



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Eigentumswohnungen"

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar. Mithilfe des Immobilienrichtwertes kann ein geschätzter Immobilienpreis berechnet werden. Der geschätzte Immobilienpreis ist kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Um individuelle wertbeeinflussende Merkmale einer Immobilie zu berücksichtigen, muss allerdings ein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen oder den Gutachterausschuss erstellt werden. Die Immobilienrichtwerte bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, die sich auf eine für diese Lage typische „Normimmobilie“ beziehen. Die Immobilienrichtwerte schließen neben dem Bodenwertanteil auch den Wert der Wohnung ein. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt.

In den Orten Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau ist der gleiche durchschnittliche Immobilienrichtwert angegeben, da bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte die jeweiligen Ortsteile aufgrund einer geringen Kauffallanzahl zusammengefasst wurden. Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beziehen sich im Kreis Paderborn für alle neun Städte/ Gemeinden auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Baujahr:	1995
Boden-/ Lagewert:	225 €/m ²
Wohnfläche:	61 – 100 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	6 – 10

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale wie z.B. Baulasten, Leitungs-, Erbbaurechte sowie Bauschäden und -mängel.

Bei der Grundstücksfläche sind selbstständig verwertbare Grundstücksteile nicht zu berücksichtigen, sondern nur die Baugrundstücksfläche anzubringen.

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmals zum Stichtag 01.01.2021 ermittelt. Eine Immobilienpreisindexreihe wird vom Gutachterausschuss derzeit nicht abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über folgende Umrechnungskoeffizienten (gerundet auf zwei Nachkommastellen) berücksichtigt:

Baujahr	Koeffizient
> 2019	1,82
2010 – 2019	1,60
2000 – 2009	1,15
1990 – 1999	1,00
1980 – 1989	0,90
1970 – 1979	0,89
< 1970	0,88

Boden-/ Lagewert	Koeffizient
> 300 €/m ²	1,10
251 – 300 €/m ²	1,05
201 – 250 €/m ²	1,00
151 – 200 €/m ²	0,94
101 – 150 €/m ²	0,86
51 – 100 €/m ²	0,81
< 51 €/m ²	0,68

Wohnfläche	Koeffizient
> 100 m ²	0,98
61 – 100 m ²	1,00
< 60 m ²	1,00

Anzahl der Wohneinheiten	Koeffizient
> 10	1,00
6 – 10	1,00
< 6	1,00