



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke (Stichtag 01.01.2022)

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte.

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Grundstück. Die typische Lage des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m²) und beinhalten Werte des Gebäudes inkl. Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe (Gebrauchtimmobilen),
- sind nur für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden,
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normgrundstück und beinhalten nicht die Werte von Garage oder Inventar etc. mit folgenden Merkmalen:
 - Einfamilienhaus,
 - voll unterkellert,
 - nicht vermietet,
 - gebietstypische Grundstücksfläche je Gebäudeart,
 - typische Wohnfläche je Gebäudeart
 - Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),
 - in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Immissionen.

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Kaufpreise der Jahre 2014 bis 2021 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Hieraus wurden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte zum Immobilienrichtwert führte.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss folgende Merkmale, die auch im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt sind:

- Gebäudeart
- Baujahr
- Ausstattung

Weitere Anpassungen (nicht im Immobilien-Preis-Kalkulator enthalten) können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

- Grundstücksgröße je Gebäudeart
- Wohnfläche je Gebäudeart
- Vermietung
- Unterkellerung
- Eigenschaft als Wohneigentum

Preisindex

Zur Berücksichtigung konjunktureller Entwicklungen. Unterschiedliche Entwicklungen einzelner Städte/ Gemeinden im Kreis konnten zurzeit signifikant nicht nachgewiesen werden.

Jahrgang	Index 2015=100
2015	100
2016	107
2017	114
2018	121
2019	131
2020	142
2021	159

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Folgende Umrechnungskoeffizienten können innerhalb des Modellrahmens, das der örtliche Gutachterausschuss verwendet hat, bei der Ableitung von Vergleichswerten aus dem Immobilienrichtwert angewandt werden:

Bei abweichender Gebäudeart

Richtwert-Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart (Stellung)					
	RMH	REH*	DHH	EFH	VILLA	ZFH**
Reihenmittelhaus (RMH)	1,00	1,05	1,09	1,18		
Doppelhaushälfte (DHH)	0,92	0,97	1,00	1,08		
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,85	0,89	0,92	1,00	bis 1,20	0,90

*REH = Reihenendhaus **ZFH = Zweifamilienhaus

Bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden. Basis ist die Funktion:

$$KP/m^2 WF = 4416 - 38.0767 \times \text{alter} + 0.40126 \times \text{alter}^2 - 0.00170 \times \text{alter}^3.$$

	Objekt Baujahr																	
Richtwert Baujahr	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1970	1965	1960	1955	1950	1945	1940	1935	1930
2015	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76								
2010	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,78	0,77						
2005	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81	0,80						
2000	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81				
1995	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83				
1990	1,20	1,15	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85			
1985	1,23	1,18	1,14	1,09	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87			
1980	1,26	1,21	1,16	1,12	1,09	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,89	0,88	0,87
1975	1,29	1,24	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90	0,90	0,89
1970		1,26	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90
1965			1,23	1,19	1,15	1,12	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92
1960				1,21	1,17	1,13	1,10	1,08	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93
1955					1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95
1950						1,16	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96
1945							1,15	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97
1940								1,13	1,11	1,08	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98

Bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

sehr gut (SW-RL Klasse 5)	bis 1,30
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,85

Bei Unterschieden in der Grundstücksfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine, große oder sehr große Grundstücksflächen-Klasse zugeordnet.

Gebäudeart	Grundstücksfläche	Grundstücksflächen-klasse
EFH	< 400	klein
EFH	400 – 950	typisch
EFH	> 950	groß
EFH	> 1500	sehr groß
REH/DHH	< 200	klein
REH/DHH	200 – 550	typisch
REH/DHH	> 550	groß
REH/DHH	> 800	sehr groß
RMH	< 150	klein
RMH	150 – 400	typisch
RMH	> 400	groß
RMH	> 600	sehr groß

Bei Abweichungen von der typischen Grundstücksflächen-Klasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäusern):

klein	bis 0,90
groß/sehr groß	bis 1,15

Bei Unterschieden in der Wohnfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine oder große Wohnflächen-Klasse zugeordnet.

Gebäudeart	Wohnfläche	Wohnflächen- klasse
EFH	< 120	klein
EFH	120 – 190	typisch
EFH	> 190	groß
REH/DHH	< 100	klein
REH/DHH	100 – 160	typisch
REH/DHH	> 160	groß
RMH	< 100	klein
RMH	100 – 150	typisch
RMH	> 150	groß

Bei Abweichungen von der typischen Wohnflächen-Klasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäusern):

klein	bis 1,10
groß	bis 0,85

Bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,94
ohne Keller	0,89
EFH als Wohneigentum	0,96

Hinweise:

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt ein errechneter Faktor außerhalb der Spanne von 0,65 bis 1,35 (oder +/- 35% um den jeweiligen Immobilienrichtwert) dann ist zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone zu Ableitung eines Vergleichswertes geeigneter ist.

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt:

- Lage in der Immobilienrichtwertzone mit 2.500,- €/m²
- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1980
- Ausstattung mittel
- Wohnfläche = 90 m²
- vermietet

Immobilienrichtwert-Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²		
Wohnfläche		90	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,92
Baujahr	1970	1980	1,04
Gebäudeausstattungs-kategorie	mittel	mittel	1,00
Wohnflächen-Kategorie *	typisch	typisch	1,00
vermietet *	nein	ja	0,94
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,90
angepasster immobilienrichtwert	2.500 €/m ² x	0,90	2.250 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	2.250 €/m ² x	90 m²	202.500 €

* Umrechnungskoeffizienten sind nicht im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.