



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **460 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie	2017 - 2021
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld	70 €/m ² - 250 €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt	3 - 100
besondere Verkaufsumstände	keine
persönliches Verhältnis (<i>Verkäufer/Käufer</i>)	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,70 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 274 €/m².

Immobilienrichtwerte:

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen. 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 erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. 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 kostenfrei heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	1825 €/m ²		
Geschosslage	1	1	0 %
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	70 m ²	70	0 %
Baujahr	1995	1995	0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht n	0 %
Boden-/Lagewert	145 €/m ²	145	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.830 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		130.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

PDF erstellen

Der resultierende **geschätzte** Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. **Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beantragt werden.** Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Hinweise hierzu enthält der Grundstücksmarktbericht. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Preisindex

Angaben zu Immobilienpreisindizes für gebrauchte Eigentumswohnungen können dem aktuellen Grundstücksmarktbericht im Kapitel 6.1.3 entnommen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Der Werteinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Baujahr

Das anzunehmende Baujahr bezieht sich auf das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Baujahr	1890 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2017
	1995	* k.A.m.	0,70	0,73	0,73	0,84	1,00	1,03	1,15

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt				
	Wohnfläche	40 m ² - 59 m ²	60 m ² - 79 m ²	80 m ² - 99 m ²	100 m ² - 120 m ²
	70 m ²	0,98	1,00	0,95	0,90

Bodenwertniveau

Das Bodenwertniveau ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bei übertiefen Grundstücken kann der Bodenwert anhand des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden (Kap. 4.7 Grundstücksmarktbericht).

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Bodenwertniveau	< 120 €/m ²	120 - 169 €/m ²	170 - 250 €/m ²
	145 €/m ²	0,92	1,00	1,10

Lage im Gebäude

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Lage im Gebäude	Erdgeschoss	Obergeschoss	Dachgeschoss
	Obergeschoss	1,05	1,00	0,98

Modernisierungstyp

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren zu berücksichtigen. Der Modernisierungstyp der Immobilie kann mithilfe der Punktetabelle aus dem Kap. 8.4 des Grundstücksmarktberichtes ermittelt werden.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,14	* k.A.m.

Gebäudestandard

Die Ausstattung ist - ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 1 der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie, Kap. 8.3 Grundstücksmarktbericht) zu ermitteln.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt							
	Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben
		(1,3 - 1,7)	(1,8 - 2,2)	(2,3 - 2,7)	(2,8 - 3,2)	(3,3 - 3,7)	(3,8 - 4,2)	(4,3 - 4,7)
	mittel (2,8 - 3,2)	* k.A.m.	0,94	0,96	1,00	1,10	1,27	* k.A.m.

Aufzug

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Aufzug	vorhanden	nicht vorhanden
	nicht vorhanden	1,08	1,00

Balkon

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Balkon	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,98

Vermietungssituation

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Vermietungssituation	vermietet	nicht vermietet
	nicht vermietet	0,97	1,00

* keine Angabe möglich, da im Auswertungsbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen

Berechnungsbeispiel:**Lage des Bewertungsobjektes:** Stadtgebiet Goch**Wertermittlungsstichtag:** 01.01.2022

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1995	2014	1,15
Wohnfläche	70 m ²	90 m ²	0,95
Lage im Gebäude	Obergeschoss	Erdgeschoss	1,05
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	145 €/m ²	145 €/m ²	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,98
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungsfaktoren ergibt einen Faktor von:			1,12
angepasster Immobilienrichtwert	1.960 €/m ²	x 1,12	~ 2.205 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	90 m²	x 2.205 €/m²	rd. 198.000 €

Die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells liefert im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße. **Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.