
Grundstücksmarktbericht 1996

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Höxter

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Geschäftsstelle: Kreishaus II
Zimmer 622
Moltkestraße 12
37671 Höxter

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

Auskünfte und
Anträge auf Wertermittlung: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
Geschäftsstelle
(Anschrift siehe oben)

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag
8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag
8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Telefon: (05271) 965 463
965 447
965 465

Telefax: (05271) 37926

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe nach Genehmigung gestattet. Belegexemplar erbeten an obige Anschrift.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Zusammenfassung	1
2.	Vorbemerkungen	5
2.1	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	5
2.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter	5
2.2.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	5
2.2.2	Rechtsgrundlagen	6
2.2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	7
3.	Allgemeine Rahmendaten	8
4.	Statistische Angaben zum Kreis Höxter	10
4.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	10
4.2	Flächennutzung	11
4.3	Steuerkraft im Kreis Höxter	12
5.	Grundstücksmarkt	13
5.1	Anzahl der Verträge - Geldumsatz	13
5.2	Aufteilung nach Grundstücksgruppen	15
5.2.1	Landwirtschaftliche Flächen	15
5.2.2	Forstwirtschaftliche Flächen	20
5.2.3	Gartenland	20
5.2.4	Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)	20
5.2.5	Bebaute Grundstücke	25
6.	Bodenrichtwerte	36
6.1	Bodenrichtwertkarte	36
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	38
7.	Mietspiegel für die Stadt Höxter	46
8.	Mietübersicht für die Kernstadt Bad Driburg	48
9.	Weitere Informationen	49
9.1	Gebühren für Gutachten	49
9.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	50
9.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	50

1. Zusammenfassung

Umsatzzahlen bei überwiegend stagnierendem Preisniveau gestiegen

Geldumsatz um 20 % gegenüber 1995 gestiegen

282 Mio. DM wurden 1996 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter umgesetzt. Insgesamt wurden 2003 Kaufverträge registriert (1995 - 1855 Kaufverträge).

0,5 % der Kreisfläche haben 1996 den Eigentümer gewechselt

Im Jahre 1996 wurden im Kreisgebiet insgesamt 621 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Der Großteil des Flächenumsatzes bezieht sich naturgemäß auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (319 ha).

494 Bauplätze verkauft

1996 wurden im Kreisgebiet 494 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 10 % mehr als 1995. Zusätzlich wurden 5 Erbbaurechte begründet.

Durchschnittlicher Wohnbaulandpreis im Kreisgebiet 50,-- DM/m²

Die im Jahre 1996 im Kreisgebiet verkauften 494 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau wurden zu einem mittleren Preis von 50,-- DM/m² veräußert. Erschließungskostenanteile sind in diesem Durchschnittspreis nicht enthalten. Die Kaufpreise streuen jedoch sehr stark. In einzelnen Dörfern der Flächengemeinden - z. B. Drenke, Großeneder, Hohenwepel, Manrode, Welda - wurden Wohnbaulandgrundstücke zu Kaufpreisen von 15,-- DM/m² bis 20,-- DM/m² veräußert. In den Kernstädten lagen die Kaufpreise deutlich höher. In den bevorzugten Stadtquartieren der Städte Bad Driburg und Höxter wurden für erschließungsbeitragspflichtige Wohnbaugrundstücke Bodenpreise von 150,-- DM/m² bis 185,-- DM/m² registriert. Die meisten Baulandverkäufe wurden jedoch in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau getätigt.

40 % weniger neue Eigentumswohnungen verkauft

Im Kreisgebiet wurden im Jahre 1996 insgesamt 220 Eigentumswohnungen verkauft. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr (213 Eigentumswohnungen) leicht angestiegen. Die Verteilung der Verkäufe nach Erstverkäufen aus neu erstellten Eigentumswohnanlagen und Wiederverkäufen aus älteren Eigentumswohnanlagen hat sich jedoch stark verschoben. Ein deutlicher Rückgang wurde bei den Erstverkäufen registriert. Die Anzahl der Verkäufe sank hier von 128 im Jahre 1995 auf 77 im Jahre 1996. Neue Eigentumswohnungen wurden 1996 im Mittel zu 3.200,-- DM/m² Wohnfläche veräußert.

396 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft

Ein - und Zweifamilienhäuser sind 1996 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich 2 % teurer geworden. Im Kreisgebiet fielen 1996 72 % aller registrierten Verkaufsfälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorie bis 300.000,-- DM (inkl. Grundstück). In den Kernstädten Höxter und Bad Driburg lagen die durchschnittlichen Kaufpreise mit 333.000,-- DM bzw. 339.000,-- DM am höchsten.

Gewerbebaulandpreise gestiegen

Die gewerblichen Grundstücksverkäufe waren 1996 rückläufig. Während 1995 61 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbezwecke veräußert wurden, sank 1996 die Anzahl auf 46. Insgesamt wurden 1996 32 ha unbebaute Gewerbeflächen verkauft. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet erhöhte sich von 13,-- DM/m² auf 16,-- DM/m² ohne Erschließungskosten. Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbebaulandpreise sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Die Gemeinden haben bisher häufig Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten. Der Anteil der subventionierten Gewerbebaulandverkäufe ist jedoch stark rückläufig.

Mehr landwirtschaftliche Nutzflächen umgesetzt

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist mit insgesamt 316 ha bei 251 registrierten Verkaufsfällen gegenüber dem Vorjahr um 25 % gestiegen. Die Bodenpreise für Acker- und Grünland stagnieren seit Jahren. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag 1996 bei einer mittleren Bonität von 53 Bodenpunkten (Ackerzahl) bei 2,80 DM/m², für Grünland bei einer mittleren Bonität von 54 Bodenpunkten (Grünlandzahl) bei 2,35 DM/m².

Bodenrichtwerte für Wohnbauland nur punktuell angehoben

Entsprechend den registrierten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuß die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreisgebiet um durchschnittlich 4,5 % angehoben. Eine Anhebung der Bodenrichtwerte war jedoch nicht in allen Gemeinden notwendig, so blieben z. B. die Bodenrichtwerte in der Gemeinde Marienmünster insgesamt unverändert. In den betroffenen Ortschaften und Städte wurden die Bodenrichtwerte um 2,-- DM/m² bis 15,-- DM/m² angehoben.

Die Bodenrichtwerte liegen jetzt zwischen 10,-- DM/m² in einzelnen kleineren Ortschaften und 170,-- DM/m² bis 180,-- DM/m² in den bevorzugten Wohnlagen der Kernstädte Höxter und Bad Driburg.

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1996 gibt in generalisierter Form eine allgemeine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Höxter, stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für diesen Kreis dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage geprägt. Letztere hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen Konjunktur ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und nicht zuletzt auch steuerliche Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Der Bericht ist als Ergänzung und zum Teil als Zusammenfassung der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorhandenen Dokumentation und Datensammlung zu verstehen. Er enthält verallgemeinernde Daten, deren Übertragung auf ein spezielles Einzelgrundstück nur bei übereinstimmenden wertrelevanten Merkmalen des jeweiligen Teilmarktes möglich ist. In der Regel müssen Besonderheiten des Bewertungsobjektes noch durch sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Aufgrund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen nur durch Sachverständige ausgeführt werden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen, aber auch an jene Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum oder Immobilien veräußern, erwerben oder beleihen wollen und an jede interessierte Öffentlichkeit.

Dieser Marktbericht umfaßt nur einen Teil des gesamten Immobilienmarktes. Er soll kontinuierlich erweitert und in seiner Aussagefähigkeit in den nächsten Jahren weiter verbessert werden.

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Höxter

2.2.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Die Institution des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist mit dem Bundesbaugesetz 1960 eingeführt worden. Er ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen, werden vom Regierungspräsidenten auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bauwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Der Gutachterausschuß im Kreis Höxter besteht zur Zeit aus 12 Mitgliedern.

2.2.2 Rechtsgrundlage

Der Gutachterausschuß arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs - Richtlinien 1991 - WertR 91) vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV. NW. S. 156).

2.2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuß obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (zum Beispiel Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile in Verbindung mit Grundstücken
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Der Gutachterausschuß kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie Mietwertübersichten erstellen.

2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Höxter eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung der Bodenrichtwerte in Übersichten und Bodenrichtwertkarten sowie Aufarbeitung für die Bekanntmachung
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Informationen
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung von Grundstücksmarktberichten
- Erteilung mündlicher und schriftlicher Auskünfte an jedermann über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Die Notare und andere beurkundende Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffender Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt (Kaufpreissammlung). Durch die Einrichtung einer solchen Kaufpreissammlung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

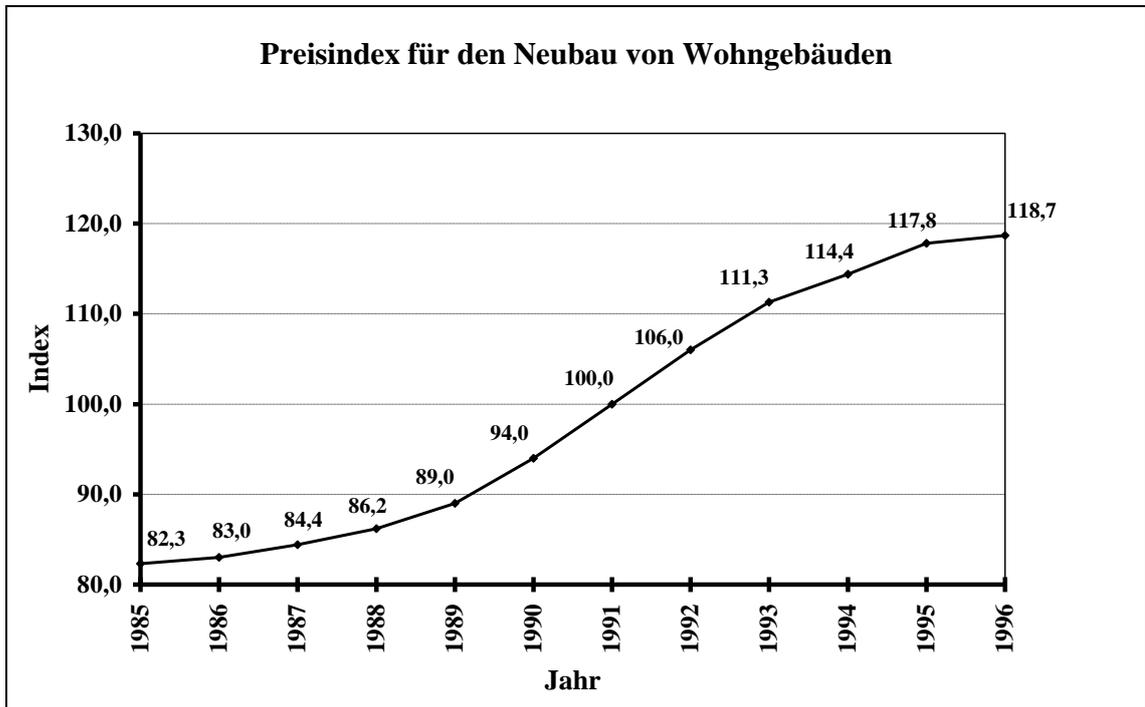
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz und besonderen Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, und wenn eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Dies wird bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen jeweils unterstellt. Allgemein werden solche Auskünfte nur in anonymisierter Form erteilt. Sie sind kostenpflichtig.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung und die daraus resultierenden Veröffentlichungen führen zu einer besseren Transparenz des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter.

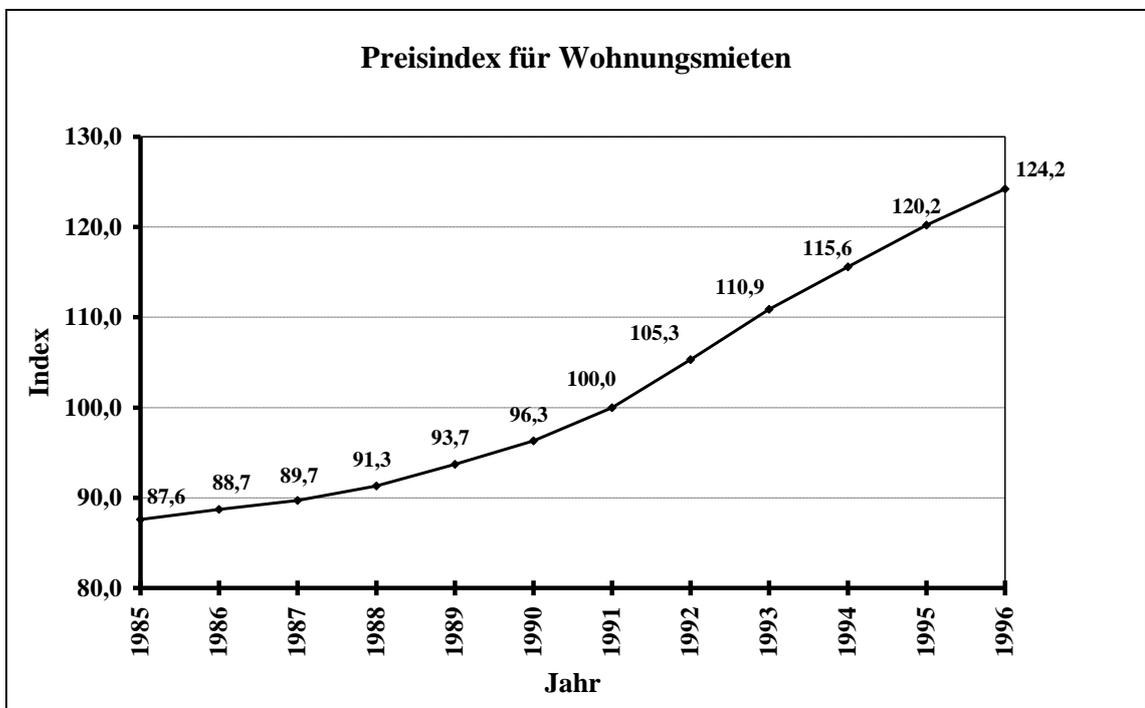
Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstelle richten sich nach den Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für

das Land Nordrhein-Westfalen. Sie sind dieser Informationsschrift auszugsweise beige-
fügt (siehe Nr. 9).

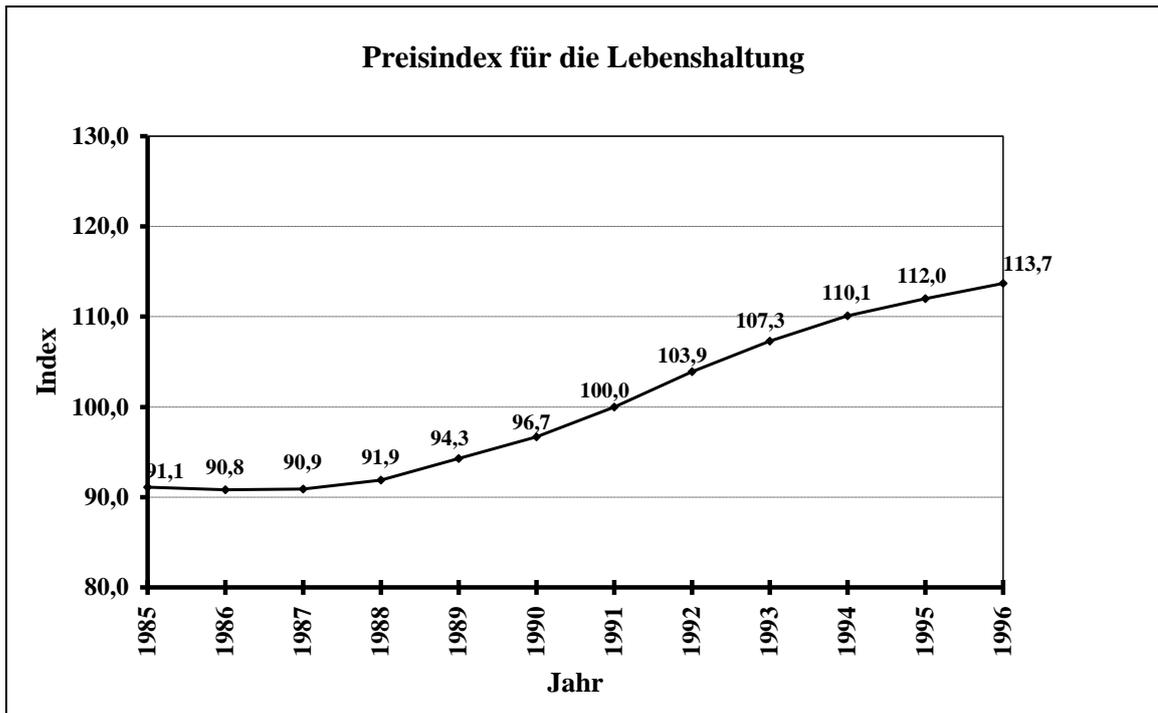
3. Allgemeine Rahmendaten



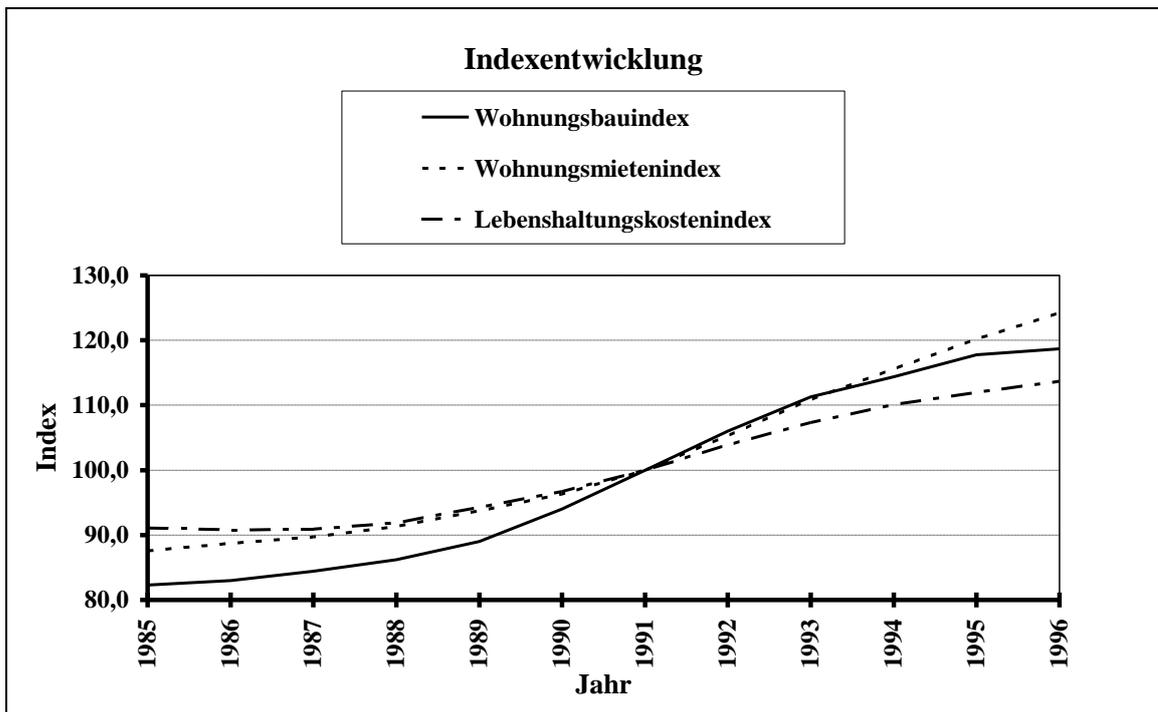
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen



Quelle: LDS Nordrhein - Westfalen



Quelle: LDS Nordrhein - Westfalen



Quelle: LDS Nordrhein - Westfalen

4. Statistische Angaben zum Kreis Höxter

4.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

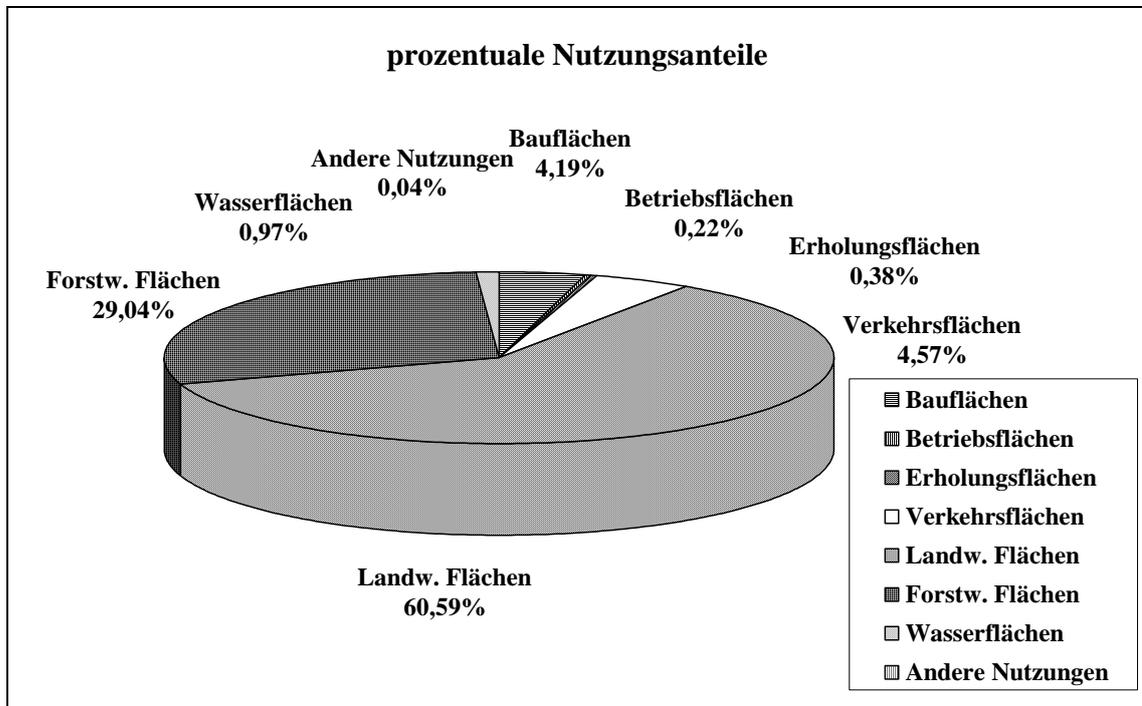
Gemeinde	Wohnbevölkerung	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Bad Driburg	18.760	115,07	163
Beverungen	15.566	97,85	159
Borgentreich	9.790	138,56	71
Brakel	16.743	173,72	96
Höxter	33.581	157,88	213
Marienmünster	5.170	64,23	81
Nieheim	7.009	79,82	88
Steinheim	13.094	75,68	173
Warburg	23.723	168,70	141
Willebadessen	8.844	128,13	69
Kreis Höxter NW	152.280	1199,64	127 512

Stand = 30.06.1994

Bevölkerungsdichte

4.2 Flächennutzung

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Flächennutzungsanteile der einzelnen Nutzungsartengruppen im Kreis Höxter



Im Kreis Höxter werden rd. 90 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Nutzungsart	Fläche in km ²
(1) Bauflächen	50,09
(2) Betriebsflächen	2,62
(3) Erholungsflächen	4,58
(4) Verkehrsflächen	54,61
(5) Landwirtschaftliche Flächen	723,95
(6) Forstwirtschaftliche Flächen	346,94
(7) Wasserflächen	11,63
(8) Andere Nutzungen	5,22

Stand = 31.12.1996

(1) zu den Bauflächen zählen alle Flächen mit Gebäuden und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Zu dieser Gruppe gehören auch die noch nicht bebauten Bauplätze

(2) als Betriebsflächen werden unbebaute Flächen bezeichnet, die vorherrschend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

(3) die Nutzungsartengruppe Erholungsflächen enthält unbebaute Flächen, die vorherrschend dem Sport und der Erholung dienen

(4) zu den Verkehrsflächen gehören alle Flächen, die dem Straßen-, Schienen, Luft- oder Schiffsverkehr dienen.

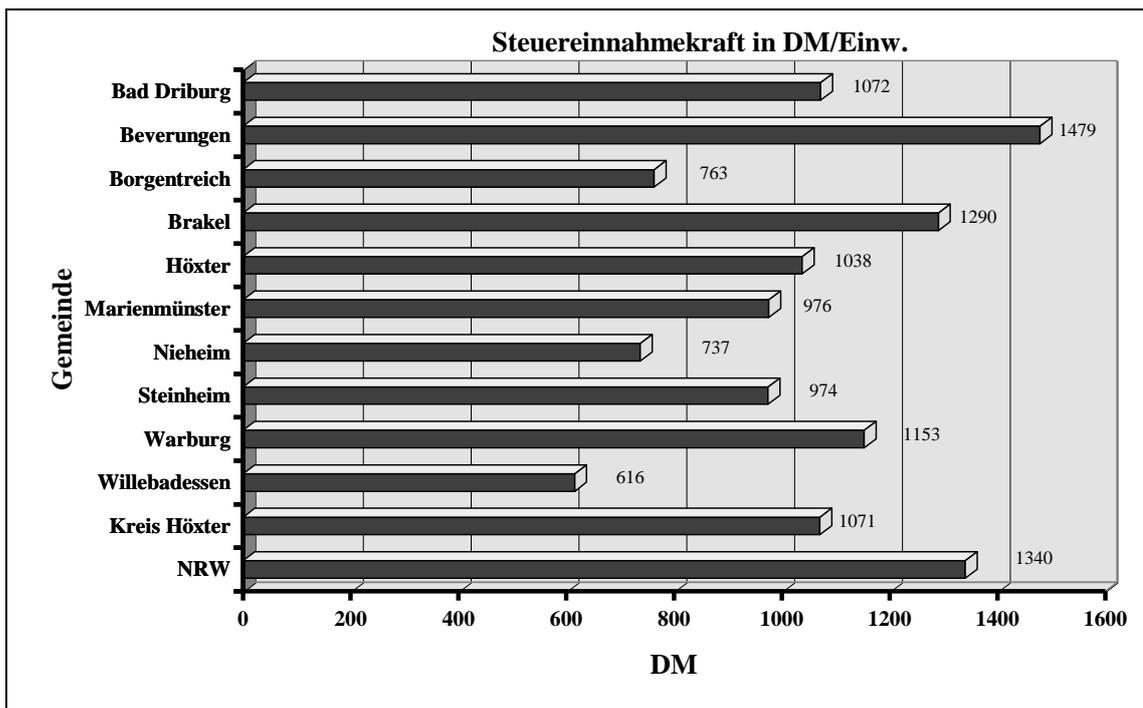
(5) in der Gruppe landwirtschaftliche Flächen sind alle Flächen zusammengefaßt, die dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft oder dem Gartenbau dienen.

(6) forstwirtschaftliche Flächen sind Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind und hauptsächlich forstwirtschaftlich genutzt werden

(7) als Wasserflächen zählen Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten fließt oder steht.

(8) Flächen, die nicht in einer der Nutzungsartengruppe 1 - 7 eingeordnet werden können, sind in der Nutzungsartengruppe Flächen anderer Nutzung zusammengefaßt.

4.3 Steuerkraft im Kreis Höxter

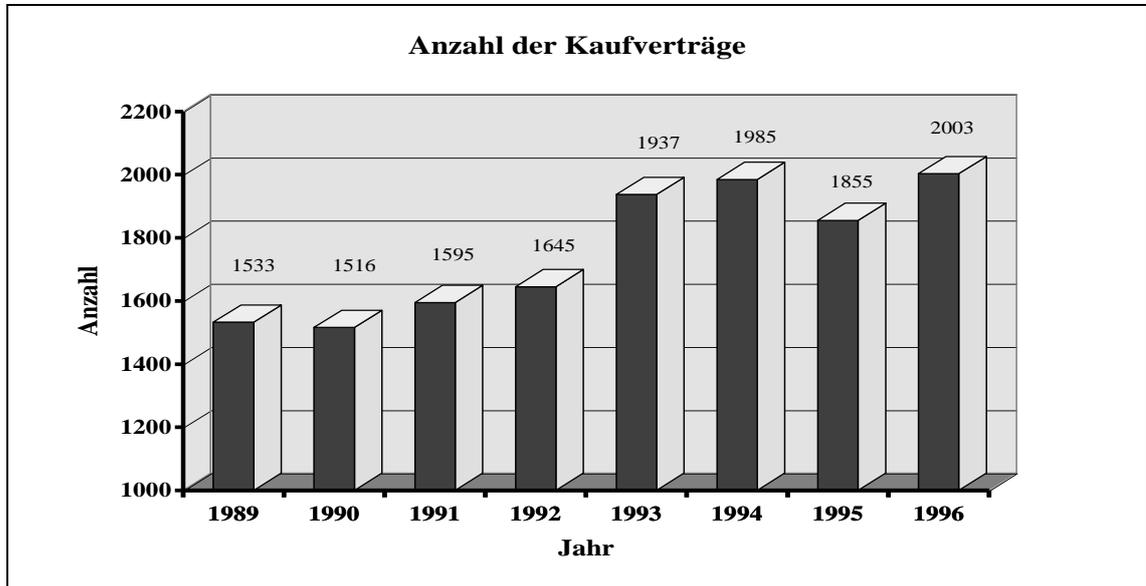


Stand 31.12.1995, Quelle: LDS NW

Steuereinnahmekraft: Realsteuerkraft zuzüglich Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer minus der an das Land abzuführenden Gewerbesteuerumlage.

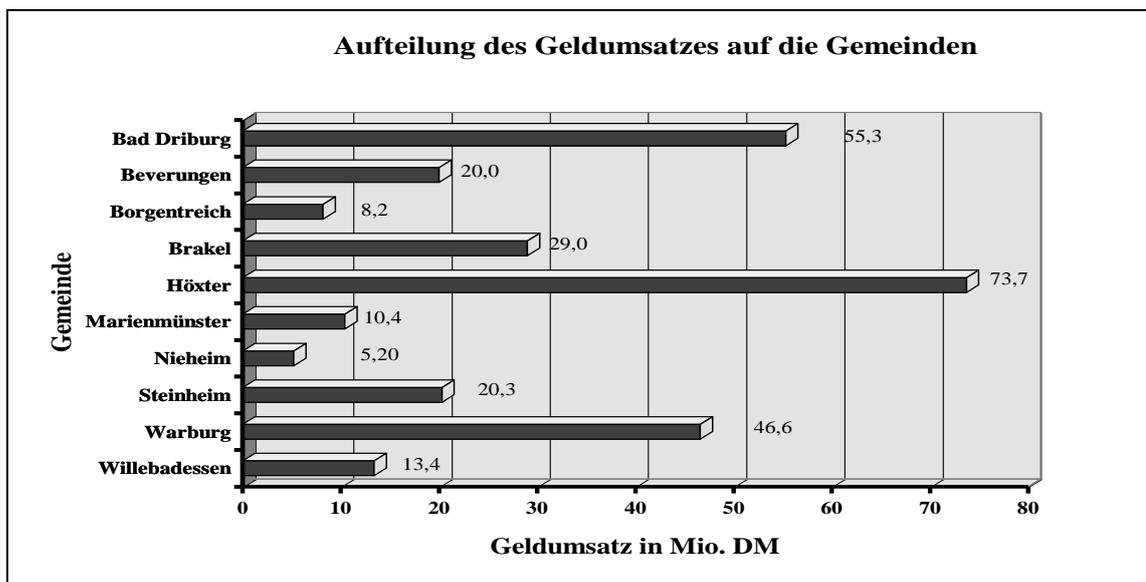
5. Grundstücksmarkt

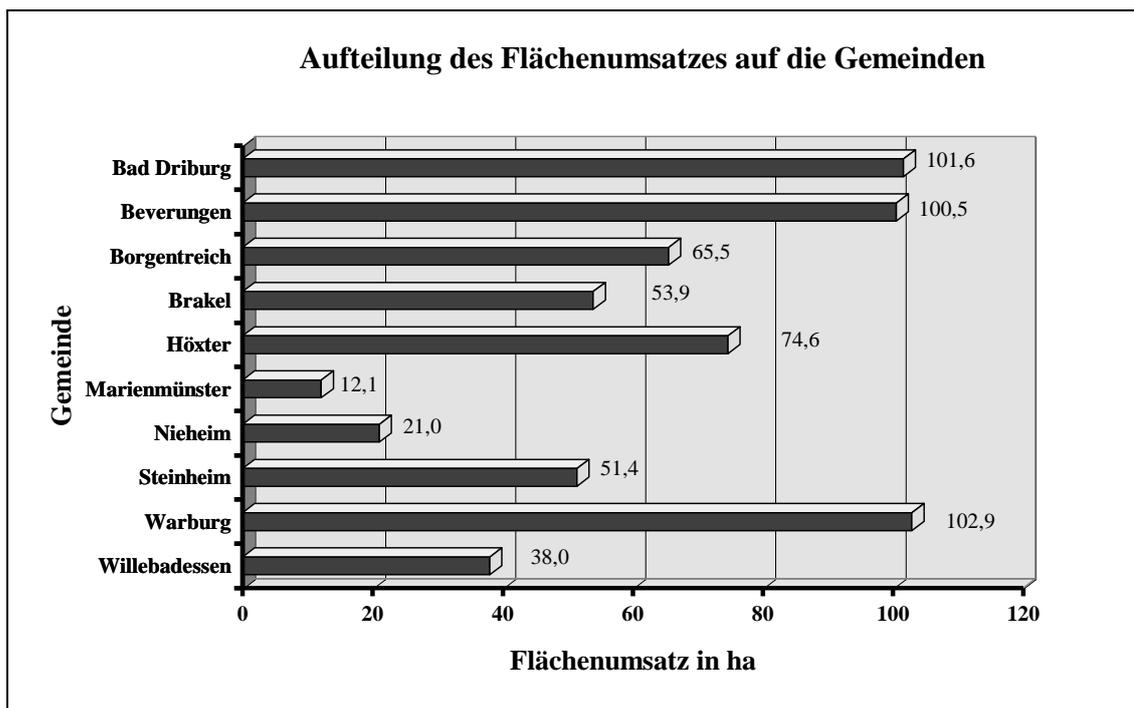
5.1 Anzahl der Verträge - Geldumsatz



Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter sind im Jahre 1996 2003 Kaufverträge mit einem Flächenumsatzvolumen von 620,52 ha und einem Geldumsatzvolumen von 282,09 Mio. DM über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Hiervon waren 1872 Verkaufsfälle mit einem Umsatzvolumen von 261,75 Mio. DM für die Auswertung geeignet.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes auf die kreisangehörigen Gemeinden.

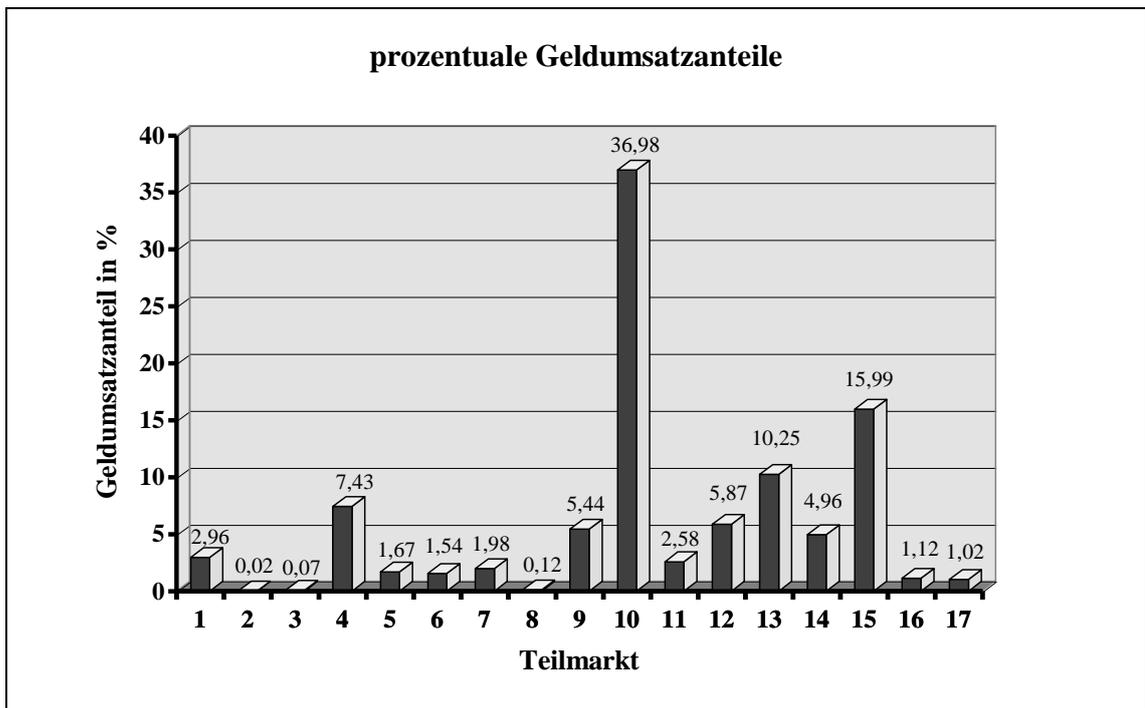




Die nachfolgende Tabelle zeigt die Geldumsätze einzelner Teilmärkte im Kreisgebiet.

Teilmarkt	Geldumsatz Mio. DM
(1) landwirtschaftliche Flächen	7,76
(2) forstwirtschaftliche Flächen	0,04
(3) Gartenland	0,18
(4) Bauland für den individuellen Wohnungsbau	19,46
(5) Bauland für den Geschoßwohnungsbau	4,36
(6) Bauland für Gewerbe - tertiäre Nutzung -	4,02
(7) Bauland für Gewerbe/Industrie	5,19
(8) Bauerwartungsland	0,32
(9) Rohbauland	14,25
(10) bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser	96,80
(11) Bebaute Grundstücke Mehrfamilienhäuser	6,75
(12) Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser	15,36
(13) bebaute Gewerbeflächen	26,82
(14) sonstige bebaute Flächen	12,98
(15) Wohnungseigentum	41,86
(16) Teileigentum	2,93
(17) Splißflächen, Gemeinbedarfs- und sonstige unbebaute Flächen	2,68

Das nachfolgende Diagramm zeigt den prozentualen Geldumsatzanteil des einzelnen Teilmarktes.



Die Aufstellung zeigt, daß der Grundstücksmarkt im Kreis Höxter 1996 in erster Linie von der privaten Wohnungsnachfrage geprägt wurde. Besonders herausragend war dabei die Eigenheimnachfrage (10 = bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser).

5.2 Aufteilung nach Grundstücksgruppen

5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Flächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen von dem beurkundenden Notar in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dem Gutachterausschuß liegen somit sämtliche Kauffälle des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs im Kreise Höxter vor.

Anhand dieses Datenmaterials hat der Gutachterausschuß Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen ermittelt. Die Bodenrichtwertkarten werden jährlich fortgeschrieben und veröffentlicht.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Kreis Höxter weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich von dem übrigen Grundstücksmarkt ab. Grundsätz-

lich ist bei den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen von einer größeren Streuung als bei anderen Grundstücksarten auszugehen.

Landwirtschaftliche Bodenpreise werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Neben den sachlichen Eigenschaften wie z. B. Lage in der Feldmark, Anbindung an das Wege- und Straßennetz, Entfernung zur Ortslage, Größe, Zuschnitt, topographische Gestaltung, gegenwärtige Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Stilllegung), Zustand der Drainagen und den natürlichen Ertragsverhältnissen (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, Natur- und Wasserschutzauflagen, flächengebundene Kontingente und Lieferrechte, Pachtrechte und Übernahme von Stilllegungsverpflichtungen geprägt. Hinzu kommen innerbetriebliche Faktoren wie z. B. Reinvestitions- oder Notverkäufe, Hofnähe, Arrondierungsmöglichkeiten, Ertrags- und Vermögenslage, Betriebsgröße und Entwicklungsperspektiven.

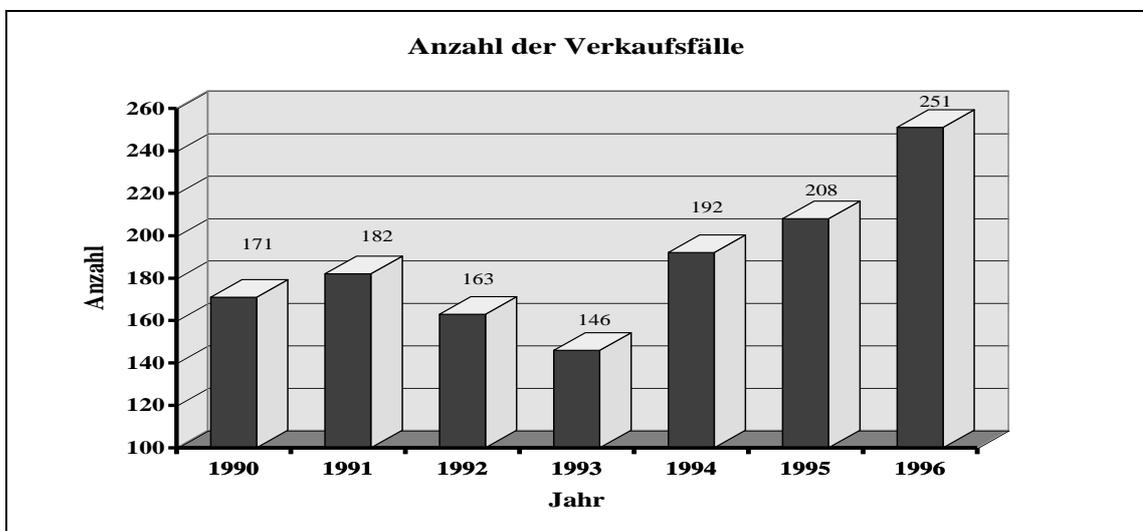
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Kreisgebiet zum Teil deutliche Wertunterschiede vorhanden. Die höchsten Richtwerte für Ackerland liegen im Südkreis und im Bereich der Weserniederungen. Die niedrigsten Richtwerte wurden für bergige Lagen ermittelt.

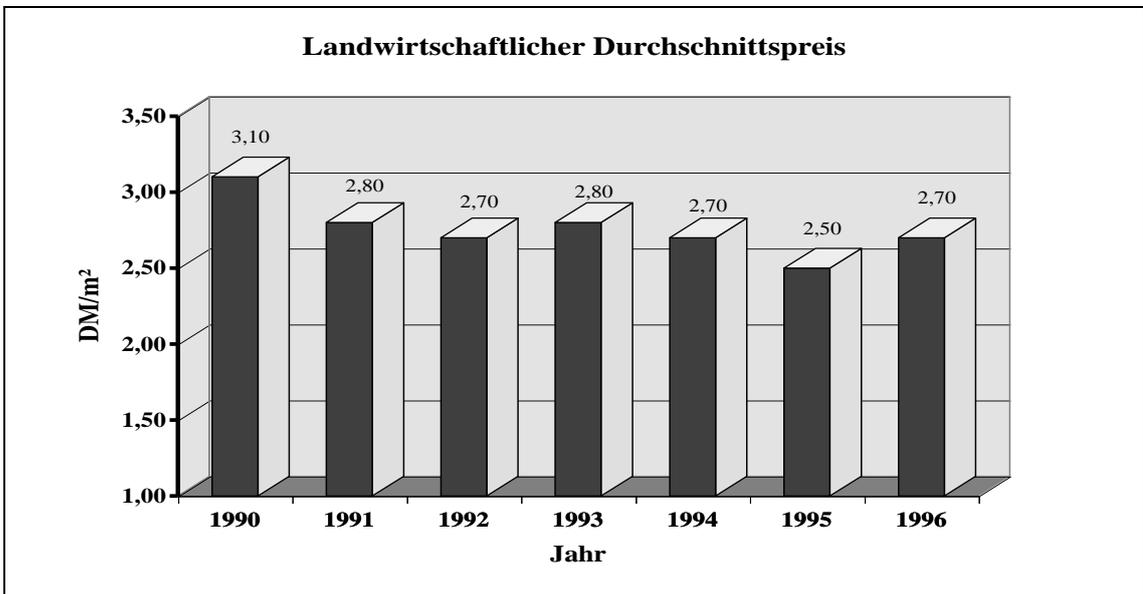
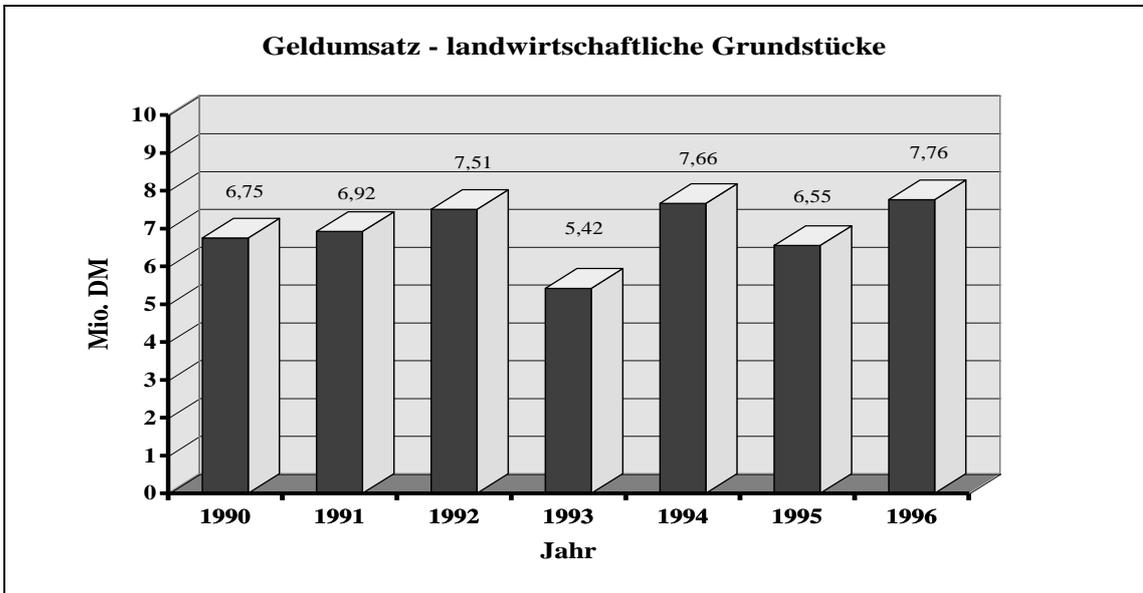
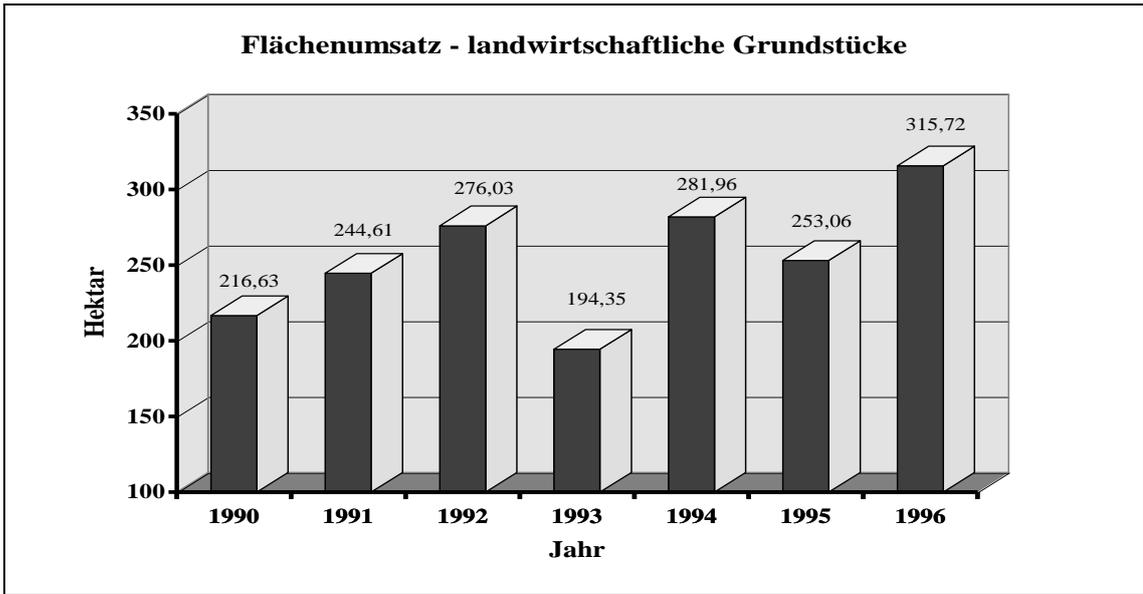
Der Bonität wird für die Preisbildung nach wie vor eine hohe Bedeutung zugemessen. Die höchsten Bodenpreise werden in den Regionen mit guter Bodenqualität registriert. Die durchschnittliche Bodenwertzahl des Kreisgebietes beträgt 49.

Der Einfluß der Flächengröße ist regional sehr unterschiedlich. In den Gebieten mit einer hohen Anzahl aktiver Landwirte werden für Flächen über 1 ha höhere Preise erzielt als für kleinere Flächen. In den Gebieten mit wenigen aktiven Landwirte ist der Einfluß der Flächengröße gering.

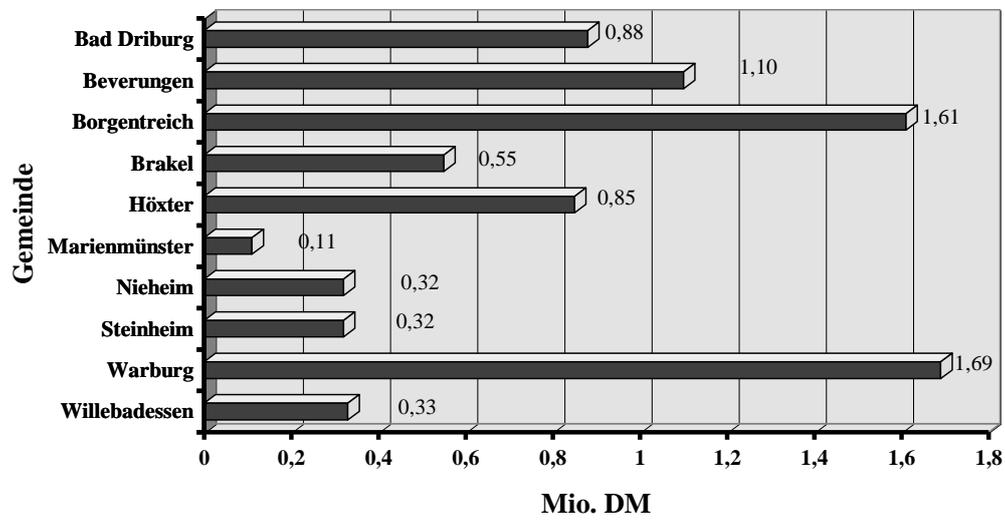
Die Preise für Dauergrünland liegen um bis zu 20 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

Detaillierte Angaben über das Ackerlandpreisniveau im Bereich des Kreises Hörter können der Übersicht über die Bodenrichtwerte entnommen werden (Nr. 6.2).

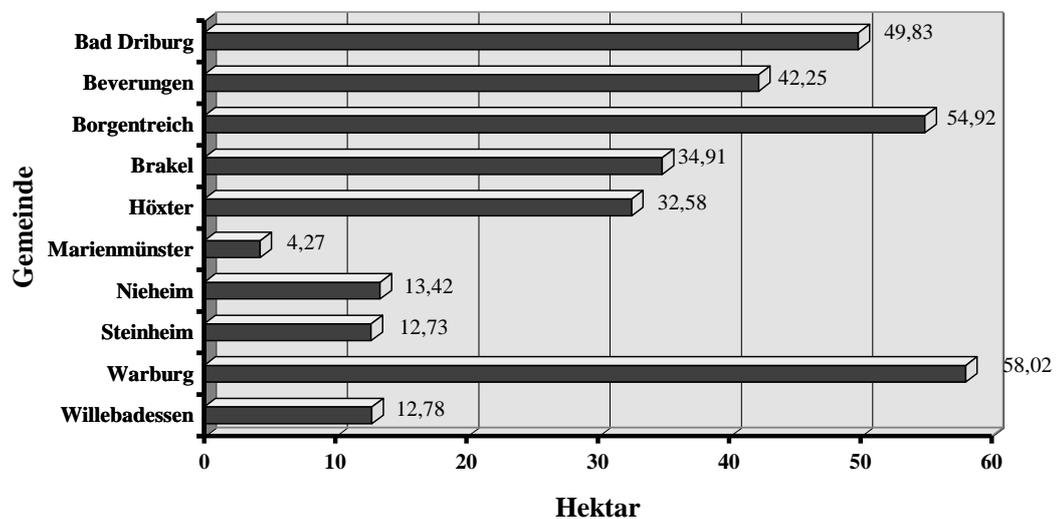


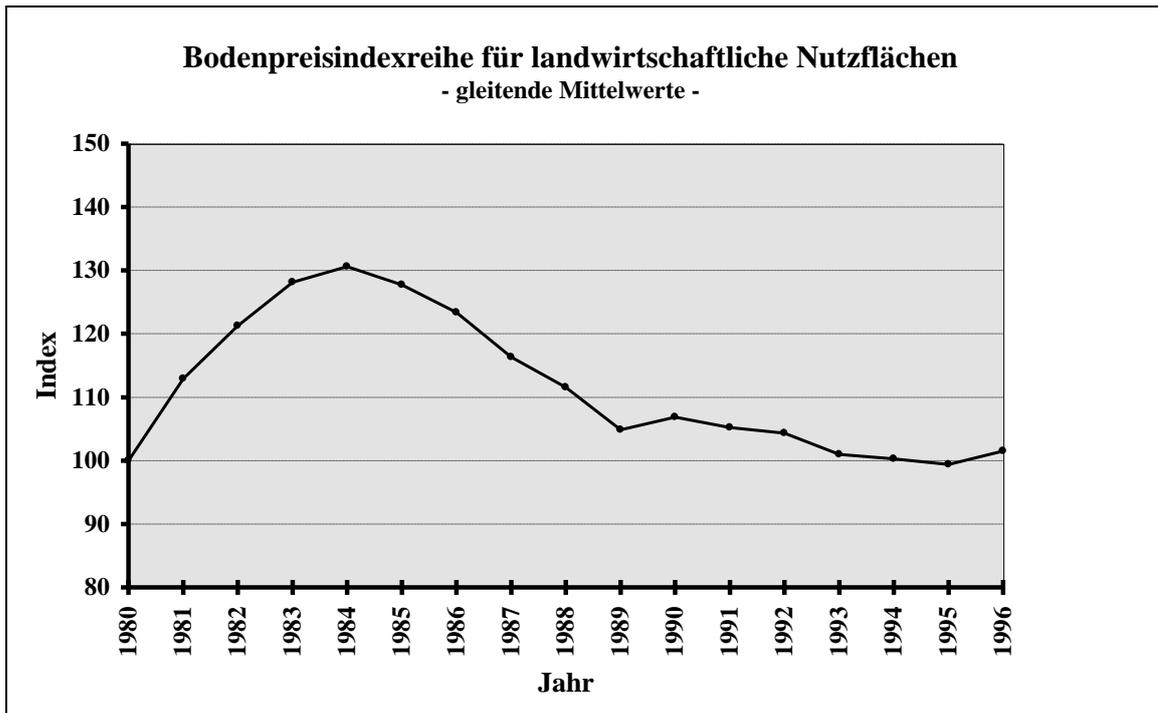


**Geldumsatzanteile der einzelnen Gemeinden
- landwirtschaftliche Nutzflächen 1996 -**



**Flächenumsatzanteile der einzelnen Gemeinden
- landwirtschaftliche Nutzflächen 1996 -**





Der gleitende Index für 1996 ist ein vorläufiger Wert

Jahr	Index	Index (gleitend)
1980	100,0	100
1981	119,4	113
1982	119,4	121
1983	125,0	128
1984	139,9	131
1985	126,9	128
1986	116,4	123
1987	126,9	116
1988	105,6	112
1989	102,2	105
1990	106,7	107
1991	111,6	105
1992	97,4	104
1993	104,1	101
1994	101,5	100
1995	95,1	99
1996	101,4	101

Die Kurven und Zahlen verdeutlichen, daß die landwirtschaftlichen Grundstückspreise nach dem Hoch im Jahre 1984 kontinuierlich gefallen sind und seit 1989 auf niedrigem Preisniveau stagnieren.

5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Trotz des hohen Waldanteils an der Gesamtfläche des Kreises Höxter (rd. 29 % s. Nr. 4.2) ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr sehr eingeschränkt. Verträge über den Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Dennoch werden die Werte der letzten Jahre angeführt. Sie geben einen - wenn auch mit Unsicherheiten behafteten - Einblick in das Preisgefüge für Waldflächen.

Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	3	2	5	7	4	7	5
Flächenumsatz (ha)	130,05	0,87	10,54	5,50	2,07	9,90	3,44
Geldumsatz (Mio. DM)	1,24	0,01	0,06	0,08	0,02	0,14	0,04
Ø Preis DM/m ² ohne Aufwuchs	0,95	1,15	0,82	1,25	1,16	1,08	1,20

Aus der geringen Anzahl der Kauffälle die zu einer Mittelbildung zur Verfügung standen, ergibt sich hier ein in etwa gleichbleibendes Preisniveau von rd. 1,-- DM/m² ohne Aufwuchs.

5.2.3 Gartenland

Im Jahre 1996 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 31 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von 2,0 ha rd 0,18 Mio. DM. Die Kaufpreise für reines Gartenland sind in Gebieten mit einem hohen Baulandpreisniveau höher als in Gebieten mit einem niedrigeren Baulandpreisniveau. Aus den wenigen Vergleichsfällen ergeben sich Preisspannen für die Bereiche der Städte von 10,-- DM/m² bis 20,-- DM/m². Im übrigen Kreisgebiet ergeben sich Preisspannen von 4,-- DM/m² bis 10,-- DM/m². In den dörflich strukturierten Lagen betragen die Gartenlandpreise rd. das 2- bis 4-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen.

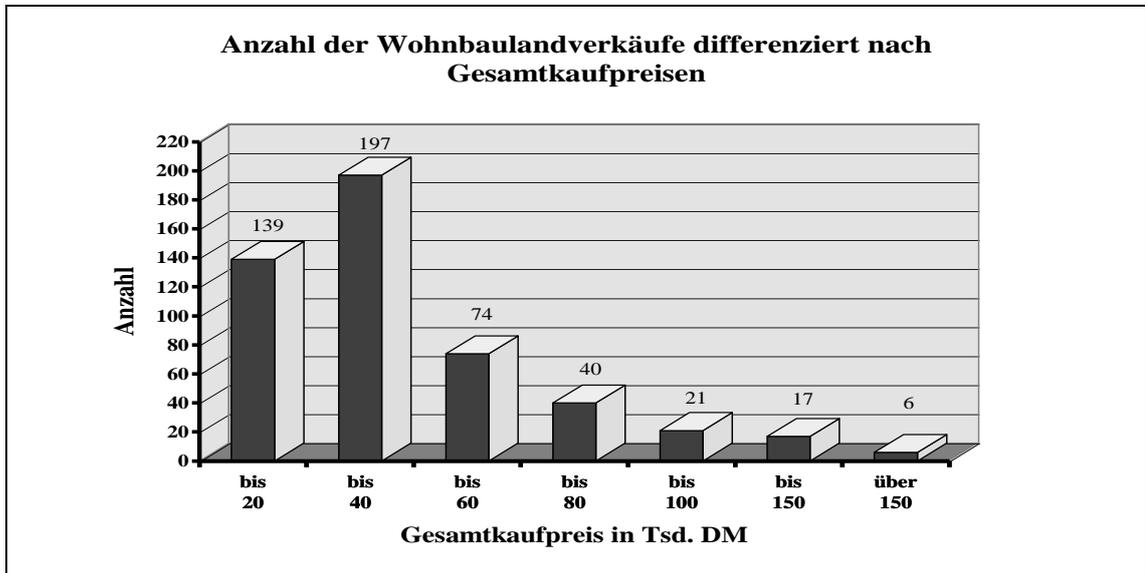
5.2.4 Baulich nutzbare Flächen (unbebaute Grundstücke)

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

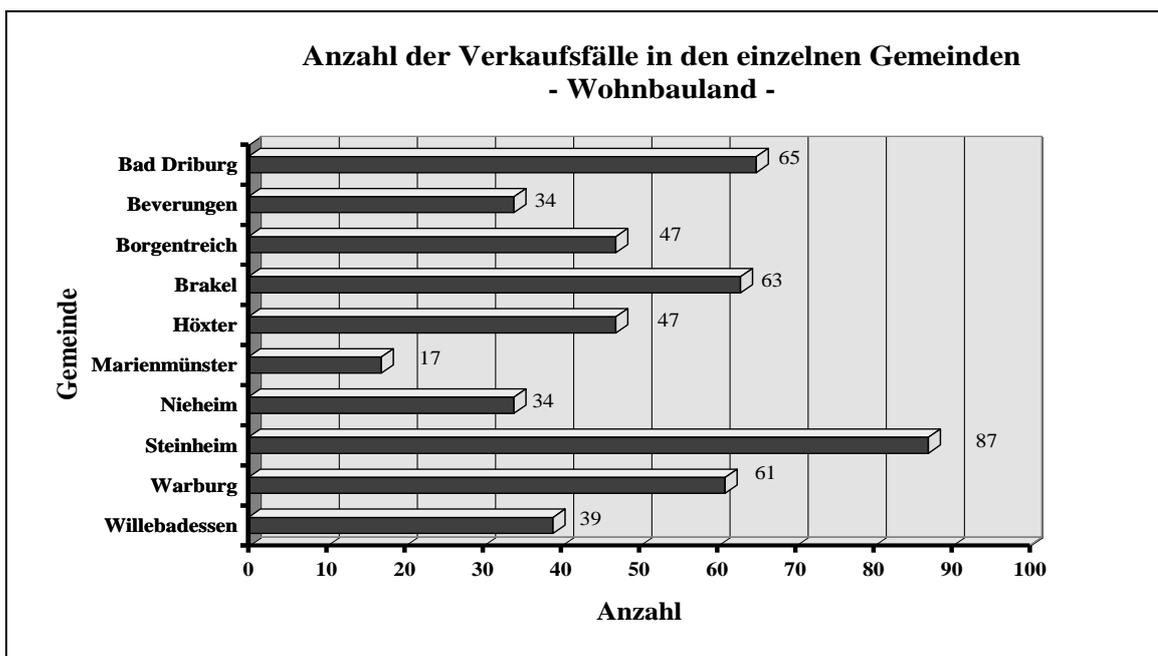
Die Aufstellung umfaßt baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ortsüblich ggf. auch Dreifamilienhäuser) in offener oder geschlossener Bauweise (freistehend, Reihen- oder Doppelhausbebauung) bebaut werden sollen. Die angegebenen Preise enthalten keine Erschließungskostenanteile.

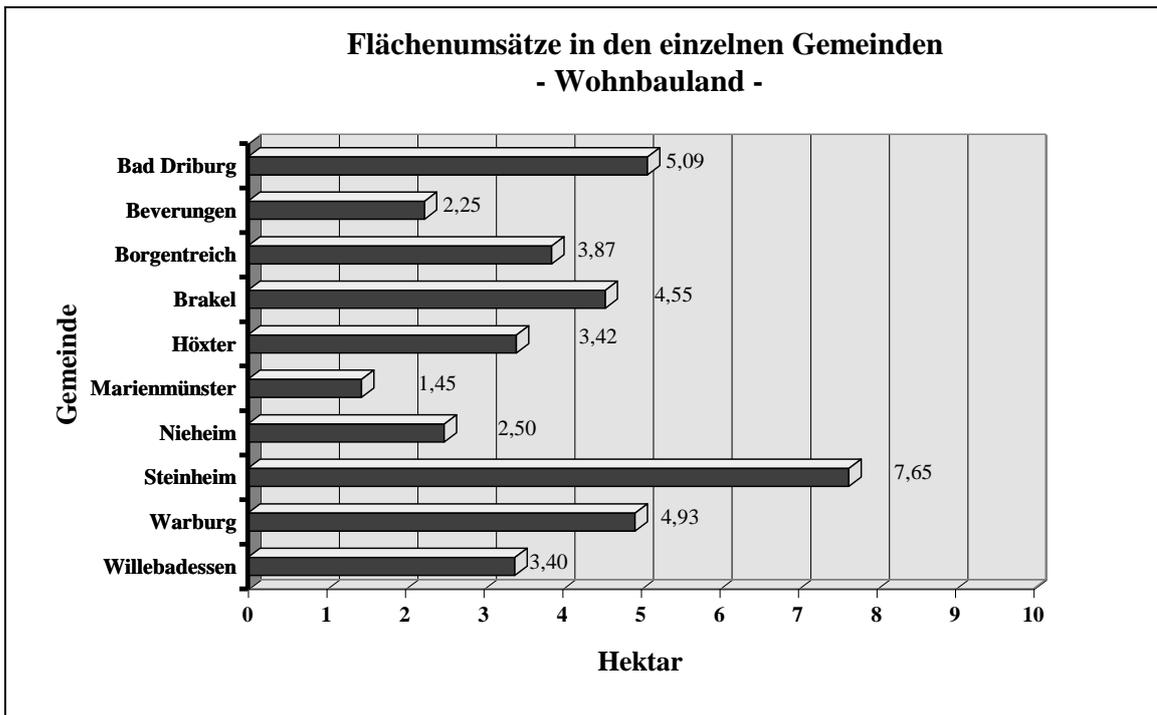
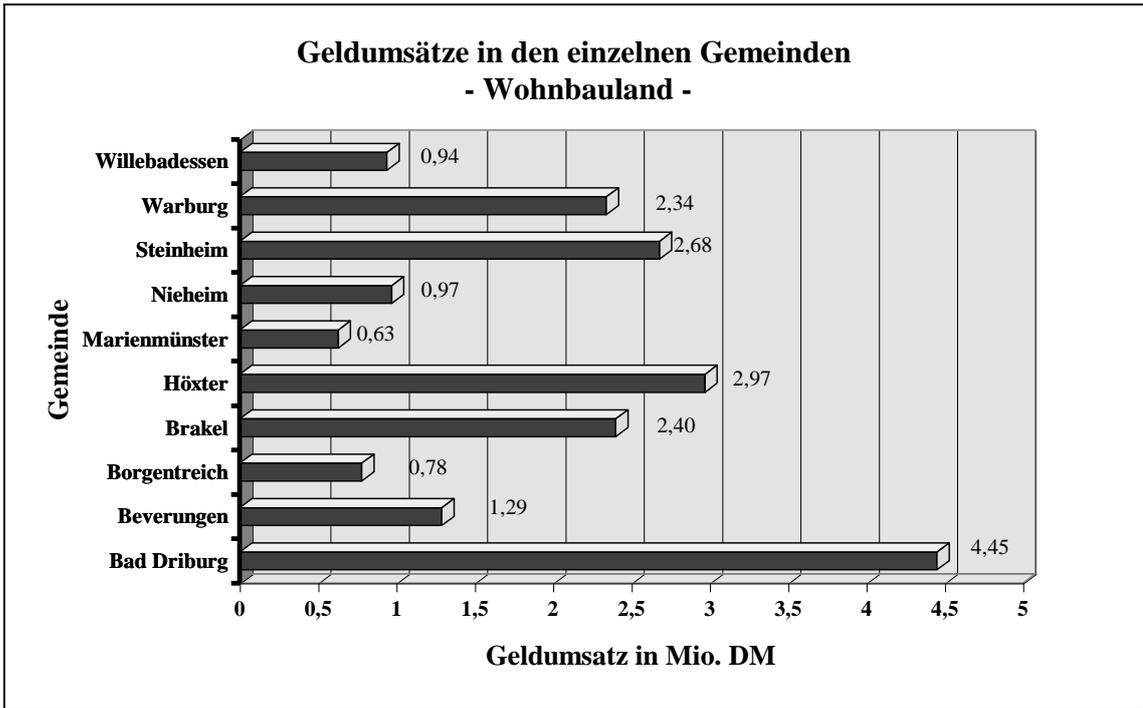
Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	237	311	431	492	487	450	494
Flächenumsatz (ha)	19,09	25,86	35,86	41,40	40,85	37,22	39,10
Geldumsatz (Mio. DM)	9,55	10,59	15,30	19,12	20,51	15,96	19,46
mittleres Preisniveau (DM/m ²)	50,00	41,00	43,00	46,00	50,00	43,00	50,00

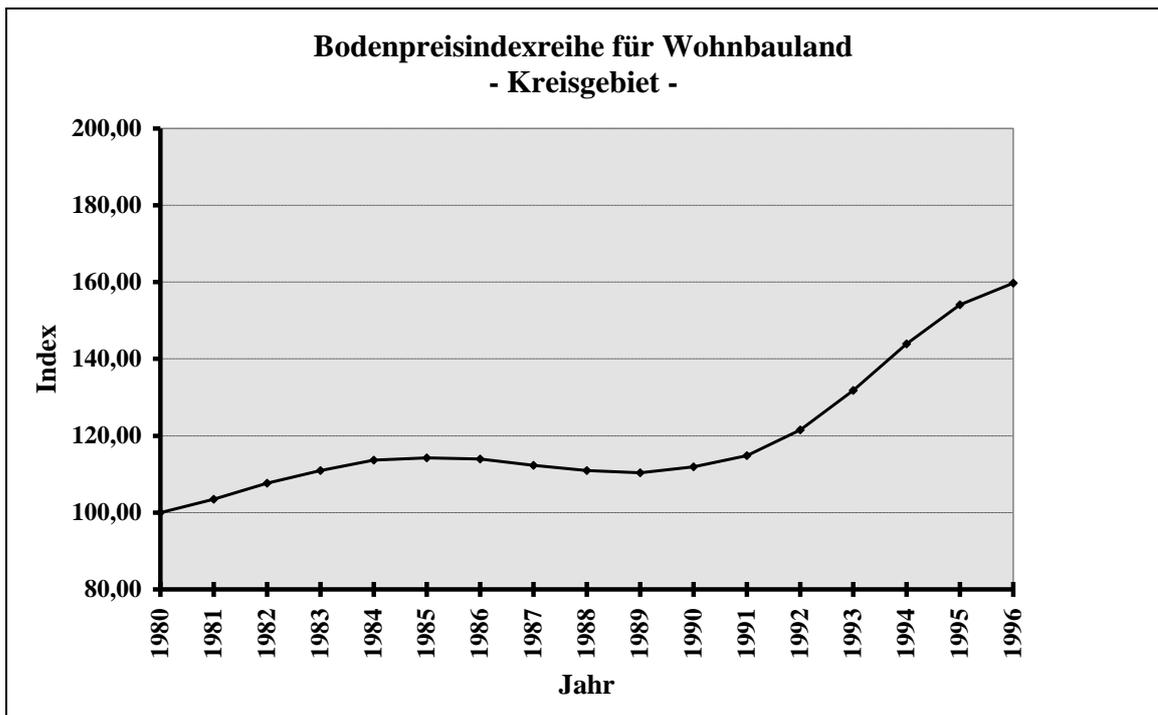
Im Jahre 1996 war die Anzahl der registrierten Verkaufsfälle um rd. 10 % höher als im Vorjahr. Gleichzeitig ist das mittlere Preisniveau um rd 16 % angestiegen. Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Bauplätzen zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Baulandverkäufe für den individuellen Wohnungsbau in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1996 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



Im Jahre 1996 wurden im Kreisgebiet die weitaus meisten Baulandverkäufe in den Gebieten mit einem insgesamt niedrigen Bodenpreisniveau getätigt. 68 % der registrierten Verkäufe liegen in der Preiskategorie bis 40.000,-- DM. Der durchschnittliche Kaufpreis für einen erschließungsbeitragspflichtigen Bauplatz betrug 1996 bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 800 m² etwa 39.000,--DM







Jahr	Index	Index gleitend
1980	100,0	100
1981	104,3	103
1982	106,2	108
1983	112,5	111
1984	114,2	114
1985	114,3	114
1986	114,1	114
1987	113,4	112
1988	109,5	111
1989	110,0	110
1990	111,6	112
1991	114,0	115
1992	118,9	122
1993	131,6	132
1994	145,0	144
1995	155,0	154
1996	162,1	160

Der gleitende Index für 1996 ist ein vorläufiger Wert

Wohnbauflächen im Außenbereich

Die Preise für Wohnbaugrundstücke außerhalb der geschlossenen Ortschaften (Außenbereichslagen) orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwertniveau der nächstgelegenen Ortschaften. Im Regelfall werden 40 % bis 60 % des entsprechenden Bodenrichtwertes bezahlt.

Baugrundstücke für den Geschoßwohnungsbau

Grundstücke für den Mietwohnungsbau und für die Errichtung von Eigentumswohnanlagen werden im Kreis Höxter in der Regel nur in den Kernstädten und hier bevorzugt in den zentrumsnahen Wohnlagen veräußert. Ein Unterschied zu den Bodenpreisen für Eigenheimgrundstücke konnte nur an bevorzugten Standorten bei Grundstücken für Eigentumswohnanlagen festgestellt werden. Die Preise liegen z. B. in den zentrumsnahen Wohnlagen von Höxter und Bad Driburg außerhalb der historischen Stadtkerne im Mittel um etwa 30 % über den veröffentlichten Richtwerten.

Gewerbe- und Industrieflächen

Dieser Teilmarkt umfaßt baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblich/industriellen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Im Jahre 1996 betrug das Gesamtumsatzvolumen im Kreisgebiet bei insgesamt 46 Verkaufsfällen und einem Flächenumsatz von rd. 32,39 ha rd. 5,19 Mio. DM. Die Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen z. Z. im Kreisgebiet zwischen 10,-- DM/m² und 100,-- DM/m². Wie die Wohnbaulandpreise streuen auch die Gewerbelandpreise im Kreisgebiet sehr stark. In Gebieten mit hohen Wohnbaulandpreisen liegen die Gewerbebaulandpreise in aller Regel höher als in Gebieten mit niedrigen Wohnbaulandpreisen. Im Jahre 1996 wurden überwiegend Gewerbebaulandflächen in Gebieten mit einem niedrigen Bodenpreisniveau veräußert.

Das in einigen Gebieten vergleichsweise niedrige Bodenpreisniveau resultiert daher, daß häufig von den Gemeinden Gewerbe- und Industriegrundstücke aus Gründen der Gewerbe- und Industrieansiedlung zu subventionierten Preisen angeboten werden. Der Anteil der subventionierten Gewerbelandverkäufe ist jedoch stark rückläufig.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den einzelnen Gemeinden können der Bodenrichtwertübersicht entnommen werden (siehe Nr. 6.2). Über die in dieser Übersicht aufgeführten Städte und Dörfer mit bauleitplanerisch festgelegten Gewerbegebieten hinaus gibt es auch in anderen Städten und Dörfern vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke, die naturgemäß selten gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich hier an dem örtlichen Bodenpreisniveau für gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen. Im Regelfall werden zwischen 30 % und 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Wohnbauland bzw. Mischgebiete bezahlt.

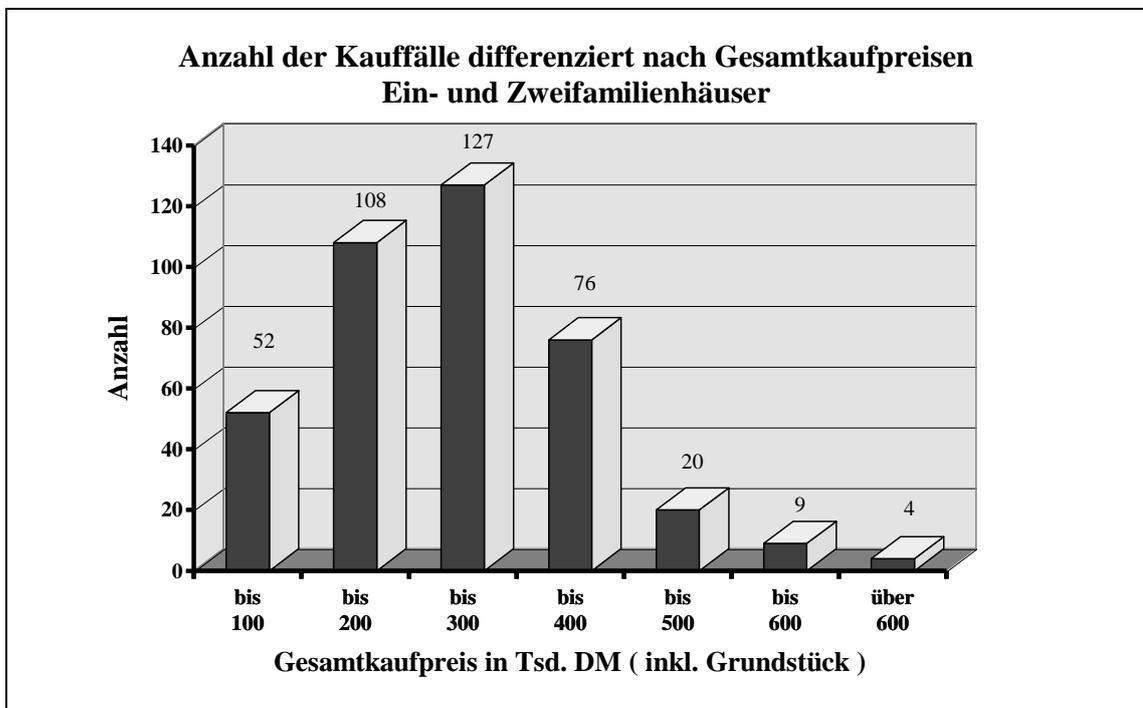
5.2.5 Bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für bebaute Grundstücke jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Baujahr, Lage, Ausstattung usw.) angegeben.

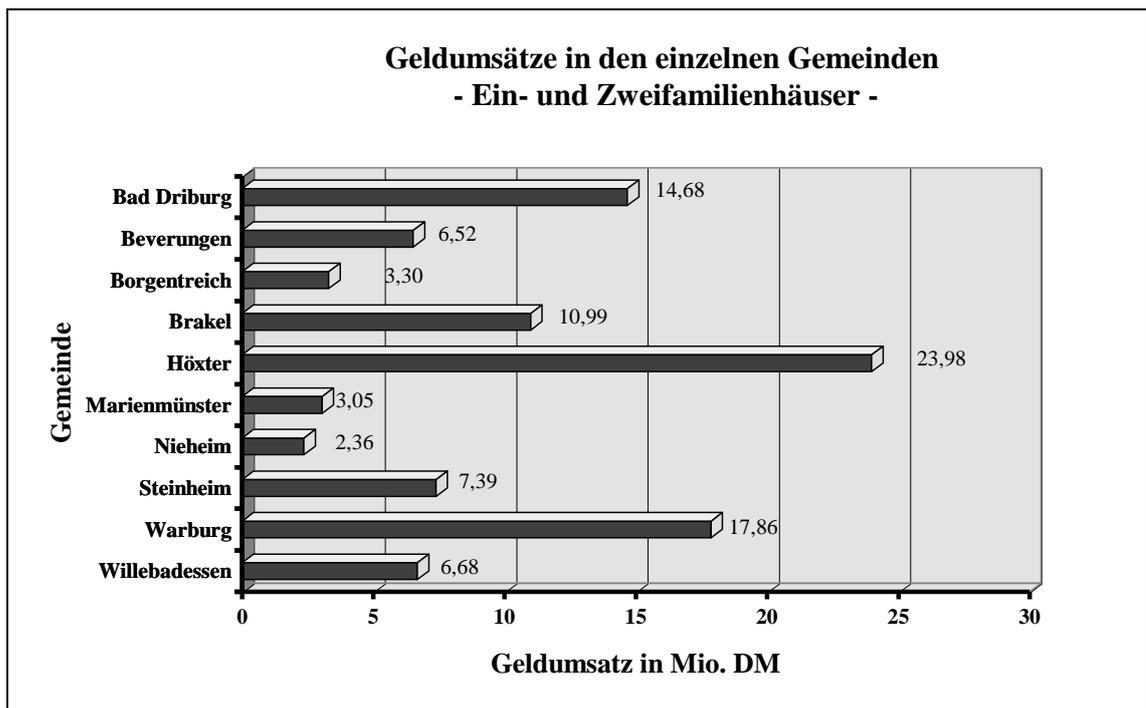
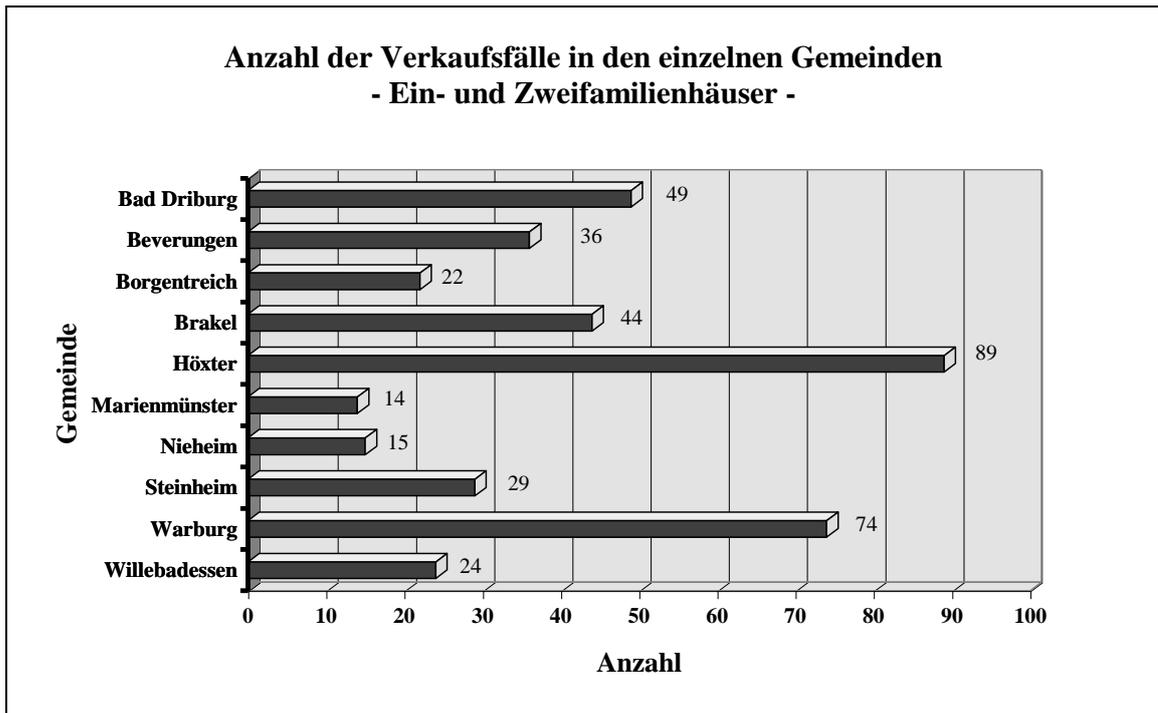
Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in (Mio. DM)	Ø Preisniveau (DM)
1990	358	57,81	161.000
1991	382	73,72	193.000
1992	360	73,34	204.000
1993	449	96,42	215.000
1994	351	77,30	218.000
1995	348	83,01	239.000
1996	396	96,80	244.000

Um einen Einblick in das absolute Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewinnen, wurden die nachgewiesenen Verkäufe in Preisklassen eingeteilt. Das Ergebnis für das Jahr 1996 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.

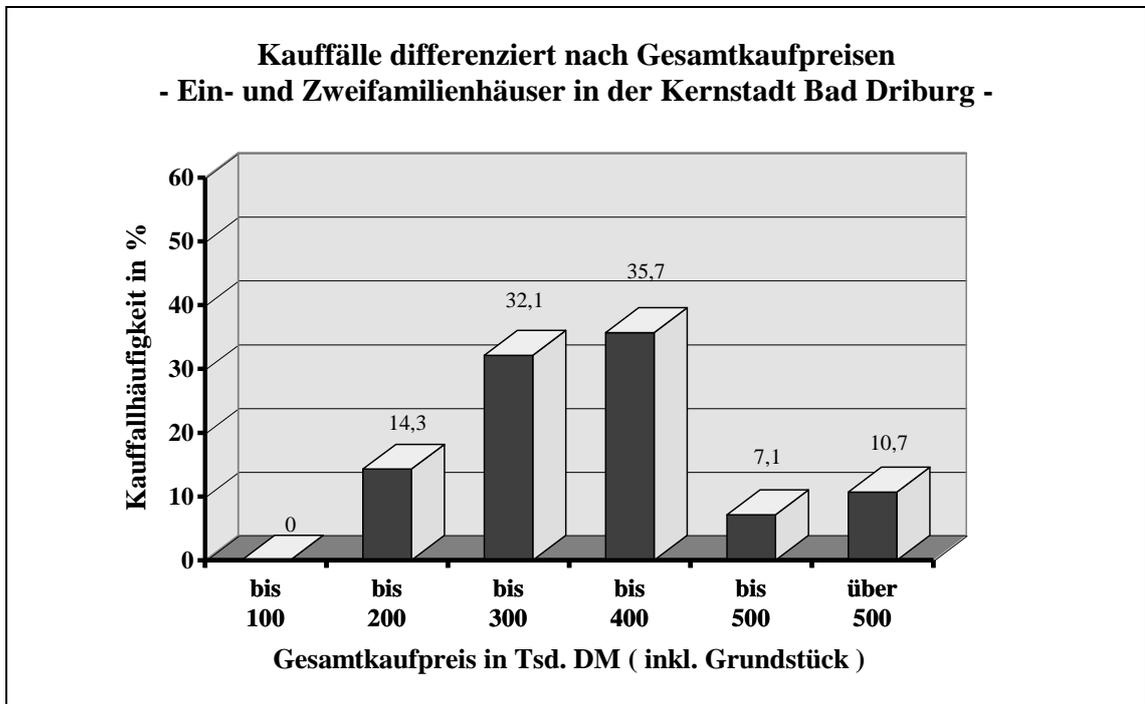
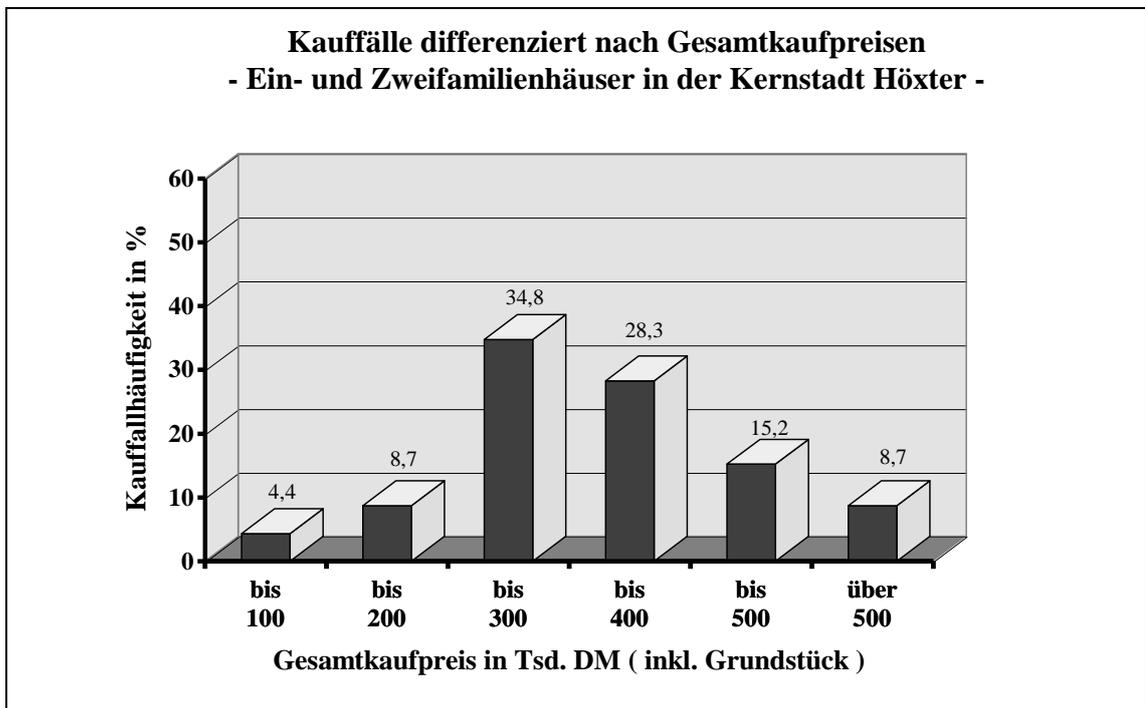


Im Kreisgebiet fielen 1996 rd. 72 % aller registrierten Verkaufsfälle für Ein- und Zweifamilienhäuser in die Preiskategorien bis 300.000,- DM.

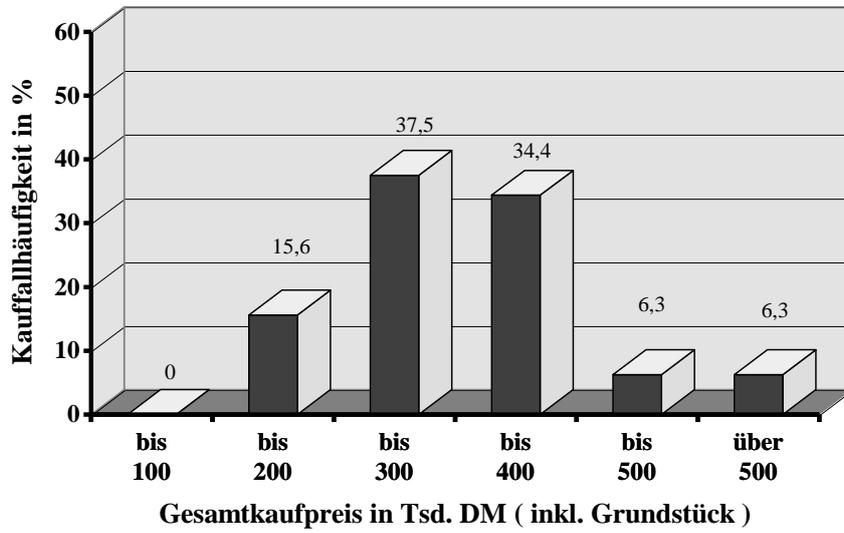


In den Kernstädten des Kreises Höxter liegt das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich höher als im übrigen Kreisgebiet. So betrug z. B. der durchschnittliche Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in der Kernstadt Höxter 333.000,-- DM, in der Kernstadt Bad Driburg 339.000,--DM, in der Kernstadt Brakel 274.000,-- DM, in der Kernstadt Steinheim 286.000,-- DM und in der Kernstadt Warburg 310.000,-- DM. Diese Durchschnittswerte geben jedoch nicht das allgemeine Preisniveau wieder. Ein hoher oder niedriger Durchschnittspreis kann auch darauf zurückgeführt werden, daß im Jahre 1996 mehr oder weniger qualitativ hoch- oder nied-

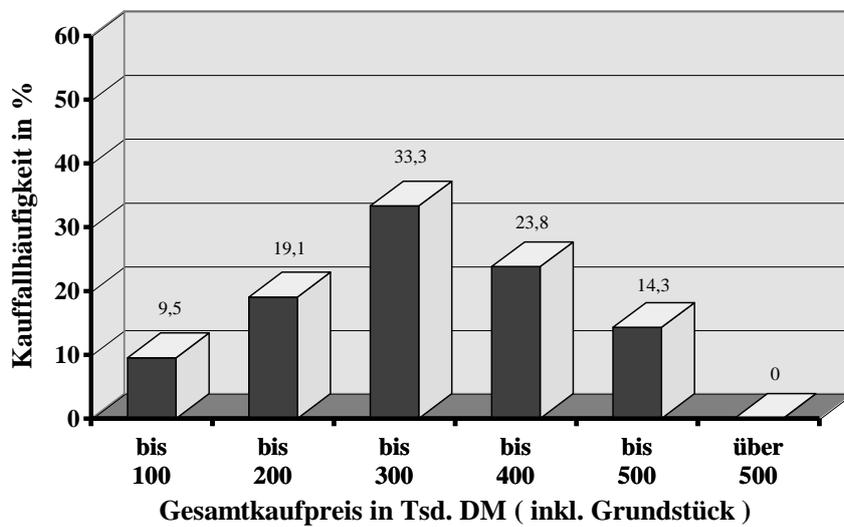
rigwertige, neuere oder ältere Objekte veräußert worden sind Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Preisklasseneinteilung einzelner Kernstädte.



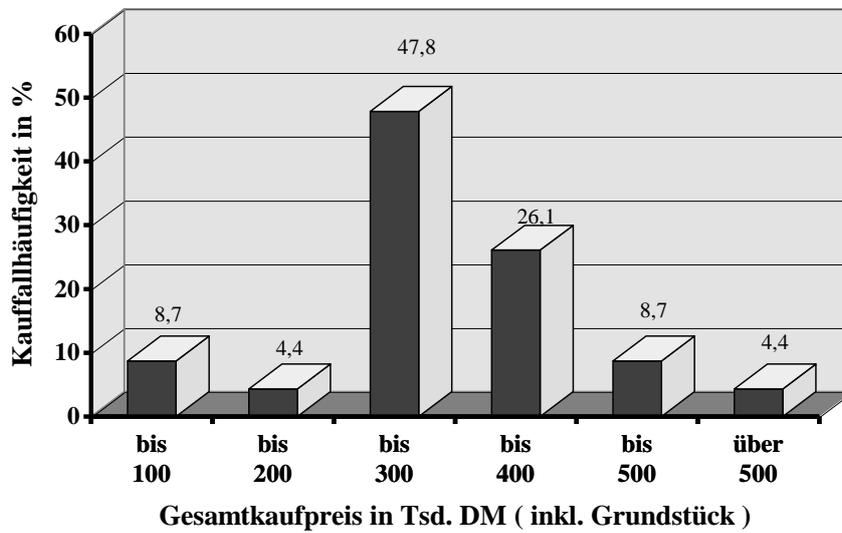
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Warburg -**



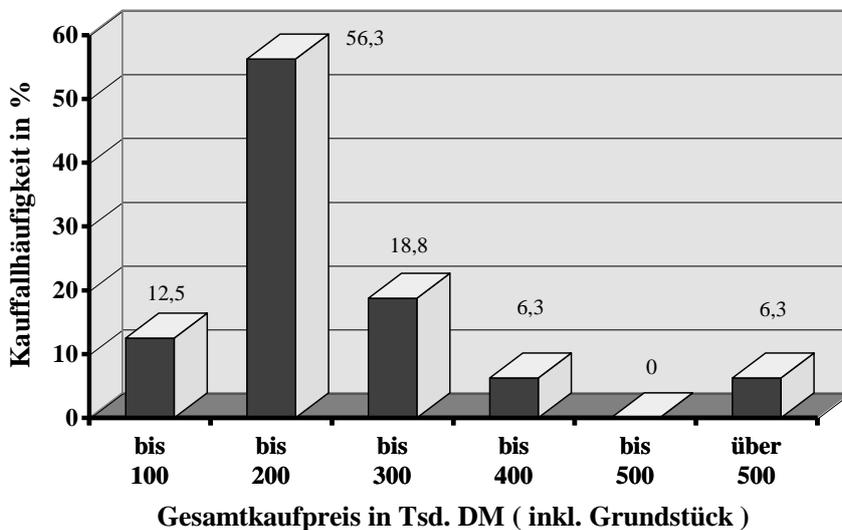
**Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Brakel -**



**Kauffälle differenziert nach Gesamtpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Steinheim -**



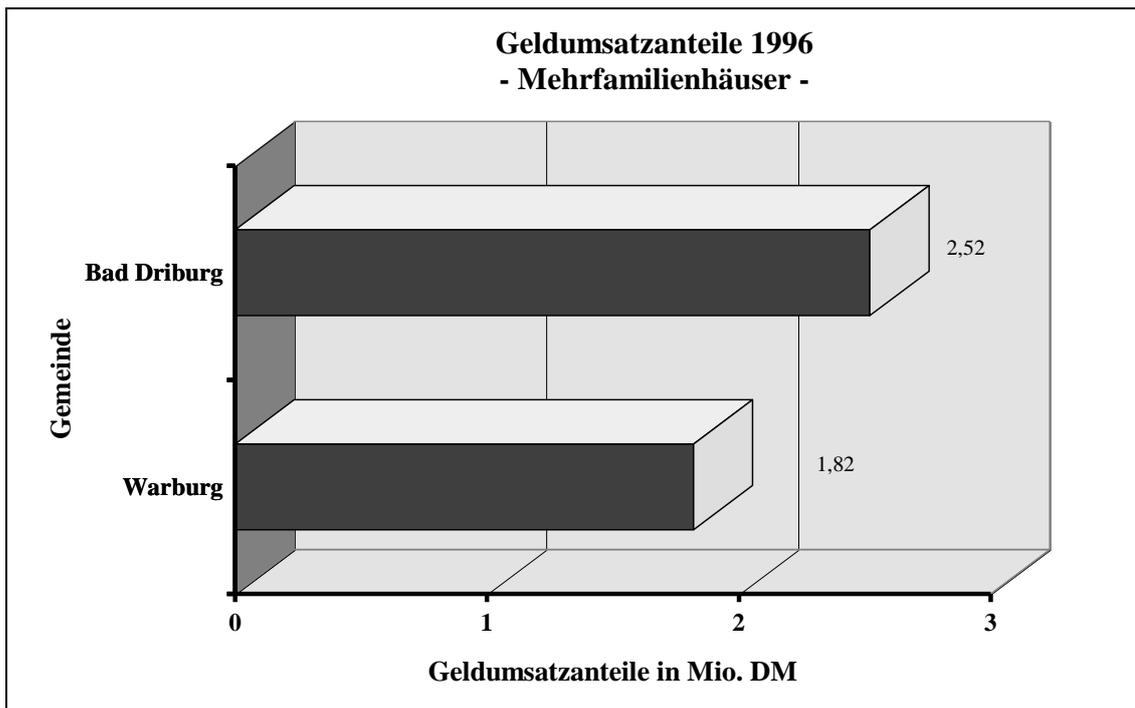
**Kauffälle differenziert nach Gesamtpreisen
- Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt Beverungen -**



Mehrfamilienhäuser

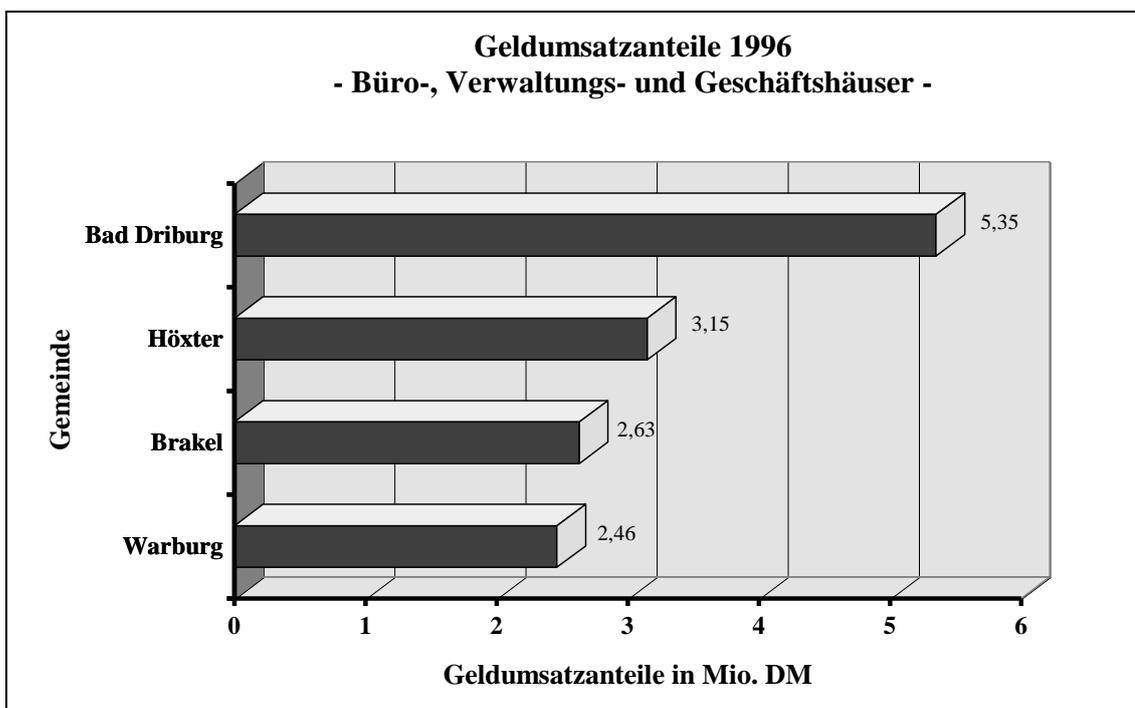
Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	25	14	13	64	12	15	17
Geldumsatz (Mio. DM)	10,80	27,87	5,77	43,24	7,26	12,41	6,75

Im Jahre 1996 konnten nur wenige Verkaufsfälle registriert werden. Überwiegend wurden ältere Objekte in den Städten Bad Driburg und Warburg veräußert.



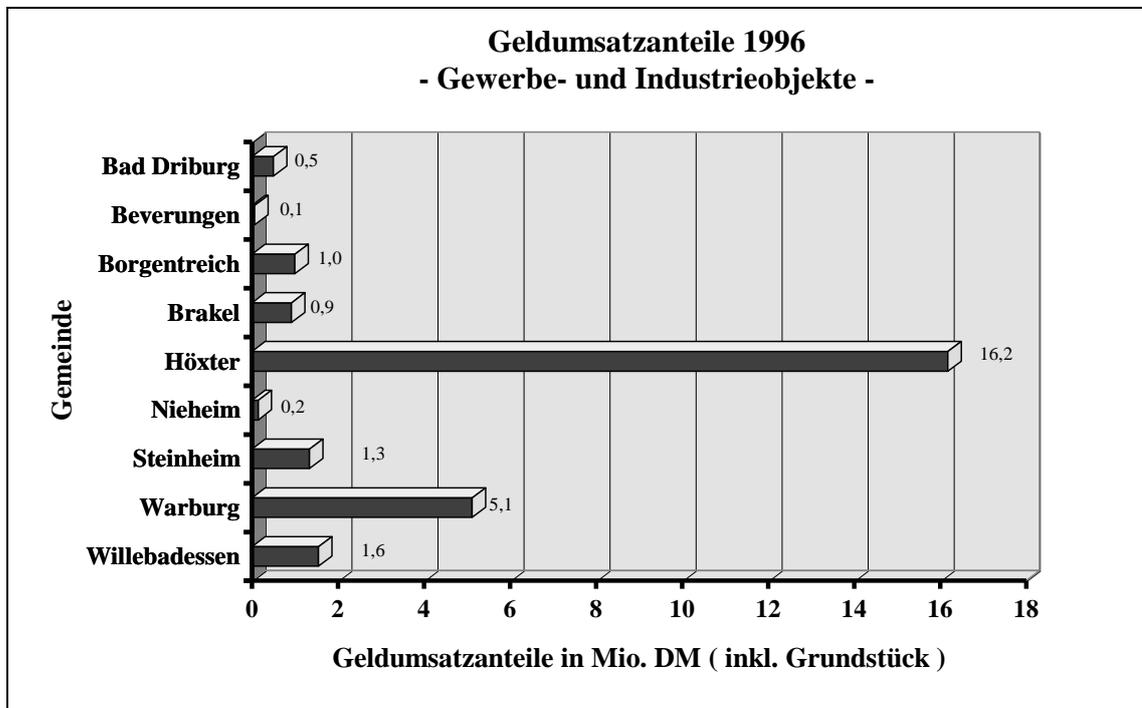
Büro- Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Jahre 1996 betrug das Umsatzvolumen im Kreisgebiet für diesen Teilmarkt 15,36 Mio. DM. Die Verkäufe konzentrierten sich überwiegend auf die Städte Bad Driburg, Höxter, Brakel und Warburg



Gewerbe-/ Industrieobjekte

Jahr	1992	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	22	30	11	17	42
Geldumsatz (Mio. DM)	21,04	30,83	13,20	17,77	26,82



Sonstige bebaute Grundstücke (Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke)

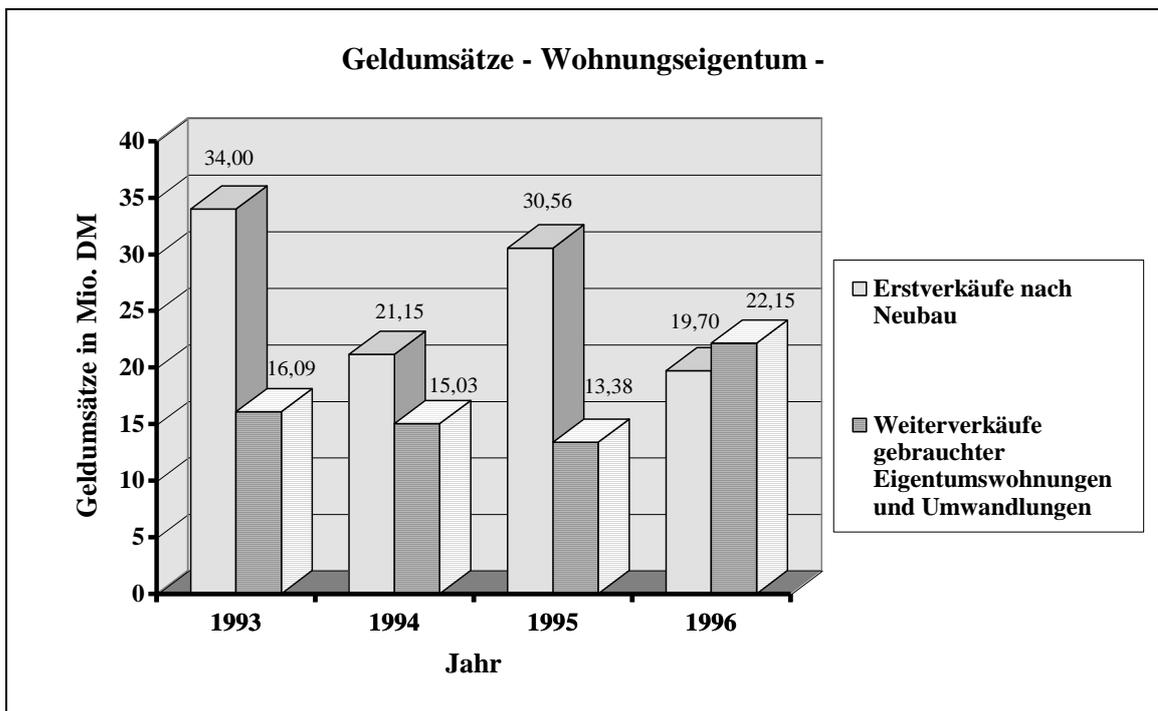
Dieser Teilmarkt wird erst seit 1994 gesondert registriert. Es liegen folgende Daten vor.

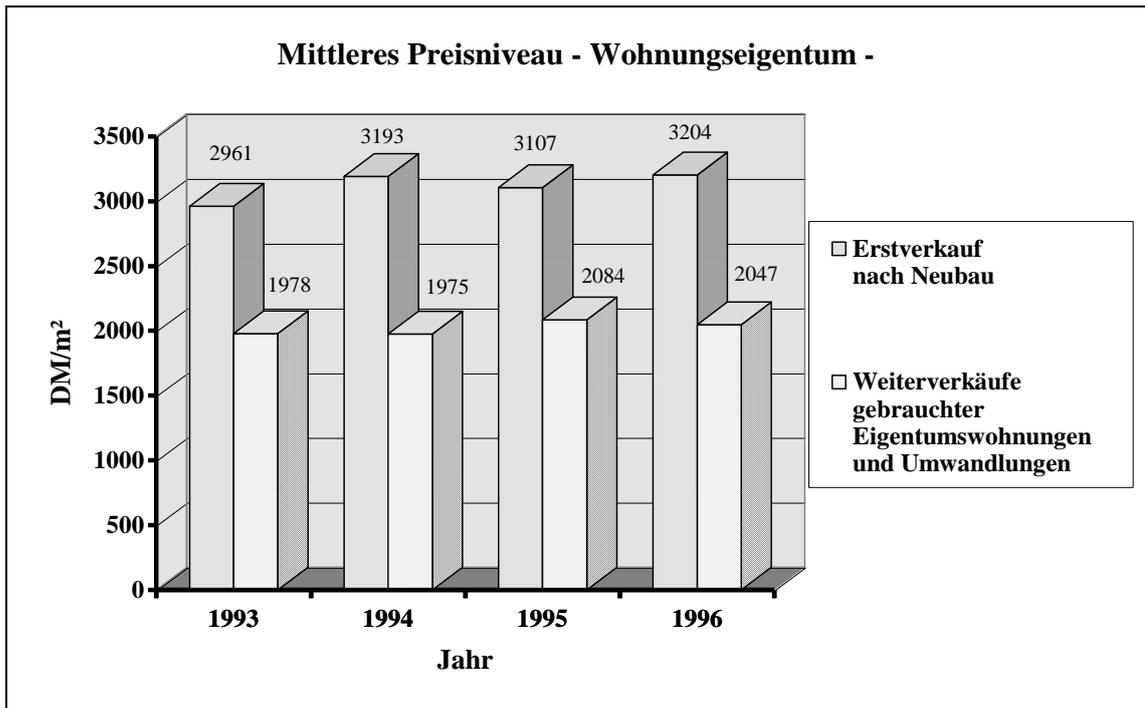
Jahr	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	30	29	24
Flächenumsatz (ha)	45,47	43,23	13,19
Geldumsatz (Mio. DM)	3,97	8,17	12,98

Wohnungseigentum

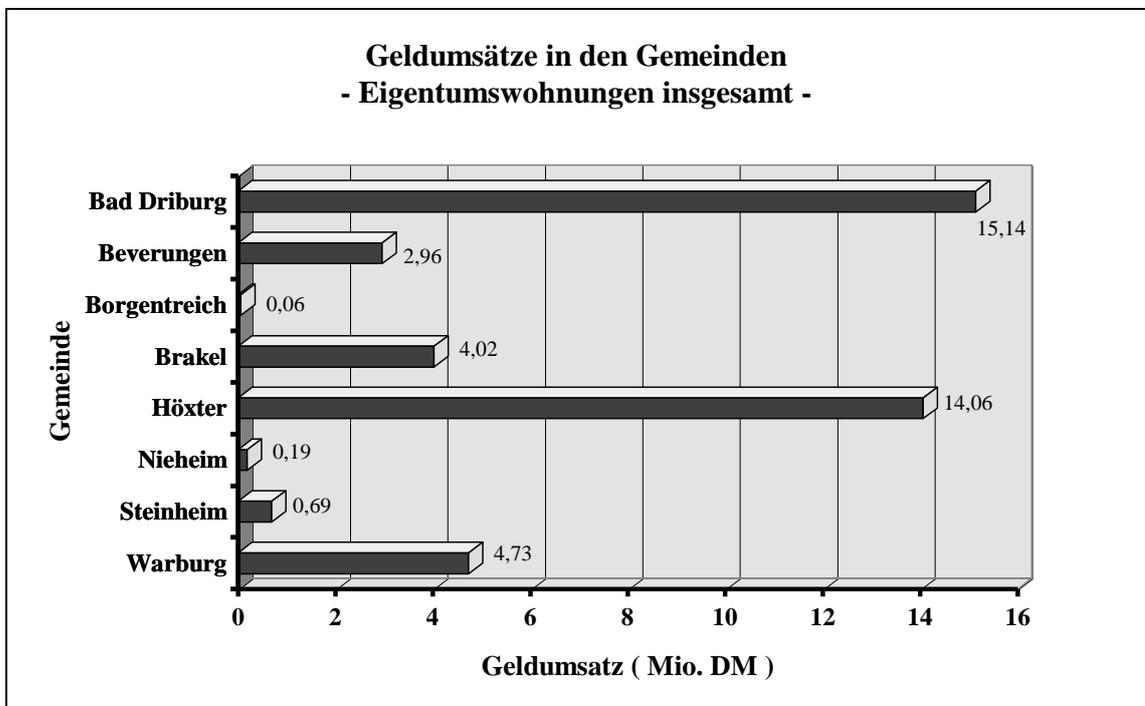
Wohnungseigentum im Jahre 1996 - Kauffälle im gesamten Kreisgebiet-

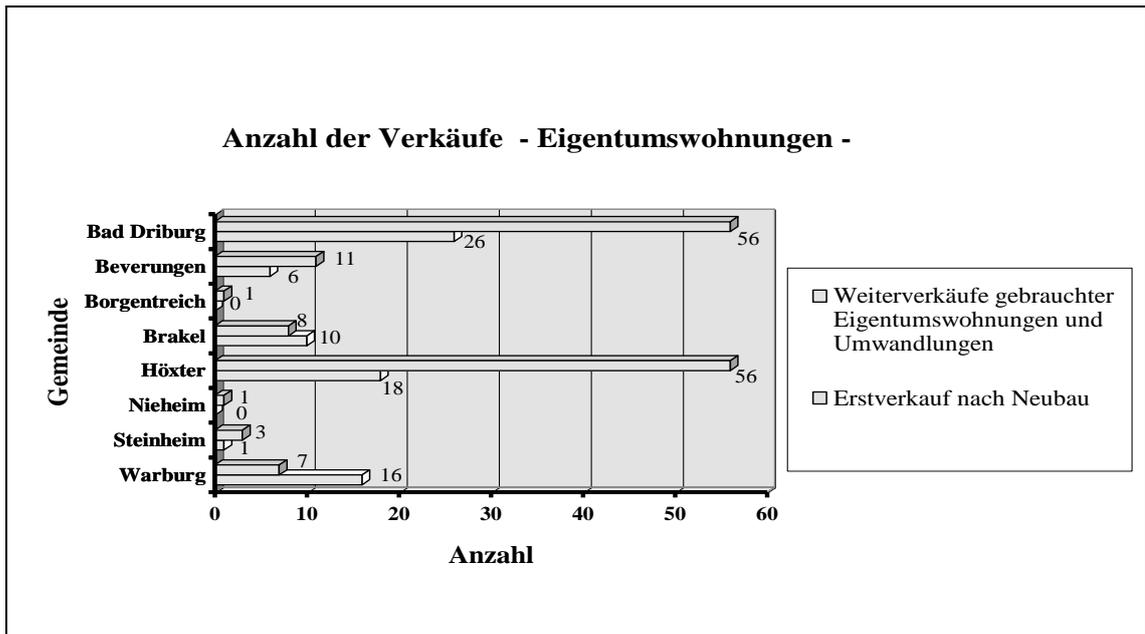
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. DM)	Flächen- umsatz m ² Wohnfläche	mittleres Preisni- veau DM/m ² Wohn- fläche
Erstverkäufe nach Neubau	77	19,70	6151	3204
Erstverkäufe nach Umwandlung	18	3,27	1613	2027
Weiterverkäufe	93	14,12	6367	2218
Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen	32	4,76	2840	1676
Weiterverkäufe insgesamt	125	18,88	9208	2051
Eigentumswohnungen insgesamt	220	41,86	16971	2466



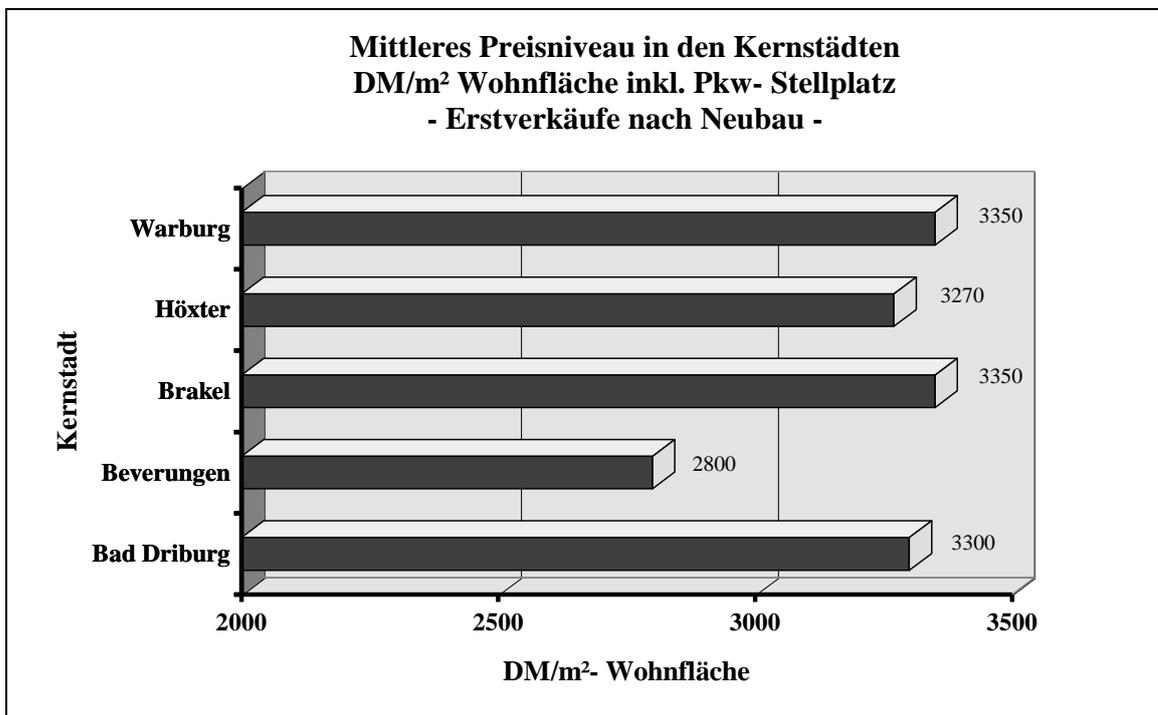


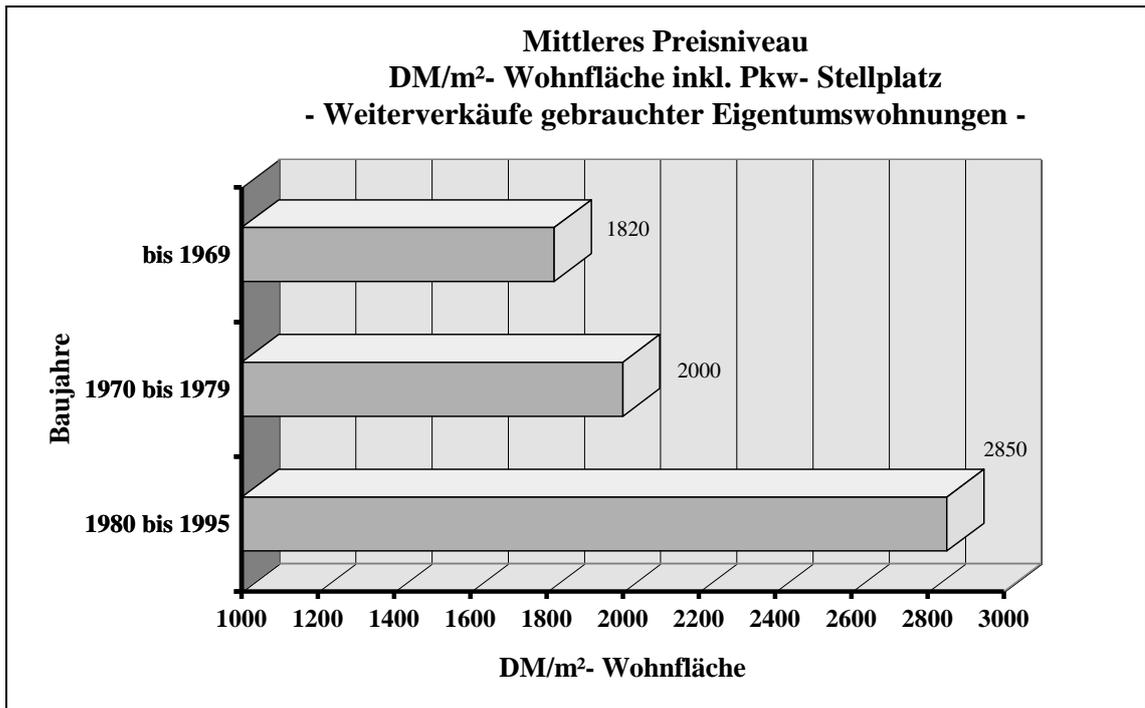
Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf das Jahr 1996. Sie zeigen die Geldumsätze und die Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden, sowie das mittlere Preisniveau in den Kernstädten.





Der Eigentumswohnungsmarkt konzentrierte sich 1996 im wesentlichen auf die Städte Bad Driburg, Höxter und Warburg. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug bei Erstverkäufen nach Neubau 81 m² und bei Wiederverkäufen älterer Eigentumswohnungen 76 m².





Teileigentum

Hierbei handelt es sich um Sondereigentum an gewerblichen Räumen (§ 1 Abs. 3 WEG)

Jahr	1993	1994	1995	1996
Anzahl der Kauffälle	5	20	11	3
Geldumsatz in (Mio. DM)	1,91	5,78	2,75	2,93

6. Bodenrichtwerte

6.1 Bodenrichtwertkarte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuß seit 1964; zusätzliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1991 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten enthalten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland und in Einzelfällen für erschließungsbeitragsfreies Bauland und sonstige Flächen (siehe Zeichenerklärung).

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für endgültig zugeschnittene und vermessene Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Lage typisch sind.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und -größe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Zeichenerklärung

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Entwicklungszustand

angegeben, zum Beispiel: 25
BW

BMD	Baureifes Land - Dorfgebiet -
BW	Baureifes Land - Wohngebiet -
RW	Rohbauland - Wohngebiet -
BMI	Baureifes Land - Mischgebiet -
BG	Baureifes Land - Gewerbegebiet -
RG	Rohbauland - Gewerbegebiet -
BMK	Baureifes Land - Misch- und Kerngebiet -
BS	Baureifes Land - Sonderbaufläche -
San.	Sanierungsgebiet
G	Gartenland
()	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
[]	subventioniertes Bauland

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Nieheim gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichtwerte.

6.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.1996 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält. Die nachstehend aufgeführten gebietstypischen Werte beziehen sich - soweit nicht abweichend gekennzeichnet - auf erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

Erläuterung: * = erschließungsbeitragsfrei

Teil A - Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -			
		<u>Lage</u>			
		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg	Alhausen		30,--		
	Bad Driburg	180,--*	150,--*	140,--*	
	Dringenberg		25,--		
	Erpentrup		15,--		
	Herste		30,--		
	Kühlsen		10,--		
	Langeland		15,--		
	Neuenheerse		80,--*		
	Pömbsen		18,--		
	Reelsen		30,--		
	Siebenstern		20,--		
	Beverungen	Amelunxen		40,--	
		Beverungen	110,--*	100,--*	80,--*
Blankenau			20,--		
Dalhausen			70,--*	30,--	
Drenke			15,--		
Haarbrück			20,--		
Herstelle			40,--		
Jakobsberg			15,--		
Rothe			12,--		
Tietelsen			12,--		
Wehrden			60,--*		
Würgassen			30,--		

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Borgentreich	Borgentreich		55,--*		
	Borgholz		45,--*		
	Bühne		18,--		
	Drankhausen		10,--		
	Großeneder		16,--		
	Körbecke		16,--		
	Lütgeneder		10,--		
	Manrode		16,--		
	Muddenhagen		12,--		
	Natingen		10,--		
	Natzungen		17,--		
	Rösebeck		15,--		
	Brakel	Auenhausen		10,--	
		Beller		12,--	
		Bellersen		20,--	
Bökendorf			20,--		
Brakel		130,--*	90,--*	75,--*	
Erkeln			20,--		
Frohnhausen			10,--		
Gehrden			20,--		
Hampenhäusen			10,--		
Hembsen			22,--		
Istrup			25,--		
Rheder			27,--		
Riesel			25,--		
Schmechten			10,--		
Siddessen			14,--		
Höxter	Albaxen		70,--*		
	Bödexen		40,--		
	Bosseborn		50,--*		
	Brenkhausen		80,--*		
	Bruchhausen		65,--*		
	Fürstenau		40,--		
	Godelheim		65,--*		
	Höxter	170,--*	160,--*	135,--*	
	Lüchtringen	85,--*	75,--*	60,--*	
	Lütmarsen		80,--*		
	Ottbergen		60,--*		
	Ovenhausen		45,--		
	Stahle	120,--*	100,--*		

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Marienmünster	Altenbergen		15,--	
	Born		12,--	
	Bredenborn		22,--	
	Bremerberg		13,--	
	Eilversen		13,--	
	Großenbreden		15,--	
	Hohehaus		15,--	
	Kleinenbreden		16,--	
	Kollerbeck		20,--	
	Löwendorf		15,--	
	Münsterbrock		14,--	
	Papenhöfen		17,--	
	Vörden		25,--	
Nieheim	Entrup		17,--	
	Erwitzen		10,--	
	Eversen		14,--	
	Himmighausen		25,--	
	Himmigh. Bf.		10,--	
	Holzhausen		12,--	
	Kariensiek		10,--	
	Merlsheim		20,--	
	Nieheim	40,--	30,--	20,--
	Oeynhaus		17,--	
	Schönenberg		10,--	
Sommersell		18,--		
Steinheim	Bergheim		23,--	
	Eichholz		15,--	
	Grevenhagen		16,--	
	Hagedorn		18,--	
	Ottenhausen		18,--	
	Rolfzen		20,--	
	Sandebeck		22,--	
	Steinheim	90,--*	70,--*	50,--*
	Vinsebeck		22,--	

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Warburg	Bonenburg		20,--		
	Calenberg		16,--		
	Dalheim		12,--		
	Daseburg		22,--		
	Dössel		18,--		
	Germete	60,--*	45,--*		
	Herlinghausen		16,--		
	Hohenwepel		18,--		
	Menne		16,--		
	Nörde		16,--		
	Ossendorf		25,--		
	Rimbeck		25,--		
	Scherfede		30,--	25,--	
	Warburg	140,--*	110,--*	80,--*	
	Welda		18,--		
	Wormeln		16,--		
	Willebadessen	Altenheerse		10,--	
		Borlinghausen		15,--	
Eissen			14,--		
Engar			14,--		
Fölsen			10,--		
Helmern			12,--		
Ikenhausen			12,--		
Löwen			14,--		
Niesen			16,--		
Peckelsheim		50,--*	35,--*		
Schweckhausen			12,--		
Willebadessen		70,--*	60,--*	55,--*	
Willegassen		10,--			

Teil B - Wohnbauflächen für den Geschößwohnungsbau

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -		
		Lage		
		gute	mittlere	mäßige
Bad Driburg Beverungen Brakel Höxter Steinheim Warburg	Bad Driburg	210,--*	180,--*	150,--*
	Beverungen	150,--*	110,--*	
	Brakel		120,--*	
	Höxter	240,--*	200,--*	160,--*
	Steinheim		110,--*	
	Warburg	160,--*	140,--*	

* = erschließungsbeitragsfrei

Teil C - Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Ortsteil	Grundstückswert DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig - Stichtag 31.12.1996 -			
		Lage			
		gute	mittlere	mäßige	
Bad Driburg Beverungen Brakel Höxter	Bad Driburg	50,--*		20,--*	
	Herste		17,--*		
	Beverungen		30,--*		
	Brakel		35,--*		
	Höxter	Albaxen		20,--	
		Höxter	100,--*	90,--*	60,--*
		Lüchtringen		20,--	
	Nieheim	Stahle		20,--	
		Nieheim		10,--*	
		Steinheim	Steinheim	35,--*	20,--*
Bergheim/Eichholz			10,--		
Warburg	Rimbeck		18,--		
	Scherfede		18,--		
	Warburg	80,--*	25,--*		
Willebadessen	Willebadessen		12,--		
	Peckelsheim		12,--		

* = erschließungsbeitragsfrei

Teil D - Landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Quadratmeter Grundstücksfläche, der für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt ist, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussenden Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Grundstückswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland werden in der Form :

Bodenrichtwert in DM/m² -- durchschnittliche Ackerzahl angegeben, z. B. 2,50 -- 50

Die Bodenrichtwerte wurden entsprechend dem normalen Kulturzustand und ohne Aufwuchs ermittelt. Sie beziehen sich auf selbständig nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke mit regelmäßigem Zuschnitt.

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1996 DM/m ² -- AZ
Bad Driburg	Alhausen	46	2,10 -- 46
	Bad Driburg	44	2,00 -- 44
	Dringenberg	35	1,70 -- 35
	Erpentrup	38	1,80 -- 38
	Herste	44	2,00 -- 44
	Kühlsen	33	1,70 -- 33
	Langeland	36	1,80 -- 36
	Neuenheerse	34	1,70 -- 34
	Pömbsen	36	1,80 -- 36
	Reelsen	40	1,90 -- 40
Beverungen	Amelunxen	55	3,00 -- 55
	Beverungen	49	2,80 -- 49
	Blankenau	56	3,10 -- 56
	Dalhausen	34	2,20 -- 34
	Drenke	51	2,90 -- 51
	Haarbrück	37	2,30 -- 37
	Herstelle	49	2,80 -- 49
	Jakobsberg	31	2,00 -- 31
	Rothe	38	2,30 -- 38
	Tietelsen	36	2,20 -- 36
	Wehrden	64	3,40 -- 64
	Würgassen	59	3,20 -- 59

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1996 DM/m² -- AZ	
Borgentreich	Borgentreich	54	2,90 -- 54	
	Borgholz	38	2,60 -- 38	
	Bühne	41	2,60 -- 41	
	Drankhausen	53	2,90 -- 53	
	Großeneder	73	3,20 -- 73	
	Körbecke	52	2,80 -- 52	
	Lütgeneder	68	3,10 -- 68	
	Manrode	38	2,60 -- 38	
	Muddenhagen	35	2,50 -- 35	
	Natingen	40	2,60 -- 40	
	Natzungen	53	2,90 -- 53	
	Rösebeck	58	2,90 -- 58	
	Brakel	Auenhausen	39	1,90 -- 39
		Beller	46	2,10 -- 46
Bellersen		49	2,20 -- 49	
Bökendorf		53	2,30 -- 53	
Brakel		49	2,20 -- 49	
Erkeln		44	2,00 -- 44	
Frohnhausen		48	2,20 -- 48	
Gehrden		44	2,00 -- 44	
Hampenhäusen		49	2,20 -- 49	
Hembsen		50	2,20 -- 50	
Istrup		45	2,10 -- 45	
Rheder		48	2,20 -- 48	
Riesel		48	2,20 -- 48	
Schmechten		41	1,90 -- 41	
Siddessen		50	2,20 -- 50	
Höxter		Albaxen	55	2,60 -- 55
	Bödexen	39	1,60 -- 39	
	Bosseborn	29	1,00 -- 29	
	Brenkhausen	48	2,20 -- 48	
	Bruchhausen	47	2,10 -- 47	
	Fürstenau	42	1,80 -- 42	
	Godelheim	60	3,00 -- 60	
	Höxter	64	3,20 -- 64	
	Lüchtringen	59	2,90 -- 59	
	Lütmarsen	48	2,20 -- 48	
	Ottbergen	47	2,10 -- 47	
	Ovenhausen	43	1,90 -- 43	
	Stahle	59	2,90 -- 59	
	Weserniederung	75	5,70 -- 75	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1996 DM/m² -- AZ	
Marienmünster	Altenbergen	36	2,00 -- 36	
	Born	61	2,60 -- 61	
	Bredenborn	56	2,40 -- 56	
	Bremerberg	37	2,00 -- 37	
	Eilversen	45	2,20 -- 45	
	Großenbreden	47	2,20 -- 47	
	Hohehaus	40	2,10 -- 40	
	Kleinenbreden	39	2,10 -- 39	
	Kollerbeck	44	2,20 -- 44	
	Löwendorf	40	2,10 -- 40	
	Münsterbrock	50	2,30 -- 50	
	Papenhöfen	36	2,00 -- 36	
	Vörden	47	2,20 -- 47	
	Nieheim	Entrup	55	2,40 -- 55
Erwitzen		48	2,30 -- 48	
Eversen		55	2,40 -- 55	
Himmighausen		41	2,10 -- 41	
Holzhausen		46	2,20 -- 46	
Merlsheim		41	2,10 -- 41	
Nieheim		51	2,30 -- 51	
Oeynhaus		50	2,30 -- 50	
Schönenberg		43	2,20 -- 43	
Sommersell		59	2,50 -- 59	
Steinheim	Bergheim	54	2,60 -- 54	
	Eichholz	67	3,00 -- 67	
	Grevenhagen	33	2,00 -- 33	
	Hagedorn	68	3,00 -- 68	
	Ottenhausen	56	2,70 -- 56	
	Rolfzen	59	2,70 -- 59	
	Sandebeck	36	2,10 -- 36	
	Steinheim	61	2,80 -- 61	
	Vinsebeck	57	2,70 -- 57	

Gemeinde	Gemarkung	Ø Ackerzahl (AZ) in der Gemarkung	Richtwert zum 31.12.1996 DM/m² -- AZ	
Warburg	Bonenburg	36	2,40 -- 36	
	Calenberg	54	3,00 -- 54	
	Dalheim	45	2,70 -- 45	
	Daseburg	57	3,10 -- 57	
	Dössel	69	3,60 -- 69	
	Germete	50	2,90 -- 50	
	Herlinghausen	49	2,80 -- 49	
	Hohenwepel	64	3,40 -- 64	
	Menne	70	3,60 -- 70	
	Nörde	59	3,20 -- 59	
	Ossendorf	56	3,10 -- 56	
	Rimbeck	44	2,70 -- 44	
	Scherfede	37	2,40 -- 37	
	Warburg	59	3,20 -- 59	
	Welda	53	3,00 -- 53	
	Wormeln	47	2,80 -- 47	
	Willebadessen	Altenheerse	41	2,50 -- 41
		Borlinghausen	39	2,40 -- 39
		Eissen	62	3,70 -- 62
Engar		52	3,10 -- 52	
Fölsen		35	2,20 -- 35	
Helmern		38	2,30 -- 38	
Ikenhausen		42	2,50 -- 42	
Löwen		55	3,30 -- 55	
Niesen		50	3,00 -- 50	
Peckelsheim		50	3,00 -- 50	
Schweckhausen		42	2,50 -- 42	
Willebadessen		41	2,50 -- 41	
Willegassen		52	3,10 -- 52	

7. Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Höxter

Der Mietspiegel wurde erstellt von:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Höxter e.V.
- Mieter - Verein Holzminden - Höxter / Weser und Umgebung
- Stadt Höxter
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Stadt Höxter dienen. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Es werden sechs Baujahresgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung oder ggf. der einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes bzw. der Mietwohnung.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn sie in Ausstattung, Größe und Beschaffenheit im wesentlichen einer Neubauwohnung im Zeitpunkt der Modernisierung entspricht. Die hierfür angegebenen Tabellenwerte treffen nur dann zu, wenn der Wohnwert der Wohnung neben Heizungseinbau und/oder Verbesserung der sanitären Ausstattung durch weitergehende Maßnahmen erheblich verbessert wurden (z. B. Einbau neuzeitlicher Fenster, Verbesserung der Wärmedämmung, des Schallschutzes, der elektrischen Anlagen, der Fußböden und eventuell des Wohnungsgrundrisses).

Der Mietpreis beinhaltet die reine Nettomiete ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten gemäß § 27 und der Anlage 3 II. Berechnungsverordnung (II. BV). Das Verfahren bei Mieterhöhungen ergibt sich aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG).

Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterfläche der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 II. BV anzuwenden.

Wohnlage

Der Mietspiegel unterstellt normale, mittlere Wohnlagen.

Sonstige Beschaffenheit

Bei älteren Wohnungen, die durch Umbauten im Komfort den Neubauten angeglichen worden sind, können die Mieten den entsprechenden Neubaumieten im Zeitpunkt des Umbaues nahekommen. Da die angegebenen Werte sich auf abgeschlossene Wohnungen beziehen, ist ein fehlender Wohnungsabschluß entsprechend zu berücksichtigen. Im übrigen können gefangene Räume und überdurchschnittlich große Flurflächen die Höhe der Miete beeinflussen.

Bei Neuvermietungen gilt die unter den Vertragsparteien vereinbarte Miete.

Ausstattung

Der Mietspiegel unterstellt, daß alle Wohnungen mit Zentralheizung und Bad ausgestattet sind.

Für Wohnungen, bei denen entweder die Zentralheizung und/oder die Einrichtung eines Badezimmers fehlt, ist ein Abschlag von 10 - 30 % angemessen.

Sonderausstattungen, wie Einbauküchen oder aufwendige Decken- und Wandvertäfelungen, sind je nach Aufwand zu berücksichtigen.

Die Tabellenwerte beziehen sich auf Wohnungen in der Kernstadt Höxter. In den Ortsteilen Albaxen, Bödexen, Bosseborn, Brenkhausen, Bruchhausen, Fürstenau, Godelheim, Lüchtringen, Lütmarsen, Ottbergen, Ovenhausen und Stahle ist wegen der Entfernung zum Stadtzentrum ein Abschlag bis zu 20 % angemessen.

Treffen verschiedene positive und negative Kriterien zu, so ist ein entsprechender Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

Der Mietspiegel ist gültig seit 01.06.1995

Durchschnittsmieten in DM/m²/mtl.
(Wohnungen mit Zentralheizung, Bad, WC)

Wohnfläche	Baujahr	DM/m²
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	bis 20.06.1948	6,50 - 7,50 5,80 - 6,60 5,40 - 6,10 4,70 - 5,50
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	21.06.1948 - 31.12.1960	7,10 - 8,30 6,20 - 7,30 5,60 - 6,50 5,00 - 5,90
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1961 - 31.12.1969	8,50 - 9,40 7,50 - 8,40 6,90 - 7,60 6,10 - 6,90
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1970 - 31.12.1979	8,90 - 10,00 8,00 - 8,90 7,20 - 8,20 6,50 - 7,30
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	01.01.1980 - 31.12.1989	10,40 - 11,50 9,10 - 10,10 8,40 - 9,40 7,50 - 8,40
bis 40 m ² 41 - 70 m ² 71 - 110 m ² über 110 m ²	ab 01.01.1990	11,50 - 13,30 10,40 - 12,00 9,60 - 11,10 8,40 - 9,70

8. Mietübersicht für freifinanzierte Wohnungen in der Kernstadt Bad Driburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahre 1996 in der Kernstadt Bad Driburg eine umfassende Mieterhebung durchgeführt. Entsprechend der Regelung im

Miethöhengesetz (MHG) wurden dabei nur Mieten erhoben, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (Neuvermietung und angepaßte Bestandsmieten). Hierdurch konnte ein Datenmaterial von über 250 Vergleichsmieten gewonnen werden. Die Ergebnisse der empirisch-statistischen Auswertung sind in der folgenden Mietwertübersicht dargestellt.

Wohnfläche m ²	Baujahres- kategorie	Mietbandbreite DM/m ²
bis 49 m ²	bis 1949	5,90 bis 7,40
50 m ² bis 110 m ²		5,10 bis 6,30
über 110 m ²		4,40 bis 5,50
bis 49 m ²	1950 bis 1959	6,50 bis 7,80
50 m ² bis 110 m ²		5,60 bis 6,70
über 110 m ²		5,00 bis 5,80
bis 49 m ²	1960 bis 1969	7,90 bis 10,30
50 m ² bis 110 m ²		6,50 bis 8,00
über 110 m ²		5,90 bis 7,60
bis 49 m ²	1970 bis 1979	8,90 bis 11,50
50 m ² bis 110 m ²		7,60 bis 9,60
über 110 m ²		6,60 bis 8,50
bis 49 m ²	1980 bis 1989	8,80 bis 12,50
50 m ² bis 110 m ²		8,00 bis 11,10
über 110 m ²		6,60 bis 9,10
bis 49 m ²	ab 1990	11,30 bis 13,20
50 m ² bis 110 m ²		9,10 bis 11,10
über 110 m ²		8,40 bis 9,80

9. Weitere Informationen

9.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 08. November 1994. Die Gebühr ist von der Höhe des Verkehrswertes abhängig und beträgt z. B. für ein

unbebautes Grundstück		bebautes Grundstück	
Wert	Gebühr	Wert	Gebühr
20.000,-- DM	520,-- DM	100.000,-- DM	950,-- DM
50.000,-- DM	625,-- DM	200.000,-- DM	1.350,-- DM
100.000,-- DM	800,-- DM	300.000,-- DM	1.650,-- DM
200.000,-- DM	1.125,-- DM	400.000,-- DM	1.850,-- DM
		500.000,-- DM	2.050,-- DM

Mietwertgutachten

Die Mindestgebühr beträgt 450,-- DM

9.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die Gebühren für Auszüge aus Bodenrichtwertkarten betragen in Abhängigkeit von ihrer Größe:

DIN A4 = 20,-- DM

DIN A3 = 26,-- DM

DIN A2 = 36,-- DM

DIN A1 = 44,-- DM

DIN A0 = 54,-- DM

Die Gebühren für schriftliche Auskünfte betragen je Antrag einschließlich zwei mitgeteilter Werte oder sonstiger Daten 30,-- DM.

Mündliche Richtwertauskünfte sind kostenfrei.

Für den Grundstücksmarktbericht wird eine Gebühr in Höhe von 30,-- DM erhoben.

9.3 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Er kann bei der

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Postfach 30 08 65

40408 Düsseldorf

Telefon (0211) 3 89 42 13

Telefax (0211) 3 89 46 02

zu einem Preis von 30,-- DM bezogen werden.

**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Höxter**

Grundstücksmarktbericht

1995