



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

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, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten, Balkon, Ausstattung, Geschosslage und Vermietungszustand.

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



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

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 Eigentumswohnungen und wird nachrichtlich ohne Bezug zum Immobilienrichtwert der Auskunft beigelegt.

Jahr	gesamt Dortmund	Gebiete (siehe Grundstücksmarktbericht 2019 Ziffer 8.1)						
		1	2	3	4	5	6	7
2009	82,3	78,2	74,4	92,1	99,1	84,0	81,2	(78,0)
2010	81,7	77,2	85,7	79,2	91,8	84,3	84,8	(68,6)
2011	86,2	80,8	(84,6)	85,4	91,4	84,9	87,2	89,4
2012	87,9	81,7	88,4	86,5	90,0	90,8	87,6	75,1
2013	91,5	88,5	91,0	94,4	87,3	89,6	89,9	(107,4)
2014	96,7	93,4	71,4	88,6	104,5	99,2	93,4	(121,5)
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	107,4	105,0	119,9	103,0	116,0	108,5	101,9	121,4
2017	121,7	120,9	130,7	106,7	132,5	121,7	123,1	123,6
2018	134,6	136,7	124,9	118,2	144,7	134,0	137,3	139,3

Den in Klammern dargestellten Werten liegt nur eine geringe Datenmenge zugrunde.

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



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale zwischen dem Richtwertobjekt und dem Wertermittlungsobjekt werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Extrapolationen sind nicht zulässig.

Merkmal	Zu- und Abschläge	Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche *) [m²]		Gebäudestandard [nach IRW-Datenmodell]	Gebäudeausstattungs-kennzahl *) [nach NHK 2010]
20	-29,8 %	Luxus	5,0 -
25	-21,5 %	stark gehoben	4,8 27,0 %
30	-15,9 %	gehoben - stark gehoben	4,5 22,5 %
35	-11,9 %	gehoben	4,0 15,0 %
40	-8,9 %	mittel - gehoben	3,5 7,5 %
50	-4,8 %	mittel	3,0 0,0 %
60	-2,0 %	einfach - mittel	2,5 -7,5 %
70	0,0 %	einfach	2,0 -15,0 %
80	1,5 %	sehr einfach - mittel	1,5 -22,5 %
100	3,6 %	sehr einfach	1,1 -
150	6,4 %		
200	7,7 %	Geschosslage	
Wohnlage		Souterrain	-9,2 %
sehr gut	17,4 %	EG	2,7 %
gut	4,9 %	1. + 2. OG	0,0 %
mittel	0,0 %	ab 3. OG	-2,6 %
einfach	-3,4 %	DG	1,0 %
Anzahl der Wohneinheiten		Vermietungssituation	
4 - 6	3,1 %	vermietet	-6,4 %
7 - 12	1,1 %	unvermietet	0,0 %
13 - 30	0,0 %	Balkon	
31 - 65	-5,2 %	vorhanden	0,0 %
über 65	-8,6 %	nicht vorhanden	-12,4 %

*) Zwischenwerte können anhand von Interpolationsfunktionen ermittelt werden. Die Funktionen sind der Folgeseite zu entnehmen.



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Wohnfläche**:

$$y = \frac{100,02000}{-1 / (-1,119 - 8,344 * -1 / X_w)} - 100$$

X_w = Wohnfläche des Wertermittlungsobjekts

y = Zu- / Abschlag in Prozent

Interpolationsfunktion für Zwischenwerte der **Gebäudeausstattungskennzahl**:

$$y = \frac{96,06148}{-1 / (-0,573 - 0,156 * X_w)} - 100$$

X_w = Gebäudeausstattungskennzahl des Wertermittlungsobjekts

y = Zu- / Abschlag in Prozent



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Baujahr

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Zwischenwerte innerhalb der Spannen sind zu interpolieren. Auch bei modernisierten Gebäuden richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Baujahr *)	Wertermittlungsobjekt										
	bis 1917	1940	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2016
Richtwert	Zu- und Abschläge in %										
1920	-0,3	2,2	5,2	7,2	9,6	12,7	17,2	20,2	24,2	30,0	31,5
1925	-0,8	1,7	4,7	6,6	9,0	12,2	16,6	19,6	23,6	29,3	30,8
1930	-1,3	1,2	4,1	6,1	8,5	11,6	16,0	19,0	22,9	28,6	30,1
1935	-1,9	0,6	3,5	5,5	7,9	11,0	15,3	18,3	22,2	27,9	29,4
1940	-2,4	0,0	2,9	4,8	7,2	10,3	14,6	17,6	21,5	27,1	28,6
1950	-3,7	-1,3	1,6	3,4	5,8	8,8	13,1	16,0	19,9	25,5	26,9
1955	-4,5	-2,1	0,8	2,7	5,0	8,0	12,3	15,2	19,0	24,5	26,0
1960	-5,2	-2,8	0,0	1,9	4,2	7,2	11,4	14,2	18,0	23,5	25,0
1965	-6,0	-3,7	-0,9	1,0	3,3	6,2	10,4	13,2	17,0	22,4	23,9
1970	-6,9	-4,6	-1,8	0,0	2,3	5,2	9,3	12,2	15,9	21,3	22,7
1975	-7,9	-5,6	-2,9	-1,1	1,2	4,1	8,2	11,0	14,7	20,0	21,4
1980	-9,0	-6,7	-4,0	-2,2	0,0	2,9	6,9	9,7	13,3	18,6	20,0
1985	-10,2	-8,0	-5,3	-3,5	-1,3	1,5	5,5	8,2	11,8	17,0	18,4
1990	-11,6	-9,3	-6,7	-5,0	-2,8	0,0	3,9	6,6	10,1	15,3	16,6
1995	-13,1	-10,9	-8,3	-6,6	-4,5	-1,7	2,1	4,7	8,2	13,3	14,6
2000	-14,9	-12,8	-10,2	-8,5	-6,5	-3,8	0,0	2,6	6,0	10,9	12,2
2005	-17,0	-15,0	-12,5	-10,8	-8,8	-6,2	-2,5	0,0	3,3	8,1	9,4
2010	-19,7	-17,7	-15,3	-13,7	-11,8	-9,2	-5,7	-3,2	0,0	4,6	5,9
2015	-23,3	-21,3	-19,0	-17,5	-15,7	-13,2	-9,8	-7,5	-4,4	0,0	1,2

*) Zwischenwerte können anhand der Interpolationsfunktion ermittelt werden:

$$y = \frac{((3,338 - 0,11754526279e-25 * X_{RW}^8)^{1/8}) * 100}{(3,338 - 0,11754526279e-25 * X_W^8)^{1/8}} - 100$$

X_{RW} = Baujahr des Immobilienrichtwertes
 X_W = Baujahr des Wertermittlungsobjekts
 y = Zu- / Abschlag in Prozent



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Ausstattung / Gebäudestandard



Die verwendeten Baumaterialien eines Gebäudes / einer Wohnung bestimmen maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert einer Immobilie. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 2 Sachwertrichtlinie - SW-RL) sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ausstattungsmerkmale maßgeblich.

Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungskennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln (siehe hierzu Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW).

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Fenster & Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca.1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca.1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca.1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände & Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akus-tikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion & Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen (z.B.: Gas, Kohle, Nachtstrom), Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warm-luftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gebäudeausstattungskennzahlen der Beschreibung des Gebäudestandards nach dem IRW-Datenmodell des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW gegenüber.

Gebäudestandard nach IRW-Datenmodell BORIS Beschreibung	Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010	
	Mittelwert	Spanne
sehr einfach	1,1	1,0 - 1,2
sehr einfach - einfach	1,5	1,3 - 1,7
einfach	2,0	1,8 - 2,2
einfach - mittel	2,5	2,3 - 2,7
mittel	3,0	2,8 - 3,2
mittel - gehoben	3,5	3,3 - 3,7
gehoben	4,0	3,8 - 4,2
gehoben - stark gehoben	4,5	4,3 - 4,7
stark gehoben	4,8	4,8 - 4,9
Luxus	5,0	5,0



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Wohnlagenbeschreibung



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

Einfache 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

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



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2019)

Beispiel zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Merkmale von der Richtwertnorm. Die Daten des Wertermittlungsobjekts sind zu ermitteln, die Zu- und Abschläge den beigefügten Tabellen zu entnehmen und zu summieren.

Merkmale			Zu- und Abschläge
Immobilienrichtwert	850 €/m ²	Wertermittlungsobjekt	
Baujahr	1970	1990	5,2 %
Wohnfläche	70 m ²	99 m ²	3,5 %
Wohnlage	mittel	gut	4,9 %
Gebäudestandard / Gebäudeausstattungs-kennzahl	mittel / 3,0	einfach - mittel / 2,5	- 7,5 %
Geschosslage	1.+ 2. Obergeschoss	EG	2,7 %
Balkon	vorhanden	nein	- 12,4 %
Anzahl der Wohneinheiten	13 - 30	9	1,1 %
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	- 6,4 %
		Summe	- 8,9 %
Dies entspricht einem Umrechnungskoeffizienten von $(1 + (- 8,9 / 100)) =$			0,911

Vergleichswert nach § 13 ImmoWertV

ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

$$850 \text{ €/m}^2 \times 0,911 = \underline{\underline{774 \text{ €/m}^2}}$$

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, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen u.a.m..