



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

---

### **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 m<sup>2</sup> 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- 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.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. 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 m<sup>2</sup> 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.

### Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser   Weitere Produkte   Kontakt

2022

Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**3600 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Informationen

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930   1931-1960   1961-1980   1981-1995   1996-2010   2011-2022
Wohnfläche	1-90   91-110   111-130   131-150   151-175   176-200   201-250   >250
Wohnlage	einfach   mittel   gut   sehr gut
Mietsituation	vermietet   unvermietet   tlw. vermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7   2,8 - 3,2   3,3 - 4,2   4,3 - 5,0
Grundstücksgröße	1-150   151-250   251-350   351-450   451-600   601-800   801-1000   1001-1200   >1200
Keller	vorhanden   nicht vorhanden

## Preisindex

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.

## Baujahr

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

Anzahl	Baujahr	Faktor
110	1900-1930	0,806
371	1931-1960	0,833
1014	1961-1980	0,870
298	1981-1995	0,917
273	1996-2010	0,962
104	2011-2022	1,000

## 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.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
107	1-90	1,000
250	91-110	0,943
345	111-130	0,877
396	131-150	0,813
349	151-175	0,752
262	176-200	0,704
288	201-250	0,621
173	>250	0,500

## Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
123	vermietet	1,020
1927	unvermietet	1,000
120	tlw. vermietet	0,980

## Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
1005	1,0 - 2,7	1,000	einfach
708	2,8 - 3,2	1,149	mittel
422	3,3 - 4,2	1,333	gehoben
35	4,3 - 5,0	1,562	stark gehoben

### 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.

Anzahl	Grundstücksgröße	Faktor
5	1-150	1,000
27	151-250	1,099
89	251-350	1,163
212	351-450	1,205
483	451-600	1,282
562	601-800	1,333
361	801-1000	1,370
158	1001-1200	1,389
273	>1200	1,408

### Keller

Anzahl	Keller	Faktor
1843	vorhanden	1,064
327	nicht vorhanden	1,000

## Wohnlage

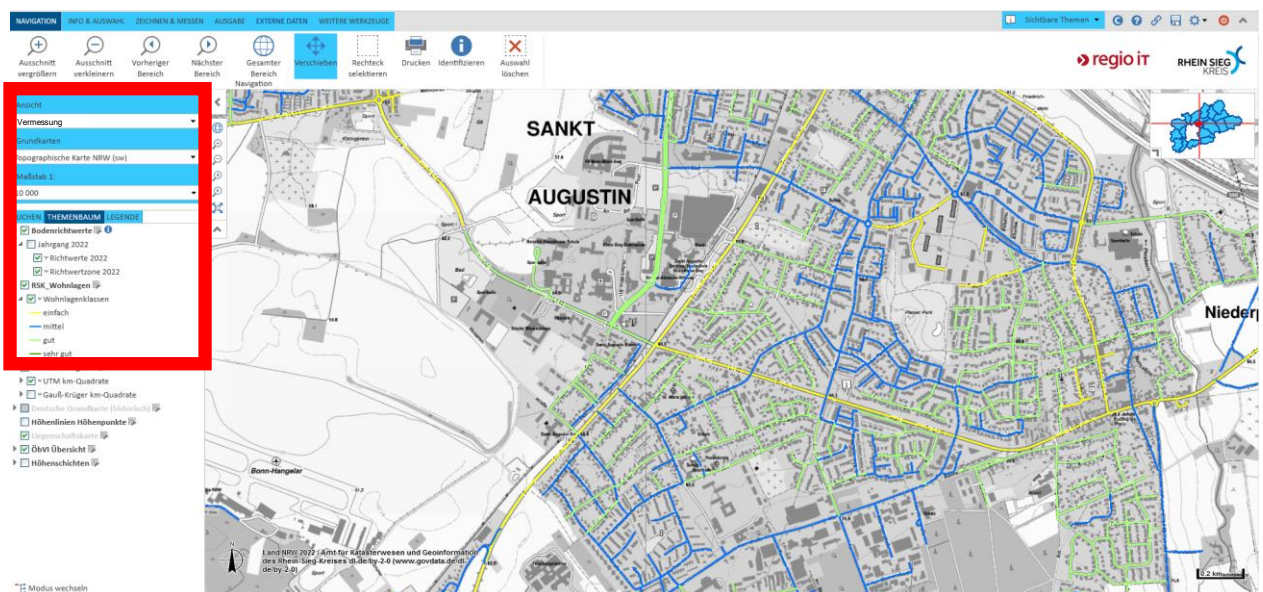
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
415	einfach	1,000
1004	mittel	1,124
720	gut	1,250
31	sehr gut	1,389

Die Wohnlagenkarte kann unter

[https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice\\_extern\\_rsk/synserver?project=Geodatenportal\\_RSK&client=core](https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core)

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Stand: 18.07.2022