



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indexiert.

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.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten Garagen in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Immobilien-Preis-Kalkulator:

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the 'Immobilien-Preis-Kalkulator'. At the top, there is a dark blue header with the title 'Detailinformationen' and a close button. Below the header, a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' is visible. The main content area has a navigation bar with 'Ein- und Zweifamilienhäuser' (selected), 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. Below the navigation bar, there is a section for the year '2020' and a 'Start' button (indicated by a red arrow). To the right of the 'Start' button are icons for a list, search, PDF, and share. Below these icons is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen' (indicated by a red arrow). The main result is displayed in a blue box: '1640 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)' (indicated by a red arrow). Below the result, there is a list of expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. A red arrow points to the 'Informationen' label on the right side of the interface.

Teilmarkt (Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 3200 Kauffällen ermittelt.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2014	94,9
2015	100,0
2016	102,3
2017	100,4
2018	108,0
2019	117,5
2020	125,1
2021	139,8

Der Indexwert für 2021 wird für den Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 angehalten.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Durch fortlaufende Auswertungen weichen die Umrechnungskoeffizienten im Einzelfall von denen des Vorjahres ab. Für die objektspezifische Anpassung des Immobilienrichtwertes sind die Umrechnungskoeffizienten des jeweiligen Jahrgangs anzuhalten. Diese sind im Immobilien-Preis-Kalkulator jahrgangsweise hinterlegt. Daher wird für die objektspezifische Anpassung die Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulator empfohlen.

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,97	0,93
	teilweise vermietet	1,03	1,00	0,96
	vermietet	1,08	1,04	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Wohnfläche [m²]	45 – 60	61 – 80	81 – 90	91 – 110	111 – 130	131 – 150	151 – 180	181 – 210	211 – 300
	45 – 60	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	61 – 80	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	81 – 90	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,81	0,76
	91 – 110	1,03	1,03	1,03	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,78
	111 – 130	1,08	1,08	1,08	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,82
	131 – 150	1,14	1,14	1,14	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,86
	151 – 180	1,19	1,19	1,19	1,15	1,10	1,04	1,00	0,96	0,90
	181 – 210	1,24	1,24	1,24	1,21	1,15	1,09	1,05	1,00	0,94
	211 – 300	1,32	1,32	1,32	1,28	1,22	1,16	1,11	1,06	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Baujahrklasse	2000- 2017	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850 - 1919
	2000 -2017	1,00	0,99	0,95	0,90	0,84	0,79	0,76	0,75
	1990 - 1999	1,01	1,00	0,96	0,91	0,85	0,80	0,77	0,76
	1980 - 1989	1,05	1,04	1,00	0,95	0,88	0,83	0,80	0,79
	1970 - 1979	1,11	1,10	1,06	1,00	0,93	0,88	0,84	0,83
	1960 - 1969	1,19	1,18	1,13	1,07	1,00	0,94	0,90	0,89
	1950 - 1959	1,27	1,25	1,20	1,14	1,06	1,00	0,96	0,95
	1920 - 1949	1,32	1,30	1,25	1,18	1,11	1,04	1,00	0,99
	1850 - 1919	1,33	1,32	1,27	1,20	1,12	1,05	1,01	1,00

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp 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 Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,06	1,10
	teilmodernisiert	0,94	1,00	1,04
	neuzeitlich	0,91	0,96	1,00

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt						
Baulandfläche [m²]		100 – 150	151 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 600	601 – 800	801 – 1200
Richtwertobjekt	45 – 150	1	1,10	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30
	151 – 250	0,91	1	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
	251 – 350	0,86	0,95	1	1,03	1,06	1,09	1,12
	351 – 450	0,84	0,92	0,97	1	1,03	1,05	1,08
	451 – 600	0,81	0,89	0,94	0,97	1	1,02	1,05
	601 – 800	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1	1,03
	801 – 1200	0,77	0,85	0,90	0,92	0,95	0,97	1

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Gebäudeart

	Gebäudeart	Bewertungsobjekt		
		Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,98	0,98
	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,02	1,00	1,00
	Zweifamilienhaus	1,02	1,00	1,00

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

	Gebäudestandard	Bewertungsobjekt				
		sehr einfach – einfach	einfach – mittel	mittel	mittel – gehoben	gehoben
Richtwertobjekt	sehr einfach – einfach	1,00	1,07	1,11	1,17	1,23
	einfach – mittel	0,94	1,00	1,04	1,09	1,16
	mittel	0,90	0,96	1,00	1,05	1,11
	mittel – gehoben	0,86	0,91	0,95	1,00	1,06
	gehoben	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00

Für die Einordnung in die Gebäudestandardstufen wurden folgende Abgrenzungen angehalten:

Gebäudestandardstufen	Gebäudestandardkennzahl
sehr einfach – einfach	<2,3
einfach – mittel	2,3 bis <2,6
mittel	2,6 bis <3,0
mittel – gehoben	3,0 bis <3,3
gehoben	>3,3

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1920-1949	2000-2017	1,32
Wohnfläche	91-110	131-150	0,90
Baulandfläche	251-350	601-800	1,10
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	neuzeitlich	1,09
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	1,05
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,50
angepasster Immobilienrichtwert	2.050 €/m ²	x 1,50	3.075 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	147 m²	x 3.075 €/m²	rd. 450.000 €

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.