



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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 (§ 13 ImmoWertV und § 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, Schuppen 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

Immobilienrichtwerte wurden aus den Kaufpreisen ab 2013 abgeleitet und auf den 01.01.2023 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.

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	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Index	100	99,2	102,4	107,9	116,7	125,5	141,3	153,4	178,2	179,9

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

- Wohnlage**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt				
	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	einfach
	sehr gut	1,00	0,96	0,94	0,89
	gut	1,04	1,00	0,98	0,93
	mittel	1,07	1,02	1,00	0,95
	einfach	1,12	1,08	1,05	1,00

- Grundstücksgröße**

		Bewertungsobjekt										
Richtwertobjekt	Grundstücksgröße	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
	200	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,08	1,09	1,11	1,12	1,12
	250	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,06	1,07	1,08	1,10	1,10
	300	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	1,05	1,06	1,07	1,07
	350	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06
	400	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04	1,04
	450	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03
	500	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03
	550	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02
	600	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01
	650	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00
	700	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00

- Ergänzende Gebäudeart**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
	Doppelhaushälfte	1,00	0,99	0,92
	Reihenendhaus	1,01	1,00	0,94
	Reihenmittelhaus	1,08	1,07	1,00

- **Baujahr**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt für Stichtage im Jahr 2023								
	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,96	0,89	0,85	0,81	0,79	0,77	0,76
	2010	1,04	1,00	0,93	0,88	0,85	0,82	0,80	0,79
	2000	1,12	1,07	1,00	0,95	0,91	0,88	0,86	0,85
	1990	1,18	1,13	1,06	1,00	0,96	0,93	0,91	0,90
	1980	1,23	1,18	1,10	1,04	1,00	0,97	0,95	0,94
	1970	1,27	1,22	1,14	1,08	1,03	1,00	0,98	0,97
	1960	1,30	1,25	1,16	1,10	1,05	1,02	1,00	0,99
	1950	1,32	1,26	1,18	1,11	1,07	1,03	1,01	1,00

 ungesicherter Bereich

- **Wohnfläche**
(nach Wohnflächenverordnung)

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt								
	Wohnfläche	80	90	100	120	140	160	180	200
	80	1,00	0,94	0,89	0,79	0,72	0,66	0,61	0,57
	90	1,06	1,00	0,94	0,85	0,77	0,70	0,65	0,61
	100	1,13	1,06	1,00	0,90	0,81	0,74	0,69	0,64
	120	1,26	1,18	1,11	1,00	0,91	0,83	0,76	0,72
	140	1,39	1,30	1,23	1,10	1,00	0,91	0,84	0,79
	160	1,52	1,43	1,34	1,21	1,09	1,00	0,92	0,86
	180	1,65	1,55	1,46	1,31	1,19	1,09	1,00	0,94
	200	1,76	1,65	1,55	1,40	1,27	1,16	1,07	1,00

 ungesicherter Bereich

- **Ausstattung**

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
	einfach	1,00	1,13	1,32
	mittel	0,88	1,00	1,16
	gehoben	0,76	0,86	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 ImmoWertV einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert
	baujahrstypisch	1,00	1,00
	teilmodernisiert	1,00	1,00

- **Keller**

Richtwert- objekt	Bewertungsobjekt			
	Keller	vorhanden	tlw. vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,96	0,93
	tlw. vorhanden	1,04	1,00	0,97
	nicht vorhanden	1,08	1,03	1,00

- **Mietsituation**

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,91
	vermietet	1,10	1,00

Berechnungsbeispiel:

	Immobilienrichtwertobjekt Zone AB	Bewertungsobjekt Zone AB	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	2.100 €/m²		
Wertermittlungstichtag	01.01.2023	01.01.2023	1,00
Wohnlage	gut	gut	1,00
Grundstücksgröße	300	400	1,03
ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	1,08
Baujahr	1980	1990	1,04
Wohnfläche	100	120	0,90
Ausstattung	mittel	gehoben	1,16
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrstypisch	1,00
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,93
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,12
angepasster Immobilienrichtwert	2.100 €/m ²	x	1,12
vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x	2.373 €/m²
			rd. 282.000 €

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)
- Freizeit- und Gartenflächen