



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte

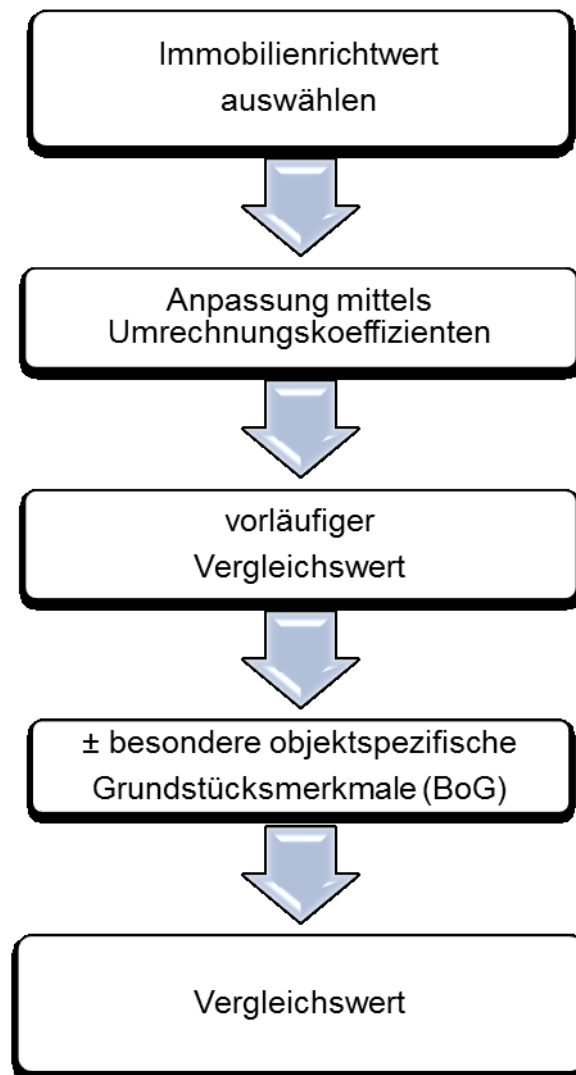
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- 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	bis 2015	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

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungsobjekt							
0 - 3 Jahre	1,00	1,27	1,63	2,18	2,31	2,14	2,36
4 - 10 Jahre	0,79	1,00	1,29	1,71	1,82	1,69	1,86
11 - 25 Jahre	0,61	0,78	1,00	1,33	1,42	1,31	1,44
26 - 40 Jahre	0,46	0,58	0,75	1,00	1,06	0,98	1,08
41 - 60 Jahre	0,43	0,55	0,71	0,94	1,00	0,93	1,02
61 - 90 Jahre	0,47	0,59	0,76	1,02	1,08	1,00	1,10
über 90 Jahre	0,42	0,54	0,69	0,92	0,98	0,91	1,00

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 40 m²	0,97
41 - 80 m²	1,00
81 - 120 m²	1,03
über 120 m²	0,94

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage mäßig	Wohnlage mittel	Wohnlage gut
Bewertungsobjekt			
mäßig	1,00	0,92	0,84
mittel	1,09	1,00	0,92
gut	1,18	1,09	1,00

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

bis 6 WE	1,01
7 - 12 WE	0,96
13 - 30 WE	1,00
31 - 65 WE	1,03
über 65 WE	0,89

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslage

Souterrain	1,02
Erdgeschoss	1,03
1.-2. OG	1,00
3.-7. OG	0,97
Dach	1,06

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Vermietungssituation

vermietet	0,90
unvermietet	1,00

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Terrasse / Balkon

Balkon nicht
vorhanden 0,90

Balkon vorhanden 1,00

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizient für Gartennutzung

Gartennutzung 1,12

**keine
Gartennutzung 1,00**

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert in Euro/m ²	1.100		
Richtwertzone	7063		
Baujahr	1995	2012	
Altersklasse	11-25 Jahre	4-10 Jahre	1,29
Wohnfläche [m ²]	41 - 80	128	0,94
Wohnlage	mäßig	mäßig	1,00
Wohnanlage (Anzahl WE)	13 - 30	11	0,96
Geschosslage	1. bis 2. OG	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Gartennutzung	nein	ja	1,12

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

$$1,29 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,03 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,12 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2 = \mathbf{1.329 \text{ Euro/m}^2}$$