



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat am 22.03.2022 die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 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.

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden zum 01.01.2021 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen des Jahres 2021 fortgeschrieben. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände) und beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen. Neubauten wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte schadensfreie Reihen- und Doppelhäuser mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage ohne besondere Einbauten.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Wesentliche Modellparameter:

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaujahr anzuhalten.
Wohnlage	Die Wohnlage wird nach dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Ausstattung	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 2 zu ermitteln.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.
Mietsituation	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Grundstücksfläche	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu würdigen.
Gebäudeart	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaus, Reihenendhaus oder Reihenmittelhaus.
Keller	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.
Nebengebäude	Der Immobilienrichtwert beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen

Umrechnungskoeffizienten für Reihen- und Doppelhäuser

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.

Baujahr

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

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1975	1965	1950	1930	1900
2000	1,12	1,00	0,91	0,85	0,82	0,78	0,73	0,69	0,68
1990	1,22	1,09	1,00	0,93	0,90	0,85	0,80	0,76	0,74
1980	1,31	1,18	1,08	1,00	0,97	0,92	0,86	0,82	0,80
1975	1,36	1,22	1,11	1,03	1,00	0,95	0,89	0,84	0,83
1970	1,40	1,25	1,14	1,06	1,03	0,97	0,91	0,87	0,85
1965	1,43	1,28	1,17	1,09	1,06	1,00	0,94	0,89	0,87
1960		1,31	1,20	1,12	1,08	1,02	0,96	0,91	0,89
1940		1,41	1,29	1,20	1,16	1,10	1,03	0,98	0,96
1930			1,32	1,23	1,19	1,12	1,06	1,00	0,98
1910				1,26	1,22	1,15	1,08	1,02	1,01

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	80	100	110	120	140	160	180	200	250
90	1,00	0,95	0,89	0,84	0,76	0,70	0,66		
100	1,05	1,00	0,94	0,89	0,80	0,74	0,69	0,66	
110	1,12	1,07	1,00	0,94	0,86	0,79	0,74	0,70	0,64
120	1,19	1,13	1,06	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,68
130	1,25	1,19	1,12	1,05	0,95	0,88	0,82	0,78	0,71
140	1,31	1,25	1,17	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,75
150		1,30	1,22	1,15	1,04	0,96	0,90	0,85	0,78
180			1,35	1,28	1,16	1,07	1,00	0,95	0,86
210				1,38	1,25	1,15	1,08	1,02	0,93
230					1,30	1,20	1,12	1,06	0,97

Wohnlage

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

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08
mittel	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,12
einfach	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	150	200	250	300	350	400	450	500	600
200	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,14
250	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11
300	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,09
350	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,07
400	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05
450	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
500	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,02
600	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00

Ausstattung

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

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung ²⁾	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
mittlerer Modernisierungsgrad	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11
umfassend modernisiert	0,81	0,85	0,90	0,95	1,00

¹⁾ kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

²⁾ mittlerer Modernisierungsgrad

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Ergänzende Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Doppelhaushälfte	1,00	0,97	0,94

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	bezugsfrei	vermietet
bezugsfrei	1,00	0,90

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90