



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen**

---

### **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 Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 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
- 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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

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

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 Bewertungsobjekts 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:

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the Immobilien-Preis-Kalkulator. At the top, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. Below this, there are tabs for 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser', and 'Weitere'. The 'Start' button is highlighted with a red arrow. The main result is displayed in a large green box: '1700 €/m² (Eigentumswohnungen)'. To the right of this box, there is a red arrow pointing to the 'Informationen' label. Below the result, there is a section titled 'Lage und Wert' which contains a table with the following data:

Gemeinde	Nörvenich
Gemarkungsname	Eschweiler über Feld
Immobilienrichtwertnummer	478101
Immobilienrichtwert	1700 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert

### Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus ca. 1.853 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.055 EUR/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 887 EUR/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1900 und 2021 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 78 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 29 m<sup>2</sup>.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	92
2014	96
2015	100
2016	112
2017	120
2018	136
2019	154
2020	173
2021	195
2022*	207

\* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt.  
Da noch weitere Kaufverträge eingehen und ausgewertet werden können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2023 auf 210 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

### 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.

### Geschosslage

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Geschosslage wurden nicht beschlossen.

### Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,93
	vermietet	1,08	1,00

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwertobjekt	Wohnfläche	60	70	80	90	100	110	120	130
	60	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05
	70	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	1,04
	80	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
	90	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02
	100	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01
	110	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
	120	0,95	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00
	130	0,95	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

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

Richtwertobjekt	Baujahr	2020	2010	2005	2000	1990	1980	1970	1960
	2020	1,00	0,85	0,79	0,74	0,65	0,58	0,55	0,54
	2010	1,17	1,00	0,93	0,86	0,76	0,68	0,64	0,63
	2005	1,26	1,08	1,00	0,93	0,82	0,74	0,69	0,68
	2000	1,36	1,16	1,08	1,00	0,88	0,79	0,75	0,73
	1990	1,55	1,32	1,22	1,14	1,00	0,90	0,85	0,84
	1980	1,71	1,46	1,36	1,26	1,11	1,00	0,94	0,93
	1970	1,82	1,56	1,44	1,34	1,18	1,06	1,00	0,99
	1960	1,85	1,58	1,46	1,36	1,19	1,08	1,01	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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Modernisierung wurden nicht beschlossen.

### Gebäudestandard

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung des Gebäudestandards wurden nicht beschlossen.

### Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Richtwertobjekt	Einheiten	1-6	7-12	13-30	31-65
	1-6	1,00	0,98	1,03	1,08
	7-12	1,02	1,00	1,04	1,10
	13-30	0,97	0,96	1,00	1,05
	31-65	0,92	0,91	0,95	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1990	2000	1,14
Wohnfläche	100	120	1,01
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	5	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,07</b>
angepasster Immobilienrichtwert	1.700 €/m <sup>2</sup>	x 1,07	1.819 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.819 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 218.000 €</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Stand: 30.03.2023