



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte

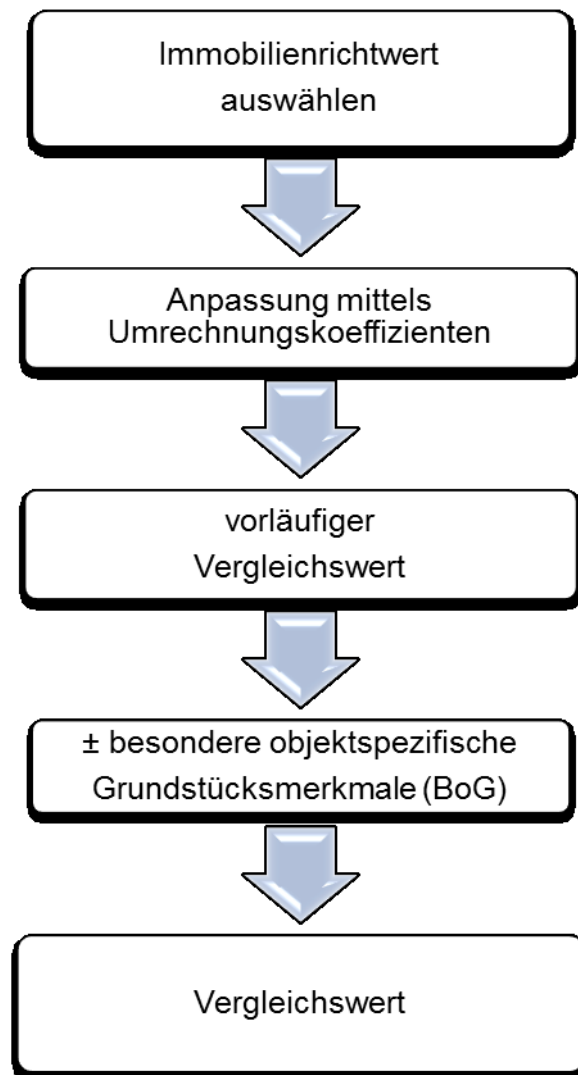
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- gelten nur für die als Richtwertnorm angegebene Verkaufsart der jeweiligen Zone
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Wegerechte, Erbbaurecht)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

Richtwertnorm	0 - 3 Jahre	4 - 10 Jahre	11 - 25 Jahre	26 - 40 Jahre	41 - 60 Jahre	61 - 90 Jahre	über 90 Jahre
Bewertungs- objekt							
0 - 3 Jahre	1,000	1,066	1,055	1,187	1,329	1,656	1,774
4 - 10 Jahre	0,938	1,000	0,990	1,114	1,247	1,554	1,665
11 - 25 Jahre	0,948	1,010	1,000	1,125	1,259	1,569	1,681
26 - 40 Jahre	0,842	0,898	0,889	1,000	1,119	1,395	1,494
41 - 60 Jahre	0,753	0,802	0,794	0,894	1,000	1,246	1,335
61 - 90 Jahre	0,604	0,644	0,637	0,717	0,802	1,000	1,071
über 90 Jahre	0,564	0,601	0,595	0,669	0,749	0,933	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnfläche

bis 90 m ²	1,162
91 - 110 m ²	1,118
111 - 130 m²	1,000
131 - 150 m ²	0,918
151 - 180 m ²	0,842
über 180 m ²	0,689

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlage

Richtwertnorm	Wohnlage gut	Wohnlage mittel	Wohnlage mäßig
Bewertungs- objekt			
Wohnlage gut	1,000	1,112	1,163
Wohnlage mittel	0,899	1,000	1,046
Wohnlage mäßig	0,860	0,956	1,000

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

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche

Richtwertnorm	bis 150 m ²	151 - 250 m ²	251 - 350 m ²	351 - 450 m ²	451 - 600 m ²	601 - 800 m ²	über 800 m ²
Bewertungs- objekt							
bis 150 m ²	1,000	1,020	0,984	0,941	0,923	0,858	0,880
151 - 250 m ²	0,981	1,000	0,965	0,922	0,905	0,841	0,863
251 - 350 m ²	1,017	1,037	1,000	0,956	0,939	0,872	0,895
351 - 450 m ²	1,063	1,084	1,046	1,000	0,982	0,912	0,935
451 - 600 m ²	1,083	1,105	1,065	1,019	1,000	0,929	0,953
601 - 800 m ²	1,166	1,189	1,146	1,096	1,076	1,000	1,026
über 800 m ²	1,136	1,159	1,118	1,069	1,049	0,975	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Gebäudeart

Einfamilienhaus	1,000
Zweifamilienhaus	1,001

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Anbauweise

Richtwertnorm	Doppel- haushälfte	Reihen- endhaus	Reihen- mittelhaus
Bewertungs- objekt			
Doppelhaushälfte	1,000	1,012	1,073
Reihenendhaus	0,988	1,000	1,061
Reihenmittelhaus	0,932	0,943	1,000

Die Richtwertnorm ist der Erläuterung der jeweiligen Immobilienrichtwertzone zu entnehmen.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Ausstattungsstandard

Ausstattung gehoben	1,127
Ausstattung mittel	1,000
Ausstattung einfach	0,939

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Vermietungssituation

unvermietet	1,000
vermietet	0,896

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichenden Modernisierungszustand

baujahrtypisch	1,000
teilmodernisiert	1,123
neuzeitlich	1,192

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Unterkellerung

kein Keller	0,956
Keller vorhanden	1,000

Diese Richtwertnorm ist für alle Immobilienrichtwertzonen identisch.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	Wertermittlungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Immobilienrichtwert [€/m²]	1.100		
Richtwertzone	4051		
Baujahr	1965	1980	
Altersklasse	41 - 60 Jahre	26 - 40 Jahre	1,119
Wohnfläche [m²]	111 - 130	128	1,000
Wohnlage	mittel	einfach	0,956
Grundstückgröße	251-350	281	1,000
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,000
Anbauweise	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,932
Ausstattung	mittel	einfach	0,939
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Modernisierungsgrad	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,123
Unterkellerung	vorhanden	nicht vorhanden	0,956

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

$$1,119 \times 1,000 \times 0,956 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,932 \times 0,939 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,123 \times 0,956 \times 1.100 \text{ Euro/m}^2$$

=

1.106 Euro/m²