



## Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe)

Stand: 16.03.2023

1.	Allgemeines .....	1
2.	Merkmalsdefinitionen .....	2
3.	Anwendung der Immobilienrichtwerte .....	3
3.1.	Anwendungsbereich .....	3
3.2.	Ablaufschema .....	3
4.	Definitionen der Modellmerkmale .....	4
4.1.	Wohnlagen .....	4
4.2.	Ausstattungsmerkmale .....	6
4.3.	Gebietsgliederung .....	7
5.	Tabellen der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden wertbestimmenden Merkmalen .....	8
6.	Anwendungsbeispiel .....	15

### 1. Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg hat auf Grundlage der nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geführten und nach § 193 Abs. 5 BauGB ausgewerteten Kaufpreissammlung sogenannte Immobilienrichtwerte (IRW) für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ermittelt und durch Beschluss am 16.03.2023 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitete, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie werden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise abgeleitet. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Eigentumswohnungen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (sogenannte Normwohnungen). Damit ist der Objektzustand anhand signifikanter Einflussgrößen wie z. B. Lage, Gebäudealter und Wohnfläche definiert. Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023 und stützen sich auf geeignete Kaufpreise aus dem Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2022.

Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte abgeleitet worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum in Duisburg ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen dem Mittel der Merkmale der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Normobjekte werden regelmäßig überprüft und nur bei starken Abweichungen geändert. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i.d.R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

## 2. Merkmalsdefinitionen

Die zur Auswertung herangezogenen wertbestimmenden Merkmale sind im Einzelnen:

Merkmal	Definition
Wohnlage	Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone. Daher ist unter Verwendung der unten angegebenen Beschreibung der Wohnlagen gegebenenfalls eine sachverständige Anpassung an die Mikrolage des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen.
Gebäudealter [Jahre]	Das tatsächliche Gebäudealter wird nach der Formel ermittelt „Jahr des Stichtags (IRW)“ – „Baujahr“ (z.B.: 2023 – 1978 = 45 Jahre) <i>Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus</i> Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z. B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebauten Dachgeschoss)
Wohnfläche (WF) [m²]	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohneigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze. Anlage = eine Eigentümergemeinschaft entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung
Ausstattung	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition der Ausstattungsmerkmale.
Anzahl der Geschosse	Anzahl der baurechtlichen Vollgeschosse des Gebäudes (d.h. ohne Kellergeschoss, Dachgeschoss oder Penthouse)
Geschosslage der Wohnung	Souterrain, Erdgeschoss, 1. bis 2. OG, 3. bis 4. OG, über 4. OG, Dachgeschoss, Penthouse (vorwiegend Staffelgeschosse); Maisonette (Wohnung über mehrere Geschosse)
Balkon oder Loggia oder Terrasse	Balkon oder Loggia, Dachterrasse oder Terrasse vorhanden bzw. nicht vorhanden
Mietsituation	Unterscheidung in unvermietet oder vermietet
Gebietsgliederung	Einstufung entsprechend der angegebenen Beschreibung zur Modelldefinition der Gebietsgliederung.
Bemerkung	Der angegebene Straßenname bezeichnet die Normlage (i.d.R. Schwerpunkt der Daten).

### 3. Anwendung der Immobilienrichtwerte

#### 3.1. Anwendungsbereich

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**.

Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde.

Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf

- Sanierungsgebiete,
- Erstverkäufe (Neubauten),
- Umwandlungen (Aufteilung bestehender Mietwohngebäude in Wohnungseigentum),
- Wohnungseigentum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

#### 3.2. Ablaufschema

Der unter BORIS.NRW ausgewählte Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor und 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.

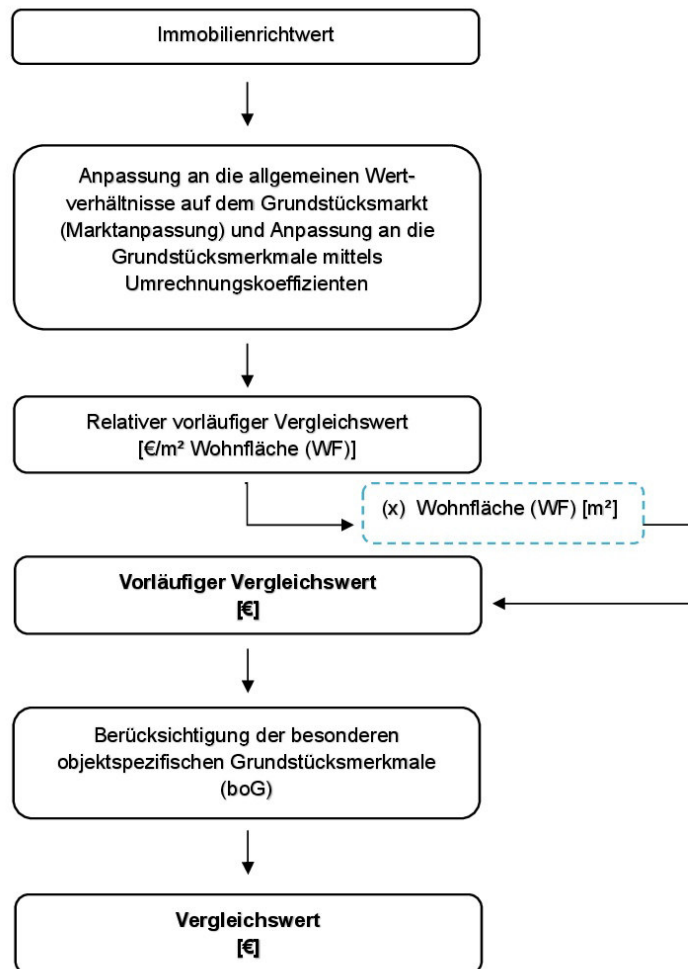
Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbestimmenden Merkmalen des Wertermittlungsobjekts und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, zu berücksichtigen. Hierzu stellt der Gutachterausschuss in den Tabellen 1 bis 11 (vgl. Kap. 5) entsprechende Umrechnungskoeffizienten bereit. Die für alle Einflussgrößen vorliegenden Umrechnungskoeffizienten sind auf Plausibilität bzw. Logik insbesondere bezüglich der Marktzusammenhänge geprüft worden. Einige Koeffizienten wurden nach der statistischen Auswertung durch Anpassung sachverständig geglättet, um unplausible Wertsprünge zu vermeiden. Diese Anpassung gründet sich in der mathematischen und statistischen Weiterbearbeitung der Regressionswerte bzw. in einer abweichend beschlossenen Wertefestsetzung entsprechend des markttypischen Trendverlaufes für das Stadtgebiet von Duisburg.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe dieser 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:

1. Anpassungen aufgrund der Modelldefinition: Wertanteile für Garagen und/oder Stellplätze sowie Sondernutzungsrechte sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.
2. 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.

Somit ergibt sich das folgende Ablaufschema:



## 4. Definitionen der Modellmerkmale

### 4.1. Wohnlagen

Die zur Klassifizierung der Lagequalitäten für das Stadtgebiet von Duisburg gewählten Kategorien erfolgt in Anlehnung an die Datenmodellbeschreibung<sup>1</sup> für IRW:

- **sehr gute Wohnlage**
- **gute bis sehr gute Wohnlage**
- **gute Wohnlage**
- **mittlere bis gute Wohnlage**
- **mittlere Wohnlage**
- **einfache bis mittlere Wohnlage**
- **einfache Wohnlage**

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage (Normlage) innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten eine sachverständige Anpassung an die Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vorzunehmen. Die Anpassung an die Mikrolage erfolgt aufgrund von lokal vorliegenden Indikatoren, die die Lagequalität eines Grund-

<sup>1</sup> Datenmodellbeschreibung für IRW des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW.

stücks beschreiben, wie beispielsweise städtebauliche Situation, Verkehrsanbindung, Erschließung, Infrastruktur, Immissionen und räumliche Attraktivität.

Die nachfolgende Beschreibung zu den vier Hauptwohnlagen soll als **beispielhafte Orientierungshilfe** für die Einstufung von ggf. zu berücksichtigenden Unterschieden in den Lagemerkmale dienen. Bei der Einordnung in eine der u. g. Lagen müssen nicht zwingend sämtliche Merkmale gleichzeitig gegeben sein. Es sind die überwiegend prägenden Lageeigenschaften heranzuziehen und entsprechend zu würdigen. Zudem können hier nicht alle in der Praxis auftretende Lagemerkmale aufgeführt werden. Nicht angeführte, aber prägende Merkmale sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

### **Sehr gute Wohnlage**

Aufgelockerte Bebauung, ruhige Wohngegend, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit geringer Anzahl an Wohneinheiten.

Gute Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, gepflegtes Straßenbild.

Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege und Öffentlicher Personennahverkehr), innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr.

Gute öffentliche und private Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Behörden etc.).

### **Gute Wohnlage**

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Wohngegend, auch Wohnhäuser mit großer Anzahl an Wohneinheiten.

Grünflächen an Straßen bzw. in den Vorgärten, gepflegtes Straßenbild.

Günstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege und Öffentlicher Personennahverkehr), innerhalb des Wohngebietes überwiegend Anliegerverkehr, gute Parkmöglichkeiten.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Gewerbe (Handel und Dienstleistungen)

### **Mittlere Wohnlage**

Wohn- oder gemischte bauliche Nutzungen, auch mit großer Anzahl an Einheiten.

Dichte Bebauung.

Wenige Grünflächen.

Höheres Verkehrsaufkommen, tlw. Durchgangsverkehr.

Ausreichende Verkehrsanbindung (Straßen, Wege und Öffentlicher Personennahverkehr), ausreichender Parkraum.

Nahversorgung gewährleistet, andere Infrastruktureinrichtungen ausreichend erreichbar.

### **Einfache Wohnlage**

Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeanlagen.

Hohe Bebauungsdichte, starke Beeinträchtigungen durch unzureichende Besonnung und Belüftung.

Kaum Frei- und Grünflächen. Hohes Verkehrsaufkommen, viel Durchgangsverkehr.

Ungünstige Verkehrsanbindung (Straßen, Wege und Öffentlicher Personennahverkehr), wenig Parkraum.

### **Anmerkung:**

Neben den Wohnlagemerkmale können Immissionseinflüsse (Lärm, Staub, Geruch) und das Image den Wert eines Wohnquartiers beeinflussen.

## 4.2. Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattung einer Eigentumswohnung wird in Anlehnung an die Datenmodellbeschreibung<sup>2</sup> für IRW nach folgenden Merkmalen unterschieden:

- **stark gehoben**
- **gehoben - stark gehoben**
- **gehoben**
- **mittel - gehoben**
- **mittel**
- **einfach - mittel**
- **einfach**

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

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

<sup>2</sup> Datenmodellbeschreibung für IRW des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW.

## Anmerkungen

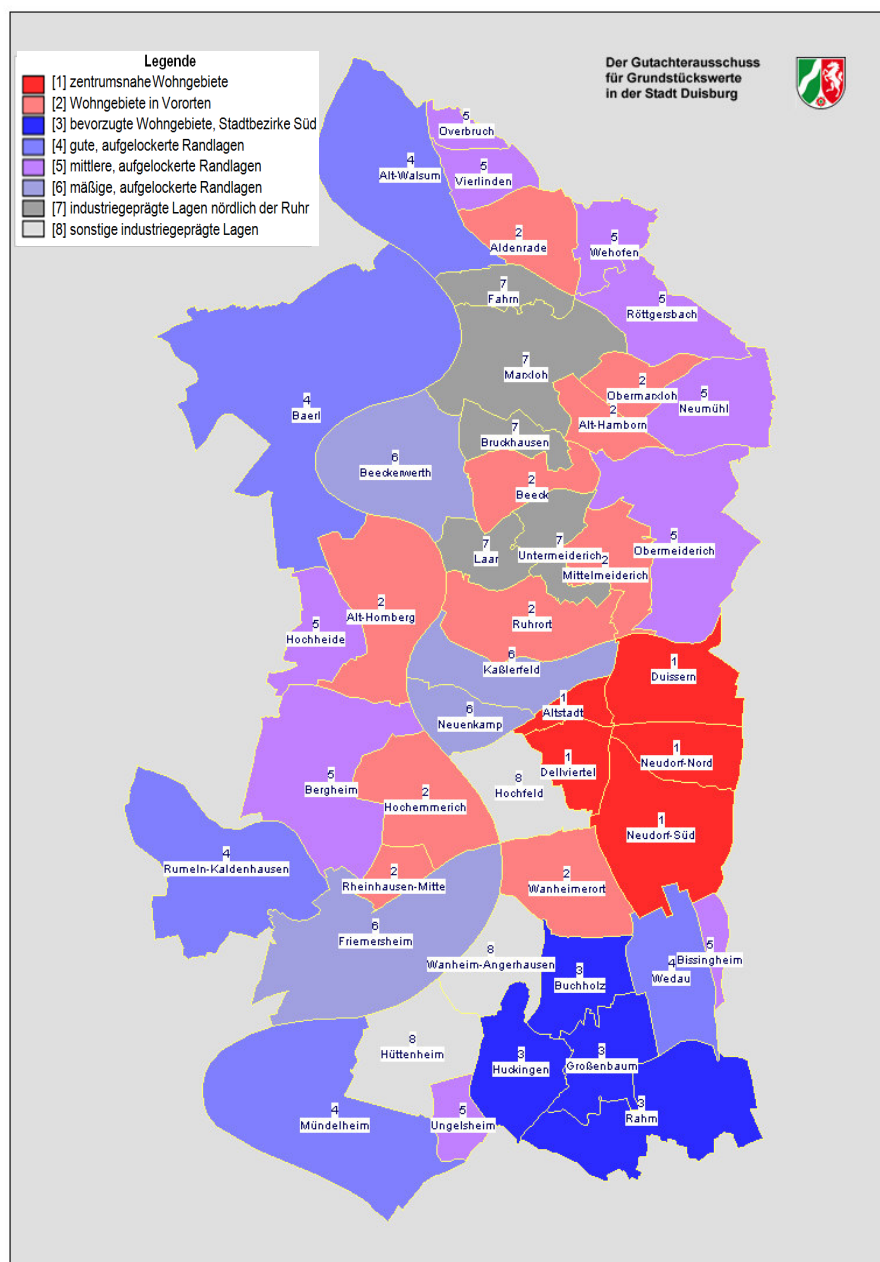
Für die Ausstattungsklasse „stark gehoben“ müssen alle Ausstattungsmerkmale in hohen bis sehr hohen Qualitäten vorliegen.

Bei der Einordnung in eine der o. g. Ausstattungsklassen 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.

## 4.3. Gebietsgliederung

Die Gebietsgliederung für das Stadtgebiet von Duisburg ist die Grundlage für einen großräumigen Flächenvergleich. Dieser basiert auf den Ortsteilen des Stadtgebietes.

Liegen Immobilienrichtwert und Wertermittlungsobjekt in unterschiedlichen Gebietsgliederungsbereichen, ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen.



## 5. Tabellen der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden wertbestimmenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnlage (Anpassung an die Mikrolage)	
<i>Wohnlage</i>	<i>Koeffizient</i>
sehr gut	1,30
gut - sehr gut	1,22
gut	1,14
mittel - gut	1,07
mittel	1,00
einfach - mittel	0,91
einfach	0,82

Tabelle 1

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichendem Gebäudealter [Jahre]					
<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>	<i>Alter</i>	<i>Koeffizient</i>
1	---	48	1,02	95	0,90
2	---	49	1,01	96	0,90
3	---	50	1,01	97	0,90
4	1,50	51	1,00	98	0,90
5	1,48	52	1,00	99	0,90
6	1,45	53	0,99	100	0,91
7	1,44	54	0,99	101	0,91
8	1,42	55	0,99	102	0,91
9	1,40	56	0,98	103	0,91
10	1,38	57	0,98	104	0,91
11	1,36	58	0,97	105	0,91
12	1,35	59	0,97	106	0,92
13	1,33	60	0,96	107	0,92
14	1,32	61	0,96	108	0,92
15	1,30	62	0,96	109	0,92
16	1,29	63	0,95	110	0,93
17	1,28	64	0,95	111	0,93
18	1,26	65	0,94	112	0,93
19	1,25	66	0,94	113	0,94
20	1,24	67	0,93	114	0,94
21	1,23	68	0,93	115	0,94
22	1,22	69	0,93	116	0,94
23	1,20	70	0,92	117	0,95
24	1,19	71	0,92	118	0,95
25	1,18	72	0,92	119	0,95
26	1,17	73	0,91	120	0,96
27	1,16	74	0,91	121	0,96
28	1,15	75	0,91	122	0,96
29	1,14	76	0,90	123	0,96
30	1,14	77	0,90	124	0,97
31	1,13	78	0,90	125	0,97
32	1,12	79	0,90	126	0,97
33	1,11	80	0,90	127	0,98
34	1,10	81	0,90	128	0,98
35	1,10	82	0,89	129	0,98



36	1,09	83	0,89	130	0,99
37	1,08	84	0,89	131	0,99
38	1,07	85	0,89	132	0,99
39	1,07	86	0,89	133	1,00
40	1,06	87	0,89	134	1,00
41	1,06	88	0,89	135	1,00
42	1,05	89	0,89	136	1,01
43	1,04	90	0,89	137	1,01
44	1,04	91	0,89	138	1,01
45	1,03	92	0,90	139	1,02
46	1,03	93	0,90	140	1,02
47	1,02	94	0,90		

Tabelle 2

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnfläche [m²]					
Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient
20	0,76	74	1,00	128	1,07
21	0,77	75	1,01	129	1,07
22	0,77	76	1,01	130	1,07
23	0,78	77	1,01	131	1,06
24	0,78	78	1,02	132	1,06
25	0,79	79	1,02	133	1,06
26	0,79	80	1,02	134	1,06
27	0,79	81	1,03	135	1,06
28	0,80	82	1,03	136	1,06
29	0,80	83	1,03	137	1,06
30	0,81	84	1,04	138	1,06
31	0,81	85	1,04	139	1,06
32	0,82	86	1,04	140	1,06
33	0,82	87	1,04	141	1,06
34	0,83	88	1,05	142	1,05
35	0,83	89	1,05	143	1,05
36	0,84	90	1,05	144	1,05
37	0,84	91	1,05	145	1,05
38	0,85	92	1,06	146	1,05
39	0,85	93	1,06	147	1,05
40	0,86	94	1,06	148	1,05
41	0,86	95	1,06	149	1,05
42	0,87	96	1,06	150	1,05
43	0,87	97	1,06	151	1,05
44	0,88	98	1,07	152	1,05
45	0,88	99	1,07	153	1,04
46	0,89	100	1,07	154	1,04
47	0,89	101	1,07	155	1,04
48	0,90	102	1,07	156	1,04
49	0,90	103	1,07	157	1,04
50	0,91	104	1,07	158	1,04
51	0,91	105	1,07	159	1,04
52	0,91	106	1,07	160	1,04
53	0,92	107	1,08	161	1,04
54	0,92	108	1,08	162	1,04

55	0,93	109	1,08	163	1,04
56	0,93	110	1,08	164	1,04
57	0,94	111	1,08	165	1,03
58	0,94	112	1,08	166	1,03
59	0,95	113	1,08	167	1,03
60	0,95	114	1,08	168	1,03
61	0,95	115	1,08	169	1,03
62	0,96	116	1,08	170	1,03
63	0,96	117	1,08	171	1,03
64	0,97	118	1,08	172	1,03
65	0,97	119	1,07	173	1,03
66	0,97	120	1,07	174	1,03
67	0,98	121	1,07	175	1,03
68	0,98	122	1,07	176	1,02
69	0,99	123	1,07	177	1,02
70	0,99	124	1,07	178	1,02
71	0,99	125	1,07	179	1,02
72	1,00	126	1,07	180	1,02
73	1,00	127	1,07		

*Tabelle 3*

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Einheiten im Gebäude					
Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient
1	---	31	0,94	61	0,92
2	---	32	0,94	62	0,91
3	1,06	33	0,94	63	0,91
4	1,04	34	0,94	64	0,91
5	1,02	35	0,94	65	0,91
6	1,01	36	0,94	66	0,91
7	1,00	37	0,94	67	0,91
8	1,00	38	0,93	68	0,91
9	0,99	39	0,93	69	0,91
10	0,99	40	0,93	70	0,91
11	0,99	41	0,93	71	0,91
12	0,98	42	0,93	72	0,91
13	0,98	43	0,93	73	0,91
14	0,98	44	0,93	74	0,91
15	0,97	45	0,93	75	0,91
16	0,97	46	0,93	76	0,91
17	0,97	47	0,93	77	0,91
18	0,97	48	0,92	78	0,91
19	0,96	49	0,92	79	0,91
20	0,96	50	0,92	80	0,90
21	0,96	51	0,92	81	0,90
22	0,96	52	0,92	82	0,90
23	0,96	53	0,92	83	0,90
24	0,95	54	0,92	84	0,90
25	0,95	55	0,92	85	0,90
26	0,95	56	0,92	86	0,90
27	0,95	57	0,92	87	0,90
28	0,95	58	0,92	88	0,90
29	0,95	59	0,92	89	0,90
30	0,94	60	0,92	90	0,90

*Tabelle 4*

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Einheiten in der Anlage					
Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient
1	---	68	0,95	135	0,94
2	---	69	0,95	136	0,94
3	1,03	70	0,95	137	0,94
4	1,02	71	0,95	138	0,94
5	1,02	72	0,95	139	0,94
6	1,02	73	0,95	140	0,94
7	1,02	74	0,95	141	0,94
8	1,02	75	0,95	142	0,94
9	1,01	76	0,95	143	0,94
10	1,01	77	0,95	144	0,94
11	1,01	78	0,95	145	0,94
12	1,01	79	0,95	146	0,93
13	1,01	80	0,95	147	0,93
14	1,01	81	0,95	148	0,93
15	1,00	82	0,95	149	0,93
16	1,00	83	0,95	150	0,93
17	1,00	84	0,95	151	0,93
18	1,00	85	0,95	152	0,93
19	1,00	86	0,95	153	0,93
20	1,00	87	0,95	154	0,93
21	1,00	88	0,95	155	0,93
22	0,99	89	0,95	156	0,93
23	0,99	90	0,95	157	0,93
24	0,99	91	0,95	158	0,93
25	0,99	92	0,95	159	0,93
26	0,99	93	0,95	160	0,93
27	0,99	94	0,95	161	0,93
28	0,98	95	0,95	162	0,93
29	0,98	96	0,95	163	0,93
30	0,98	97	0,94	164	0,93
31	0,98	98	0,94	165	0,93
32	0,98	99	0,94	166	0,93
33	0,98	100	0,94	167	0,93
34	0,98	101	0,94	168	0,93
35	0,97	102	0,94	169	0,93
36	0,97	103	0,94	170	0,93
37	0,97	104	0,94	171	0,93
38	0,97	105	0,94	172	0,93
39	0,97	106	0,94	173	0,93
40	0,97	107	0,94	174	0,93
41	0,97	108	0,94	175	0,93
42	0,97	109	0,94	176	0,93
43	0,97	110	0,94	177	0,93
44	0,97	111	0,94	178	0,93
45	0,97	112	0,94	179	0,93
46	0,96	113	0,94	180	0,93
47	0,96	114	0,94	181	0,93
48	0,96	115	0,94	182	0,93
49	0,96	116	0,94	183	0,93
50	0,96	117	0,94	184	0,93

51	0,96	118	0,94	185	0,93
52	0,96	119	0,94	186	0,93
53	0,96	120	0,94	187	0,93
54	0,96	121	0,94	188	0,93
55	0,96	122	0,94	189	0,93
56	0,96	123	0,94	190	0,93
57	0,96	124	0,94	191	0,93
58	0,96	125	0,94	192	0,93
59	0,96	126	0,94	193	0,93
60	0,96	127	0,94	194	0,93
61	0,96	128	0,94	195	0,93
62	0,96	129	0,94	196	0,93
63	0,96	130	0,94	197	0,93
64	0,96	131	0,94	198	0,93
65	0,95	132	0,94	199	0,93
66	0,95	133	0,94	200	0,93
67	0,95	134	0,94		

Tabelle 5

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Ausstattung	
Ausstattung	Koeffizient
stark gehoben	1,30
gehoben - stark gehoben	1,25
gehoben	1,20
mittel - gehoben	1,10
mittel	1,00
einfach - mittel	0,95
einfach	0,90

Tabelle 6

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Geschosse	
Anzahl der Geschosse	Koeffizient
1	---
2	1,10
3	1,00
4	0,94
5	0,93
6	0,92
7	0,91
8	0,90
9	0,89
10	0,88
11	0,87
12	0,86
13	0,85

Tabelle 7

Extrapolation nicht zulässig!

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Geschosslage der Wohnung	
<i>Geschosslage</i>	<i>Koeffizient</i>
Souterrain	0,92
Erdgeschoss	1,04
1. bis 2. Obergeschoss	1,00
3. bis 4. Obergeschoss	0,97
über 4. Obergeschoss	0,98
Dachgeschoss	1,00
Penthouse	1,10
Maisonette	1,02

Tabelle 8

Umrechnungskoeffizienten wegen der Abweichung bezüglich Balkon bzw. Loggia oder Terrasse	
<i>Balkon bzw. Loggia oder Terrasse</i>	<i>Koeffizient</i>
nicht vorhanden	0,87
Balkon oder Loggia	1,00
Dachterrasse	1,20
Terrasse	1,11

Tabelle 9

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Mietsituation	
<i>Mietsituation</i>	<i>Koeffizient</i>
unvermietet	1,00
vermietet	0,93

Tabelle 10

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Gebietsgliederung	
<i>Gebietsgliederung</i>	<i>Koeffizient</i>
[1] zentrumsnahe Wohngebiete	1,25
[2] Wohngebiete in Vororten	1,00
[3] bevorzugte Wohngebiete, Stadtbezirk Süd	1,20
[4] gute, aufgelockerte Randlagen	1,15
[5] mittlere, aufgelockerte Randlagen	1,05
[6] mäßige, aufgelockerte Randlagen	0,95
[7] industriegeprägte Lagen nördlich der Ruhr	0,85
[8] sonstige industriegeprägte Lagen	0,90

Tabelle 11

#### Hinweis zur Gebietsgliederung bei Verwendung des „Immobilien-Preis-Kalkulator“ BORIS.NRW

Der überwiegende Teil der in Duisburg gebildeten Immobilienrichtwert-Zonen überschreitet nicht die Grenzen eines Gebietsgliederungsbereiches, sodass für die meisten Immobilienrichtwerte keine Anpassung für dieses Merkmal erforderlich ist. In diesen Fällen kann das Ergebnis des Immobilien-Preis-Kalkulator unter BORIS.NRW ohne eine weitere Anpassung bezogen auf die Gebietsgliederung verwendet werden.

Liegen Immobilienrichtwert und Wertermittlungsobjekt in unterschiedlichen Gebietsgliederungsbereichen, ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass der bereitgestellte **Immobilien-Preis-Kalkulator unter BORIS.NRW diese Anpassungsberechnung nicht ausführt**. In diesen Fällen ist eine weitere Anpassung des Ergebnisses aus dem Rechner analog zu dem Anwendungsbeispiel in Kapitel 6 vorzunehmen.

## 6. Anwendungsbeispiel

Es soll der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung, die in der Immobilienrichtwertzone Nr. 6052003 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 2.300 €/m² Wohnfläche und bezieht sich auf ein Normobjekt mit den u. a. wertbestimmenden Merkmalen.

In der folgenden Tabelle bedeuten:

IRW Immobilienrichtwert

UK<sub>IRW</sub> Umrechnungskoeffizient beim IRW

WEO Wertermittlungsobjekt

UK<sub>WEO</sub> Umrechnungskoeffizient beim WEO

Immobilienrichtwert-Nr. 6052003					2.300 €/m² WF
Wertbestimmende Merkmale	Normobjekt (IRW)	UK <sub>IRW</sub>	Wertermittlungsobjekt	UK <sub>WEO</sub>	Anpassungskoeffizient UK <sub>WEO</sub> / UK <sub>IRW</sub>
Wertermittlungsstichtag <sup>1)</sup>	01.01.2023	1,00	01.08.2023	1,05	1,00
Wohnlage (Mikrolage)	gut	1,14	mittel - gut	1,07	0,94
Baujahr → Alter [Jahre] <sup>2)</sup>	1976 → [47]	1,02	1977 → [46]	1,03	1,01
Wohnfläche [m²]	84	1,04	90	1,05	1,01
Anzahl der Einheiten im Gebäude	8	1,00	5	1,02	1,02
Anzahl der Einheiten in der Anlage	39	0,97	10	1,01	1,04
Ausstattung	mittel	1,00	mittel - gehoben	1,10	1,10
Anzahl der Geschosse	4	0,94	5	0,93	0,99
Geschosslage der Eigentumswohnung	1. OG / 2.OG	1,00	4. OG	0,97	0,97
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden	1,00	vorhanden	1,00	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00	unvermietet	1,00	1,00
Gebietsgliederung	[4]	1,15	[4]	1,15	1,00
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts <sup>3)</sup>					= 1,07
Relativer vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums					2.461 €/m² WF
Wohnfläche				(x)	90 m²
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums					221.490 €
<b>Anpassung an die Modelldefinition<sup>4)</sup></b>					
Stellplatz (Zeitwert)				(+)	3.400 €
Sondernutzungsrecht am Garten				(+)	2.000 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)<sup>5)</sup></b>					
Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, soweit nicht aus der Rücklage zu decken				(-)	0 €
Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum				(-)	0 €
				=	226.890 €
<b>Vergleichswert des Wohnungseigentums</b>					<b>rd. 227.000 €</b>

- 1) Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV - ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (Marktanpassung)
- 2) Das jeweilige Gebäudealter in Jahren für die Zuordnung des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wegen abweichenden Alters ist aus dem "Jahr des Stichtags für den IRW" und dem "Baujahr" zu berechnen
- 3) Produkt der Faktoren aus den gebildeten Anpassungskoeffizienten
- 4) Wertanteile für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen
- 5) Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ggf. sachverständig entsprechend zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht

### **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.