



## **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 § 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 2018 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 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, 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 <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	mittel	Weiterverkauf	0 €/m <sup>2</sup> bis 100 €/m <sup>2</sup>	2010 bis 2025

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

<b>Wohnfläche</b>	UK
1 bis 59 m <sup>2</sup>	1,077
60 bis 80 m <sup>2</sup>	1,000
81 bis 100 m <sup>2</sup>	1,073
101 bis 1000 m <sup>2</sup>	0,952
<b>BRW</b>	UK
1 bis 100 €/m <sup>2</sup>	1,000
101 bis 150 €/m <sup>2</sup>	1,090
151 bis 1000 €/m <sup>2</sup>	1,147
<b>Gebäudestandard*</b>	UK
sehr einfach	0,786
einfach	0,928
mittel	1,000
gehoben	1,137
<b>Baujahr</b>	UK
1700 bis 1930	0,555
1931 bis 1960	0,451
1961 bis 1970	0,485
1971 bis 1980	0,538
1981 bis 1990	0,627
1991 bis 2000	0,739
2001 bis 2010	0,825
2010 bis 2025	1,000
<b>Verkaufsumstand</b>	UK
Erstverkauf	1,142
Weiterverkauf	1,000

### Anwendungsbeispiel: Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale

IRW-Zone 3	Immobilienrichtwert	2.280 EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr: 1992	Umrechnungskoeffizient	0,739
Wohnfläche: 77 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,000
Gebäudestandard: einfach	Umrechnungskoeffizient	0,928
Weiterverkauf	Umrechnungskoeffizient	1,000
Bodenrichtwert: 125 EUR/m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,090

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

$$2.280 \times 0,739 \times 1,000 \times 0,928 \times 1,000 \times 1,090 = 1.704 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Immobilienpreis für das Objekt: } 1.704 \text{ EUR/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 = \text{rd.131.200 €}$$

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