

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten von Sachverständigen oder des Gutachterausschusses. Sie dienen dem Bürger aber als Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie und zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Balkon/Terrasse, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Vermietungssituation.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus Kaufpreisen der Jahrgänge 2013 bis 2022 zonale Immobilienrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2023, abgeleitet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich im gesamten Stadtgebiet auf ein Wohnungseigentum mit folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Merkmal	Definition Normobjekt
Vertragsjahr	2022
Baujahr	1973
Wohnfläche	73 m ²
Ausstattung	mittel
Balkon / Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 - 24
Mietsituation	unvermietet

Ausstattungsmerkmale

Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 4 ImmoWertV).

	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zwei-schaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zwei-schaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zwei-schalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwaches Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Wärmewassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Wärmewassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Für die Kaufpreisanalyse wurden insgesamt drei Ausstattungs-klassen gebildet:

- bis Gebäudestandardkennzahl 2,4: einfache Ausstattung
- Gebäudestandardkennzahl 2,5 bis 3,4: mittlere Ausstattung
- ab Gebäudestandardkennzahl 3,5: gehobene Ausstattung

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwert und dem Wertermittlungsobjekt sind durch u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind zwingend immer vollständig anzuwenden und multiplikativ zu verwenden.

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900	0,874	1936	0,902	1972	0,986
1901	0,874	1937	0,904	1973	0,989
1902	0,874	1938	0,906	1974	0,992
1903	0,874	1939	0,908	1975	0,995
1904	0,874	1940	0,910	1976	0,997
1905	0,874	1941	0,912	1977	1,000
1906	0,874	1942	0,915	1978	1,013
1907	0,874	1943	0,917	1979	1,026
1908	0,874	1944	0,919	1980	1,039
1909	0,874	1945	0,921	1981	1,052
1910	0,874	1946	0,923	1982	1,066
1911	0,874	1947	0,925	1983	1,081
1912	0,874	1948	0,928	1984	1,095
1913	0,874	1949	0,930	1985	1,111
1914	0,874	1950	0,932	1986	1,126
1915	0,874	1951	0,934	1987	1,142
1916	0,874	1952	0,936	1988	1,159
1917	0,874	1953	0,939	1989	1,176
1918	0,874	1954	0,941	1990	1,193
1919	0,874	1955	0,943	1991	1,211
1920	0,874	1956	0,945	1992	1,230
1921	0,874	1957	0,948	1993	1,242
1922	0,874	1958	0,950	1994	1,256
1923	0,876	1959	0,953	1995	1,269
1924	0,878	1960	0,955	1996	1,283
1925	0,880	1961	0,958	1997	1,296
1926	0,882	1962	0,960	1998	1,311
1927	0,884	1963	0,963	1999	1,325
1928	0,886	1964	0,965	2000	1,340
1929	0,888	1965	0,968	2001	1,355
1930	0,890	1966	0,970	2002	1,371
1931	0,892	1967	0,973	2003	1,387
1932	0,894	1968	0,976	2004	1,395
1933	0,896	1969	0,978	2005	1,395
1934	0,898	1970	0,981	2006	1,395
1935	0,900	1971	0,984	2007	1,395

Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient
30	0,921	72	0,997	114	1,075
31	0,921	73	1,000	115	1,077
32	0,921	74	1,003	116	1,078
33	0,921	75	1,006	117	1,079
34	0,921	76	1,009	118	1,080
35	0,921	77	1,012	119	1,081
36	0,921	78	1,015	120	1,082
37	0,921	79	1,018	121	1,083
38	0,921	80	1,021	122	1,085
39	0,921	81	1,024	123	1,086
40	0,921	82	1,027	124	1,087
41	0,923	83	1,031	125	1,088
42	0,925	84	1,034	126	1,088
43	0,927	85	1,037	127	1,088
44	0,929	86	1,040	128	1,088
45	0,931	87	1,043	129	1,088
46	0,932	88	1,047	130	1,088
47	0,934	89	1,048	131	1,088
48	0,936	90	1,049	132	1,088
49	0,938	91	1,050	133	1,088
50	0,940	92	1,051	134	1,088
51	0,942	93	1,052	135	1,088
52	0,944	94	1,053	136	1,088
53	0,947	95	1,054	137	1,088
54	0,949	96	1,055	138	1,088
55	0,951	97	1,056	139	1,088
56	0,953	98	1,057	140	1,088
57	0,955	99	1,059	141	1,088
58	0,957	100	1,060	142	1,088
59	0,960	101	1,061	143	1,088
60	0,962	102	1,062	144	1,088
61	0,965	103	1,063	145	1,088
62	0,968	104	1,064	146	1,088
63	0,971	105	1,065	147	1,088
64	0,974	106	1,066	148	1,088
65	0,976	107	1,067	149	1,088
66	0,979	108	1,069	150	1,088
67	0,982	109	1,070	151	1,088
68	0,985	110	1,071	152	1,088
69	0,988	111	1,072	153	1,088
70	0,991	112	1,073	154	1,088
71	0,994	113	1,074		

Ausstattung	Koeffizient
einfach	0,855
mittel	1,000
gehoben	1,169

Balkon / Terrasse	Koeffizient
Nein	0,908
Ja	1,000

Anzahl der Einheiten im Gebäude	Koeffizient
25 - 64	0,943
7 - 24	1,000
4 - 6	1,019

Mietsituation	Koeffizient
vermietet	0,980
unvermietet	1,000

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Neben den Wohnlagemerkmalen können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche, ...) und das Image den Wert eines Wohnquartieres beeinflussen.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..

Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten von Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.