



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

---

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie beziehen sich auf eine räumliche Zone und werden jeweils durch ein für die Zone typisches „fiktives Normobjekt“ beschrieben. Die Bildung einer Immobilienrichtwertzone unterliegt statistischen Mindestanforderungen an Anzahl und Qualität der Kauffälle. Eine flächendeckende Ableitung von Immobilienrichtwerten ist nicht vorgesehen.

Die Immobilienrichtwerte werden durch Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt stichtagsbezogen zum jeweiligen 01.01. eines Jahres als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Die Grundlage für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2018 bis 2023. Diese Kaufpreise wurden gemäß dem Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten in NRW (16.06.2015) und dem Modell Immobilienrichtwerte NRW (30.06.2021) ausgewertet. Die hierfür notwendigen Informationen erhält der Gutachterausschuss aus den Kaufverträgen selbst und aus Fragebögen, welche an die Käufer und Käuferinnen versendet werden sowie aus anderen Quellen wie z. B. baugenehmigungsrechtlichen Nachweisen und Luftbildern.

Herausgeber des Leitfadens und des Modells ist die AGVGA.NRW. Diese stellt die genannten Dokumente auf [BORIS.NRW](https://boris.nrw.de) zum Download bereit.

Das fiktive Normobjekt der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von dem Normobjekt können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben,
- definieren ein für die Zone typisches „Normobjekt“,
- enthalten keine Werteanteile für Nebengebäude; diese wurden im Rahmen der Immobilienrichtwertermittlung aus den entsprechenden Kaufpreisen mit folgenden Beträgen herausgerechnet:

Merkmal	pauschaler Wertansatz
Stellplatz	2.500 €
Carport	2.500 €
Garage	5.000 €
Doppelgarage	10.000 €
Tiefgarage	5.000 €

- enthalten Modernisierungen,
- beinhalten kein Inventar,
- gelten für im Wesentlichen schadensfreie und normal unterhaltene Objekte,
- gelten für Erst- und Weiterverkäufe
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Anzahl der Einheiten im Gebäude und Wohnfläche) des „fiktiven Normobjektes“ werden durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt. Eine anschließende sachverständige Würdigung des Ergebnisses ist notwendig und kann gegebenenfalls Zu- und Abschläge rechtfertigen. Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind abschließend zu berücksichtigen.

### Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS.NRW

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes in BORIS.NRW wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Im Rechner sind die Umrechnungskoeffizienten der wertrelevanten Merkmale hinterlegt, die der Gutachterausschuss ermittelt 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 auf diesem Weg ermittelte Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird **KEIN Verkehrswert** ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung, die Mikrolage des Grundstücks und andere mögliche Einflüsse sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten Immobilienwert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und unter 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:

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weiter >

2024 Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen > Informationen

Immobilienrichtwert 3300 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)

Lage und Wert ^

Gemeinde Tecklenburg

Gemarkungsname Tecklenburg

## Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone.

## Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes bei abweichenden Merkmalen des Bewertungsobjektes zum „fiktiven Normobjekt“ erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

## Gebäudeart (GART)

		Bewertungsobjekt			
Normobjekt	Gebäudeart	Zweifamilienhaus	Dreifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus
	Zweifamilienhaus	1,00	1,02	1,00	0,96
	Dreifamilienhaus	0,98	1,00	0,98	0,94
	Mehrfamilienhaus	1,00	1,02	1,00	0,96
	Wohn- und Geschäftshaus	1,04	1,06	1,04	1,00

## Baujahr (BJ)

Das Baujahr der Eigentumswohnung hat wesentlichen Einfluss auf deren Wert, da sich die Ausführungsstandards dieser Immobilien in den vergangenen Jahrzehnten, u. a. aufgrund von gesetzlichen Regelungen geändert haben.

Die örtlichen Erfahrungen zeigen, dass ältere Immobilien dieses Teilmarktes durchaus mittels Modernisierungsmaßnahmen an neuere Ausführungsstandards, als derer aus ihren Ursprungsbaujahren, angepasst werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei entsprechend vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen diese Immobilien einen veränderten Zustand sowie eine veränderte bauliche Beschaffenheit erhalten können. Die Bandbreite kann hier von geringfügigen Modernisierungsmaßnahmen bis zu einer Kernsanierung reichen. Das Baujahr und die Modernisierungsmaßnahmen sind also in einem engen Zusammenhang zu beurteilen. Für die Beurteilung dieses Zusammenhanges nutzt der Gutachterausschuss das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dieses Modell liefert u. a. ein „fiktives“ Baujahr, welches an einer individuellen Immobilie vorgenommene Modernisierungen entsprechend wertet und damit die Vergleichbarkeit mit nicht modernisierten Immobilien ermöglicht.

		Bewertungsobjekt				
Normobjekt zum Stichtag 01.01.2024	Baujahre	2024 - 2020	2019 - 2014	2013 – 1999	1998 – 1984	1983 – 1964
	2024 – 2020	1,00	0,87	0,72	0,58	0,44
	2019 – 2014	1,15	1,00	0,83	0,67	0,51
	2013 – 1999	1,39	1,21	1,00	0,81	0,61
	1998 – 1984	1,72	1,50	1,24	1,00	0,76
	1983 – 1964	2,27	1,98	1,64	1,32	1,00

## Wohnfläche (WHNFL)

Die Ermittlung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten für die Wohnfläche in Quadratmeter bezieht sich im Wesentlichen auf die Angaben der Käufer und Käuferinnen in den Fragebögen, auf deren Grundlage die Kaufverträge ausgewertet wurden. Idealerweise wird die Wohnfläche nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden hierbei in der Regel zu einem Viertel ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt			
Normobjekt	Wohnfläche [m²]	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 150
	31 - 60	1,00	1,03	1,01	1,03
	61 - 90	0,97	1,00	0,98	1,00
	91 - 120	0,99	1,02	1,00	1,02
	121 - 150	0,97	1,00	0,98	1,00

## Anzahl der Einheiten im Gebäude (ANZEGB)

		Bewertungsobjekt			
Normobjekt	Anzahl	bis 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65
	bis 6	1,00	1,02	0,94	0,94
	7 - 12	0,98	1,00	0,92	0,92
	13 - 30	1,06	1,09	1,00	1,00
	31 - 65	1,06	1,09	1,00	1,00

## Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart (GART)	Mehrfamilienhaus	Wohn - und Geschäftshaus	0,96
Baujahr (BJ)	2018	1973	0,67
Wohnfläche (WHNFL)	60 m²	46 m²	1,00
Anzahl der Einheiten im Gebäude (ANZEGEB)	8	16	0,92
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,59</b>
angepasster Immobilienrichtwert	3.000 €/m²	x 0,59	<b>1.770 €/m²</b>
<b>rechnerischer Immobilienwert</b>	<b>46 m²</b>	<b>x 1.770 €/m²</b>	<b>rd. 81.420 €</b>

Im Falle vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind diese an den Wert anzubringen. Ansonsten ergibt sich ein auf volle tausend Euro gerundeter Wert von rd. 81.000 €.