



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. 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 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 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	Anbauweise	Gebäudestandard	Gebäudeart	Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	Baujahr
125 m ² bis 150 m ²	freistehend	einfach	EFH	600 m ² bis 1000 m ²	90 €/m ² bis 100 €/m ²	2010 bis 2025

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wohnfläche	UK
1 bis 100 m ²	1,123
101 bis 125 m ²	1,051
125 bis 150 m ²	1,000
151 bis 175 m ²	0,904
176 bis 200 m ²	0,883
201 bis 1000 m ²	0,764

BRW	UK
1 bis 80 €/m ²	0,903
81 bis 89 €/m ²	0,915
90 bis 100 €/m ²	1,000
101 bis 110 €/m ²	1,043
111 bis 120 €/m ²	1,051
121 bis 1000 €/m ²	1,078

Gebäudestandard	UK
sehr einfach	0,780
einfach	1,000
mittel	1,133
gehoben	1,293

Baujahr	UK
1700 bis 1950	0,611
1951 bis 1960	0,712
1961 bis 1970	0,716
1971 bis 1980	0,792
1981 bis 1990	0,847
1991 bis 2000	0,869
2001 bis 2009	0,947
2010 bis 2025	1,000

Anbauweise	UK
Doppelhaushälfte	0,955
Reihenendhaus	1,039
Reihenmittelhaus	0,983
freistehend	1,000

Gebäudeart	UK
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,962
Zweifamilienhaus	0,923
Einfamilienhaus	1,000

Grundstücksfläche	UK
1 bis 400 m ²	0,841
401 bis 599 m ²	0,941
600 bis 1000 m ²	1,000
1001 bis 5000 m ²	1,067

Anwendungsbeispiel: Bewertungsobjekt - Grundstücksmerkmale

IRW-Zone 3	Immobilienrichtwert	2.690 EUR/m ²
Einfamilienhaus	Umrechnungskoeffizient	1,000
Anbauweise: Doppelhaus- hälfte	Umrechnungskoeffizient	0,955
Baujahr: 2005	Umrechnungskoeffizient	0,947
Wohnfläche: 135 m ²	Umrechnungskoeffizient	1,000
Gebäudestandard: 2.5	Umrechnungskoeffizient	1,133
Grundstücksfläche: 500 m ²	Umrechnungskoeffizient	0,941
Bodenrichtwert: 125 EUR/m ²	Umrechnungskoeffizient	1,078

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

$$2.690 \times 1,000 \times 0,955 \times 0,947 \times 1,000 \times 1,133 \times 0,941 \times 1,078 = 2.796 \text{ EUR/m}^2$$

Immobilienpreis für das Objekt: $2.796 \text{ EUR/m}^2 \times 135 \text{ m}^2 =$ **rd. 377.500 €**

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