



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

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. 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 § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale 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
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine 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

Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, separat zu betrachten und zu berücksichtigen.

Werte für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind sachverständig (z.B. nach ihrem Zeitwert) zu veranschlagen.

## Definition des Normobjektes

Wohnfläche	Anbauweise	Gebäudestandard	Gebäudeart	Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	Baujahr
125 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup>	freistehend	einfach	EFH	600 m <sup>2</sup> bis 1000 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup> bis 100 €/m <sup>2</sup>	2010 bis 2025

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

<b>Wohnfläche</b>	UK
1 bis 100 m <sup>2</sup>	1,117
101 bis 125 m <sup>2</sup>	1,082
125 bis 150 m <sup>2</sup>	1,000
151 bis 175 m <sup>2</sup>	0,931
176 bis 200 m <sup>2</sup>	0,896
201 bis 1000 m <sup>2</sup>	0,758

<b>BRW</b>	UK
1 bis 80 €/m <sup>2</sup>	0,884
81 bis 89 €/m <sup>2</sup>	0,935
90 bis 100 €/m <sup>2</sup>	1,000
101 bis 110 €/m <sup>2</sup>	1,025
111 bis 120 €/m <sup>2</sup>	1,046
121 bis 1000 €/m <sup>2</sup>	1,089

<b>Gebäudestandard</b>	UK
sehr einfach	0,836
einfach	1,000
mittel	1,101
gehoben	1,255

<b>Baujahr</b>	UK
1700 bis 1950	0,588
1951 bis 1960	0,672
1961 bis 1970	0,695
1971 bis 1980	0,767
1981 bis 1990	0,849
1991 bis 2000	0,888
2001 bis 2009	0,942
2010 bis 2025	1,000

<b>Anbauweise</b>	UK
Doppelhaushälfte	0,945
Reihenendhaus	1,054
Reihenmittelhaus	0,979
freistehend	1,000

<b>Gebäudeart</b>	UK
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,964
Zweifamilienhaus	0,951
Einfamilienhaus	1,000

<b>Grundstücksfläche</b>	UK
1 bis 400 m <sup>2</sup>	0,859
401 bis 599 m <sup>2</sup>	0,959
600 bis 1000 m <sup>2</sup>	1,000
1001 bis 5000 m <sup>2</sup>	1,051

#### **Anwendungsbeispiel: Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale**

IRW-Zone 3	Immobilienrichtwert	2.340 EUR/m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus	Umrechnungskoeffizient	1,000
Anbauweise: Doppelhaus- hälfte	Umrechnungskoeffizient	0,945
Baujahr: 2005	Umrechnungskoeffizient	0,942
Wohnfläche: 135 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,000
Gebäudestandard: 2.5	Umrechnungskoeffizient	1,101
Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	0,959
Bodenrichtwert: 125 EUR/m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,089

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$2.340 \times 1,000 \times 0,945 \times 0,942 \times 1,000 \times 1,101 \times 0,959 \times 1,089 = 2.395 \text{ EUR/m}^2$$

Immobilienpreis für das Objekt:  $2.395 \text{ EUR/m}^2 \times 135 \text{ m}^2 =$  **rd. 323.500 €**

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.