



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale

(z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)

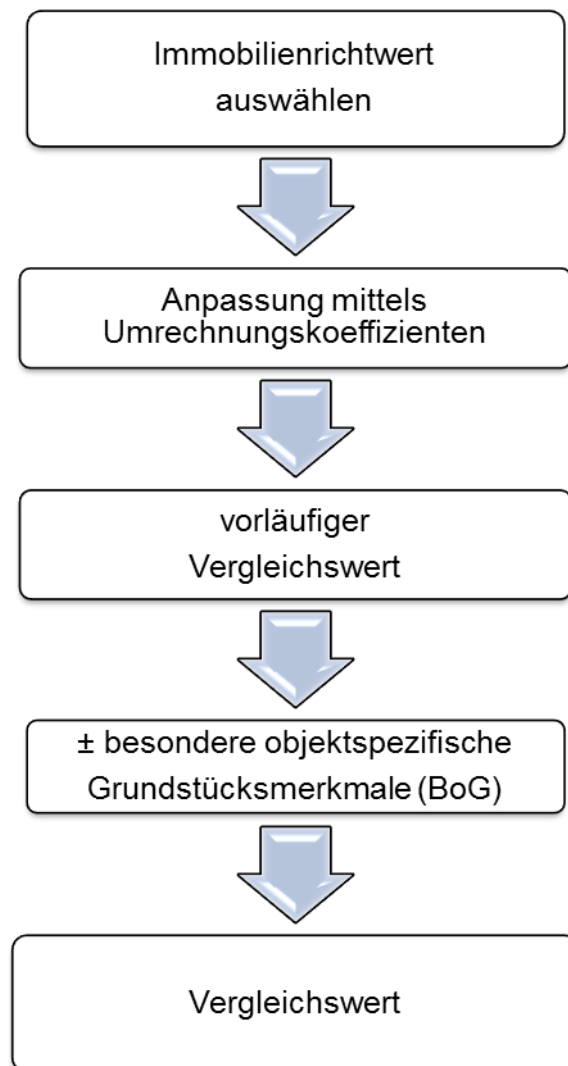
- gelten für schadensfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Anwendungssystematik

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik:



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung verwendet der Gutachterausschuss die folgenden Pauschalen:

| Baujahr | bis 1980 | bis 1995 | ab 1996 | ab 2016 |
|------------|----------|----------|----------|----------|
| Tiefgarage | 6.000 € | 9.000 € | 12.000 € | 15.000 € |
| Garage | 3.000 € | 4.500 € | 6.000 € | 9.000 € |
| Carport | 2.000 € | 3.000 € | 4.000 € | 6.000 € |
| Stellplatz | 1.500 € | 2.250 € | 3.000 € | 4.000 € |

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

| | | | | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0 - 3 Jahre | 1,000 | 1,066 | 1,055 | 1,187 | 1,329 | 1,656 | 1,774 |
| 4 - 10 Jahre | 0,938 | 1,000 | 0,990 | 1,114 | 1,247 | 1,554 | 1,665 |
| 11 - 25 Jahre | 0,948 | 1,010 | 1,000 | 1,125 | 1,259 | 1,569 | 1,681 |
| 26 - 40 Jahre | 0,842 | 0,898 | 0,889 | 1,000 | 1,119 | 1,395 | 1,494 |
| 41 - 60 Jahre | 0,753 | 0,802 | 0,794 | 0,894 | 1,000 | 1,246 | 1,335 |
| 61 - 90 Jahre | 0,604 | 0,644 | 0,637 | 0,717 | 0,802 | 1,000 | 1,071 |
| über 90 Jahre | 0,564 | 0,601 | 0,595 | 0,669 | 0,749 | 0,933 | 1,000 |

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

| | |
|---------------------|--------------|
| bis 90 m² | 1,162 |
| 91 - 110 m² | 1,118 |
| 111 - 130 m² | 1,000 |
| 131 - 150 m² | 0,918 |
| 151 - 180 m² | 0,842 |
| über 180 m² | 0,689 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Lageabweichungen innerhalb der Immobilienrichtwertzonen können berücksichtigt werden.

| | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Wohnlage gut | 1,000 | 1,112 | 1,163 |
| Wohnlage mittel | 0,899 | 1,000 | 1,046 |
| Wohnlage mäßig | 0,860 | 0,956 | 1,000 |

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgröße

| | | | | | | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| bis 150 m² | 1,000 | 1,020 | 0,984 | 0,941 | 0,923 | 0,858 | 0,880 |
| 151 - 250 m² | 0,981 | 1,000 | 0,965 | 0,922 | 0,905 | 0,841 | 0,863 |
| 251 - 350 m² | 1,017 | 1,037 | 1,000 | 0,956 | 0,939 | 0,872 | 0,895 |
| 351 - 450 m² | 1,063 | 1,084 | 1,046 | 1,000 | 0,982 | 0,912 | 0,935 |
| 451 - 600 m² | 1,083 | 1,105 | 1,065 | 1,019 | 1,000 | 0,929 | 0,953 |
| 601 - 800 m² | 1,166 | 1,189 | 1,146 | 1,096 | 1,076 | 1,000 | 1,026 |
| über 800 m² | 1,136 | 1,159 | 1,118 | 1,069 | 1,049 | 0,975 | 1,000 |

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

| | |
|------------------------|--------------|
| Einfamilienhaus | 1,000 |
| Zweifamilienhaus | 1,001 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

| | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Doppelhaushälfte | 1,000 | 1,012 | 1,073 |
| Reihenendhaus | 0,988 | 1,000 | 1,061 |
| Reihenmittelhaus | 0,932 | 0,943 | 1,000 |

Diese Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Ausstattung

| | |
|---------------------------|--------------|
| Ausstattung gehoben | 1,127 |
| Ausstattung mittel | 1,000 |
| Ausstattung einfach | 0,939 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation

| | |
|--------------------|--------------|
| unvermietet | 1,000 |
| vermietet | 0,899 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungsgrad

| | |
|-----------------------|--------------|
| baujahrtypisch | 1,000 |
| teilmodernisiert | 1,123 |
| neuzeitlich | 1,192 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Unterkellerung

| | |
|-------------------------|--------------|
| kein Keller | 0,956 |
| Keller vorhanden | 1,000 |

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

| Merkmal | Normobjekt | Wertermittlungs- objekt | Umrechnungs- koeffizient |
|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Immobilienrichtwert [€/m²] | 1.100 | | |
| Richtwertzone | 4051 | | |
| Baujahr | 1965 | 1980 | |
| Altersklasse | 41 - 60 Jahre | 26 - 40 Jahre | 1,119 |
| Wohnfläche [m²] | 111 - 130 | 128 | 1,000 |
| Wohnlage | mittel | einfach | 0,956 |
| Grundstücksgröße | 251-350 | 281 | 1,000 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus | 1,000 |
| Anbauweise | Doppelhaushälfte | Reihenmittelhaus | 0,932 |
| Ausstattung | mittel | einfach | 0,939 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,000 |
| Modernisierungsgrad | baujahrstypisch | teilmodernisiert | 1,123 |
| Unterkellerung | vorhanden | nicht vorhanden | 0,956 |

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten vorläufigen Vergleichswert:

$$1,119 \times 1,000 \times 0,956 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,932 \times 0,939 \times 1,000 \times 1,123 \times 0,956 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.106\text{€/m}^2}$$

