



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Die zonalen Immobilienrichtwerte (zIRW) werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zIRW für Ein- und Zweifamilienhäuser, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m²-Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und - unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertdefinition – übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für ein freistehendes Haus mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Definition
Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1968
Modernisierung	bis 1 Punkt
Ausstattungsklasse	1,6 – 2,4
Wohnfläche	91 – 120 m ²
Garage	auf dem Hausgrundstück
Grundstücksfläche	201 – 500 m ²
Bodenwert	180 €/m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmals	Erläuterung								
Gebäudeart	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.								
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angesetzt. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.								
Modernisierung	Gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte: <table> <tr> <td>0 – 1 Punkte</td><td>nicht modernisiert</td></tr> <tr> <td>2 – 4 Punkte</td><td>kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</td></tr> <tr> <td>5 – 8 Punkte</td><td>mittlerer Modernisierungsgrad</td></tr> <tr> <td>ab 9 Punkte</td><td>überwiegend modernisiert</td></tr> </table>	0 – 1 Punkte	nicht modernisiert	2 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	5 – 8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad	ab 9 Punkte	überwiegend modernisiert
0 – 1 Punkte	nicht modernisiert								
2 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung								
5 – 8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad								
ab 9 Punkte	überwiegend modernisiert								
Ausstattungs-kategorie	Die Einordnung zu einer Ausstattungs-kategorie richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung <table> <tr> <td>bis 1,5</td><td>sehr einfache Ausstattung</td></tr> <tr> <td>1,6 – 2,4</td><td>einfache Ausstattung</td></tr> <tr> <td>2,5 – 3,4</td><td>mittlere Ausstattung</td></tr> <tr> <td>ab 3,5</td><td>gehobene Ausstattung</td></tr> </table>	bis 1,5	sehr einfache Ausstattung	1,6 – 2,4	einfache Ausstattung	2,5 – 3,4	mittlere Ausstattung	ab 3,5	gehobene Ausstattung
bis 1,5	sehr einfache Ausstattung								
1,6 – 2,4	einfache Ausstattung								
2,5 – 3,4	mittlere Ausstattung								
ab 3,5	gehobene Ausstattung								
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)								
Garage	Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden: <table> <tr> <td>nicht vorhanden</td><td>keine Garage vorhanden</td></tr> <tr> <td>vorhanden</td><td>Garage auf dem Grundstück des Ein- und Zweifamilienhauses (Hausgrundstück)</td></tr> <tr> <td>Garage</td><td>Garage auf einem separatem Grundstück</td></tr> </table>	nicht vorhanden	keine Garage vorhanden	vorhanden	Garage auf dem Grundstück des Ein- und Zweifamilienhauses (Hausgrundstück)	Garage	Garage auf einem separatem Grundstück		
nicht vorhanden	keine Garage vorhanden								
vorhanden	Garage auf dem Grundstück des Ein- und Zweifamilienhauses (Hausgrundstück)								
Garage	Garage auf einem separatem Grundstück								
Grundstücksfläche	Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte Grundstücksfläche berücksichtigt werden.								
Bodenwert	In Anlehnung an die gegebene Bodenrichtwertzone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der Bodenrichtwertzone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland (i.d.R. 50 % des Bodenrichtwertes), sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immission) müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden.								

Preisindex

Nach §18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt 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.

Jahr	Index
2015	62,5
2016	64,0
2017	68,0
2018	73,9
2019	81,2
2020	86,1
2021	100,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,88
		Reihenendhaus	0,92
		Doppelhaushälfte	0,93
		freistehend	1,00
Baujahr		bis 1960	0,89
		1961 – 1975	1,00
		1976 – 1995	1,09
		1996 – 2009	1,14
		ab 2010	1,15
Modernisierung	Punkte	bis 1	1,00
		2 – 4	1,03
		5 – 8	1,09
		ab 9	1,14
Ausstattungs-klasse		bis 1,5	0,90
		1,6 – 2,4	1,00
		2,5 – 3,4	1,14
		ab 3,5	1,33
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,12
		91 – 120	1,00
		121 – 140	0,90
		141 – 165	0,85
		ab 166	0,73
Garage		nicht vorhanden	0,95
		auf separatem Grundstück	0,97
		auf dem Hausgrundstück	1,00
Grundstücksfläche	m ²	bis 200	0,94
		201 – 500	1,00
		501 – 800	1,05
		ab 801	1,07
Bodenwert	€/m ²	bis 120	0,94
		121 – 160	0,98
		161 – 200	1,00
		ab 201	1,07

Beispiele zur Verwendung der Immobilienrichtwerte

1. Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
Immobilienrichtwert:	2.510 €/m²-Wohnfläche			
Gebäudeart:	freistehend	Reihenmittelhaus	x	0,88
Baujahr:	1968	1950	x	0,89
Modernisierung:	bis 1 Punkt	14 Punkte	x	1,14
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,0	x	1,14
Wohnfläche:	91 – 120 m ²	80 m ²	x	1,12
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf separatem Grundstück	x	0,97
Grundstücksfläche:	201 – 500 m ²	160 m ²	x	0,94
Bodenwert:	180 €/m ²	250 €/m ²	x	1,07
angepasster Immobilienrichtwert:			=	2.792 €/m²
Wohnfläche:			x	80 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	223.360 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
Vergleichswert:			=	228.360 €

2. Beispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
Immobilienrichtwert:	2.380 €/m²-Wohnfläche			
Gebäudeart:	freistehend	freistehend	x	1,00
Baujahr:	1968	2000	x	1,14
Modernisierung:	bis 1 Punkt	0 Punkte	x	1,00
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,6	x	1,33
Wohnfläche:	91 – 120 m ²	170 m ²	x	0,73
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf dem Hauptgrundstück	x	1,00
Grundstücksfläche:	201 – 500 m ²	1.200 m ²	x	1,07
Bodenwert:	180 €/m ²	185 €/m ²	x	1,00
angepasster Immobilienrichtwert:			=	2.819 €/m²
Wohnfläche:			x	170 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	479.230 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
boG (Wert hausnahes Gartenland:			+	46.500 €
Vergleichswert:			=	530.730 €

Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

Definition Bodenrichtwertzone:	185 €/m ² , W II 35 m Tiefe
Bewertungsgrundstück:	Grundstückstiefe = 60 m, Breite = 20 m, rechteckig
Hinterlandfläche:	(60 m – 35 m) x 20 m = 25 m x 20 m = 500 m ²
Wert hausnahes Gartenland:	500 m ² x (50% von 185 €/m ²) = 500 m ² x 93 €/m ² = 46.500 €