,75
Vorläufiger Sachwert [100.000 €]	0,82	5,10
Sachwertfaktor [%]	43	138
Anzahl der Kauffälle	355	

Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,5
Standardfehler	12,21
Beobachtungen	355

Das Ergebnis der Funktionsanalyse über das gesamte Kreisgebiet ist:

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>
	Konstante	68,98
+	Gemeinde	x 1
+	Lagewert [100]	x 15,7775
+	(Lagewert [100]) ²	x -3,9879
+	Baugrundstücksfläche [1000 m²]	x 40,4081
+	(Baugrundstücksfläche [1000 m ²]) ²	x -18,3382
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	x 87,0299
+	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) ²	x -93,9391
+	Gebäudestandardkennzahl	x 8,2402
+	Optik	x 1
+	Wohnfläche [100 m²]	x 26,619
+	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	x -7,5586
+	vorl. Sachwert [100000 €]	x -40,9824
+	(vorl. Sachwert [100000 €]) ²	x 4,0387

Gemeinde	Wert
Augustdorf	6,9172
Bad Salzuflen	7,7632
Barntrup	-7,924
Blomberg	-4,2622
Detmold	10,0548
Dörentrup	-2,5404
Extertal	-12,2047
Horn-Bad Meinberg	-3,5795
Kalletal	-10,4556
Lage	2,7485
Lemgo	5,6163
Leopoldshöhe	17,4428
Lügde	-13,093
Oerlinghausen	13,5395
Schieder-Schwalenberg	-12,4846
Schlangen	2,4618

Optik	Optischer Eindruck	Wert
3	vernachlässigt	-11,3155
4	schlechter als normal	-12,4113
5	normal ansprechend	-4,2218
6	besser als normal	0,4429
7	gut	9,2639
8	gut bis anspruchsvoll	18,2418

Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. unter Nr. 8.1)

Beispielberechnung:

<i>Merkmale</i>	<i>Objektwert</i>	<i>Formelwert</i>	<i>Merkmale</i>
Gemeinde	Augustdorf	6,9172	Gemeinde
Lage	105	1,05	Lage [100]
Baugrundstücksfläche	710	0,71	Baugrundstücksfläche [1000 m ²]
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	0,42	Restnutzungsdauer [100 Jahre]
Gebäudestandardkennzahl	2,71	2,71	Gebäudestandardkennzahl
Optik	5	-4,22181	Einheiten
Wohnfläche	151 m ²	1,51	Wohnfläche [100 m ²]
Vorläufiger Sachwert	242000 €	2,42	Vorläufiger Sachwert [100000 €]

	<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>		
	Konstante	68,98		
+	Gemeinde	1	x	6,9172
+	Lagewert [100]	15,7775	x	1,05
	(Lagewert [100]) ²	-3,9879	x	1,1025
+	Baugrundstücksfläche [1000 m²]	40,4081	x	0,71
	(Baugrundstücksfläche [1000 m ²]) ²	-18,3382	x	0,5041
+	Restnutzungsdauer [100 Jahre]	87,0299	x	0,42
	(Restnutzungsdauer [100 Jahre]) ²	-93,9391	x	0,1764
	Gebäudestandardkennzahl	8,2402		2,71
+	Optik	1	x	-4,2218
+	Wohnfläche [100 m²]	26,619	x	1,51
	(Wohnfläche [100 m ²]) ²	-7,5586	x	2,2801
+	vorl. Sachwert [100000 €]	-40,9824	x	2,42
+	(vorl. Sachwert [100000 €]) ²	4,0387	x	5,8564
	Sachwertfaktor [%]			93,04
	Sachwertfaktor			0,93

Somit erfolgt die Marktanpassung:

Vorläufiger Sachwert	242.000,00 €
Sachwertfaktor	0,93
Marktangepasster reduzierter Sachwert	225.060,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert	235.060,00 €

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Einfamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	0,4	2017	16	147	50	3,74	11	21
Maximum	5,4	2017	270	1580	310	9,14	33	78
Mittelwert	2,4		112	660	139	5,41	22	44
Standard- abweichung	0,95		50	294	34	0,80	3,1	15
Fälle	256							

Zweifamilienhäuser

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

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	0,6	2017	19	270	120	4,10	11	19
Maximum	6,7	2017	265	1579	275	7,78	33	63
Mittelwert	3,6		105	790	175	5,76	24	37
Standard- abweichung	1,3		48	234	35	0,78	3,1	10
Fälle	119							

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Dreifamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	2,0	2016	26	124	161	3,44	20	18
Maximum	8,6	2017	205	1191	328	6,51	39	45
Mittelwert	4,6		114	668	231	4,81	28	29
Standard- abweichung	1,9		54	294	41	0,73	4,1	8
Einfluss		steigt	fällt	steigt	steigt	fällt	steigt	fällt
Bedeutung		nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein
Fälle	41							

Die Baugrundstücksfläche (Bau-Gfl) und die Wohnfläche (Wfl) sind mit einander korreliert. Auf einem großen Grundstück ist mehr Wohnfläche vorhanden. Zu berücksichtigen sind in erster Linie der Bodenrichtwert (BRW) und die Wohnfläche (Wfl).

Mehrfamilienhäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	1,8	2016	33	244	235	3,89	20	21
Maximum	10,6	2017	270	1647	844	6,77	34	67
Mittelwert	5,2		128	846	429	5,02	28	38
Standard- abweichung	2,2		52	334	148	0,65	3,0	14
Einfluss		fällt	fällt	steigt	steigt	steigt	steigt	fällt
Bedeutung		nein	ja	nein	ja	nein	nein	nein
Fälle	47							

Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Wfl/Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	4,1	2016	33	119	168	3,80	17	18
Maximum	14,2	2017	520	1158	913	9,83	33	42
Mittelwert	7,4		211	537	396	5,85	24	27
Standard- abweichung	2,7		114	293	178	1,39	4,5	6
Einfluss		steigt	fällt	fällt	fällt	fällt	steigt	fällt
Bedeutung		nein	ja	nein	nein	ja	ja	ja
Fälle	25							

Zu berücksichtigen sind in erster Linie der Bodenrichtwert (BRW) und die Restnutzungsdauer (RND). Der Bodenrichtwert ist mit der Miete und den Bewirtschaftungskosten (BWK) korreliert und die Miete und die BWK sind untereinander abhängig.

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl/Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Dreifamilienhäuser	13,8	236	4,82	28	30	48
<i>Standardabweichung</i>	4,2	47	0,73	4	10	2
Mehrfamilienhäuser	12,5	460	5,08	27	37	54
<i>Standardabweichung</i>	3,9	190	0,72	4	13	2
Wohn- und Geschäftshäuser	10,0	396	5,84	24	27	25
<i>Standardabweichung</i>	2,9	177	1,39	5	6	2

Immobilienrichtwerte

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

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

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter geo.kreislippe.de.

Umrechnungskoeffizienten

Dreifamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

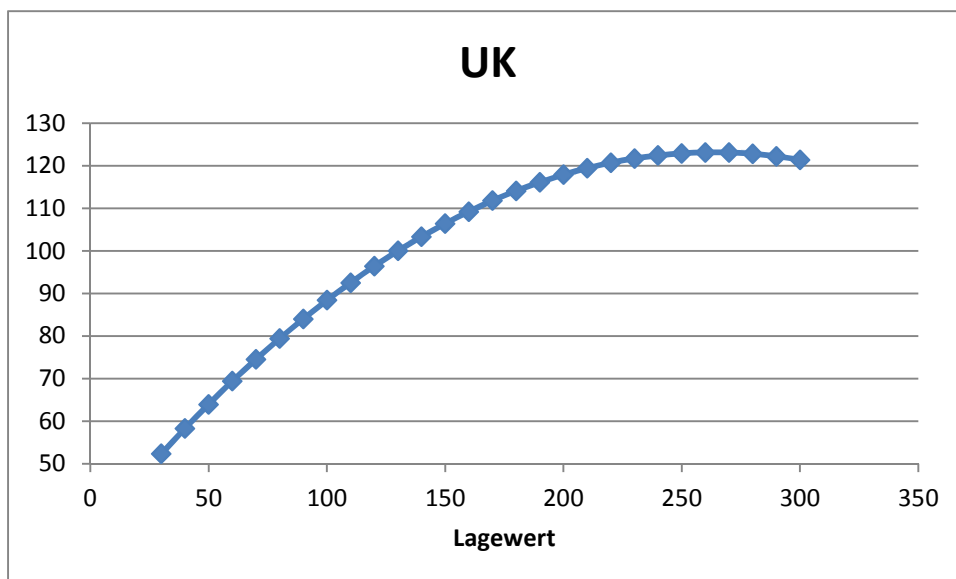
Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

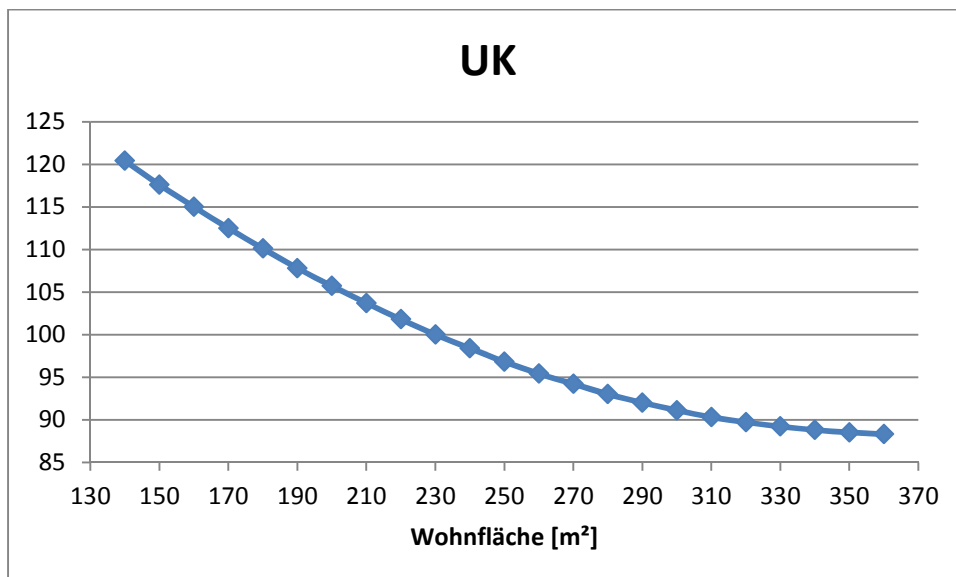
Lage	Umrechnungskoeffizienten
30	52,3
40	58,3
50	63,9
60	69,4
70	74,5
80	79,4
90	84,0
100	88,4
110	92,5
120	96,4
130	100,0
140	103,3
150	106,4
160	109,2

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



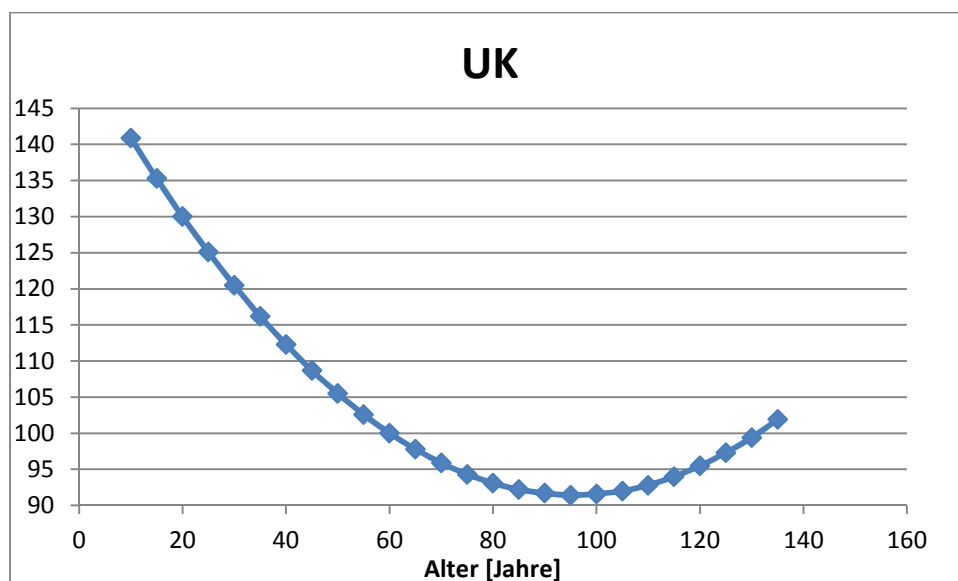
Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizienten
140	120,4
150	117,6
160	115
170	112,5
180	110,1
190	107,8
200	105,7
210	103,7
220	101,8
230	100,0
240	98,4
250	96,8
260	95,4
270	94,2
280	93,0
290	92,0
300	91,1
310	90,3
320	89,7
330	89,2
340	88,8
350	88,5
360	88,3



Umrechnungskoeffizienten für das Alter

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

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

Mehrfamilienhäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

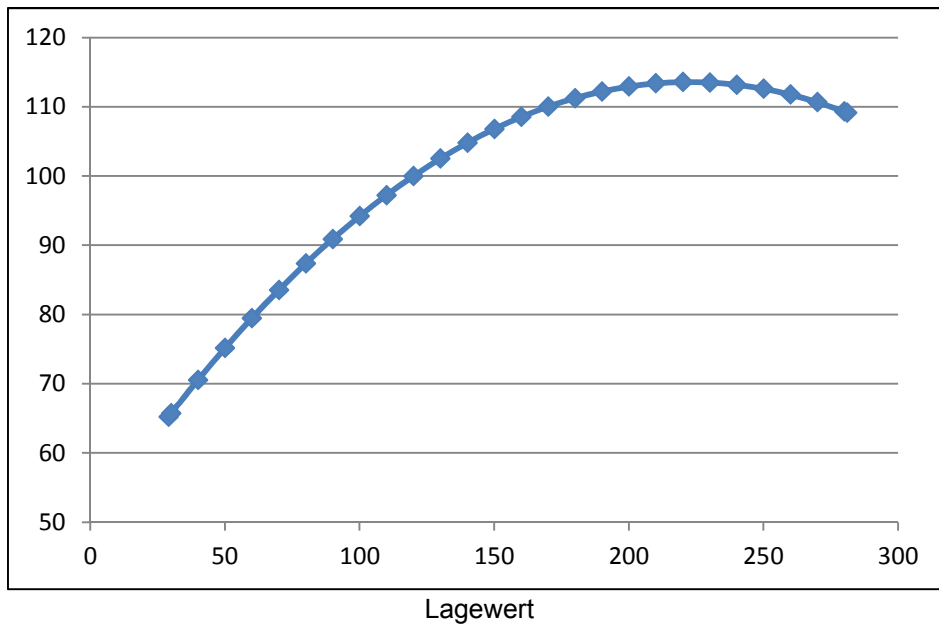
Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

Lage	Umrechnungskoeffizienten
30	65,7
40	70,6
50	75,1
60	79,5
70	83,5
80	87,3
90	90,9
100	94,2
110	97,2
120	100,0
130	102,5
140	104,8
150	106,8
160	108,5

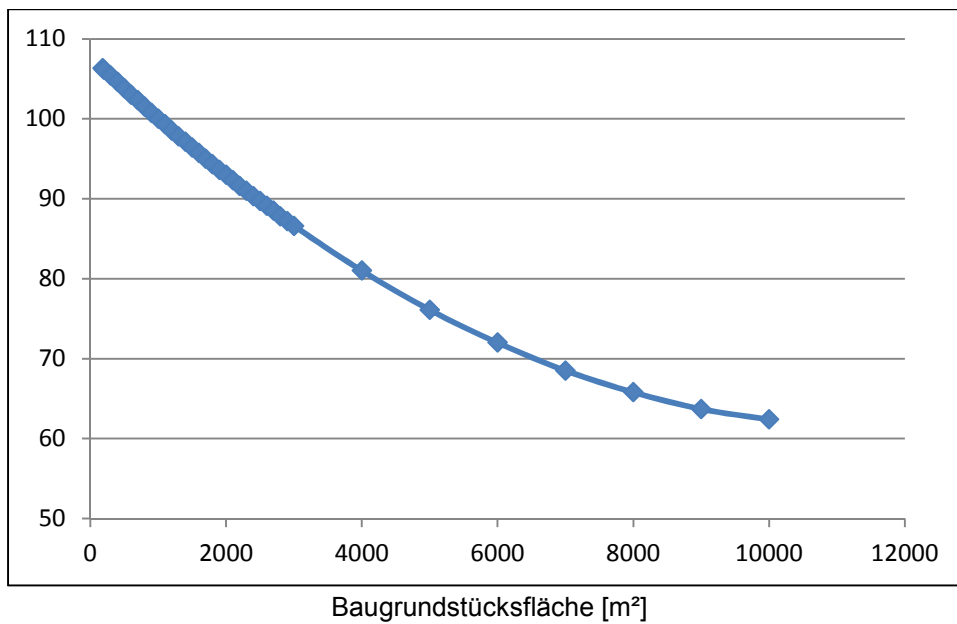
Lage	Umrechnungskoeffizienten
160	108,5
170	110,0
180	111,2
190	112,2
200	112,9
210	113,4
220	113,6
230	113,5
240	113,2
250	112,6
260	111,8
270	110,7
280	109,3



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

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

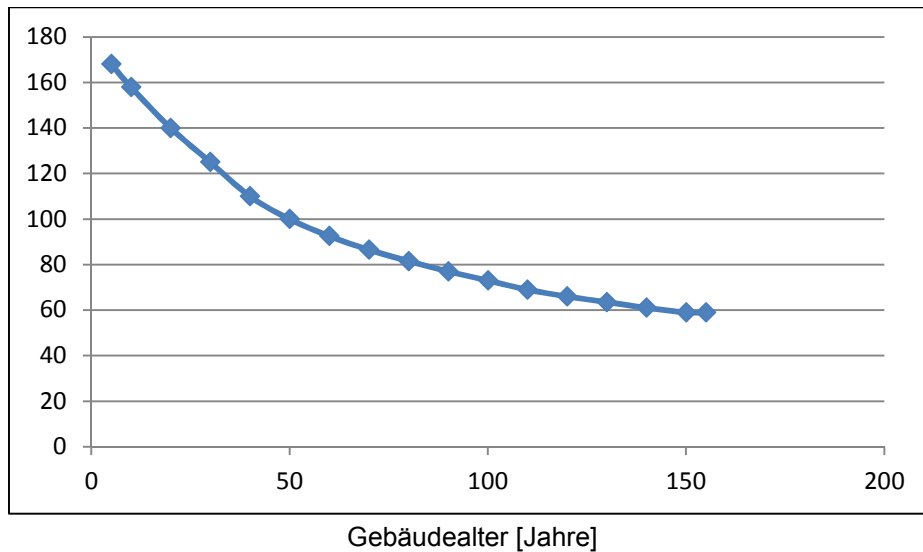
Baugrundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
2000	93
2100	92,3
2200	91,6
2300	91,0
2400	90,3
2500	89,7
2600	89,1
2700	88,5
2800	87,8
2900	87,2
3000	86,6
4000	81,0
5000	76,1
6000	72,0
7000	68,5
8000	65,8
9000	63,7
10000	62,4



Umrechnungskoeffizienten für das Gebäudealter

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

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten
Lagewert	120	100	150	106,8
Grundstücksfläche	1000	100	800	101,5
Gebäudealter	50	100	40	110,0
Gesamtumrechnungskoeffizient	(106,8/100*101,5/100*110,0/100)			1,19242
Vergleichswert [€/m ²]	(1.000 * 1,19242)			1.192,42

Wohn- und Geschäftshäuser

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

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

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

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

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

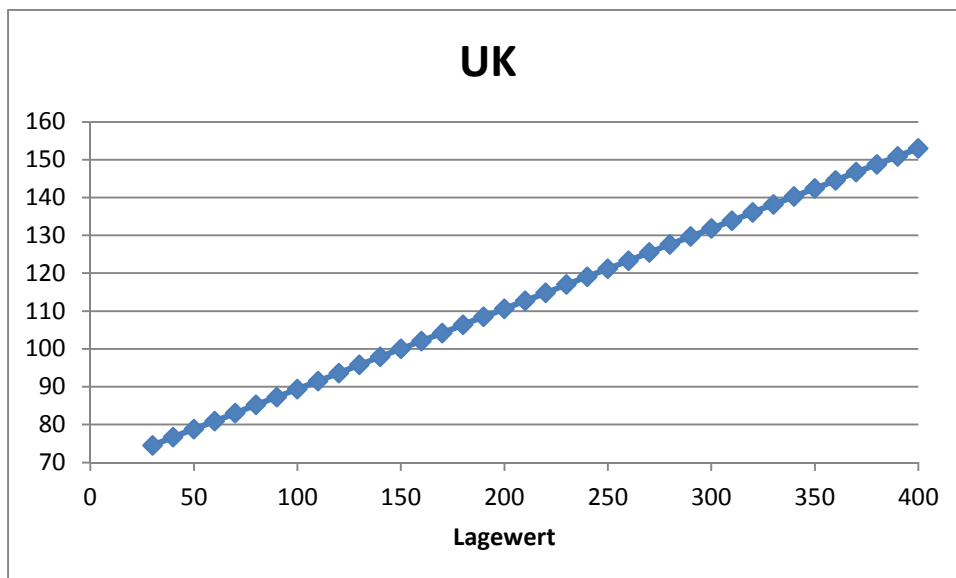
$150 / (210+150) = 0,42$, gleich 42%.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

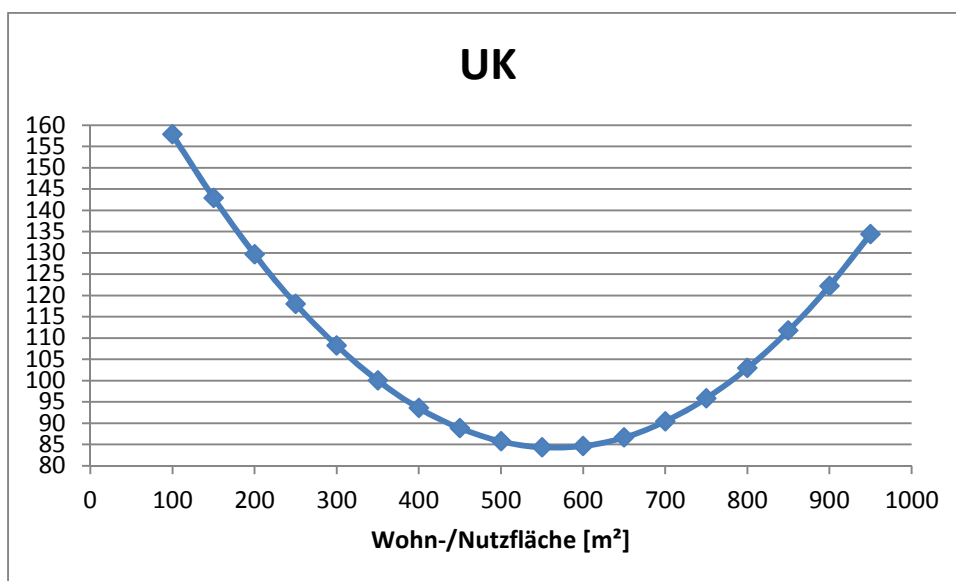
Lagewert	Umrechnungs-koeffizienten
30	74,5
40	76,7
50	78,8
60	80,9
70	83,0
80	85,2
90	87,3
100	89,4
110	91,5
120	93,6
130	95,8
140	97,9
150	100,0
160	102,1
170	104,2
180	106,4
190	108,5
200	110,6
210	112,7

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



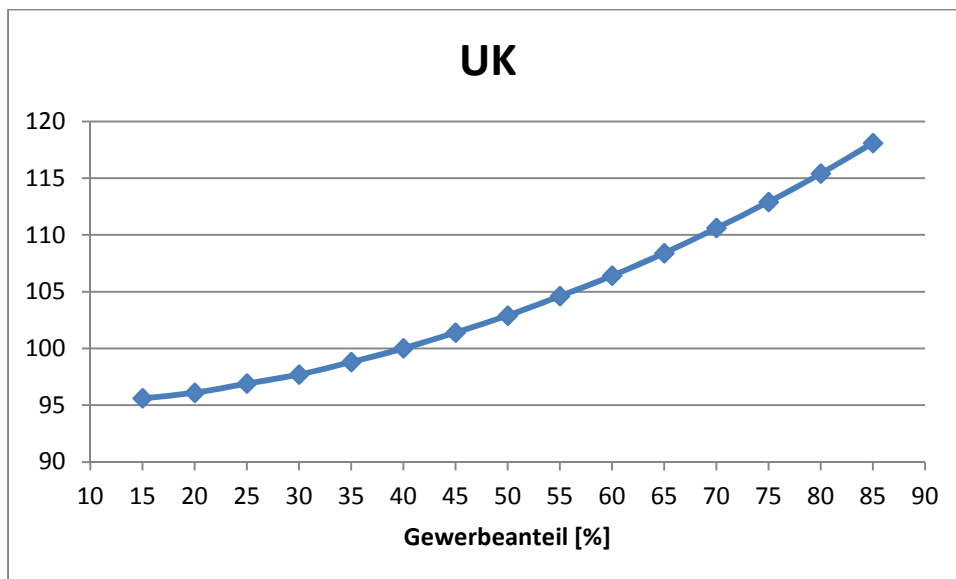
Umrechnungskoeffizienten für die Wohn- und Nutzfläche

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



Umrechnungskoeffizienten für den Gewerbeanteil

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Immobilienrichtwert

1.000 €/m²

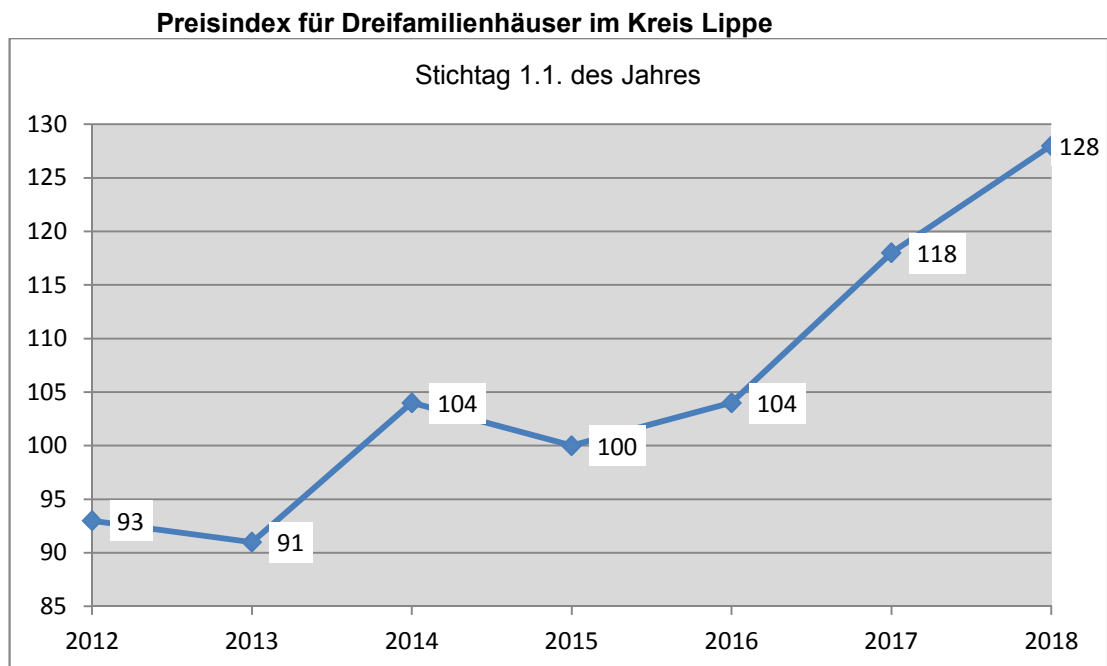
Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	200	110,6	250	121,2
Wohn-/Nutzfläche	350	100	500	85,7
Gewerbeanteil	40	100	60	106,4
Gesamtumrechnungskoeffizient	(121,2/110,6*85,7/100*106,4/100)			0,99924
Vergleichswert [€/m²]	(1.000 * 0,99924)			999,24

5.2.3

Indexreihen

Dreifamilienhäuser

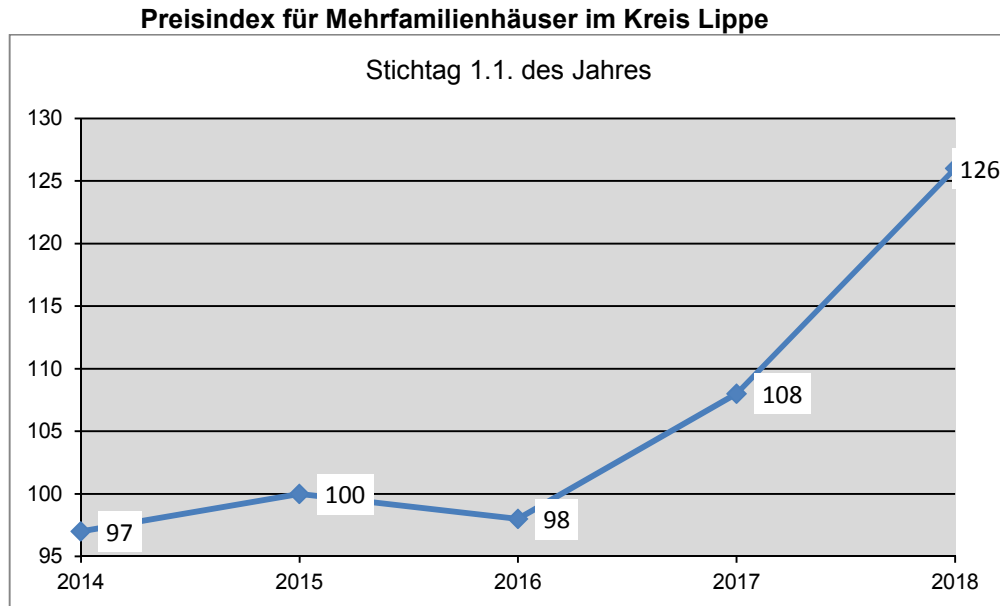
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Dreifamilienhäuser entwickelt:



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

Mehrfamilienhäuser

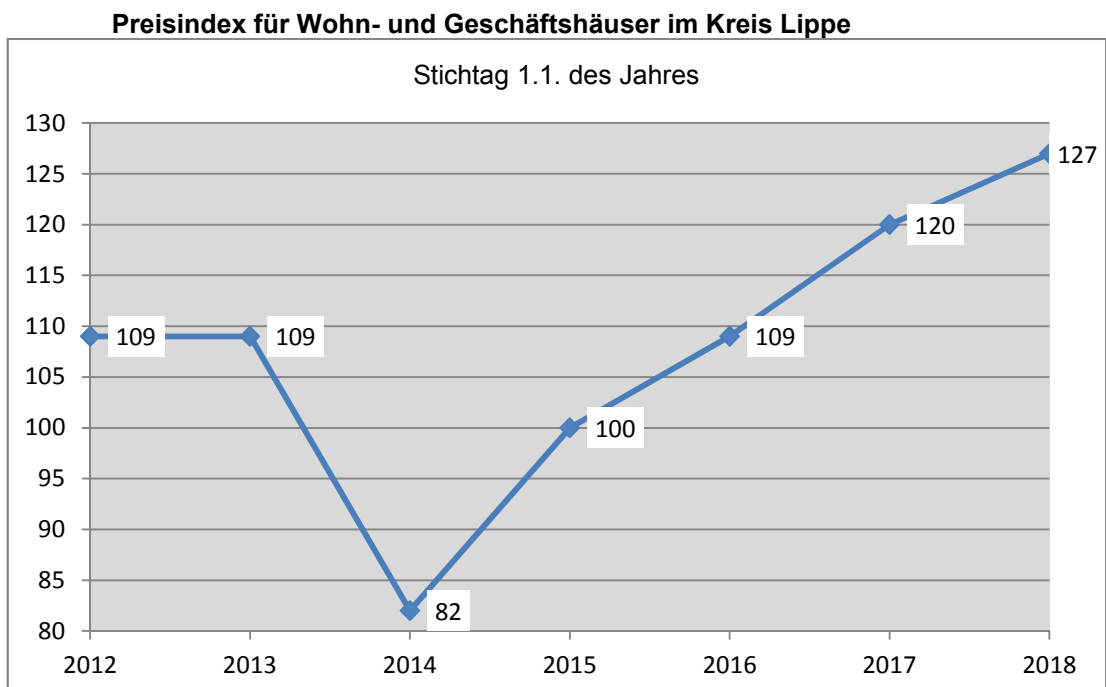
Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2015 = 100 eine Indexreihe für Mehrfamilienhäuser entwickelt:



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

Wohn- und Geschäftshäuser

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



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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

Büro

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	6,4	2016	115	622	264	6,00	17	340
Maximum	8,7	2017	160	3152	1415	10,52	22	54
Mittelwert	7,7		136	1732	801	7,85	20	42
Standard- abweichung	1,0		20	1067	475	1,98	2,0	10
Fälle	4							

Gewerbe- und Industrieobjekte

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	3,5	2016	16	1381	191	1,97	10	13
Maximum	11,8	2017	55	22883	6953	5,34	22	46
Mittelwert	6,5		36	5449	892	3,28	17	25
Standard- abweichung	2,3		15	6192	872	1,20	3,0	10
Fälle	15							

Es wurden nur Objekte berücksichtigt, die in Gewerbegebieten liegen.

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger

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

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Büro	10,2	782	7,64	20	42	4
<i>Standardabweichung</i>	1,1	475	1,98	2	10	2
Gewerbe / Industrie	11,2	1579	3,17	17	27	13
<i>Standardabweichung</i>	4,3	1918	1,06	3	10	2

Immobilienrichtwerte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse. Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter geo.kreislippe.de.

Umrechnungskoeffizienten

Gewerbe- und Industriegebäude

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

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

Lagewert

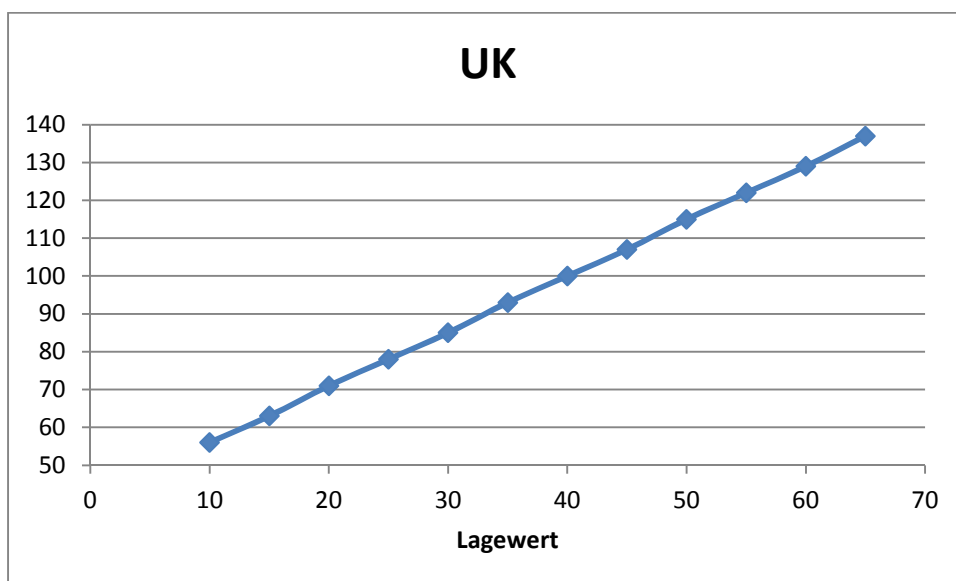
Lagewert des Bodenrichtwertes	100
Lageanpassungsfaktor	0,9
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	90

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

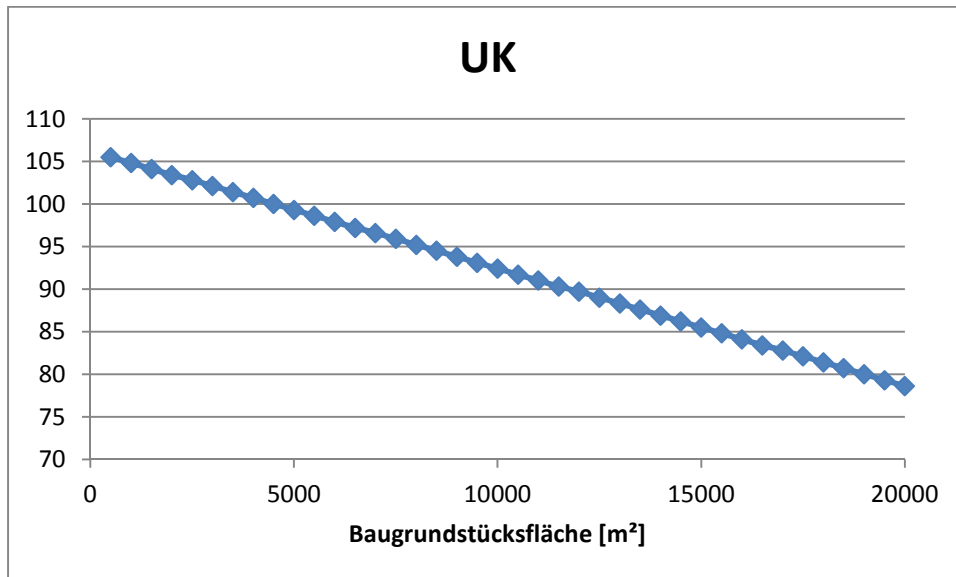
Lagewert	Umrechnungskoeffizienten
10	56
15	63
20	71
25	78
30	85
35	93
40	100
45	107
50	115
55	122
60	129
65	137



Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche

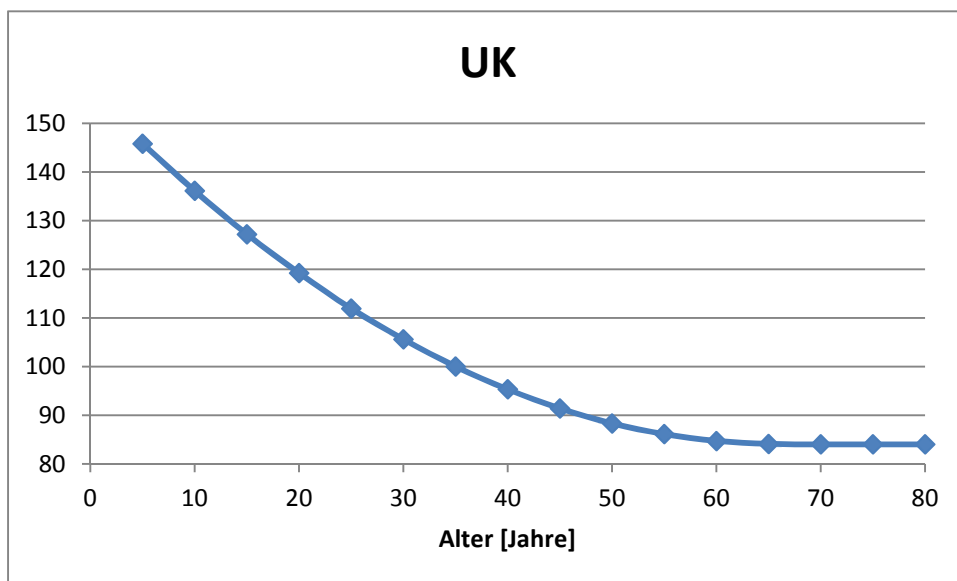
Baugrundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizienten
500	105,5
1000	104,8
1500	104,1
2000	103,4
2500	102,8
3000	102,1
3500	101,4
4000	100,7
4500	100,0
5000	99,3
5500	98,6
6000	97,9
6500	97,2
7000	96,6
7500	95,9
8000	95,2
8500	94,5
9000	93,8
9500	93,1
10000	92,4

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



Umrechnungskoeffizienten für das Alter

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

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

Immobilienrichtwert

500 €/m²

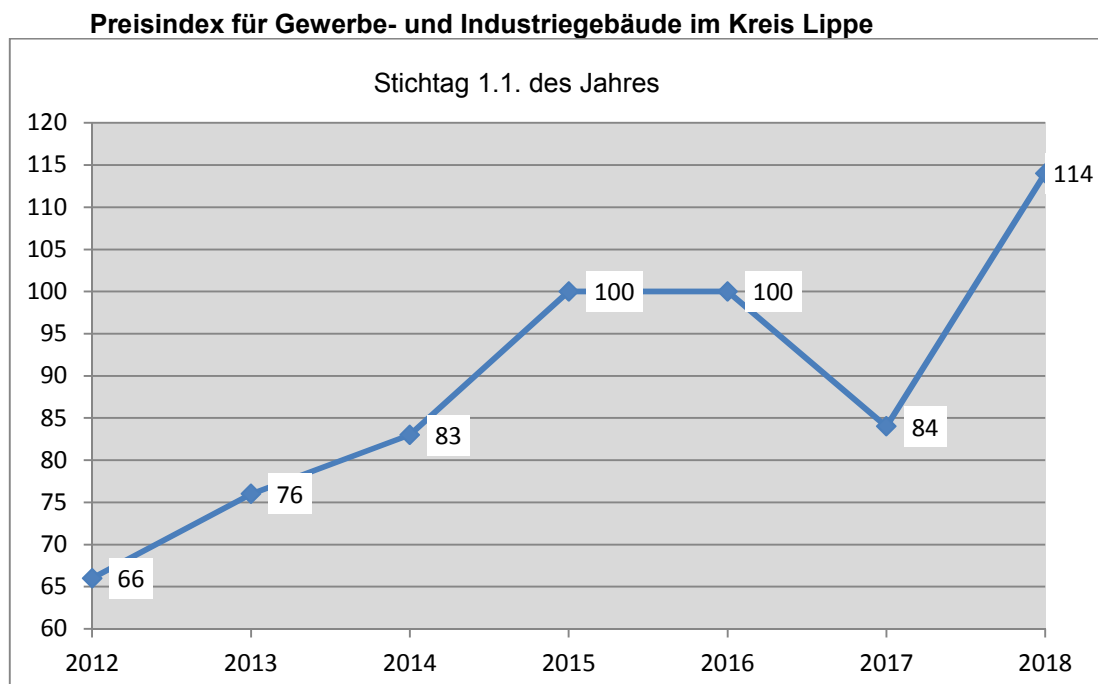
Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	40	100	45	107,0
Wohn-/Nutzfläche	4.500	100	10.000	92,4
Gewerbeanteil	35	100	60	84,1
Gesamtumrechnungskoeffizient	(121,2/110,6*85,7/100*106,4/100)			0,83148
Vergleichswert [€/m²]	(500 * 0,83148)			415,74

5.3.3

Indexreihen

Gewerbe- und Industriegebäude

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



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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Liegenschaftszinssätze

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

Handel

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	2,7	2016	55	2079	1022	3,44	12	13
Maximum	6,4	2017	140	6500	3063	10,74	19	50
Mittelwert	5,0		90	4948	1728	7,68	14	30
Standard- abweichung	1,5		28	1554	810	2,50	2,3	9
Fälle	6							

5.4.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durchschn.	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Handel	14,0	1728	7,68	14	30	6
<i>Standardabweichung</i>	2,4	810	2,50	2	9	2

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Weiterverkäufe

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m ²]	Ø Preis/m ² Wfl [€/m ²]
2010-2016	1	86,13	1.833,00
1995-2009	25	73,59	1.410,76
1975-1994	55	76,06	1.181,98
1950-1974	45	74,19	770,80
1920-1949	4	81,33	984,38
bis 1919	3	77,72	806,50

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

Auskünfte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter geo.kreislippe.de.

Umrechnungskoeffizienten

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

Beschreibung der untersuchten Daten

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

Lagewert

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

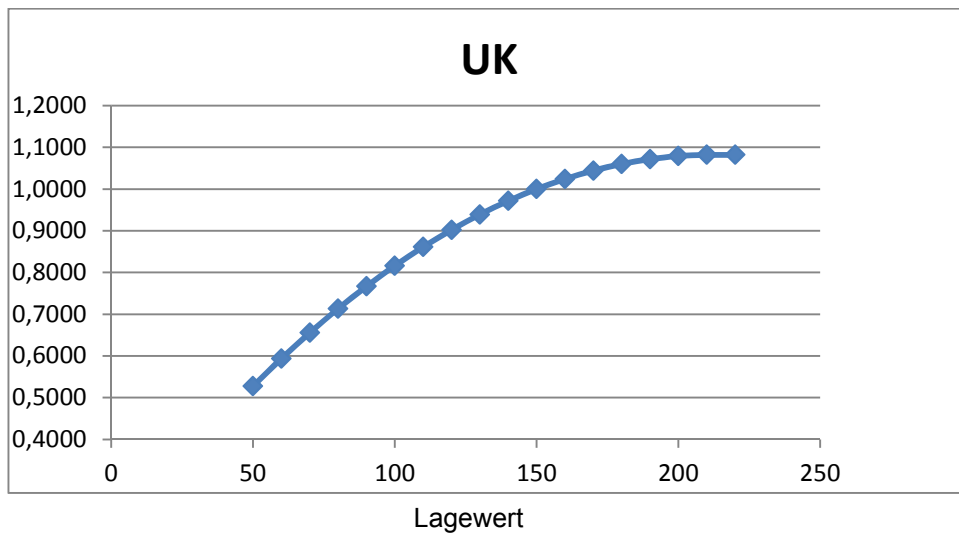
Weiteres zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage

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

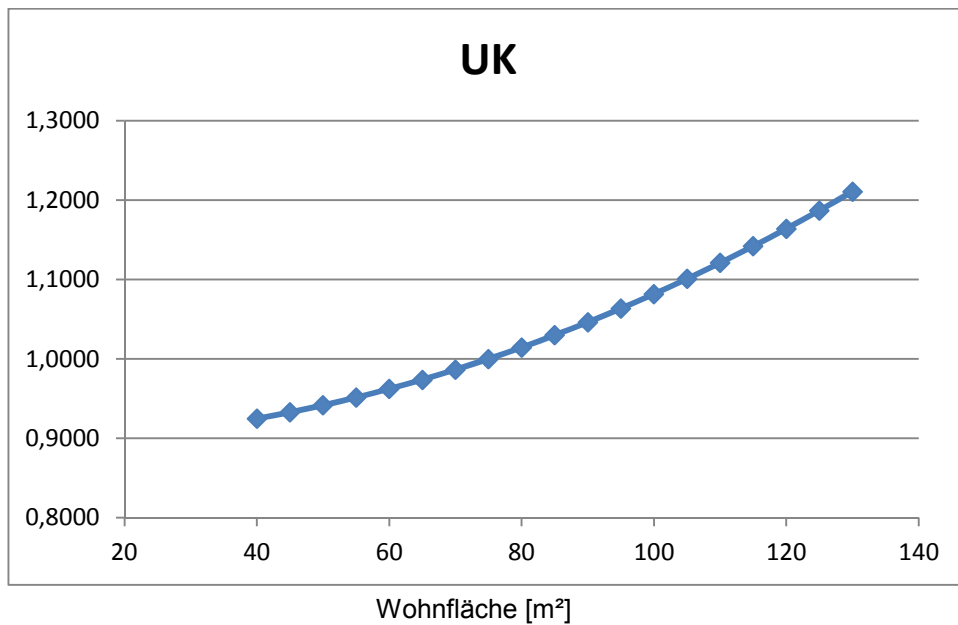
Lagewert	Umrechnungskoeffizient
140	0,9716
150	1,0000
160	1,0242
170	1,0442
180	1,0601
190	1,0717
200	1,0792
210	1,0820
220	1,0820



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

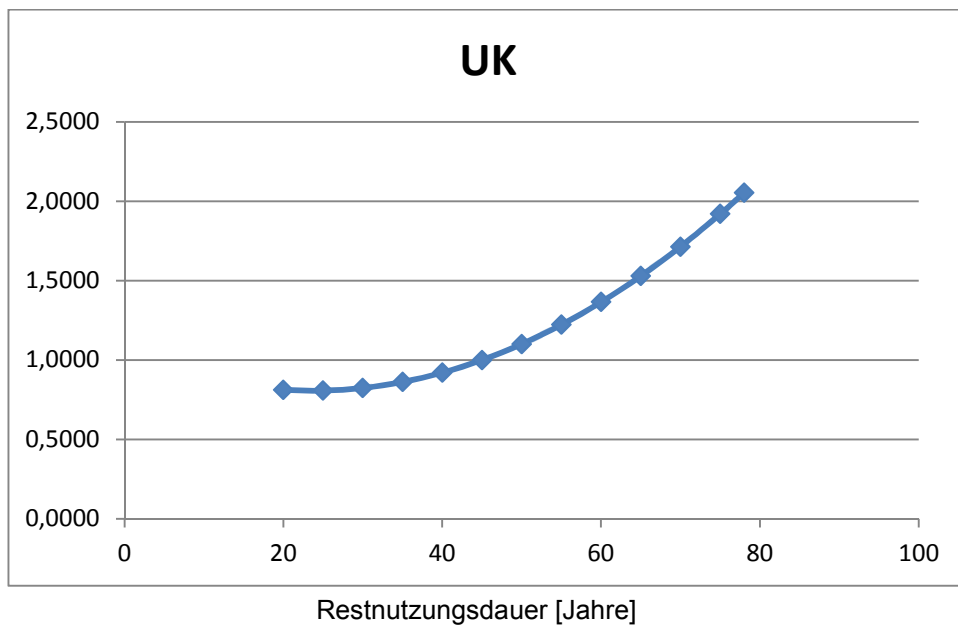
Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
40	0,9248
45	0,9327
50	0,9416
55	0,9514
60	0,9622
65	0,9738
70	0,9865
75	1,0000
80	1,0145
85	1,0299

Wohnfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
90	1,0462
95	1,0635
100	1,0817
105	1,1009
110	1,1210
115	1,1420
120	1,1639
125	1,1868
130	1,2107



Umrechnungskoeffizienten für die Restnutzungsdauer

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



Rechenvorschrift

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

Beispiel:

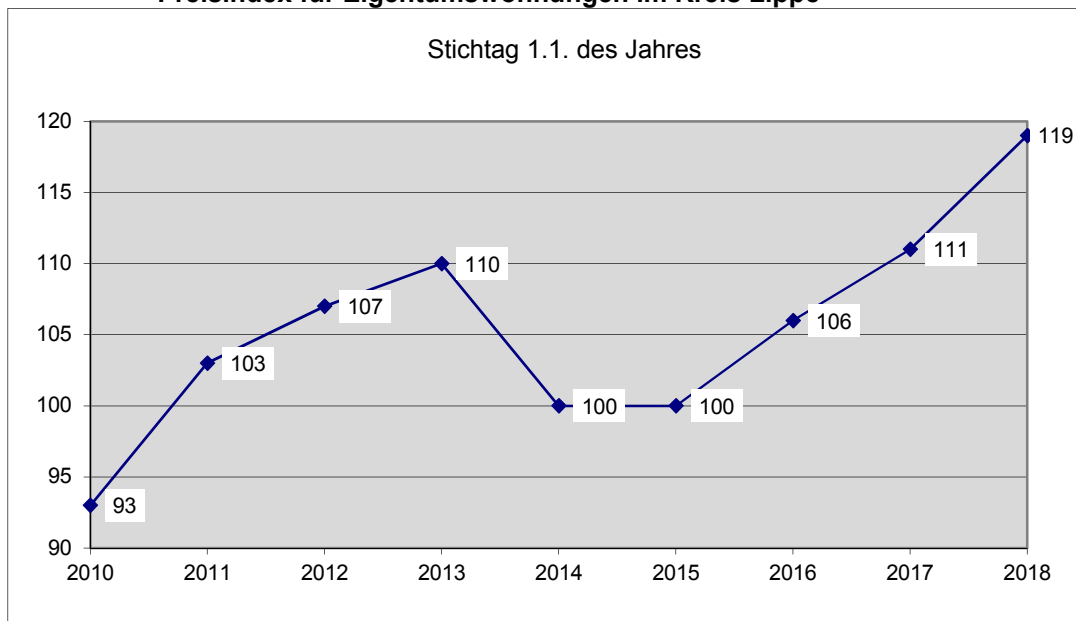
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt
Lage	95	100
Wohnfläche [m ²]	75	72
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	42
Wert [€/m ²]	1.130	

Immobilienrichtwert**1.130 €/m²**

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

6.1.3 Indexreihen**Wohnungseigentum im Zweiterwerb**

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

Preisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Lippe

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Wfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Vermietungs- situation
Minimum	1,0	2017	37	40	3,75	19	19	unvermietet
Maximum	10,9	2017	310	125	7,35	34	76	vermietet
Mittelwert	4,4		154	73	5,37	27	45	unvermietet
Standard- abweichung	2,0		53	18	0,63	2,8	13	
Einfluss			fällt	fällt	fällt	steigt	fällt	steigt
Bedeutung			nein	nein	nein	nein	ja	nein
Fälle	256							

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

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

Zeitwertansatz für Nebengebäude

	Neu	Mittel	Alt
Stellplatz	5.000 €	3.000 €	1.300 €
Carport	6.000 €	4.000 €	2.500 €
Garage	10.000 €	6.000 €	3.500 €
Tiefgarage	15.000 €	9.000 €	4.500 €
Fahrrad in TG	5.000 €	3.000 €	1.500 €

Zeitwertansatz für besondere Einrichtungen pro Wohneinheit

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

Die Angaben beziehen sich auf Anlagen mit 50 Wohneinheiten.

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

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durch-	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl [m ²]	schn.Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Selbstgenutztes Woh- nungseigentum	16,0	75	5,32	27	43	188
<i>Standardabweichung</i>	5,4	17	0,61	3	12	1
Vermietetes Woh- nungseigentum	15,6	65	5,51	27	47	72
<i>Standardabweichung</i>	4,6	14	0,59	3	14	1

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

6.2 Teileigentum

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

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

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

m² – Nutzfläche

ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden.

Nebengebäude im üblichen Umfang sind im Vergleichsfaktor enthalten.

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

Beschreibung der Daten:

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

Regressions-Statistik

Bestimmtheitsmaß	0,33
Standardfehler	257,57
Beobachtungen	124

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

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

Lagewert

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

Weiteres zum Lagewert siehe unten unter Nr. 8.3 Lagewert.

Restlaufzeit = Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages

Rendite = rechtlich zulässiger Erbbauzins / Bodenwert

Beispielberechnung:

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

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

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist hinsichtlich der Relation Kaufpreis [€] zu Bodenwert [€] untersucht worden. Aus den Jahren 2013 bis einschließlich 2017 konnten 72 Kauffälle herangezogen werden.

Merkmal	Min	Mittel	Max
Kaufpreis [€]	12135	46196	120000
Bodenwert [€]	28710	64743	146740
Relation [%]	17,5	71,0	100,8

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell

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

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

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands zu ermitteln. Die Tabellenwerte zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren.
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.
Sonderbauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Es ist der marktübliche Werteeinfluss in Ansatz zu bringen. In der Regel entspricht der Werteeinfluss nicht den Kosten.
Bodenwert	Der Bodenwert ist so anzusetzen, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
Grundstücksfläche	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind separat abzusetzen.

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

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

Berücksichtigung der Ausstattungsanteile

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

Beschreibung der Gebäudestandards

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

	1	2	3	4	5
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl (GSK)

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

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

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

Rechenvorschrift:

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

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

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

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

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

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

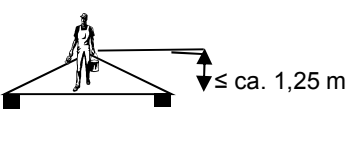
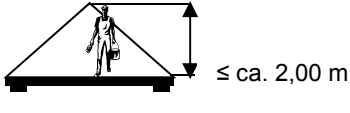
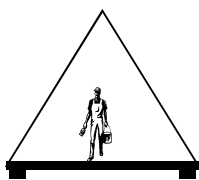
$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

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

Korrekturfaktoren

Gebäudeart	Faktor
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

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

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

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

Berücksichtigung des Drempels

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus

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

Im Fall, dass beim ausgebauten Dachgeschoss sowohl eine 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 Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) eine Punktrastermethode entwickelt. Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

Zwischenwerte werden interpoliert. Zum Beispiel:

Gebäudealter 42 Jahre, 6 Punkte

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

Die Restnutzungsdauer wird zu 42 Jahren ermittelt.

8.2 Liegenschaftszinssatz (Ertragswertmodell)

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

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

Merkmal	Erläuterung
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungs Vorschriften zur Verwendung der II. BV</p> <p><u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Jahresrohertrag	<p>Beinhaltet marktübliche Erträge, insbesondere Mieten und Pachten. Die marktübliche Miete lässt sich aus der tatsächlichen Miete unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete 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 die Umrechnungskoeffizienten für Mieten berücksichtigt (s. Kapitel 9.2). In den Städten Bad Salzuflen, Detmold und Lemgo dienen die veröffentlichten Mietspiegel der Städte als Grundlage. Für die Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Zu- und Abschläge wie zuvor dargestellt angewandt. Die Mietspiegel der Städte Bad Salzuflen und Lemgo geben keine Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße an. Abweichungen von der Normgröße 70 m² sind hier, ebenso wie beim Mietrahmen mit den Umrechnungskoeffizienten für Mieten vorzunehmen. Die Stadt Detmold hat im Mietspiegel ein Ableiteschema veröffentlicht.</p>
Bewirtschaftungskosten	Die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten können entsprechend der unten dargestellten Einzelwerte angesetzt werden.
Bereinigter Kaufpreis	Der Gesamtkaufpreis wird hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, Mietabweichungen, Sondereinnahmen usw. bereinigt. Des Weiteren ist der Wert der selbständig verwertbaren Grundstücksteile abzuziehen.
Anrechenbarer Bodenwert	Selbständig verwertbare Grundstücksteile sind abzuspalten. Der Bodenrichtwert wird angepasst.

Merkmal	Erläuterung																						
Gesamtnutzungsdauer	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Objektart</u></th> <th><u>Gesamtnutzungsdauer</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Mehrfamilienhäuser</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Wohnhäuser mit Mischnutzung</td> <td>80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Geschäftshäuser</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Bürogebäude, Banken</td> <td>70 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Verbrauchermärkte, Autohäuser</td> <td>40 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Kauf- / Warenhäuser</td> <td>60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Lager- / Versandgebäude</td> <td>50 Jahre</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre	- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre	- Geschäftshäuser	70 Jahre	- Bürogebäude, Banken	70 Jahre	- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre	- Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre	- Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre	- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre	- Lager- / Versandgebäude	50 Jahre
<u>Objektart</u>	<u>Gesamtnutzungsdauer</u>																						
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre																						
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre																						
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre																						
- Geschäftshäuser	70 Jahre																						
- Bürogebäude, Banken	70 Jahre																						
- Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	60 Jahre																						
- Verbrauchermärkte, Autohäuser	40 Jahre																						
- Kauf- / Warenhäuser	60 Jahre																						
- Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude	50 Jahre																						
- Lager- / Versandgebäude	50 Jahre																						
Restnutzungsdauer	<p>Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Für Wohnnutzungen können die Modernisierungen nach der Punktraster-Methode der AGVGA-NRW berücksichtigt werden.</p> <p>Bei gewerblich oder gemischt genutzten Gebäuden ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.</p>																						

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten

Beschreibung	2017	2018
Wohnfläche [€/m ²]	11,10	11,30
Garage [€]	65,70	66,80
Carport [€]	40,40	41,10
Stellplatz [€]	25,30	25,70

wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

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

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

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

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

Verwaltungskosten

Beschreibung	2017	2018
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	283 €	288 €
Eigentumswohnung	339 €	344 €
Garage / Einstellplatz	37 €	38 €

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

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

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

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

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

Mietausfallwagnis

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

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

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

8.3 Lagewert

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte normierte Bodenrichtwert (BRW) des Jahres 2015 (Lagewert des Bodenrichtwertes). Der Lagewert des Bodenrichtwertes ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW angegeben.

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

Ausgehend von dieser Bezugslage, ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

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

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

Beispiel:

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

8.4 Optik

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

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

9 Mieten und Pachten

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

Ein Überblick über das Mietniveau im Kreis Lippe ist im Geoportal des Kreises Lippe unter geo.kreislippe.de enthalten.

9.1 Wohnen

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

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

Für die Städte Detmold, Bad Salzuflen und Lemgo wurden Mietspiegel nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch abgeleitet und veröffentlicht. Für diese Städte wird bei der Ermittlung der marktüblichen Miete auf die von den Städten veröffentlichten Mietspiegel zurückgegriffen. Zur Wertermittlung in den anderen lippischen Städten und Gemeinden hat der Gutachterausschuss eigene Mietübersichten abgeleitet. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial aus jeder Gemeinde konnte nur hinsichtlich der Merkmale Lagewert, Baujahr, Wohnungsgröße, Anzahl der Wohneinheiten und Geschosslage der Wohnung untersucht werden. Das Datenmaterial jeder Gemeinde wurde statistisch untersucht. Das Ergebnis ist ein Mietrichtwert für jede Gemeinde und Umrechnungskoeffizienten (s. unter 9.2) zur Übertragung des Richtwertes auf das individuelle Objekt. Der individualisierte Richtwert kann mit Hilfe der Standardabweichung zu einem Mietrahmen ausgeweitet werden. **Die ermittelten Werte bilden nur im Rahmen der Wertermittlung die Grundlage für die Ermittlung der marktüblichen Miete. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung nicht verwendet werden.**

9.1.1 Mietrichtwerte

Schreibweise:

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

Wertbeeinflussende Umstände:

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

Baujahr: Normbaujahr für alle Mietrichtwerte ist das Jahr 1960

Wohnfläche: Die Normgröße für alle Mietrichtwerte beträgt 75 m².

Tabelle der Mietrichtwerte für Wohnungen

Gemeinde	Lagewert	Miete 2017 [€/m ²]	Miete 2018 [€/m ²]
Augustdorf	120	4,55	4,65
Barntrup	60	4,25	4,30
Blomberg	70	4,55	4,65
Dörentrup	60	4,40	4,50
Extertal	60	4,25	4,30
Horn-Bad Meinberg	70	4,55	4,65
Kalletal	60	4,10	4,15
Lage	120	4,80	4,90
Leopoldshöhe	120	5,15	5,25
Lügde	70	4,30	4,35
Oerlinghausen	150	5,15	5,25
Schieder	50	4,25	4,30
Schlangen	120	4,95	5,05

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

9.1.1 Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung der untersuchten Daten:

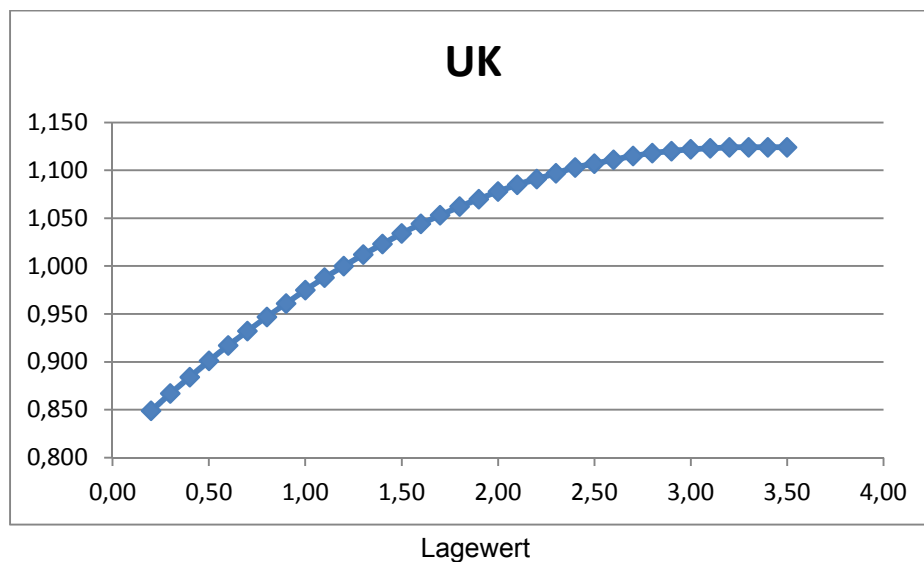
Merkmal	von	bis
Jahr	2011	2015
Lagewert	18	350
Baujahr	1900	2004
Wohnfläche	40 m ²	140 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	3	30
Geschosslage der Wohnung	UG	4. OG/DG
Miete	2,59 €/m ²	9,36
Anzahl der Kauffälle	1311	
Bestimmtheitsmaß	0,25	
Relativer Standardfehler	15 %	

Zum Lagewert siehe unter Nr. 8.3 Lagewert.

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

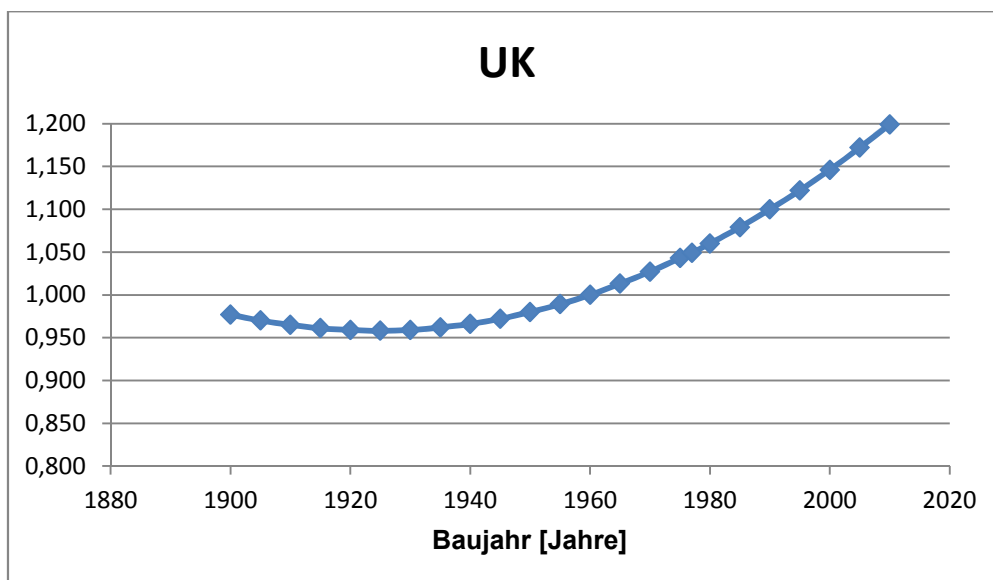
Umrechnungskoeffizienten für die Lage

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



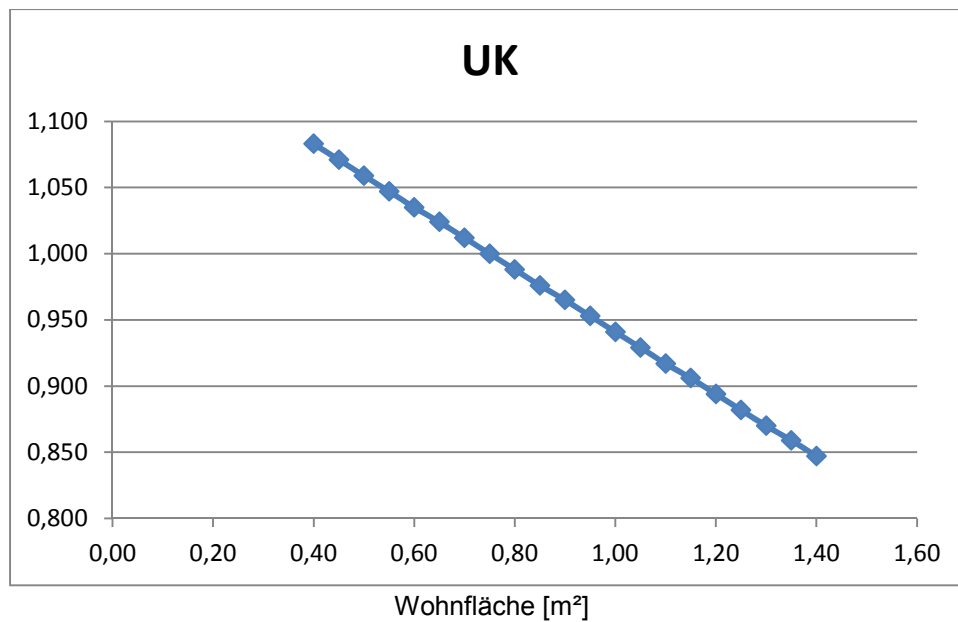
Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr

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



Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche

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



Beispiel:

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

Mietwert

4,25 €/m²

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

Vergleichswert [€/m²]

(4,25 * 1,099)

4,67

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

Es berechnet sich folgende Spanne:

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

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

Rahmenwerte der marktübliche Miete für die Wohnung:

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

Mietübersicht für Garagen, Carport und Stellplätze

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

9.2 Gewerbe

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

Der in den folgenden Tabellen abgebildete Rahmen für marktüblich erzielbare Mieten im Ertragswertverfahren ist unter Verwendung des IHK-Mietspiegels für gewerbliche Räume und Mieten, des IVD-Gewerbemietspiegels, der Veröffentlichung von Brockhoff & Partner, den Mieten aus der Kaufpreissammlung und den Gutachten ab dem Jahrgang 2011 bis zum Jahrgang 2015 und den Angeboten aus dem Internet als Mieten ohne MWSt. unter Berücksichtigung der Mietentwicklung ermittelt worden. In begründeten Einzelfällen kann der Rahmen unter- oder überschritten werden. Die angegebenen Werte können für die Begründung einer Mieterhöhung **nicht** verwendet werden.

Ladenmieten 2017

Stadt/Gemeinde	1a Lage			1b Lage		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Bad Salzuflen	16,00	26,00	42,00	6,00	9,50	13,00
Detmold	20,00	32,00	50,00	8,50	15,50	22,50
Lemgo	9,00	15,00	25,00	7,00	10,00	12,00

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

(Angaben in €/m²)

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

Stadt/Gemeinde	Ortskern			Nebenkern		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Augustdorf	5,00	7,50	10,50	3,00	5,00	6,50
Barntrup	4,00	6,00	9,00	2,50	3,50	5,50
Blomberg	5,00	7,00	11,00	3,00	4,75	7,00
Dörentrup	3,50	5,50	7,50	2,50	3,50	5,00
Extertal	4,50	6,00	10,00	2,00	3,50	4,50
Horn-Bad Meinberg	4,00	7,50	11,00	3,00	5,00	7,00
Kalletal	4,00	6,50	9,50	3,00	4,00	6,00
Lage	6,00	9,00	15,00	4,00	5,50	8,00
Leopoldshöhe	5,50	7,50	10,50	3,00	4,75	7,00
Lügde	4,00	5,75	7,50	2,50	3,50	5,00
Oerlinghausen	5,00	7,50	10,00	3,50	5,00	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	5,00	7,50	2,50	3,50	5,00
Schlangen	4,00	6,50	9,00	2,75	3,75	5,50

(Angaben in €/m²)

Ortskern: Zentrale Lage im Ort

Nebenkern: Nebenlagen im Ort und Lagen in den Ortsteilen

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

Ladenmieten 2018

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

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

(Angaben in €/m²)

1a Lage: Zentraler Bereich der Fußgängerzone bzw. Hauptgeschäftsstraße

1b Lage: Am Rand der Fußgängerzone

2a Lage: Ladenlokale in Zentrumsnähe

2b Lage: In den umliegenden Ortsteilen gelegen

Stadt/Gemeinde	Ortskern			Nebenkern		
	von	Mittel	bis	von	Mittel	bis
Augustdorf	5,00	7,50	10,50	3,00	5,00	6,50
Barntrup	4,00	6,00	9,00	2,50	3,50	5,50
Blomberg	5,00	7,00	11,00	3,00	4,75	7,00
Dörentrup	3,50	5,50	7,50	2,50	3,50	5,00
Extertal	4,50	6,00	10,00	2,00	3,50	4,50
Horn-Bad Meinberg	4,00	7,50	11,00	3,00	5,00	7,00
Kalletal	4,00	6,50	9,50	3,00	4,00	6,00
Lage	6,00	9,00	15,00	4,00	5,50	8,00
Leopoldshöhe	5,50	7,50	10,50	3,00	4,75	7,00
Lügde	4,00	5,75	7,50	2,50	3,50	5,00
Oerlinghausen	5,00	7,50	10,00	3,50	5,00	8,00
Schieder-Schwalenberg	3,25	5,00	7,50	2,50	3,50	5,00
Schlangen	4,00	6,50	9,00	2,75	3,75	5,50

(Angaben in €/m²)

Ortskern: Zentrale Lage im Ort

Nebenkern: Nebenlagen im Ort und Lagen in den Ortsteilen

Büromieten 2017

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

(Angaben in €/m²)

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

Büromieten 2018

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	3,00	4,00	5,00
Bad Salzuflen	4,00	6,10	9,20
Barntrup	3,00	4,00	5,50
Blomberg	3,50	5,25	6,50
Detmold	3,50	6,60	10,20
Dörentrup	2,50	4,00	6,50
Extertal	3,00	4,75	6,00
Horn-Bad Meinberg	4,00	5,50	8,00
Kalletal	3,50	5,00	6,75
Lage	3,00	5,75	8,50
Lemgo	3,50	6,10	8,20
Leopoldshöhe	3,50	5,90	8,20
Lügde	3,00	4,50	6,00
Oerlinghausen	4,25	6,10	8,20
Schieder-Schwalenberg	3,00	5,00	7,50
Schlangen	3,00	4,30	6,10

(Angaben in €/m²)

Lager- und Produktionsräume 2017

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

(Angaben in €/m²)

Die Auswertung der Kaufverträge erfolgte mit den Werten von 2017.

Lager- und Produktionsräume 2018

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

Erkenntnisse aus der statistischen Analyse

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

Laden:

Je besser die Lage, je höher die Miete.

Je neuer das Baujahr, je höher die Miete.

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

Büro:

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

Baujahr und Nutzfläche haben keinen signifikanten Einfluss.

Lager/Produktion:

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

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

Die Lage hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miete.

10 Kontakte und Adressen

Anschrift:

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

Telefon: 05231/62 300

Telefax: 05231/63011 2664

E-Mail: GA@kreis-lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr
	13 ³⁰ - 15 ⁰⁰ Uhr
Freitags	9 ⁰⁰ - 12 ⁰⁰ Uhr

sowie nach Absprache.

11. Anlagen

11.1 Gutachten

Gutachten über

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

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Die Antragsberechtigung geht aus § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

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

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

Alle Gebührenangaben zzgl. der aktuellen Umsatzsteuer.

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands für:

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

Abschläge wegen verminderten Aufwands für:

- Objekte mit verschiedenen Wertermittlungstichtagen
- 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.

11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter www.boris.nrw.de oder geo.kreislippe.de erhalten. Schriftliche Auskünfte durch die Geschäftsstelle sind kostenpflichtig, mündliche Auskünfte und Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei.

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

Neben den Auskünften können auch Auswertungen aus der Kaufpreissammlung gefertigt werden.

Bei den Auswertungen handelt es sich um zusammengefasste Daten, z. B. Mengenangaben, niedrigste/höchste Werte, Mittelwerte.

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

11.3 Überschlägige Wertauskunft

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

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

Beispiel:

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

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

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

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

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 44 €.

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

www.boris.nrw.de

