



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl hat zum 01.01.2022 erstmalig die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW-www.boris.nrw.de) beschlossen. Hierzu wurden Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2021 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen pro untersuchtem Teilmarkt etwas mehr als 2.000 Kauffälle aus fünf Jahren zur Verfügung. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR- spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und nur solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Die für das Gebiet ermittelten zonalen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf ein fiktives Grundstück (bebaut - einschließlich Gebäude- und Bodenwertanteil). Immobilienrichtwerte werden ohne Wertanteil für Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, die nicht mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können (besondere bauliche Gegebenheiten oder private und öffentlich-rechtliche Belastungen).

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der **Immobilienpreiskalkulator** auf www.boris.nrw.de verwendet werden. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Normobjekt in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

Merkmal	Ausprägung
Anbauweise	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950-1959
Wohnlage	Mittel
Grundstücksgröße	<=400 m ²
Keller	mehr als 50%
Ausstattungs-klasse	Mittel
Modernisierungsgrad	Im Rahmen der Instandhaltung
Wohnfläche	101m ² - 149m ²
Vermietungssituation	unvermietet

