

Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Dabei wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Sie werden in Gebieten unterteilt nachgewiesen.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) oder ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

Immobilienrichtwerte ersetzen nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten von Sachverständigen oder des Gutachterausschusses. Sie dienen dem Bürger aber als Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie und zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes.

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Gebäudestandard, Balkon/Terrasse, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Vermietungssituation.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid hat für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus Kaufpreisen der Jahrgänge 2014 bis 2023 zonale Immobilienrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024, abgeleitet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich im gesamten Stadtgebiet auf ein Wohnungseigentum mit folgenden Merkmalen (Normobjekt):

Merkmal	Definition Normobjekt
Vertragsjahr	2023
Baujahr	1977
Wohnfläche	73 m ²
Ausstattung	mittel
Balkon / Terrasse	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 - 24
Mietsituation	unvermietet

Ausstattungsmerkmale

Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 4 ImmoWertV).

	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zwei-schaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zwei-schaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zwei-schalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung teilweise als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwaches Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Für die Kaufpreisanalyse wurden insgesamt drei Ausstattungsklassen gebildet:

- bis Gebäudestandardkennzahl 2,4: einfache Ausstattung
- Gebäudestandardkennzahl 2,5 bis 3,4: mittlere Ausstattung
- ab Gebäudestandardkennzahl 3,5: gehobene Ausstattung

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwert und dem Wertermittlungsobjekt sind durch u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Diese sind zwingend immer vollständig anzuwenden und multiplikativ zu verwenden.

Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient
1900	0,873	1936	0,901	1972	0,986
1901	0,873	1937	0,903	1973	0,989
1902	0,873	1938	0,906	1974	0,992
1903	0,873	1939	0,908	1975	0,995
1904	0,873	1940	0,910	1976	0,997
1905	0,873	1941	0,912	1977	1,000
1906	0,873	1942	0,914	1978	1,012
1907	0,873	1943	0,916	1979	1,025
1908	0,873	1944	0,918	1980	1,038
1909	0,873	1945	0,921	1981	1,051
1910	0,873	1946	0,923	1982	1,065
1911	0,873	1947	0,925	1983	1,079
1912	0,873	1948	0,927	1984	1,093
1913	0,873	1949	0,929	1985	1,108
1914	0,873	1950	0,931	1986	1,123
1915	0,873	1951	0,934	1987	1,138
1916	0,873	1952	0,936	1988	1,154
1917	0,873	1953	0,938	1989	1,171
1918	0,873	1954	0,941	1990	1,187
1919	0,873	1955	0,943	1991	1,205
1920	0,873	1956	0,945	1992	1,223
1921	0,873	1957	0,948	1993	1,235
1922	0,873	1958	0,950	1994	1,248
1923	0,875	1959	0,953	1995	1,261
1924	0,877	1960	0,955	1996	1,275
1925	0,879	1961	0,957	1997	1,288
1926	0,881	1962	0,960	1998	1,302
1927	0,883	1963	0,963	1999	1,317
1928	0,885	1964	0,965	2000	1,331
1929	0,887	1965	0,968	2001	1,346
1930	0,889	1966	0,970	2002	1,361
1931	0,891	1967	0,973	2003	1,377
1932	0,893	1968	0,976	2004	1,385
1933	0,895	1969	0,978	2005	1,385
1934	0,897	1970	0,981	2006	1,385
1935	0,899	1971	0,984	2007	1,385

Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient
30	0,922	72	0,996	114	1,060
31	0,922	73	1,000	115	1,061
32	0,922	74	1,002	116	1,062
33	0,922	75	1,003	117	1,064
34	0,922	76	1,005	118	1,065
35	0,922	77	1,007	119	0,066
36	0,922	78	1,009	120	1,068
37	0,920	79	1,011	121	1,069
38	0,922	80	1,012	122	1,070
39	0,922	81	1,014	123	1,072
40	0,922	82	1,016	124	1,073
41	0,924	83	1,018	125	1,074
42	0,925	84	0,020	126	1,074
43	0,926	85	1,021	127	1,074
44	0,928	86	1,023	128	1,074
45	0,929	87	1,025	129	1,074
46	0,930	88	1,027	130	1,074
47	0,931	89	1,028	131	1,074
48	0,933	90	1,029	132	1,074
49	0,934	91	1,031	133	1,074
50	0,935	92	1,032	134	1,074
51	0,937	93	1,033	135	1,074
52	0,938	94	1,034	136	1,074
53	0,939	95	1,035	137	1,074
54	0,941	96	1,037	138	1,074
55	0,942	97	1,038	139	1,074
56	0,943	98	1,039	140	1,074
57	0,944	99	1,041	141	1,074
58	0,946	100	1,042	142	1,074
59	0,949	101	1,043	143	1,074
60	0,953	102	1,044	144	1,074
61	0,956	103	1,046	145	1,074
62	0,960	104	1,047	146	1,074
63	0,963	105	1,048	147	1,074
64	0,967	106	1,049	148	1,074
65	0,970	107	1,051	149	1,074
66	0,974	108	1,052	150	1,074
67	0,978	109	1,053	151	1,074
68	0,981	110	1,055	152	1,074
69	0,985	111	1,056	153	1,074
70	0,989	112	1,057	154	1,074
71	0,992	113	1,058		

Ausstattung	Koeffizient
einfach	0,855
mittel	1,000
gehoben	1,169

Balkon / Terrasse	Koeffizient
Nein	0,917
Ja	1,000

Anzahl der Einheiten im Gebäude	Koeffizient
25 - 64	0,917
7 - 24	1,000
4 - 6	1,027

Mietsituation	Koeffizient
vermietet	0,968
unvermietet	1,000

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Neben den Wohnlagemerkmalen können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche, ...) und das Image den Wert eines Wohnquartieres beeinflussen.

Darüber hinaus können weitere Einflussmerkmale bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m.

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.