



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte

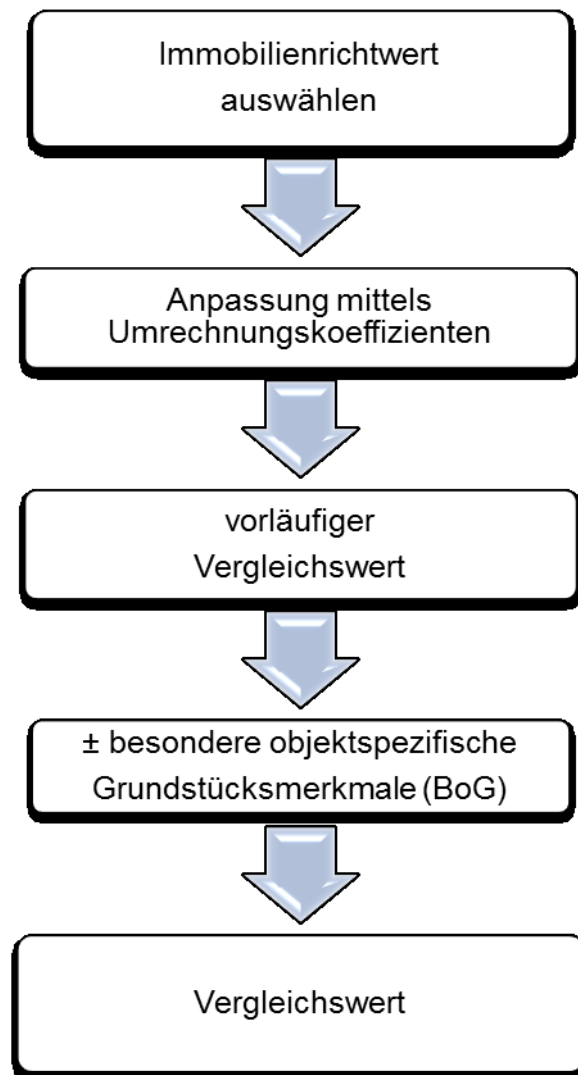
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)
- gelten für schadensfreie Objekte

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind unter Beachtung der nachstehend veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind innerhalb der angegebenen Wertbereiche anzuwenden. Der so ermittelte vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen, insbesondere wenn die individuellen Merkmale von der Richtwertnorm stark abweichen.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, Wert von Garagen / Stellplätzen) und führen im Ergebnis zum Vergleichswert.

Anwendungssystematik

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach der in der nachstehenden Abbildung dargestellten Systematik:



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Im Rahmen der Kaufpreisbereinigung verwendet der Gutachterausschuss die folgenden Pauschalen:

Baujahr	bis 1980	bis 1995	bis 2015	ab 2016
Tiefgarage	6.000 €	9.000 €	12.000 €	15.000 €
Garage	3.000 €	4.500 €	6.000 €	9.000 €
Carport	2.000 €	3.000 €	4.000 €	6.000 €
Stellplatz	1.500 €	2.250 €	3.000 €	4.000 €

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes tatsächliches Gebäudealter

	0 - 3	4 - 10	11 - 25	26 - 40	41 - 60	61 - 90	über 90
Richtwertnorm	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre
Bewertungsobjekt							
0 - 3 Jahre	1,000	1,110	1,130	1,250	1,455	1,619	1,890
4 - 10 Jahre	0,901	1,000	1,019	1,126	1,311	1,459	1,703
11 - 25 Jahre	0,885	0,982	1,000	1,106	1,287	1,433	1,672
26 - 40 Jahre	0,800	0,888	0,904	1,000	1,164	1,296	1,512
41 - 60 Jahre	0,687	0,763	0,777	0,859	1,000	1,113	1,299
61 - 90 Jahre	0,618	0,685	0,698	0,772	0,898	1,000	1,167
über 90 Jahre	0,529	0,587	0,598	0,661	0,770	0,857	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m²	1,244
91 - 110 m²	1,088
111 - 130 m²	1,000
131 - 150 m²	0,942
151 - 175 m²	0,886
176 - 200 m²	0,795
201 - 250 m²	0,740
über 250 m²	0,674

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage mäßig
Bewertungsobjekt			
Wohnlage gut	1,000	1,180	1,245
Wohnlage mittel	0,848	1,000	1,055
Wohnlage mäßig	0,803	0,948	1,000

Auch innerhalb einer Immobilienrichtwertzone kann es Lageunterschiede geben.
Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	bis 150 m²	151 - 250 m²	251 - 350 m²	351 - 450 m²	451 - 600 m²	601 - 800 m²	801 - 1000 m²	1001 - 1200 m²	über 1200 m²
Bewertungsobjekt									
bis 150 m²	1,000	0,626	0,721	0,564	0,553	0,542	0,518	0,519	0,502
151 - 250 m²	1,598	1,000	1,153	0,902	0,883	0,867	0,828	0,830	0,803
251 - 350 m²	1,387	0,867	1,000	0,782	0,766	0,752	0,718	0,720	0,696
351 - 450 m²	1,773	1,109	1,278	1,000	0,980	0,962	0,918	0,921	0,890
451 - 600 m²	1,809	1,132	1,305	1,021	1,000	0,981	0,937	0,940	0,908
601 - 800 m²	1,843	1,153	1,329	1,040	1,019	1,000	0,955	0,957	0,926
801 - 1000 m²	1,931	1,208	1,393	1,089	1,067	1,048	1,000	1,003	0,970
1001 - 1200 m²	1,925	1,205	1,389	1,086	1,064	1,044	0,997	1,000	0,967
über 1200 m²	1,992	1,246	1,436	1,124	1,101	1,080	1,031	1,034	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	0,942

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,113
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,852

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,976

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmodernisiert	1,107
neuzeitlich	1,059

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller 0,894

Keller vorhanden 1,000

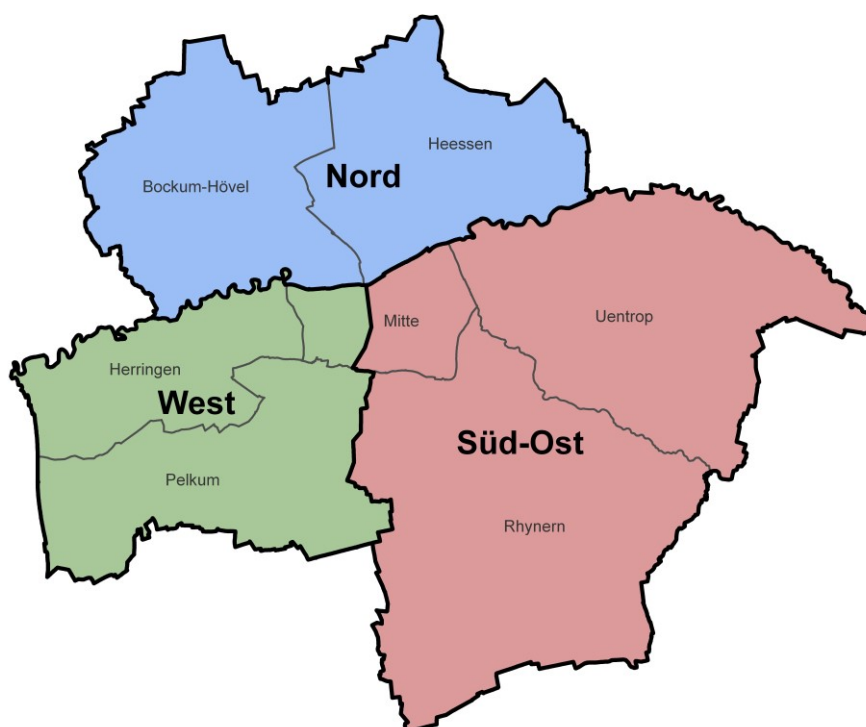
Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichendes Gebiet

Richtwertnorm	Nord	West	Süd-Ost
Bewertungsobjekt			
Nord	1,000	1,016	0,908
West	0,985	1,000	0,894
Süd-Ost	1,101	1,118	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Bei den Immobilienrichtwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im bebauten Außenbereich ist folgende Gebietsgliederung zu beachten:



Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m²]	1.400		
Richtwertzone	5076		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,164
Wohnfläche [m²]	111 - 130	178	0,795
Wohnlage	mittel	mäßig	0,948
Grundstücksgröße	601-800	1492	1,080
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,942
Ausstattung	mittel	einfach	0,852
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,107
Unterkellerung	vorhanden	nicht vorhanden	0,894
Gebiet	West	West	1,000

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

$$1,164 \times 0,795 \times 0,948 \times 1,080 \times 0,942 \times 0,852 \times 1,000 \times 1,107 \times 0,894 \times 1,000 \times 1.400 \text{ Euro/m}^2 =$$

1.054 Euro/m²