



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der 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 m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2023 beschlossen.

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. 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.

Teilmarkt

(Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser)

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 5.710 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.300 €/m²Wfl betragen und eine Standardabweichung von 827 €/m²Wfl aufweisen. Dabei wurden alle Baujahre (Weiterverkäufe) berücksichtigt.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	87,2
2014	93,4
2015	100,0
2016	107,9
2017	117,2
2018	127,4
2019	138,4
2020	155,3
2021	182,5
2022	203,6
01.01.2023 (vorläufig)	213,9

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu bisher 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

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,97	0,94

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.

Richtwertobjekt (m²)	Bewertungsobjekt (m²)									
	Wohnfläche	60	80	100	120	140	160	180	200	220
	85	1,04	1,01	0,97	0,94	0,90	0,86	0,82	0,78	0,73
	100	1,07	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,75
	120	1,11	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	0,83	0,78
	140	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91	0,86	0,82
	165	1,23	1,19	1,15	1,10	1,06	1,01	0,96	0,91	0,86
	190	1,31	1,26	1,22	1,17	1,13	1,08	1,03	0,97	0,92

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt										
	Baujahr	2019	2012	2002	1992	1982	1972	1962	1952	1942	1922
	2015	1,03	0,98	0,93	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,75	0,75
	2004	1,09	1,05	0,99	0,94	0,89	0,86	0,83	0,81	0,80	0,80
	1989	1,18	1,13	1,07	1,02	0,97	0,93	0,90	0,87	0,86	0,86
	1972	1,27	1,22	1,15	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,93	0,93
	1950	1,36	1,30	1,23	1,16	1,11	1,06	1,03	1,00	0,99	0,99
	1920	1,37	1,32	1,24	1,18	1,12	1,08	1,04	1,01	1,00	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp 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 Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,05	1,14
	teilmodernisiert	0,96	1,00	1,09

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	120	200	300	400	500	600	700	800	900
	120	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,21
	200	0,97	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18
	300	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
	400	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
	525	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,06	1,07
	700	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03
	900	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00

Keller

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Keller	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96	0,96
	nicht vorhanden	1,04	1,00	1,00

Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppel- und Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
	freistehend	1,00	0,97	0,95
	Doppel- und Reihenendhaus	1,03	1,00	0,98
	Reihenmittelhaus	1,06	1,02	1,00

Gebäudeart

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
	Einfamilienhaus	1,00	0,98
			Zweifamilienhaus
			0,97

Gebäudestandard

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

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Gebäudestandard	einfach	mittel
	einfach	1,00	1,08
	mittel	0,92	1,00
	gehoben	0,82	0,89
			gehoben
			1,21
			1,12
			1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten (IRW-Nr. 60 021)

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2023	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m ²	110 m ²	1,02
Baujahr	1950	1990	1,18
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m ²	250 m ²	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenhendhaus	Doppelhaushälfte und Reihenhendhaus	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudestandard	einfach	mittel	1,08

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,23**

angepasster Immobilienrichtwert	3.700 €/m ²	x 1,23	4.551 €/m ²
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichswert	110 m²	x 4.551 €/m²	rd. 501.000 €
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	----------------------

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.