



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2012)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Immobilienrichtwert ist ein georeferenzierter, aus Kaufpreisen nach § 195 Baugesetzbuch abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen. 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. Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Immobilienrichtwertzahl visualisiert.

Immobilienrichtwerte

- 1) sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche^{*)} (€/m²),
- 2) werden ohne Garagen und / oder Stellplätze angegeben,
- 3) beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke,
- 4) sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren 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 Immobilienrichtwert wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohn- / Nutzfläche, Wohnlage, Gebäudeart, Verhältnis Jahresrohertrag zur Wohn- / Nutzfläche, Anzahl der Wohn- / Gewerbeeinheiten und Ausstattung.

^{*)} in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2012)

Preisindex

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 11 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigelegt.

| Jahr des Kauffalles | Index |
|------------------------|-------|
| 2000 | 80,6 |
| 2001 | 83,6 |
| 2002 | 84,3 |
| 2003 | 71,7 |
| 2004 | 87,7 |
| 2005 | 83,0 |
| 2006 | 67,2 |
| 2007 | 67,3 |
| 2008 | 94,7 |
| 2009 | 90,5 |
| 2010 | 100,0 |
| 2011 | 104,6 |

Die Basis für die Ermittlung der Indizes ist die Bezugseinheit **genormter Kaufpreis pro m² Wohnfläche** des Gebäudes inklusive Garagen und / oder Stellplätze.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2012)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für Gebäude, die bis zum 1.1.1980 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert wurden, gilt die nächst höhere Ausstattungsklasse.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

| Richtwertgrundstück Merkmale | Wertermittlungs- objekt Zu- & Abschläge |
|---|---|
| Wohn-/Nutzflächen (m²) | |
| ≤ 300 | 4% |
| 301 - 450 | 8% |
| 451 - 700 | 0% |
| 701 - 1000 | -1% |
| 1001 - 8000 | 1% |
| Wohn-/Geschäftslage | |
| sehr gut | 11% |
| gut | 9% |
| mittel | 0% |
| mäßig | -6% |
| Gebäudeart | |
| Dreifamilienhaus | 22% |
| Mehrfamilienhäuser | 0% |
| Mehrf. < 20% Gewerbe | -6% |
| Mehrf. 20 - 50 % Gew. | -10% |
| Mehrf. > 50 % Gew. | -24% |
| Beim gewerblichen Anteil handelt es sich um den Rohertragsanteil der gewerblichen Mieteinnahmen am Gesamtvolumen | |

| Richtwertgrundstück Merkmale | Wertermittlungs- objekt Zu- & Abschläge |
|--|---|
| Ausstattungsklasse | |
| stark gehoben | keine Angaben |
| gehoben | 11% |
| mittel | 0% |
| einfach | -12% |
| Wohn-/Geschäftseinheiten | |
| 3 - 6 | 10% |
| 7 - 16 | 0% |
| ≥ 17 | -2% |
| Verhältnis Jahresrohertrag zur Wohn-/Nutzfläche | |
| 35<40 | -36% |
| 40<45 | -29% |
| 45<50 | -16% |
| 50<55 | 0% |
| 55<60 | 11% |
| 60<65 | 24% |
| 65<70 | 38% |
| 70<75 | 50% |
| 75<85 | 70% |
| 85<=100 | 76% |



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2012)

Baualter

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Die Tabelle weist aus diesem Grund 8 Baualtersklassen aus.

Auch bei modernisierten Gebäuden richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Die Zu- und Abschläge ergeben sich nach folgender

$$\text{Formel} \quad y = \frac{(65,949 - 0,0328 * X_{RW})^{1/8} * 100}{(65,949 - 0,0328 * X_W)^{1/8}} - 100$$

| Baujahr tats. | bis 1917 | 1918 - 1940 | | 1941 - 1955 | | 1956 - 1965 | | 1966 - 1975 | | 1976 - 1985 | | 1986 - 1995 | | 1996 - 2005 | |
|----------------------|------------------------|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|----|
| Richtwert Baujahr | Zu- und Abschläge in % | | | | | | | | | | | | | | |
| 1920 | 0 | 0 | 3 | 3 | 6 | 7 | 9 | 9 | 12 | 13 | 17 | 18 | 25 | 26 | 41 |
| 1940 | -3 | -3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 9 | 9 | 14 | 14 | 21 | 22 | 37 |
| 1950 | -5 | -5 | -2 | -2 | 1 | 1 | 4 | 4 | 7 | 7 | 11 | 12 | 18 | 19 | 35 |
| 1955 | -6 | -6 | -3 | -3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 10 | 11 | 17 | 18 | 33 |
| 1960 | -7 | -7 | -4 | -4 | -1 | -1 | 1 | 2 | 4 | 5 | 9 | 9 | 16 | 17 | 32 |
| 1965 | -9 | -8 | -5 | -5 | -2 | -2 | 0 | 0 | 3 | 4 | 7 | 8 | 14 | 15 | 30 |
| 1970 | -10 | -10 | -7 | -7 | -4 | -4 | -1 | -1 | 2 | 2 | 6 | 6 | 13 | 14 | 28 |
| 1975 | -11 | -11 | -8 | -8 | -5 | -5 | -3 | -3 | 0 | 0 | 4 | 5 | 11 | 12 | 26 |
| 1980 | -13 | -13 | -10 | -10 | -7 | -7 | -5 | -5 | -2 | -2 | 2 | 3 | 9 | 10 | 24 |
| 1985 | -15 | -15 | -12 | -12 | -9 | -9 | -7 | -7 | -4 | -4 | 0 | 0 | 6 | 7 | 21 |
| 1990 | -17 | -17 | -14 | -14 | -12 | -11 | -9 | -9 | -7 | -6 | -3 | -2 | 4 | 4 | 18 |
| 1995 | -20 | -20 | -17 | -17 | -15 | -14 | -13 | -12 | -10 | -9 | -6 | -6 | 0 | 1 | 14 |
| 2000 | -24 | -24 | -21 | -21 | -19 | -18 | -17 | -16 | -14 | -14 | -10 | -10 | -5 | -4 | 8 |
| 2005 | -30 | -30 | -27 | -27 | -25 | -25 | -23 | -23 | -21 | -20 | -17 | -17 | -12 | -11 | 0 |



Weitere Einflussfaktoren

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

Ausstattungsmerkmale



nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA NRW -

Für die Einordnung in die Ausstattungsklassen sind die Ausstattungsmerkmale zu gewichten.

Das Alter und die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie.

| Ge- werke | einfach | mittel | gehoben | stark gehoben |
|--------------------|--|--|--|---|
| Fenster | Einfachverglasung | Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung | Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung | raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollladen, Schallschutzverglasung |
| Sanitär | 1 Bad mit WC, Installation auf Putz | 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz | 1-2 Bäder, Gäste-WC | mehrere großzügige Bäder, teilw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC |
| Bodenbeläge | Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse), Nassräume: PVC, Fliesen | Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse), Nassräume: Fliesen | Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen | Naturstein, aufwändige Verlegung, Nassräume: Naturstein |
| Innentüren | Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen | Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte | edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen | massivere Ausführung, Einbruchschutz |
| Heizung | Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser | Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraft-Heizung) | Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörper oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral | Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen |



Wohnlagebeschreibung

Hinweis:

Sie bezieht sich ausschließlich auf die für die **Allgemeine Preisauskunft** gebildeten Gebietsteile (siehe Internet, Gebietsgliederung) **Dortmund Nord & West, Dortmund Mitte, Dortmund Süd & Ost**, d. h. für jeden Gebietsteil können diese Merkmale zutreffen.

Neben den nachfolgenden Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Gerüche) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen. Es werden unterschieden

Sehr gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten
- Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr
- Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.)

Gute Wohnlage

- Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten
- Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild
- Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen

Mittlere Wohnlage

- Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten, dichte Bebauung
- Wenige Grünflächen, Straßenbild ohne Auffälligkeiten
- Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr
- Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), ausreichender Parkraum
- Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

Mäßige Wohnlage

- Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.
- Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch wenig Licht, Luft und Sonne
- Kaum Frei- und Grünflächen, ungepflegtes Straßenbild
- Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr
- Schlechte Verkehrsanbindung (Straßen, Wege u. ÖPNV), wenig Parkraum
- Mängel in der infrastrukturellen Ausstattung



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2012)

Beispiel:

Ermittlung des Vergleichswertes unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Merkmale von der Richtwertnorm, wobei die Daten des Wertermittlungsobjekts mit den entsprechenden Anpassungsfaktoren vom Nutzer(in) einzutragen bzw. zu ermitteln sind.

| Merkmale | | | Anpassungs- faktoren |
|--|------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Immobilienrichtwert | 800 € / m ² | Wertermittlungsobjekt | |
| Baujahr | 1965 | 1975 | 3 % |
| Wohn/Nutzfläche | 450 - 699 | 300 - 449 | 8 % |
| Wohn/Geschäftslage ¹⁾ | mittel | einfach | - 6 % |
| Wohn/Geschäftseinheiten | 7 - 16 | 8 | 0 |
| Ausstattungs-klasse ¹⁾ | mittel | mittel | 0 |
| Gebäudeart | Mietwohnhaus (19) | Mietwohnhaus < 20 % Ge- werbe | - 6 % |
| Jahresrohertrag/Nutzfläche | 50 < 55 | 55 - 60 | 11 % |
| entspricht | 1,0 (100) | Summe | 10 % |
| Dies entspricht einem Anpassungsfaktor von | | | 1,10 |

Vergleichswert nach § 13 ImmoWertV

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

$$800 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{gerundet } \underline{\underline{880 \text{ €/m}^2}}$$

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

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

¹ nach BORISplus.NRW