



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 m² 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2008 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 auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten.
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage).
- beinhalten kein Inventar.
- beinhalten keine besonderen Rechte und Lasten (z. B. Erbbaurecht, Wohnrecht, Nießbrauchrecht).

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, Einbauten).

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 m² 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 BORIS-NRW website interface. At the top, the logo 'BORIS NRW' is displayed next to the text 'BORIS-NRW Amtliche Informationen zum G'. Below this, there is a search bar with the text 'Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte' and a search icon. To the right of the search bar is a button labeled 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. Below the search bar, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. Below this, there are three tabs: 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser', and 'Reihen- u...'. Below the tabs, there is a calendar icon showing '2022'. To the right of the calendar, there are icons for a calculator, a magnifying glass, a PDF document, and a share icon. Below these icons, there is a button labeled 'Immobilien-Preis-Kalkulator öffnen' and a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'. Below this, there is a section for 'Immobilienrichtwert' with a green box displaying '3950 €/m² (Eigentumswohnungen)'. Below this, there is a table with five rows, each with a title and a dropdown arrow:

Lage und Wert	▼
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	▼
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	▼
Sonstige Hinweise	▼
Historische Werte / Zeitreihe	▼

Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 21.700 Kauffällen ermittelt.

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.

Mietsituation

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	
	Mietsituation	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,94
vermietet	1,06	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt							
Richtwertobjekt	Wohnfläche [m²]	15 – 35	36 – 45	46 – 60	61 – 75	76 – 90	91 – 110	111 - 140	141 - 160
	15 – 35	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	36 – 45	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	46 – 60	1,02	1,02	1,00	1,02	1,03	1,03	1,02	1,03
	61 – 75	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	76 – 90	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	91 – 110	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00
	111 - 140	1,00	1,00	0,98	1,00	1,01	1,01	1,00	1,01
	141 - 160	0,99	0,99	0,97	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2010 – 2023	2000 - 2009	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979	1960 - 1969	1950 - 1959	1920 - 1949	1850- 1919
	2010 - 2023	1,00	0,88	0,77	0,73	0,69	0,68	0,68	0,73	0,74
	2000 - 2009	1,14	1,00	0,88	0,83	0,78	0,77	0,77	0,83	0,84
	1990 - 1999	1,30	1,14	1,00	0,95	0,90	0,88	0,88	0,95	0,96
	1980 - 1989	1,37	1,21	1,05	1,00	0,95	0,93	0,93	1,00	1,01
	1970 - 1979	1,45	1,28	1,12	1,06	1,00	0,99	0,99	1,06	1,07
	1960 - 1969	1,47	1,29	1,13	1,07	1,01	1,00	1,00	1,07	1,09
	1950 - 1959	1,47	1,29	1,13	1,07	1,01	1,00	1,00	1,07	1,09
	1920 - 1949	1,37	1,21	1,05	1,00	0,95	0,93	0,93	1,00	1,01
	1850- 1919	1,35	1,19	1,04	0,99	0,93	0,92	0,92	0,99	1,00

Verkaufsumstand

		Bewertungsobjekt		
Richtwertobjekt	Verkaufsumstand	Weiterver- kauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Neubau
	Weiterverkauf	1,00	1,06	1,11
	Erstverkauf aus Umwandlung	0,94	1,00	1,05
	Erstverkauf aus Neubau	0,90	0,95	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2023	1,00
Baujahr	1950 – 1959	2010 – 2023	1,47
Wohnfläche	46 – 60	91 – 110	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Neubau	1,11
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,88
angepasster Immobilienrichtwert	2.500 €/m ²	x 1,68	rd. 4.200 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	97 m²	x 2.740 €/m²	rd. 408.000 €

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.