



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 m² 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 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

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	Standard	Verkaufsumstand	Bodenrichtwert	Baujahr
60 m ² bis 80 m ²	mittel	Weiterverkauf	0 €/m ² bis 100 €/m ²	2010 bis 2025

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wohnfläche	UK
1 bis 59 m ²	1,057
60 bis 80 m ²	1,000
81 bis 100 m ²	1,048
101 bis 1000 m ²	0,934
BRW	UK
1 bis 100 €/m ²	1,000
101 bis 150 €/m ²	1,100
151 bis 1000 €/m ²	1,185
Gebäudestandard*	UK
sehr einfach	0,826
einfach	0,910
mittel	1,000
gehoben	1,085
Baujahr	UK
1700 bis 1930	0,532
1931 bis 1960	0,461
1961 bis 1970	0,453
1971 bis 1980	0,522
1981 bis 1990	0,594
1991 bis 2000	0,694
2001 bis 2010	0,817
2010 bis 2025	1,000
Verkaufsumstand	UK
Erstverkauf	1,167
Weiterverkauf	1,000

Anwendungsbeispiel: Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale

IRW-Zone 3	Immobilienrichtwert	2.270 EUR/m ²
Baujahr: 1992	Umrechnungskoeffizient	0,694
Wohnfläche: 77 m ²	Umrechnungskoeffizient	1,000
Gebäudestandard: einfach	Umrechnungskoeffizient	0,910
Weiterverkauf	Umrechnungskoeffizient	1,000
Bodenrichtwert: 125 EUR/m ²	Umrechnungskoeffizient	1,100

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

$$2.270 \times 0,694 \times 1,000 \times 0,910 \times 1,000 \times 1,100 = 1.577 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Immobilienpreis für das Objekt: } 1.577 \text{ EUR/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 = \textbf{rd.121.500 €}$$

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