



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- 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 Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. 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 ImmoWertV.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in den Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind meist Ortsteile gemeindeweise zusammengefasst, so dass in einer Gemeinde für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

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 keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (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.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, 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.

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'. The central part of the interface displays a calendar icon with the year '2020', a 'Start' button with a red arrow pointing to it, and a search icon. Below these is a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen' with a red arrow pointing to it. The most prominent feature is a large blue button showing the 'Immobilienrichtwert' as '1640 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. To the right of this button, a red arrow labeled 'Informationen' points to it. Below the value, there is a list of expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe', each with a downward arrow icon.

Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2020 erstmalig aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2019 abgeleitet und nun fortgeführt.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	94,2
2014	96,4
2015	100,0
2016	104,0
2017	110,2
2018	118,4
2019	123,6
2020	141,3
2021	160,5
01.01.2022 (vorläufig)	163,2

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Mietsituation

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu $\frac{1}{4}$ ihrer Grundfläche berücksichtigt.


		Bewertungsobjekt							
Wohnfläche		80	100	120	140	160	180	200	250
Richtwertobjekt	120	1,17	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,82	
	130	1,21	1,11	1,03	0,97	0,92	0,88	0,85	
	140	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,91	0,87	0,76
	150		1,17	1,09	1,03	0,98	0,93	0,90	0,79
	160		1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,92	0,81
	170			1,14	1,08	1,02	0,98	0,94	0,82
	180			1,17	1,10	1,05	1,00	0,96	0,84
	200				1,15	1,09	1,04	1,00	0,88
	210				1,17	1,11	1,06	1,02	0,89

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022							
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2010	2000	1990	1985	1975	1965	1955	1930
	2000	1,17	1,00	0,88	0,84	0,76	0,71	0,66	0,59
	1995	1,24	1,07	0,94	0,89	0,82	0,75	0,71	0,63
	1990	1,32	1,13	1,00	0,95	0,86	0,80	0,75	0,67
	1985	1,39	1,19	1,05	1,00	0,91	0,84	0,79	0,70
	1980	1,46	1,25	1,11	1,05	0,96	0,89	0,83	0,74
	1975	1,53	1,31	1,16	1,10	1,00	0,93	0,87	0,77
	1970		1,36	1,20	1,14	1,04	0,96	0,90	0,80
	1965		1,41	1,25	1,19	1,08	1,00	0,94	0,83
	1960		1,46	1,29	1,23	1,12	1,03	0,97	0,86
	1955				1,26	1,15	1,07	1,00	0,89

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau bezogen auf das jeweilige Gemeindegebiet. Es handelt sich um eine durchschnittliche Einschätzung bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone, die an die jeweilige Lage des Bewertungsobjekts angepasst werden kann.

		Bewertungsobjekt			
Richtwertobjekt	Wohnlage	einfach	mittel	gut	sehr gut
	sehr gut		0,83	0,93	1,00
	gut		0,89	1,00	1,07
	mittel	0,94	1,00	1,12	1,20
	einfach	1,00	1,06		

Modernisierungsgrad

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. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,12	1,30
	teilmodernisiert	0,89	1,00	1,16

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							
Richtwertobjekt	Baulandfläche	300	400	500	600	700	800	900	1000
	450	0,92	0,98	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
	500	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15
	550	0,88	0,94	0,98	1,02	1,05	1,08	1,11	1,13
	600	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
	650	0,85	0,91	0,95	0,98	1,02	1,04	1,07	1,09
	700	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	750	0,83	0,88	0,92	0,96	0,99	1,01	1,04	1,06

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Keller

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Keller	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96	0,94

Ergänzende Gebäudeart

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt				
	Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
	freistehend	1,00	0,98	0,97	0,95

Gebäudeart

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
	Einfamilienhaus	1,00	0,97

Gebäudestandard

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

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,08	1,22
	mittel	0,93	1,00	1,13
	gehoben	0,82	0,88	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1970	1975	1,04
Wohnfläche	140	160	0,95
Baulandfläche	500	550	1,02
Wohnlage	mittel	gut	1,12
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,12
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,13
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,97
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaus	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,94
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,21
angepasster Immobilienrichtwert	1.400 €/m ²	x 1,21	1.694 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	160 m²	x 1.694 €/m²	rd. 271.000 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Stand: 21.03.2022