



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf Weiterverkäufe (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in zahlreichen Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind teilweise Ortsteile zusammengefasst, so dass für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. 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.) Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf ein fiktives lagetypisches Normobjekt (Richtwertobjekt) mit seinen normierten Merkmalen (Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche, Gebäudeart, Ausstattung und Unterkellerung) ohne Nebengebäude (z. B. Garagen).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € 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

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden

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 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 erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in € pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in € angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei 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. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Der berechnete 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 Sachverständigen beantragt werden.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2020 abgeleitet. Ein Preisindex für zurückliegende Jahre liegt nicht vor.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

• Baujahr

	Bewertungsobjekt																
	Baujahr	1900-1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018
Richtwertobjekt	1900-1945	1,000	1,065	1,104	1,124	1,131	1,133	1,136	1,146	1,169	1,215	1,288	1,395	1,542	1,737	1,987	2,165
	1950	0,939	1,000	1,037	1,055	1,062	1,064	1,067	1,076	1,098	1,141	1,210	1,310	1,449	1,632	1,866	2,033
	1955	0,906	0,965	1,000	0,982	1,025	1,027	1,029	1,038	1,059	1,101	1,167	1,264	1,397	1,574	1,800	1,961
	1960	0,890	0,948	0,982	1,000	1,007	1,008	1,011	1,020	1,040	1,082	1,146	1,241	1,373	1,546	1,768	1,927
	1965	0,884	0,941	0,976	0,993	1,000	1,002	1,004	1,013	1,033	1,074	1,139	1,233	1,364	1,536	1,756	1,914
	1970	0,883	0,940	0,974	0,992	0,998	1,000	1,002	1,011	1,032	1,073	1,137	1,231	1,361	1,533	1,753	1,911
	1975	0,881	0,938	0,972	0,989	0,996	0,998	1,000	1,009	1,029	1,070	1,134	1,228	1,358	1,530	1,749	1,906
	1980	0,873	0,929	0,963	0,981	0,987	0,989	0,991	1,000	1,020	1,061	1,124	1,217	1,346	1,516	1,734	1,889
	1985	0,855	0,911	0,944	0,961	0,968	0,969	0,971	0,980	1,000	1,040	1,102	1,193	1,319	1,486	1,699	1,852
	1990	0,823	0,876	0,908	0,925	0,931	0,932	0,934	0,943	0,962	1,000	1,060	1,148	1,269	1,430	1,635	1,781
	1995	0,776	0,827	0,857	0,872	0,878	0,880	0,882	0,890	0,908	0,944	1,000	1,083	1,198	1,349	1,542	1,681
	2000	0,717	0,763	0,791	0,806	0,811	0,812	0,814	0,821	0,838	0,871	0,923	1,000	1,106	1,246	1,424	1,552
	2005	0,648	0,690	0,716	0,728	0,733	0,735	0,736	0,743	0,758	0,788	0,835	0,904	1,000	1,126	1,288	1,404
	2010	0,576	0,613	0,635	0,647	0,651	0,652	0,654	0,659	0,673	0,699	0,741	0,803	0,888	1,000	1,143	1,246
	2015	0,503	0,536	0,556	0,566	0,569	0,570	0,572	0,577	0,588	0,612	0,648	0,702	0,776	0,875	1,000	1,090
	2018	0,462	0,492	0,510	0,519	0,523	0,523	0,525	0,529	0,540	0,561	0,595	0,644	0,712	0,803	0,918	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

• Wohnfläche

	Bewertungsobjekt												
	Wohnfläche	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300-380
Richtwertobjekt	80	1,000	0,915	0,851	0,801	0,759	0,725	0,695	0,669	0,646	0,626	0,608	0,592
	100	1,093	1,000	0,930	0,875	0,829	0,792	0,759	0,731	0,706	0,684	0,664	0,647
	120	1,175	1,075	1,000	0,941	0,892	0,851	0,817	0,786	0,759	0,736	0,714	0,695
	140	1,249	1,143	1,063	1,000	0,948	0,905	0,868	0,836	0,807	0,782	0,759	0,739
	160	1,318	1,206	1,121	1,055	1,000	0,955	0,916	0,882	0,851	0,825	0,801	0,780
	180	1,380	1,263	1,175	1,105	1,048	1,000	0,959	0,924	0,892	0,864	0,839	0,817
	200	1,439	1,317	1,225	1,152	1,092	1,043	1,000	0,963	0,930	0,901	0,874	0,851
	220	1,494	1,367	1,272	1,196	1,134	1,083	1,038	1,000	0,965	0,935	0,908	0,884
	240	1,548	1,416	1,317	1,239	1,175	1,121	1,076	1,036	1,000	0,969	0,941	0,916
	260	1,597	1,462	1,359	1,279	1,212	1,157	1,110	1,069	1,032	1,000	0,971	0,945
	280	1,646	1,506	1,401	1,318	1,249	1,192	1,144	1,101	1,063	1,030	1,000	0,974
	300-380	1,690	1,547	1,438	1,353	1,283	1,225	1,175	1,131	1,092	1,058	1,027	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Grundstücksgröße**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt												
	Gfl	200	300	400	500	600	700	800	850	900	1000	1100	1200
	200	1,000	1,022	1,041	1,057	1,072	1,083	1,092	1,096	1,099	1,103	1,105	1,104
	300	0,979	1,000	1,019	1,035	1,049	1,060	1,069	1,073	1,076	1,080	1,081	1,080
	400	0,961	0,982	1,000	1,016	1,030	1,041	1,049	1,053	1,056	1,060	1,061	1,060
	500	0,946	0,966	0,984	1,000	1,013	1,024	1,033	1,036	1,039	1,043	1,045	1,044
	600	0,933	0,953	0,971	0,987	1,000	1,011	1,019	1,023	1,025	1,029	1,031	1,030
	700	0,923	0,943	0,961	0,976	0,989	1,000	1,008	1,012	1,014	1,018	1,020	1,019
	800	0,916	0,935	0,953	0,968	0,981	0,992	1,000	1,003	1,006	1,010	1,011	1,010
	850	0,913	0,932	0,950	0,965	0,978	0,988	0,997	1,000	1,003	1,007	1,008	1,007
	900	0,910	0,930	0,947	0,962	0,975	0,986	0,994	0,997	1,000	1,004	1,005	1,004
	1000	0,907	0,926	0,944	0,959	0,971	0,982	0,990	0,994	0,996	1,000	1,001	1,001
	1100	0,905	0,925	0,942	0,957	0,970	0,981	0,989	0,992	0,995	0,999	1,000	0,999
	1200	0,906	0,926	0,943	0,958	0,971	0,981	0,990	0,993	0,996	0,999	1,001	1,000

Die Tabelle ist auszugsweise angegeben. Für weitere Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden. Eine lineare Abhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten liegt nicht vor.

- **Gebäudeausstattung**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt					
	Ausstattung	einfach	einfach-mittel	mittel	mittel-gehoben	gehoben
	einfach	1,000	1,122	1,242	1,332	1,422
	einfach – mittel	0,891	1,000	1,107	1,187	1,268
	mittel	0,805	0,903	1,000	1,072	1,145
	mittel – gehoben	0,751	0,842	0,933	1,000	1,068
	gehoben	0,703	0,789	0,873	0,936	1,000

- **Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus*
	Einfamilienhaus	1,000	0,955
	Zweifamilienhaus*	1,047	1,000

*Hierzu zählen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

- **Keller**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Keller	unterkellert*	nicht unterkellert
	unterkellert*	1,000	0,944
	nicht unterkellert	1,059	1,000

*Hierzu zählen auch Teilunterkellerungen

Berechnungsbeispiel

	IRW (Richtwertobjekt)	Beispiel-Immobilie	Umrechnungs- koeffizient
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2.300 €/m²		
Baujahr	1980	1975	0,991
Wohnfläche	140 m²	180 m²	0,905
Grundstücksgröße	700 m²	600 m²	0,989
Ausstattung	mittel	einfach-mittel	0,903
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,955
Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,765
angepasster Immobilienrichtwert	2.300 €/m² x 0,765		1.760 €/m²
vorläufiger Vergleichs- wert	1.760 €/m² x 180 m²		rd. 320.000 €

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sowie abweichende Bewertungsteilbereiche (z. B. Gartenlandflächen) sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.
Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt.