



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zum Stichtag 01.01.2022

Stand: 09.12.2022

1. Allgemeines	1
2. Ablaufschema	2
3. Merkmalsdefinitionen	3
4. Umrechnungskoeffizienten	5
5. Anwendungsbeispiel	8

1. Allgemeines

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale näherungsweise festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2021) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikanter Einflussgrößen wie z. B. Baujahr, Vermietungssituation und Wohnfläche definiert.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2022) ermittelt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Die ermittelten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m² WF) und enthalten eine Garage oder einen Stellplatz. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.B. Rechte, Belastungen, Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Preisanteile für Inventar oder selbstständig nutzbare Teilflächen sowie Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten sind nicht inbegriffen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil des Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten).

2. Ablaufschema

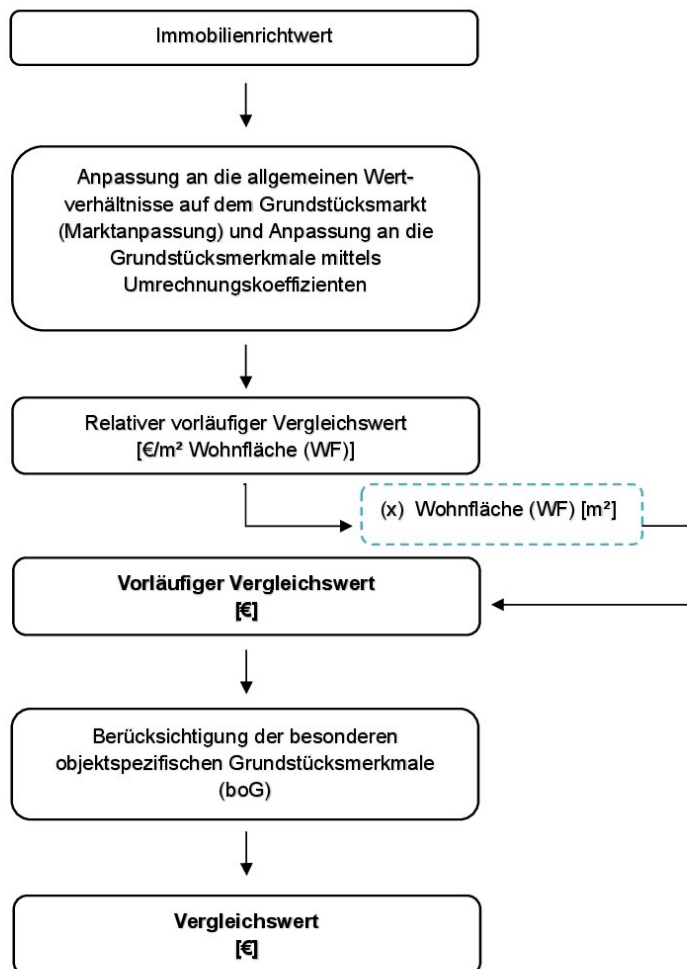
Der unter BORIS.NRW ausgewählte Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor und gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Weiterentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt des Immobilienrichtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe aller der hier dargestellten Umrechnungskoeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden (Einhaltung der Modellkonformität). Interpolationen zwischen den Tabellenwerten oder Extrapolationen über die angegebenen Tabellenwerte hinaus sind **nicht zulässig**.

Anschließend ist der errechnete vorläufige Vergleichswert gegebenenfalls weiter zu modifizieren: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Anpassungen aufgrund der Modelldefinition: wertrelevante Abweichungen vom Modell (z.B. Garagen / Stellplätze sowie Teilflächen) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich das folgende Ablaufschema nach ImmoWertV:



3. Merkmalsdefinitionen

Merkmal	Definition
Gebäudeart	Unterscheidung zwischen Ein- und Zweifamilienhaus. In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
Ergänzende Gebäudeart	Unterscheidung zwischen freistehend, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus (1800 - 2019). Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z. B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebauten Dachgeschoss). Modernisierungen sind hier nicht zu beachten.
Wohnfläche (WF) [m²]	Fläche ab 50 m² bis 400 m² nach Wohnflächenverordnung.
Modernisierungstyp	Unterscheidung zwischen baujahrtypisch, teilmodernisiert und modernisiert. Unter baujahrtypisch sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch neuere Objekte, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit neuzeitlich werden Häuser bezeichnet, die umfassend (mehrere Gewerke) modernisiert sind.
Gebäudestandard	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition des Gebäudestandards (Seite 4.).
Mietsituation	Unterscheidung zwischen vermietet, unvermietet und teilweise vermietet. Der Ansatz einer teilweisen Vermietung ist nur bei Zweifamilienhäusern möglich.
Keller	Unterscheidung zwischen unterkellert, nicht unterkellert und teilweise unterkellert. Eine teilweise Unterkellerung gilt bei Kellerflächen bis 70 % Unterkellerung.
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße ist die Baugrundstücksfläche ab einer Größe von 100 m² bis 1.500 m² definiert. Hierzu zählen keine selbstständig verwertbare Grundstücksteile oder Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität.

Gebäudestandard:

Der Gebäudestandard eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird in Anlehnung an die Datenmodellbeschreibung¹ für Immobilienrichtwerte nach folgenden Merkmalen unterschieden:

- **einfach**
- **einfach bis mittel**
- **mittel**
- **mittel bis gehoben**

Entspricht der zu einem Immobilienrichtwert ausgewiesene Gebäudestandard nicht dem Gebäudestandard des Wertermittlungsobjektes, ist eine sachverständige Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Dabei können die nachstehend angegebenen Merkmale als **Orientierungshilfe** dienen:

Ausstattungsmerkmal	einfach	mittel	gehoben
Heizung	z.B. Elektrospeicherheizung mindestens in allen Wohnräumen	z.B. Zentralheizung Fernwärme, Gasetagenheizung	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme
Fassade	z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk ohne Wärmedämmung		z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung, Klinker, Stuck-Ornamentfassade
Treppenhaus	z.B. Linoleum- oder PVC-Bodenbelag, einfacher Putz; steile und / oder schmale Treppe in einfacher Ausführung	z.B. teilweise Plattierung; Strukturputz; Massivtreppe in normaler Ausführung mit Stein- bzw. Kunststeinbelag	z.B. hochwertige Bodenbeläge (Marmor u. ä.), hochwertige Wandbekleidung, repräsentative Treppe
Fenster	Überwiegend Einfachverglasung	Isolierverglasung	
Elektroanschlüsse	z.B. wenige Brennstellen und Steckdosen, unzureichende Absicherung	z.B. Brennstellen und Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherung	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung
Warmwasserversorgung	z.B. Warmwassereinzelgeräte für Küche und Bad	Durchlauferhitzer für Küche und Bad	z.B. zentrale Warmwasserversorgung, elektronische Durchlauferhitzer
Sanitäreinrichtungen	z.B. Badewanne, Waschbecken, schlichte Ausführung	z.B. Badewanne oder Dusche, Standardausführung	z.B. Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung
Wandfliesen	z.B. Bad keine oder unzeitgemäße Verfliesung, Küche ohne Verfliesung	z.B. Bad umlaufende oder tür- oder deckenhohe Verfliesung, Küche mit Verfliesung	z.B. Bad und Küche mit zeitgemäßer Verfliesung in den Nassbereichen, hochwertige Fliesen oder Naturstein, Gäste-WC mit Verfliesung
Fußbodenbeläge	z.B. ohne Beläge, einfache Holzdielen	z.B. Linoleum, PVC, Laminat oder Teppichboden mittlerer Qualität	z.B. Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichboden hoher Qualität

Anmerkungen:

Bei der Einordnung in einen der o. g. Gebäudestandards sind die überwiegend prägenden Eigenschaften heranzuziehen und entsprechend zu würdigen. Zudem können hier nicht alle in der Praxis auftretende Ausstattungsmerkmale aufgeführt werden. Nicht angeführte, aber prägende Merkmale sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

¹ Datenmodellbeschreibung für IRW des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW

4. Umrechnungskoeffizienten

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Duisburg beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen:

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1955
Wohnfläche	120 – 139 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Mietsituation	unvermietet
Keller	unterkellert
Grundstücksgröße	150 - 199 m²

Die zur Auswertung herangezogenen wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

Umrechnungskoeffizienten Gebäudeart	
<i>Gebäudeart</i>	<i>Koeffizient</i>
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,94

Umrechnungskoeffizienten Ergänzende Gebäudeart	
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	<i>Koeffizient</i>
Freistehend	1,08
Doppelhaushälfte	1,00
Reihenmittelhaus	1,00
Reihenendhaus	0,98

Umrechnungskoeffizienten Baujahr	
<i>Baujahr</i>	<i>Koeffizient</i>
< 1900	0,85
1900 - 1909	0,93
1910 - 1919	0,94
1920 - 1929	0,93
1930 - 1939	1,00
1940 - 1949	0,94
1950 - 1959	1,00
1960 - 1969	1,04
1970 - 1979	1,04
1980 - 1989	1,11
1990 - 1999	1,18
2000 - 2009	1,26
>= 2010	1,41

Umrechnungskoeffizienten Wohnfläche	
<i>Wohnfläche [m²]</i>	<i>Koeffizient</i>
< 80	1,20
80 - 99	1,13
100 - 119	1,09
120 - 139	1,00
140 - 159	0,95
160 - 179	0,92
180 - 199	0,82
>= 200	0,76

Umrechnungskoeffizienten Modernisierungstyp	
<i>Modernisierungstyp</i>	<i>Koeffizient</i>
neuzeitlich	1,14
baujahrtypisch	1,00
teilmodernisiert	1,03

Umrechnungskoeffizienten Gebäudestandard	
<i>Gebäudestandard</i>	<i>Koeffizient</i>
einfach	0,81
einfach bis mittel	0,91
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,07

Umrechnungskoeffizienten Mietsituation	
<i>Mietsituation</i>	<i>Koeffizient</i>
unvermietet	1,00
teilweise vermietet	0,96
vermietet	0,87

Umrechnungskoeffizienten Keller	
<i>Keller</i>	<i>Koeffizient</i>
unterkellert	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht unterkellert	0,89

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße	
<i>Grundstücksgröße [m²]</i>	<i>Koeffizient</i>
< 150	0,96
150 - 199	1,00
200 - 249	1,07
250 - 299	1,10
300 - 349	1,12
350 - 399	1,20
400 - 499	1,21
500 - 599	1,22
600 - 699	1,30
=> 700	1,40

5. Anwendungsbeispiel

Es soll der Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) mit Garage, das in der Immobilienrichtwertzone Nr. 7033002 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2022 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt 2.800 €/m² Wohnfläche und bezieht sich auf ein Normobjekt mit den u. a. wertbestimmenden Merkmalen.

In der folgenden Tabelle bedeuten:

IRW Immobilienrichtwert

UK_{IRW} Umrechnungskoeffizient beim IRW

WEO Wertermittlungsobjekt

UK_{WEO} Umrechnungskoeffizient beim WEO

Immobilienrichtwert-Nr. 7053002					2.800 €/m² WF
Wertbestimmende Merkmale	Normobjekt (IRW)	UK _{IRW}	Wertermittlungsobjekt	UK _{WEO}	Anpassungskoeffizient UK _{WEO} / UK _{IRW}
Wertermittlungsstichtag ¹⁾	01.01.2022	1,00	01.08.2022	1,05	1,05
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaus-hälfte	1,00	Reihenendhaus	0,98	0,98
Baujahr	1950 - 1959	1,00	1922	0,93	0,93
Wohnfläche [m²]	120 - 139	1,00	115	1,09	1,09
Modernisierungszustand	baujahrs-typisch	1,00	teilmodernisiert	1,03	1,03
Gebäudestandard	mittel	1,00	mittel	1,00	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00	1,00
Keller	unterkellert	1,00	unterkellert	1,00	1,00
Grundstücksgröße	150 – 199	1,00	225	1,07	1,07
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts ²⁾					= 1,15
Relativer vorläufiger Vergleichswert des Einfamilienhauses					3.218 €/m² WF
Wohnfläche					(x) 115 m²
Vorläufiger Vergleichswert des Einfamilienhauses					370.170 €
Anpassungen³⁾ (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Modellanpassungen)					
Eine Garage vorhanden					(+ / -) 0 €
Baumängel und Bauschäden					(-) 0 €
					= 370.170 €
Vergleichswert des Einfamilienhauses					rd. 370.000 €

1) Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV - ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (Marktanpassung); hier: + 5 %

2) Produkt der Faktoren aus den gebildeten Anpassungskoeffizienten

3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ggf. sachverständig entsprechend zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Wertrelevante Abweichungen vom Modell (z. B. Garage/Stellplatz, Teilflächen) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Abschließender Hinweis

Der ermittelte Vergleichswert ist umso gesicherter, je besser die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjektes mit denen des Immobilienrichtwerts übereinstimmen.

Bei erheblichen Abweichungen in den Merkmalen oder bei offensichtlich unplausiblen Ergebnissen sollte die Wertermittlung über Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder andere Wertermittlungsverfahren erfolgen; der Immobilienrichtwert ist in diesen Fällen nicht geeignet.

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.