



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

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 m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 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 Merkmale 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 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

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.).

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen können im derzeitigen Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise für Teileigentum angehalten werden.

Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	115	8.400 (9.000)	4.200
Carport	---	---	---
Garage	72	13.100 (12.500)	5.600
TG-Stellplatz	192	13.400 (12.400)	6.200

Östlich der Ville

Art	Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	76	9.600 (9.500)	3.900
Carport	---	---	---
Garage	32	16.100 (15.000)	4.800
TG-Stellplatz	127	14.600 (15.000)	6.500

Westlich der Ville

Art	Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	39	6.200 (5.000)	4.000
Carport	---	---	---
Garage	40	10.600 (10.000)	5.100
TG-Stellplatz	65	11.100 (10.800)	4.900

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 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.

Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 6100 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.810 EUR/m² betragen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2019 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m² in Objekten mit im Mittel 15 Wohneinheiten.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2011	75
2012	81
2013	86
2014	92
2015	100
2016	109
2017	122
2018	136
2019	151
2020	168
2021	197
2022	211
01.01.2023 (vorläufig)	237

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu 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.

Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

		Bewertungsobjekt						
Richtwertobjekt	Geschosslage	Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	5.-8. OG	9.-20. OG	DG
	1./2. OG	0,90	1,01	1,00	0,99	0,96	0,95	1,02

Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,96

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.

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt	Wohnfläche	30	40	50	65	80	100	110	120	150
	40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	65	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	110	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	150	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2023

Richtwertobjekt	Baujahr	2018	2015	2010	2000	1990	1989	1980	1970	1960	1950
	2014	1,04	1,00	0,96	0,89	0,83	0,83	0,80	0,78	0,77	0,77
	2003	1,13	1,09	1,05	0,97	0,91	0,91	0,87	0,85	0,84	0,84
	1989	1,25	1,21	1,16	1,07	1,01	1,00	0,96	0,94	0,93	0,93
	1970	1,33	1,28	1,23	1,14	1,07	1,07	1,02	1,00	0,99	0,99
	1950	1,34	1,29	1,24	1,15	1,08	1,08	1,03	1,02	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

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

Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt	Balkon	kein Balkon	Balkon
	vorhanden	0,97	1,00

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des der Wohnung und der Wohnanlage 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 Objekte bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,03	1,07
	teilmodernisiert	0,98	1,00	1,04
	neuzeitlich	0,94	0,96	1,00

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der ImmoWertV (2021).

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,04	1,09
	mittel	0,97	1,00	1,05
	gehoben	0,92	0,95	1,00

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer bzw. ein gemeinsamer Hauseingang). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

		Bewertungsobjekt				
Richtwertobjekt	Anzahl der Einheiten	3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
	3 - 6	1,00	0,99	0,96	0,93	0,90
	7 - 12	1,01	1,00	0,98	0,94	0,91
	13 - 30	1,04	1,03	1,00	0,97	0,93
	31 - 65	1,07	1,06	1,04	1,00	0,97
	66 - 160	1,11	1,10	1,07	1,04	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2019	0,64
Baujahr	1970	2000	1,14
Wohnfläche (m²)	65	120	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,05
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,96
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 -12	15	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,66
angepasster Immobilienrichtwert	2.710 €/m²	x 0,66	1.788 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 1.788 €/m²	rd. 215.000 €