

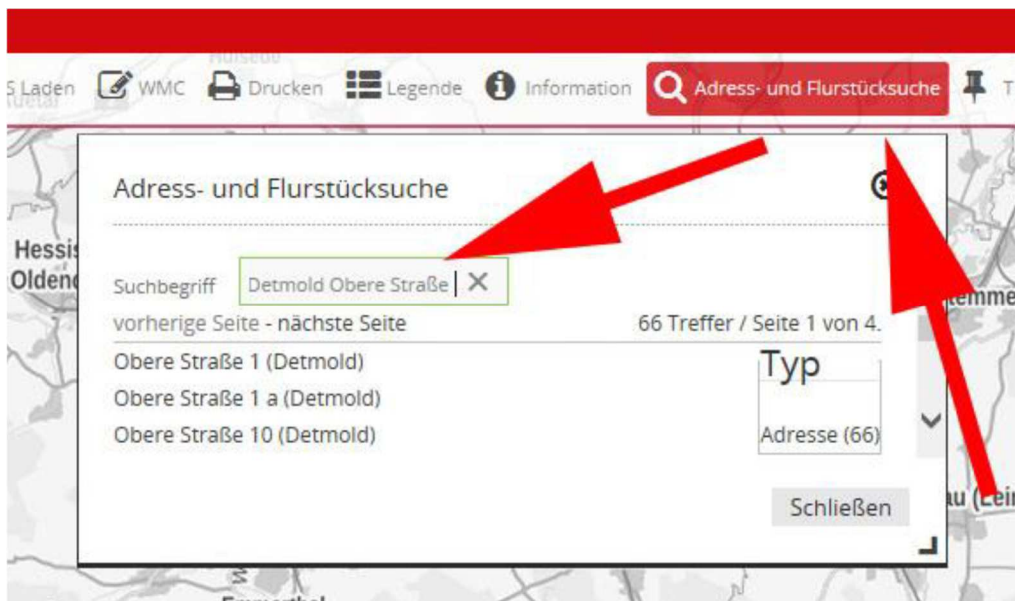


Hinweise zum Immobilienrichtwertrechner

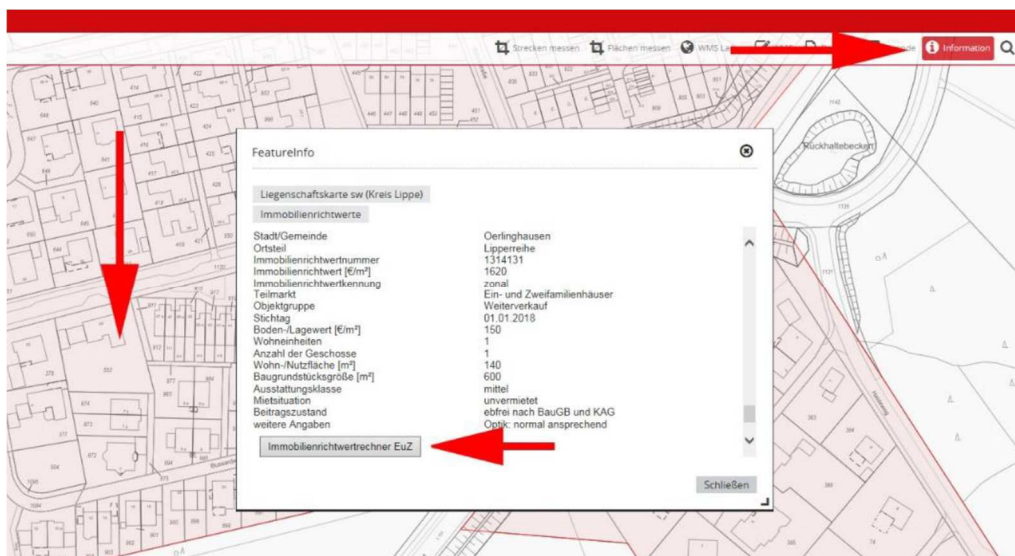
Voraussetzungen:

Der Immobilienrichtwertrechner wurde für die aktuellen Versionen der Browser Chrome, Firefox und Internet Explorer optimiert. Wenn der Rechner nicht geöffnet werden kann, sollte der Pop-up-Blocker im Browser deaktiviert werden. Weiterhin sollte JavaScript im Browser aktiviert sein.

1. Über die „Adress- und Flurstücksuche“ kann nun zu dem Flurstück navigiert werden. Hier können Stadt/Gemeinde und Straße mit Hausnummer durch Leerzeichen getrennt eingegeben werden.



2. Aktivieren Sie nun im oberen Bereich das Feld Information, **klicken Sie danach in das gewünschte Grundstück**. In dem folgenden Fenster werden nähere Informationen zum betreffenden Immobilienrichtwert dargestellt und es kann der Immobilienrichtwertrechner gestartet werden.



3. Die Eingabefelder des Immobilienrichtwertrechners können nun gefüllt werden.

Berechnung des Immobilienrichtwertes
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Stichtag:	01.01.2020	
Immobilienrichtwert:	1300	€/m ²
Lagewert (IRW):	95	
Lagewert (BRW-Zone):	110	
Baugrundstücksfläche: <small>von 100 m² bis 1500 m²</small>	650	m ²
Wohnfläche: <small>von 70 m² bis 300 m²</small>	150	m ²
Alter: <small>von 2 Jahre bis 120 Jahre</small>	45	Jahre
Gebäudeart:	freistehend (1)	▼
Optik:	5: normal ansprechend (1)	▼
Einheiten:	1 Einheit (1)	▼
Umgerechneter IRW:	1343	€/m ²

Die Felder zum Stichtag, Immobilienrichtwert und den beiden Lagewerten sind leicht schattiert und nicht veränderbar. Die Daten wurden aus einer Datenbank automatisch eingespielt.

Im Fenster umgerechneter IRW wird der an das gewünschte Objekt überschlägig angepasste Immobilienrichtwert angezeigt. Der Wert bezieht sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche, mängelfrei, ohne Nebengebäude. Der Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien Baugrundstückes ist im Wert enthalten.

Rechenbeispiel:

Wohnfläche	150 m ² x 1343 €/m ² =	201.450 €
Werteinfluss Nebengebäude		+ 10.000 €
Werteinfluss Mängel und Schäden		- 11.000 €
Werteinfluss offene Erschließungsbeiträge		- 10.000 €
Sonstige Werteinflüsse (z. B. Leitungsrecht)		- 450 €
Überschlägiger Objektwert		190.000 €

Hinweis:

Ein Verkehrswertgutachten, wie es vom Gutachterausschuss erstellt wird, bietet eine detailliertere Auskunft über das Objekt und seinen Marktwert.