



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2017 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2019 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten einfache Garagen in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.). Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 702 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.349 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 363 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2015 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 118 m² mit einer Standardabweichung von 23 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 328 m² mit einer Standardabweichung von 113 m² auf.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2019									
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,70	0,67
	2000	1,15	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81	0,77	0,73
	1990	1,25	1,19	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,79
	1980	1,34	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85
	1970	1,43	1,36	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90
	1960	1,51	1,43	1,31	1,21	1,12	1,06	1,00	0,95
	1950	1,58	1,50	1,37	1,27	1,18	1,11	1,05	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2014 zu interpolieren.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2014								
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	0,95	0,88	0,81	0,76	0,72	0,68
	2000	1,15	1,05	0,96	0,89	0,83	0,79	0,75
	1990	1,25	1,13	1,04	0,96	0,90	0,85	0,81
	1980	1,34	1,21	1,12	1,03	0,97	0,91	0,87
	1970	1,43	1,29	1,19	1,10	1,03	0,97	0,92
	1960	1,51	1,37	1,25	1,16	1,09	1,03	0,98
	1950	1,58	1,43	1,32	1,22	1,14	1,08	1,02

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- b) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt.

		Bewertungsobjekt												
Richtwertobjekt	Wohnfläche	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	180	200
	60	1,00	0,90	0,87	0,84	0,81	0,78	0,74	0,71	0,68	0,64	0,61	0,54	0,52
	70	1,11	1,00	0,97	0,94	0,90	0,87	0,83	0,79	0,75	0,71	0,67	0,60	0,58
	80	1,14	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89	0,85	0,81	0,77	0,73	0,70	0,62	0,59
	90	1,18	1,07	1,03	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,76	0,72	0,64	0,61
	100	1,23	1,11	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	0,83	0,79	0,75	0,67	0,64
	110	1,28	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87	0,82	0,78	0,70	0,67
	120	1,34	1,21	1,17	1,13	1,09	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,73	0,70
	130	1,41	1,27	1,23	1,19	1,14	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,86	0,77	0,73
	140	1,48	1,33	1,29	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,81	0,77
	150	1,56	1,40	1,36	1,32	1,27	1,22	1,16	1,11	1,05	1,00	0,95	0,85	0,81
	160	1,65	1,48	1,44	1,39	1,34	1,28	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,90	0,85
	180	1,84	1,65	1,61	1,55	1,49	1,43	1,37	1,30	1,24	1,18	1,12	1,00	0,95
	200	1,93	1,74	1,69	1,63	1,57	1,50	1,44	1,37	1,30	1,24	1,17	1,05	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- c) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt												
Richtwertobjekt	Baulandfläche	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	750
	100	1,00	1,05	1,09	1,13	1,15	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30
	150	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21	1,23
	200	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,19
	250	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15
	300	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,13
	350	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,10
	400	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,09
	450	0,82	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07
	500	0,81	0,86	0,89	0,91	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05
	550	0,80	0,84	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04
	600	0,79	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,03
	650	0,78	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,02
	750	0,77	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) Die Wohnlage wird nach den Lageeinteilungen des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg klassifiziert.

		Bewertungsobjekt			
Richtwertobjekt	Lage	einfach	mittel	gut	sehr gut
	einfach	1,00	1,01	1,10	1,16
	mittel	0,99	1,00	1,09	1,14
	gut	0,91	0,92	1,00	1,05
	sehr gut	0,86	0,88	0,95	1,00

- e) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,15	1,18
	teilmodernisiert	0,87	1,00	1,03
	neuezeitlich	0,85	0,97	1,00

- f) Die Einstufung des Ausstattungsstandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,14	1,18
	mittel	0,88	1,00	1,03
	gehoben	0,85	0,97	1,00

- g) Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudeart	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
	Doppelhaus	1,00	0,97	0,94
	Reihenendhaus	1,03	1,00	0,97
	Reihenmittelhaus	1,06	1,03	1,00

- h) Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet Eigennutzung	vermietet Mietobjekt
	unvermietet	1,00	0,95

i) Keller

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96	0,94
	teilw. vorhanden	1,04	1,00	0,97
	nicht vorhanden	1,07	1,03	1,00

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

Stichtag	Index
01.01.2014	100,00
01.01.2015	101,13
01.01.2016	102,75
01.01.2017	104,28
01.01.2018	114,15
01.01.2019 (vorläufig)	121,79

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Zeitpunkt	01.01.2019	01.01.2014	0,82
Baujahr	1999	2005	1,11
Wohnfläche	115	110	1,02
Baulandfläche	275	260	0,99
Wohnlage	gut	gut	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,15
Ausstattungsstandard	mittel	einfach	0,88
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänz. Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,94
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Keller	teilweise vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,81
angepasster Immobilienrichtwert	2.040 €/m ²	x 0,81	1.652 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	110 m²	x 1.652 €/m²	rd. 182.000 €

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird das Modell der AGVGA angewendet.

Der Preisindex zum angegebenen Stichtag beinhaltet alle ausgewerteten Kauffälle des vorherigen Jahres. (Beispiel: Stichtag 01.01.2018 = alle ausgewerteten Kaufverträge aus dem Jahr 2017)

Zusätzliche Erläuterungen zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

Modernisierungsgrad	baujahrtypisch teilmodernisiert neuzeitlich	< 6 Punkte 6 bis 11 Punkte > 11 Punkte
Ausstattungsstandard (Gebäudekennzahl)	einfach mittel gehoben	< 2,5 2,5 bis < 3,5 3,5 bis < 4,5
Mietsituation	unvermietet vermietet	Eigennutzung Mietobjekt