



## **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 § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 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
- 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.).

## Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. 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 m<sup>2</sup> 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.

### Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

The screenshot shows the 'Detailinformationen' window of the Immobilien-Preis-Kalkulator. At the top, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. Below this, there are tabs for 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser', and 'Weitere'. The 'Start' button is highlighted with a red arrow. The main result is displayed in a large green box: '1700 €/m² (Eigentumswohnungen)'. To the right of this box, there is a red arrow pointing to the 'Informationen' label. Below the result, there is a section titled 'Lage und Wert' which contains a table with the following data:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Gemeinde                           | Nörvenich            |
| Gemarkungsname                     | Eschweiler über Feld |
| Immobilienrichtwertnummer          | 478101               |
| Immobilienrichtwert                | 1700 €/m²            |
| Stichtag des Immobilienrichtwertes | 01.01.2020           |
| Teilmarkt                          | Eigentumswohnungen   |
| Objektgruppe                       | Weiterverkauf        |
| Immobilienrichtwerttyp             | Immobilienrichtwert  |

## Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

| Jahr       | Index |
|------------|-------|
| 2013       | 92    |
| 2014       | 96    |
| 2015       | 100   |
| 2016       | 112   |
| 2017       | 120   |
| 2018       | 136   |
| 2019       | 154   |
| 2020       | 173   |
| 2021       | 195   |
| 2022       | 207   |
| 2023*      | 196   |
| 01.01.2024 | 192   |

\* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt.  
Da noch weitere Kaufverträge eingehen und ausgewertet werden können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Aufgrund der Kaufpreisänderungen der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2024 auf 192 ermittelt. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

### 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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Geschosslage wurden nicht beschlossen.

### Mietsituation

|                 |               | Bewertungsobjekt |           |
|-----------------|---------------|------------------|-----------|
| Richtwertobjekt | Mietsituation | unvermietet      | vermietet |
|                 | unvermietet   | 1,00             | 0,93      |
|                 | vermietet     | 1,08             | 1,00      |

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche berücksichtigt.

| Richtwertobjekt | Wohnfläche | 60   | 70   | 80   | 90   | 100  | 110  | 120  | 130  |
|-----------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                 | 60         | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | 1,04 | 1,05 | 1,05 |
|                 | 70         | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,04 |
|                 | 80         | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,02 | 1,02 | 1,02 |
|                 | 90         | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,02 |
|                 | 100        | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,01 |
|                 | 110        | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
|                 | 120        | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
|                 | 130        | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

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

| Richtwertobjekt | Baujahr | 2020 | 2010 | 2005 | 2000 | 1990 | 1980 | 1970 | 1960 |
|-----------------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                 | 2020    | 1,00 | 0,85 | 0,79 | 0,74 | 0,65 | 0,58 | 0,55 | 0,54 |
|                 | 2010    | 1,17 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,76 | 0,68 | 0,64 | 0,63 |
|                 | 2005    | 1,26 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,82 | 0,74 | 0,69 | 0,68 |
|                 | 2000    | 1,36 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,88 | 0,79 | 0,75 | 0,73 |
|                 | 1990    | 1,55 | 1,32 | 1,22 | 1,14 | 1,00 | 0,90 | 0,85 | 0,84 |
|                 | 1980    | 1,71 | 1,46 | 1,36 | 1,26 | 1,11 | 1,00 | 0,94 | 0,93 |
|                 | 1970    | 1,82 | 1,56 | 1,44 | 1,34 | 1,18 | 1,06 | 1,00 | 0,99 |
|                 | 1960    | 1,85 | 1,58 | 1,46 | 1,36 | 1,19 | 1,08 | 1,01 | 1,00 |

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Wohnlage

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

### Modernisierungstyp

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Modernisierung wurden nicht beschlossen.

### Gebäudestandard

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung des Gebäudestandards wurden nicht beschlossen.

### Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage

Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

| Richtwert-<br>objekt | Einheiten | 1-6  | 7-12 | 13-30 | 31-65 |
|----------------------|-----------|------|------|-------|-------|
|                      | 1-6       | 1,00 | 0,98 | 1,03  | 1,08  |
|                      | 7-12      | 1,02 | 1,00 | 1,04  | 1,10  |
|                      | 13-30     | 0,97 | 0,96 | 1,00  | 1,05  |
|                      | 31-65     | 0,92 | 0,91 | 0,95  | 1,00  |

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

| Merkmal                                                                 | Immobilienrichtwert      | Bewertungsobjekt               | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zeitpunkt                                                               | 01.01.2021               | 01.01.2021                     | 1,00                   |
| Baujahr                                                                 | 1990                     | 2000                           | 1,14                   |
| Wohnfläche                                                              | 100                      | 120                            | 1,01                   |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude                                         | 3                        | 5                              | 1,00                   |
| Mietsituation                                                           | unvermietet              | vermietet                      | 0,93                   |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von |                          |                                | <b>1,07</b>            |
| angepasster Immobilienrichtwert                                         | 1.700 €/m <sup>2</sup>   | x 1,07                         | 1.819 €/m <sup>2</sup> |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>                                       | <b>120 m<sup>2</sup></b> | <b>x 1.819 €/m<sup>2</sup></b> | <b>rd. 218.000 €</b>   |

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Stand: 29.02.2024