



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend -

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Die Immobilienrichtwerte wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2016 abgeleitet und mittels Index an die kreisweite konjunkturelle Entwicklung der Jahre 2017 und 2018 für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser angepasst. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte zum Normobjekt wurden durch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt. Grundlage für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der „Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW aus Kaufpreisen, Boden- oder Immobilienrichtwerten mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Nordrhein - Westfalen (AGVGA.NRW) mit dem Stand vom 16. Juni 2015. Das Modell kann im Internet auf der Seite <https://www.boris.nrw.de> unter „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Weitere Informationen zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen entnehmen Sie dem Grundstücksmarktbericht 2019, der ebenfalls unter BORISplus herunterladbar ist.

Die Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Immobilienrichtwertzone wurden auf das gebietstypische Objekt der Zone mittels Umrechnungskoeffizienten und Preisindex normiert. Der Immobilienrichtwert ergibt sich aus dem Mittelwert der normierten Kaufpreise. Dieser Mittelwert wurde um Ausreißer bereinigt, sachverständig gewürdigt und auf volle 50 €/m² WF gerundet.

Der Immobilienrichtwert gilt für ein fiktiv schadenfreies Objekt ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale am Grundstück (also keine Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht etc.). In den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wertanteile für Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.) im üblichen Maß enthalten.

Abweichungen eines Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts (Normobjekt) sind mit den Umrechnungskoeffizienten und dem Preisindex zu berücksichtigen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zusätzlich anzubringen. Erfahrungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt haben gezeigt, dass die Merkmale des Bewertungsobjekts hinreichend mit dem Normobjekt des Immobilienrichtwertes übereinstimmen sollten. Zusätzliche besondere Merkmale (z.B. Wintergarten) sind im Immobilienrichtwert nicht berücksichtigt.

Sollte dies der Fall sein, ist der Immobilienrichtwert im Sinne von § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV für das Bewertungsobjekt als nicht geeignet anzusehen. Hieraus folgend sollte das Vergleichswertverfahren im Sinne von § 15 Abs. 1 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Vergleichspreisen durchgeführt werden.

Preisindex

Die Immobilienrichtwerte wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2017 beschlossen. Ihre Grundlage sind Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2016. Die Berechnung der Immobilienrichtwerte erfolgte durch Indexierung der Kaufpreise auf das Jahr 2016. Für den Beschluss der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2019 erfolgte eine Anpassung der Werte vom 01.01.2017 mittels Index 2018. Eine Abweichung des Bewertungsobjekts vom Jahr 2018 des Immobilienrichtwerts kann durch Umrechnungskoeff-

fizienten (UK) berücksichtigt werden. Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser die Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Index	Jahr	UK
	2010	1,00
	2011	1,04
	2012	1,09
	2013	1,15
	2014	1,14
	2015	1,24
	2016	1,28
	2017	1,42
	2018	1,54

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen von dem Normobjekt des Immobilienrichtwerts können anhand nachfolgender Umrechnungskoeffizienten für die Merkmale Gebäudeart, Alter, Wohnfläche, Grundstücksfläche und den zum Stichtag der Bewertung gültigen Bodenrichtwert als Lagemerkmal berücksichtigt werden.

Merkmal	Klasse	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00
	Zweifamilienhaus	0,94
Alter in Jahren	4 - 10	1,36
	11 - 25	1,26
	26 - 40	1,00
	41 - 60	0,85
	61 - 90	0,72
	> 91	0,64
Wohnfläche in m²	≤ 90	1,33
	91 - 110	1,14
	111 - 130	1,05
	131 - 150	1,00
	151 - 175	0,92
	176 - 200	0,85
	201 - 250	0,81
	≥ 251	0,74

Merkmal	Klasse	UK
Grundstücksfläche in m²	≤ 250	0,66
	251 - 350	0,89
	351 - 450	0,92
	451 - 600	1,00
	601 - 800	1,04
	801 - 1000	1,08
	1001 - 1200	1,11
	≥ 1201	1,19
Bodenrichtwert in €/m²	≤ 50	0,83
	51 - 75	0,94
	76 - 100	1,00
	101 - 125	1,08
	126 - 150	1,15
	151 - 175	1,22
	176 - 200	1,32
	201 - 225	1,33

Umrechnungskoeffizienten für weitere besondere Merkmale können vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt aufgrund fehlender Quantität und Qualität der Datengrundlage zurzeit nicht ermittelt werden.

Berechnungsbeispiel

Merkmal	Normobjekt	UK _{IRW}	Bewertungsobjekt	UK _{Bo}
Gebäudeart	Einfamilienhaus <small>Quelle: Gutachten des Gutachterausschusses Kreis Steinfurt</small>	1,00	Einfamilienhaus	1,00
Baujahr	1985 (Alter = 32 J.)	1,00	1975 (Alter = 42 J.)	0,85
Wohnfläche	140 m²	1,00	160 m²	0,92
Grundstücksfläche	550 m²	1,00	850 m²	1,08
Bodenrichtwert	175 €/m²	1,22	185 €/m²	1,32
Immobilienrichtwert	1500 €/m²			
Den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert erhält man durch Multiplikation des Immobilienrichtwerts mit den Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjekts und anschließender Division mit den Umrechnungskoeffizienten des Normobjekts.				
Hier: $1500 \text{ €} / m^2 \times \frac{1,00 \times 0,85 \times 0,92 \times 1,08 \times 1,32}{1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,22} = 1370 \text{ €} / m^2$				
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex auf den Wertermittlungstichtag angepasst.				
	Bezugsjahr Immobilienrichtwert Stichtag 01.01.2019		Jahr des Wertermittlungstichtages z.B.: tt.mm.2012	
Jahr	2018	1,54	2012	1,09
1370 €/m² x 1,09/1,54 = 970 €/m² zeitlich angepasster Immobilienrichtwert				
vorläufiger Vergleichswert: 970 €/m² x 160 m² WF = 155200 € ca. 155000 €				

Der vorläufige Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen. Lässt die Würdigung auf weitere, vom Normobjekt nicht bekannte, abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts schließen, so sind diese sachverständig als besondere objektspezifische Merkmale (boG) abzuschätzen und am vorläufigen Vergleichswert anzubringen.