



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat am 14.03.2019 die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte auf der Grundlage von 1.811 Kauffällen der letzten 9 Jahre. Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Wesentliche Modellparameter:

Wohnlage:	Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid
Baujahr:	Ursprungsbaujahr des Gebäudes (auch bei modernisierten Objekten)
Modernisierungsgrad:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 4
Ausstattung:	Gemäß Sachwertmodell Anlage 2
Wohnfläche:	Gemäß Wohnflächenverordnung.
Mietsituation:	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Geschosslage:	Geschosslage der Wohnung im Gebäude
Anzahl der Wohneinheiten:	Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer)
Balkon/Terrasse:	Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig.

Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Wohnlage	Richtwert	Bewertungsobjekt						
		einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gut	gut	gut bis sehr gut	sehr gut
	gut	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,04	1,08
	mittel	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,15
	einfach	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13		

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Modernisierungsgrad	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		nicht mod. ¹⁾	kleinere Mod. ²⁾	mittlerer Mod. ³⁾	überwiegend mod. ⁴⁾	umfassend mod. ⁵⁾
	nicht mod. ¹⁾	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	mittlerer Mod. ³⁾	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
	umfassend mod. ⁵⁾	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

1) nicht modernisiert

2) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

3) mittlerer Modernisierungsgrad

4) überwiegend modernisiert

5) umfassend modernisiert

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst.

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Ausstattung	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
	gehoben	0,75	0,79	0,83	0,92	1,00
	mittel	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20
	einfach	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

Baujahr	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
	2000	1,19	1,00	0,88	0,80	0,74				
	1995	1,27	1,07	0,94	0,85	0,79	0,75			
	1990	1,35	1,14	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77		
	1985	1,42	1,20	1,05	0,96	0,89	0,84	0,81		
	1980			1,10	1,00	0,93	0,88	0,85		
	1975			1,15	1,04	0,97	0,92	0,88	0,86	0,86
	1970			1,19	1,08	1,00	0,95	0,91	0,89	0,89
	1965			1,22	1,11	1,03	0,98	0,94	0,91	0,91
	1960			1,25	1,14	1,06	1,00	0,96	0,94	0,94
	1955			1,28	1,16	1,08	1,02	0,98	0,95	0,95
	1930			1,34	1,21	1,13	1,07	1,03	1,00	1,00
	1900						1,07	1,03	1,00	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Wohnfläche	Richtwert	Bewertungsobjekt								
		40	60	70	80	100	110	120	150	200
	50	0,93	1,06	1,12	1,16	1,21	1,21	1,19	1,16	1,16
	60	0,88	1,00	1,05	1,09	1,14	1,14	1,12	1,09	1,09
	65	0,86	0,97	1,02	1,07	1,11	1,11	1,09	1,07	1,07
	70	0,84	0,95	1,00	1,04	1,08	1,08	1,07	1,04	1,04
	75	0,82	0,93	0,98	1,02	1,06	1,06	1,04	1,02	1,02
	80	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,04	1,03	1,00	1,00
	85	0,79	0,90	0,95	0,98	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99
	90	0,78	0,89	0,94	0,97	1,01	1,01	1,00	0,97	0,97
	95	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,00	0,99	0,97	0,97
	100	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,99	0,96	0,96
	105	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,98	0,96	0,96
	115	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,01	0,99	0,97	0,97
	125	0,79	0,90	0,95	0,99	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).

Zahl der Wohneinheiten	Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude							
		2	3	5	8	12	20	35	65
	3	1,03	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,85	0,82
	4	1,05	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,83
	6	1,08	1,05	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86
	10	1,12	1,09	1,05	1,02	0,99	0,96	0,92	0,89
	20	1,17	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93
	35	1,22	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,96
	65	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,04	1,00

Balkon/Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.

Balkon	Richtwert	Bewertungsobjekt			
		kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
	vorhanden	0,90	0,95	1,00	1,05
	nicht vorhanden	1,00	1,06	1,11	1,17

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Geschosslage	Richtwert	Bewertungsobjekt				
		Souterrain	EG	OG	DG	Staffelgeschoss
	1. OG	0,96	1,03	1,00	1,03	1,05

Mietsituation

Mietsituation	Richtwert	Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt		Musterstraße 1	
Immobilienrichtwert	1.410 €/m²		
Wertermittlungsstichtag	01.01.2019	01.04.2019	
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1980	1970	0,93
Wohnfläche	80	70	0,96
Lage	mittel	gut	1,06
Wohneinheiten	10	5	1,05
Ausstattung	mittel	mittel bis gehoben	1,10
Geschosslage	1.Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierung	nicht modernisiert	überwiegend modernisiert	1,15
Balkon	vorhanden	mit normalem Nutzwert	1,00
Zeitpunkt*	01.01.2019	01.04.2019	1,01
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,24
angepasster Immobilienrichtwert	1.410 €/m²	x 1,24	1.748 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	70 m²	x 1.748 €/m²	rd. 122.000 €
-----------------------------------	--------------	---------------------	----------------------

**Der Immobilienrichtwert ist ggfls. an die Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag anzupassen.*