



**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den  
Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)**

Stand: 01.01.2018

---

**Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

## Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 BauGB geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte „Immobilienrichtwerte“ für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss stichtagsbezogen als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke festgesetzt.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2013 und stützen sich auf Grundstückskaufverträge des Eigentumswohnungsmarktes (Weiterverkäufe) aus dem Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2012.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf „fiktive Eigentumswohnungen“ (Normwohnungen) mit im Wesentlichen gleichen „wertbestimmenden Merkmalen“ (definierter Objektzustand von signifikanten Einflussgrößen wie z. B. das Gebäudealter und die Wohnfläche). Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte (ImmoRW) abgeleitet worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein „gebietstypisches Normobjekt“. Die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dabei den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Der ermittelte Immobilienrichtwert ist wertmäßig in Euro bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF) abgestellt und gilt einschließlich des zugehörigen Miteigentumsanteils am Grund und Boden. Die beschreibenden Merkmale des Immobilienrichtwerts im Einzelnen sind dem vorangestellten Tabellenblatt der „Erläuterungen zum Immobilienrichtwert“ zu entnehmen.

Wertanteile für Garagen und Stellplätze sowie Sondernutzungsrechte sind gegebenenfalls separat (Anpassung an die Modelldefinition) nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile wurden zuvor durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten.

Soweit im Einzelfall noch nicht bei der Anwendung des herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) des zu bewertenden Objekts.

Die Platzierung des Immobilienrichtwertsymbols (grünes Dreieck) innerhalb der Richtwertzone erfolgt dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

## Anwendungsbereich des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den Teilmarkt der

- Weiterverkäufe von Wohnungseigentumen im Geschosswohnungsbau.

Die Werte sind **nicht** anwendbar für

- Erstverkäufe (Neubauten),
- Umwandlungen (Aufteilung bestehenden Wohnraums in Wohnungseigentum),
- Wohnungseigentum in Form von Einfamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

## Anwendung

Der ausgewählte Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwerts zu berücksichtigen.

Da der Immobilienrichtwert sich immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen.

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Für die Berücksichtigung dieser Abweichungen stellt der Gutachterausschuss in den nachfolgenden Tabellen 1 bis 7 entsprechende Korrekturwerte in Form von Umrechnungskoeffizienten bereit.

Es ist zu beachten, dass sich der Immobilienrichtwert **nur mit Hilfe dieser Umrechnungs-koeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt anpassen lässt (Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten und Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind nicht zulässig.

Die wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

Merkmal	Definition
Wohnlage	entsprechend Lagedefinition (siehe nächste Seite)
Gebäudealter [Jahre]	„Jahr des Stichtags für den ImmoRW – 1“ – „Baujahr“ (z. B.: 2013 – 1 – 1978 = 34 Jahre) <i>Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus</i>
Wohnfläche (WF) [m²]	nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Anzahl der Wohnungen im Gebäude (je Hauseingang)
Geschosslage der Wohnung	z. B. Souterrain, Erdgeschoss, 2. OG. etc.
Ausstattung	entsprechend nachfolgender Beschreibung
Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	vorhanden / nicht vorhanden

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswertes der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG). Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind dabei nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

## Wohnlagenbeschreibung

Die Wohnlagemerkmale folgen den Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) bzw. dem Bodenrichtwertinformationssystem BO-RIS.NRW nach folgenden Attributen:

- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- mäßige Wohnlage

Diese Klassifizierung entspricht im Wesentlichen auch der verbreiteten Einteilung in Mietspiegeln zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 557 BGB).

Die zu berücksichtigenden Lagemerkmale sind wie folgt beschrieben:

### 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 und ÖPNV<sup>1</sup>), 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 und ÖPNV Fehler: Referenz nicht gefunden), 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 und ÖPNV Fehler: Referenz nicht gefunden), ausreichender Parkraum.

Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

### mäßige Wohnlage

Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.

Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch unzureichende Besonnung und Belüftung.

Kaum Frei- und Grünflächen. Starkes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr.

Ungünstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege und ÖPNV), wenig Parkraum.

## Anmerkung

Bei der Einordnung in eine der o. g. Lagen müssen nicht zwingend sämtliche Merkmale gleichzeitig gegeben sein. Es sind die überwiegend prägenden Lageeigenschaften zu berücksichtigen.

Neben den Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Geruch) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

---

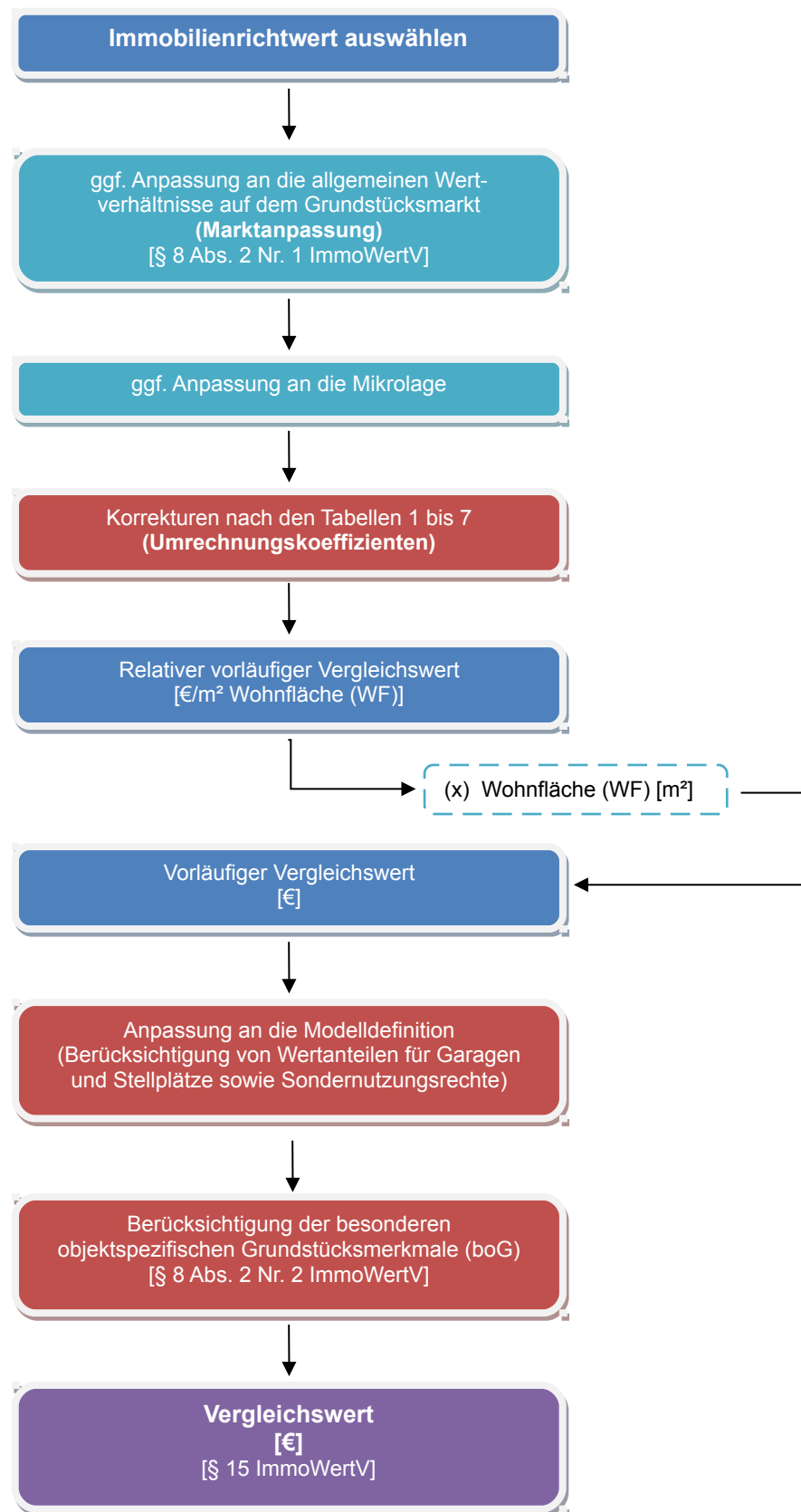
<sup>1</sup> Öffentlicher Personennahverkehr

## Ausstattungsmerkmale

<b>einfach</b>	Fenster:	Holz/Kunststoff, Einfachverglasung
	Türen:	einfache Füllungstüren aus Holz
	Bodenbeläge:	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (untere Preisklasse)
	Sanitär:	1 Bad mit WC, Installation überwiegend auf Putz
	Heizung:	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen, Warmwasser-Boiler
<b>mittel</b>	Fenster:	Holz/Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden
	Türen:	Füllungstüren aus Holz
	Bodenbeläge:	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (mittlere Preisklasse), Fliesen
	Sanitär:	1 Bad mit Dusche o. Wanne u. Gäste-WC, Installation unter Putz
	Heizung:	Zentralheizung
<b>gehoben</b>	Fenster:	Holz/Kunststoff/Aluminium, Isolierverglasung, Rollläden
	Türen:	Holz/Holzwerkstoffe mit hochwertiger Oberfläche
	Bodenbeläge:	Teppich, Fliesen (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse)
	Sanitär:	großzügiges Bad u. Gäste-WC
	Heizung:	Zentralheizung, Fernwärme
<b>stark gehoben</b>	Fenster:	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebeelemente, Schallschutzverglasung
	Türen:	Edelholztüren, Ganzglastüren
	Bodenbeläge:	Teppich oder Parkett (obere Preisklasse), Natursteinbelag
	Sanitär:	mehrere Bäder u. WCs, großzügige Ausführung
	Heizung:	Zentral-/Fußbodenheizung, Klimaanlage

Die Anwendung der Immobilienrichtwerte erfolgt systematisch nach den folgenden Schritten:

#### Ablaufschema



## Anwendungsbeispiel

Es soll der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung, die in der Immobilienrichtwertzone Nr. 6052003 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2013 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2013 beträgt 1.155 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) und bezieht sich auf ein Normobjekt mit den u. a. wertbestimmenden Merkmalen.

Zwischen dem Stichtag der Immobilienrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungsstichtag ist aufgrund einer für dieses Beispiel angenommenen konjunkturellen Entwicklung eine Marktanpassung von + 2,0 % erkennbar.

Die Lagequalität der zu bewertenden Wohnung innerhalb der Zone weicht von der Lagequalität des Immobilienrichtwerts ab.

Die Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjekts (WEO) und denen des Immobilienrichtwerts (ImmoRW) werden in der folgenden tabellarischen Darstellung unter Anwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Abschließend erfolgt die Ermittlung des Vergleichswerts der Eigentumswohnung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Anpassungen an die Modelldefinition bzw. von besonderen objektspezifischen Merkmalen (boG).

Immobilienrichtwert-Nr. 6052003				=	1.155 €/m <sup>2</sup> WF
	<b>Normobjekt (ImmoRW)</b>	<b>f<sub>ImmoRW</sub></b>	<b>Wertermittlungsobjekt (WEO)</b>	<b>f<sub>WEO</sub></b>	Anpassungs-koeffizient f <sub>WEO</sub> / f <sub>ImmoRW</sub>
<b>Wertbestimmende Merkmale</b>					
Wertermittlungsstichtag <sup>1)</sup>	01.01.2013	1,00	04.06.2013	1,02	1,02
Wohnlage / Mikrolage	gut	1,12	mittel	1,00	0,89
Baujahr → Alter [Jahre] <sup>2)</sup>	1978 → [34]	1,10	1975 → [37]	1,08	0,98
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	1,04	90	1,04	1,00
Anzahl der WE im Gebäude (Hauseingang)	8	1,00	5	1,05	1,05
Geschosslage der Eigentumswohnung	1. OG	1,00	4. OG	0,92	0,92
Ausstattung	mittel	1,00	gehoben	1,22	1,22
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden	1,00	nicht vorhanden	0,92	0,92
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts (WEO) <sup>3)</sup>				=	0,96
Relativer vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums					1.109 €/m <sup>2</sup> WF
Wohnfläche				(x)	90 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums					99.810 €
<b>Anpassung an die Modelldefinition<sup>4)</sup></b>					
Stellplatz (Zeitwert)				(+)	2.500 €
Sondernutzungsrecht am Garten				(+)	2.000 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<sup>5)</sup></b>					
Baumängel und/oder Bauschäden				(-)	4.000 €
				=	100.310 €
<b>Vergleichswert nach § 15 ImmoWertV des Wohnungseigentums</b>					<b>rd. 100.000 €</b>

$f_{\text{ImmoRW}}$  = Umrechnungskoeffizient des Immobilienrichtwerts (ImmoRW)  
 $f_{\text{WEO}}$  = Umrechnungskoeffizient des Wertermittlungsobjekts (WEO)

---

- 1) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV - ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (Marktanpassung); hier beispielsweise: + 2,0 %
- 2) Das jeweilige Gebäudealter in Jahren für die Zuordnung des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wegen abweichenden Alters ist aus dem "Jahr des Stichtags für den ImmoRW - 1" und dem "Baujahr" zu berechnen.
- 3) Produkt der Faktoren aus den gebildeten Anpassungskoeffizienten
- 4) Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen
- 5) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV - ggf. sachverständig entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen

### Hinweis

Der ermittelte Vergleichswert ist umso gesicherter, je näher die wertbestimmenden Merkmale (Einflussgrößen) des Wertermittlungsobjekts mit denen des Normobjekts übereinstimmen.

Bei erheblichen Abweichungen der Einflussgrößen von den Merkmalen des Normobjektes oder bei offensichtlich unplausibeln Ergebnissen kann es im Einzelfall erforderlich sein, zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Stützung des aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswerts heranzuziehen.



## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden wertbestimmenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnlage	
<i>Wohnlage</i>	<i>Koeffizient</i>
sehr gut	1,28
gut	1,12
mittel	1,00
mäßig	0,90

Tabelle 1

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichendem Alter					
<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>
4	1,49	30	1,13	56	0,99
5	1,47	31	1,12	57	0,99
6	1,45	32	1,11	58	0,98
7	1,43	33	1,10	59	0,98
8	1,41	34	1,10	60	0,98
9	1,39	35	1,09	61	0,98
10	1,37	36	1,08	62	0,97
11	1,35	37	1,08	63	0,97
12	1,34	38	1,07	64	0,97
13	1,32	39	1,06	65	0,97
14	1,31	40	1,06	66	0,97
15	1,29	41	1,05	67	0,97
16	1,28	42	1,05	68	0,97
17	1,26	43	1,04	69	0,96
18	1,25	44	1,04	70	0,96
19	1,24	45	1,03	71	0,96
20	1,23	46	1,03	72	0,96
21	1,22	47	1,02	73	0,96
22	1,20	48	1,02	74	0,96
23	1,19	49	1,01	75	0,96
24	1,18	50	1,01	76	0,96
25	1,17	51	1,01	77	0,96
26	1,16	52	1,00	78	0,96
27	1,15	53	1,00	79	0,96
28	1,14	54	1,00	80	0,96
29	1,14	55	0,99		

Tabelle 2

Extrapolation nicht zulässig!

## Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnfläche

<i>Wohnfläche</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Koeffizient</i>
20	0,68	64	0,95	108	1,05
21	0,69	65	0,95	109	1,04
22	0,69	66	0,96	110	1,04
23	0,70	67	0,96	111	1,04
24	0,71	68	0,97	112	1,04
25	0,71	69	0,97	113	1,04
26	0,72	70	0,98	114	1,03
27	0,72	71	0,98	115	1,03
28	0,73	72	0,99	116	1,03
29	0,74	73	0,99	117	1,03
30	0,74	74	0,99	118	1,02
31	0,75	75	1,00	119	1,02
32	0,75	76	1,00	120	1,02
33	0,76	77	1,01	121	1,01
34	0,77	78	1,01	122	1,01
35	0,77	79	1,01	123	1,01
36	0,78	80	1,02	124	1,00
37	0,79	81	1,02	125	1,00
38	0,79	82	1,02	126	0,99
39	0,80	83	1,03	127	0,99
40	0,81	84	1,03	128	0,99
41	0,81	85	1,03	129	0,98
42	0,82	86	1,03	130	0,98
43	0,82	87	1,04	131	0,97
44	0,83	88	1,04	132	0,97
45	0,84	89	1,04	133	0,96
46	0,84	90	1,04	134	0,96
47	0,85	91	1,04	135	0,95
48	0,86	92	1,05	136	0,95
49	0,86	93	1,05	137	0,94
50	0,87	94	1,05	138	0,94
51	0,87	95	1,05	139	0,93
52	0,88	96	1,05	140	0,93
53	0,89	97	1,05	141	0,92
54	0,89	98	1,05	142	0,91
55	0,90	99	1,05	143	0,91
56	0,90	100	1,05	144	0,90
57	0,91	101	1,05	145	0,90
58	0,91	102	1,05	146	0,89
59	0,92	103	1,05	147	0,88
60	0,93	104	1,05	148	0,88
61	0,93	105	1,05	149	0,87
62	0,94	106	1,05	150	0,87
63	0,94	107	1,05		

*Tabelle 3*

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude					
<i>Anzahl WE</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Anzahl WE</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Anzahl WE</i>	<i>Koeffizient</i>

2	1,18	45	0,84	88	0,79
3	1,12	46	0,84	89	0,79
4	1,08	47	0,84	90	0,79
5	1,05	48	0,83	91	0,79
6	1,03	49	0,83	92	0,79
7	1,01	50	0,83	93	0,79
8	1,00	51	0,83	94	0,79
9	0,99	52	0,83	95	0,79
10	0,98	53	0,83	96	0,78
11	0,97	54	0,83	97	0,78
12	0,96	55	0,82	98	0,78
13	0,95	56	0,82	99	0,78
14	0,94	57	0,82	100	0,78
15	0,93	58	0,82	101	0,78
16	0,93	59	0,82	102	0,78
17	0,92	60	0,82	103	0,78
18	0,92	61	0,82	104	0,78
19	0,91	62	0,82	105	0,78
20	0,91	63	0,81	106	0,78
21	0,90	64	0,81	107	0,78
22	0,90	65	0,81	108	0,78
23	0,90	66	0,81	109	0,78
24	0,89	67	0,81	110	0,78
25	0,89	68	0,81	111	0,78
26	0,88	69	0,81	112	0,77
27	0,88	70	0,81	113	0,77
28	0,88	71	0,81	114	0,77
29	0,88	72	0,80	115	0,77
30	0,87	73	0,80	116	0,77
31	0,87	74	0,80	117	0,77
32	0,87	75	0,80	118	0,77
33	0,86	76	0,80	119	0,77
34	0,86	77	0,80	120	0,77
35	0,86	78	0,80	121	0,77
36	0,86	79	0,80	122	0,77
37	0,86	80	0,80	123	0,77
38	0,85	81	0,80	124	0,77
39	0,85	82	0,80	125	0,77
40	0,85	83	0,79	126	0,77
41	0,85	84	0,79	127	0,77
42	0,85	85	0,79	128	0,77
43	0,84	86	0,79	129	0,77
44	0,84	87	0,79	130	0,76

Tabelle 4

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Geschosslage der Wohnungen	
<i>Geschosslage</i>	<i>Koeffizient</i>
Souterrain	1,00
Erdgeschoss	1,05
1. / 2. Obergeschoss	1,00
3. bis 7. Geschoss	0,92
über 7. Geschoss	0,92
Dachgeschoss	1,03

Tabelle 5

Hinweis:

Der ermittelte Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,03 für die Lage des Wohnungseigentums im Dachgeschoss (DG) ergibt sich im Wesentlichen aus Objekten mit I - III Vollgeschossen.

Es wird empfohlen, das Merkmal Geschosslage = "Dachgeschoss" nur bei Gebäudearten mit I - III Vollgeschossen anzuwenden.

Bei Dachgeschosslagen in Gebäuden mit mehr als drei Geschossen sind die üblichen Umrechnungskoeffizienten ggf. sachverständig zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Ausstattung	
<i>Ausstattung</i>	<i>Koeffizient</i>
stark gehoben	1,28
gehoben	1,22
mittel	1,00
einfach	0,79

Tabelle 6

Umrechnungskoeffizienten wegen der Abweichung bezüglich Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	
<i>Balkon bzw. Loggia oder Terrasse</i>	<i>Koeffizient</i>
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	[0,92]

Tabelle 7

[x,xx] Koeffizient aus Quervergleichen mit den Ergebnissen vergleichbarer Städte in Nordrhein-Westfalen (NRW) abgeleitet.