



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug (§ 38 Abs. 1 GrundWertVO NRW).

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 § 193 BauGB dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Stellplatz etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2019 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Ist die Summe der Abweichungen groß, kann ein anderer geeigneterer Richtwert herangezogen werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 703 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.169 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 340 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2015. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 79 m² mit einer Standardabweichung von 21 m².

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwertes kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. Die Basis 100 ist der Stichtag 01.07.2015.

Stichtag	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Index	96,6	99,2	105,7	115,4	131,4	141,8	145,9	191,7

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

- Baujahr**

Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2022 und das Jahr 2015 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhaltcn. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2022 und 2015 zu interpolieren.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022								
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	1,00	0,90	0,81	0,74	0,68	0,64	0,60
	2000	1,16	1,11	1,00	0,90	0,81	0,75	0,71	0,67
	1990	1,29	1,23	1,11	1,00	0,91	0,84	0,79	0,74
	1980	1,43	1,36	1,23	1,10	1,00	0,92	0,87	0,82
	1970	1,54	1,47	1,33	1,19	1,08	1,00	0,94	0,89
	1960	1,65	1,57	1,42	1,27	1,15	1,07	1,00	0,95
	1950	1,74	1,65	1,50	1,34	1,22	1,13	1,06	1,00

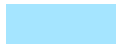
ungesicherter Bereich

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2015							
	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,07	0,97	0,88	0,79	0,72	0,67	0,63
	2000	1,19	1,07	0,97	0,87	0,79	0,74	0,69
	1990	1,32	1,19	1,08	0,97	0,88	0,82	0,77
	1980	1,46	1,32	1,19	1,07	0,98	0,91	0,85
	1970	1,58	1,42	1,29	1,16	1,05	0,98	0,92
	1960	1,68	1,52	1,37	1,23	1,12	1,04	0,98
	1950	1,77	1,60	1,45	1,30	1,19	1,10	1,04

ungesicherter Bereich

- **Wohnfläche**
(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt						
	Wohnfläche	25	40	50	65	100	150
	25	1,00	1,04	1,07	1,12	1,12	1,11
	40	0,96	1,00	1,03	1,08	1,08	1,07
	50	0,94	0,97	1,00	1,05	1,05	1,04
	65	0,89	0,93	0,95	1,00	1,00	0,99
	100	0,89	0,93	0,95	1,00	1,00	0,99
	150	0,90	0,93	0,96	1,01	1,01	1,00

 ungesicherter Bereich

- **Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Wohneinheiten	2	3	ab 4
	2	1,00	1,00	0,91
	3	1,00	1,00	0,91
	ab 4	1,10	1,10	1,00

- **Ausstattung**

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes. Sie wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt.

Folgende Einteilung ist bei der Auswertung der Objekte durchgeführt worden:

- einfach: Gebäudestandard 1,0 bis 2,4
- mittel: Gebäudestandard 2,5 bis 3,3
- gehoben: Gebäudestandard ab 3,5

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,06	1,17
	mittel	0,95	1,00	1,11
	gehoben	0,85	0,90	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,95
	vermietet	1,05	1,00

- **Modernisierungstyp**

Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
	baujahrtypisch	1,00	1,05	1,15
	teilmodernisiert	0,95	1,00	1,09
	neuzeitlich	0,87	0,92	1,00

- **Geschosslage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt					
	Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1./2. Obergeschoss	ab 3. Obergeschoss	Dachgeschoss
	Souterrain	1,00	1,12	1,09	0,95	1,03
	Erdgeschoss	0,89	1,00	0,98	0,85	0,92
	1./2. Obergeschoss	0,92	1,02	1,00	0,87	0,94
	ab 3. Obergeschoss	1,05	1,18	1,15	1,00	1,08
	Dachgeschoss	0,97	1,09	1,06	0,92	1,00

- **Balkon/Terrasse**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Balkon/Terrasse	mit hohem Nutzwert	vorhanden	nicht vorhanden
	mit hohem Nutzwert	1,00	0,95	0,90
	vorhanden	1,05	1,00	0,95
	nicht vorhanden	1,11	1,05	1,00

Berechnungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1982	1975	0,94
Wohnfläche	100	100	1,00
Wohneinheiten	4	5	1,00
Ausstattung	mittel	einfach	0,95
Geschosslage	Erdgeschoss	Dachgeschoss	0,92
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,05
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,95
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,78
angepasster Immobilienrichtwert	1.650 €/m ²	x 0,78	1.287 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	100 m²	x 1.287 €/m²	rd. 129.000 €

Hinweis:

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, im Rahmen des Zeitwertes zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B.:

- Baumängel / Bauschäden
- Nebengebäude (z.B. Garagen)
- Rechte und Belastungen (z.B. Leitungsrechte, Baulasten)

Der Zeitwert einer Garage liegt im Durchschnitt zwischen 2.000,- und 6.000,- €.