



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) zum Stichtag 01.01.2024

Stand: 27.02.2024

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

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 Immobilienrichtwerte (IRW) gem. § 38 Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) ermittelt und durch Beschluss am 27.02.2024 bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 festgesetzt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und bilden unter sachverständiger Einschätzung 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 festzustellen.

Die Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen (Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2023) mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelte, georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke. Sie wurden durch Mittelwertbildung normierter Kaufpreise ermittelt; in Einzelfällen durch Indexfortschreibung. Immobilienrichtwerte sind bezogen auf fiktive Ein- und Zweifamilienhäuser mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Normobjekt). Damit ist der Zustand durch signifikante Einflussgrößen wie z. B. Baujahr definiert. Für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes von Duisburg sind zonale Immobilienrichtwerte auf Grundlage der Bodenrichtwertzonen (01.01.2022) fortgeführt worden. Die gebildeten Richtwertzonen beziehen sich auf Gebiete, für die ein hinreichend vergleichbares Wertniveau vorliegt.

In die Ermittlung der Immobilienrichtwerte sind 1.372 Datensätze der Kaufpreissammlung eingeflossen.

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. Der Immobilienrichtwert gilt als Ausgangswert für die gesamte Zone. Seine räumliche Positionierung innerhalb der Zone ist beliebig und bedeutet keine Festlegung der Lage. Wertanteile 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. Anpassungen, die nicht durch die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können, sind im Einzelfall nach besonderer Prüfung als mögliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen. Dies kann zum Beispiel erforderlich werden, wenn die Lagequalität des Wertermittlungsobjektes sehr stark von der durch die Immobilienrichtwert repräsentierte durchschnittliche Lagequalität innerhalb der Zone abweicht. Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf Sanierungsgebiete und Erstverkäufe (Neubauten).

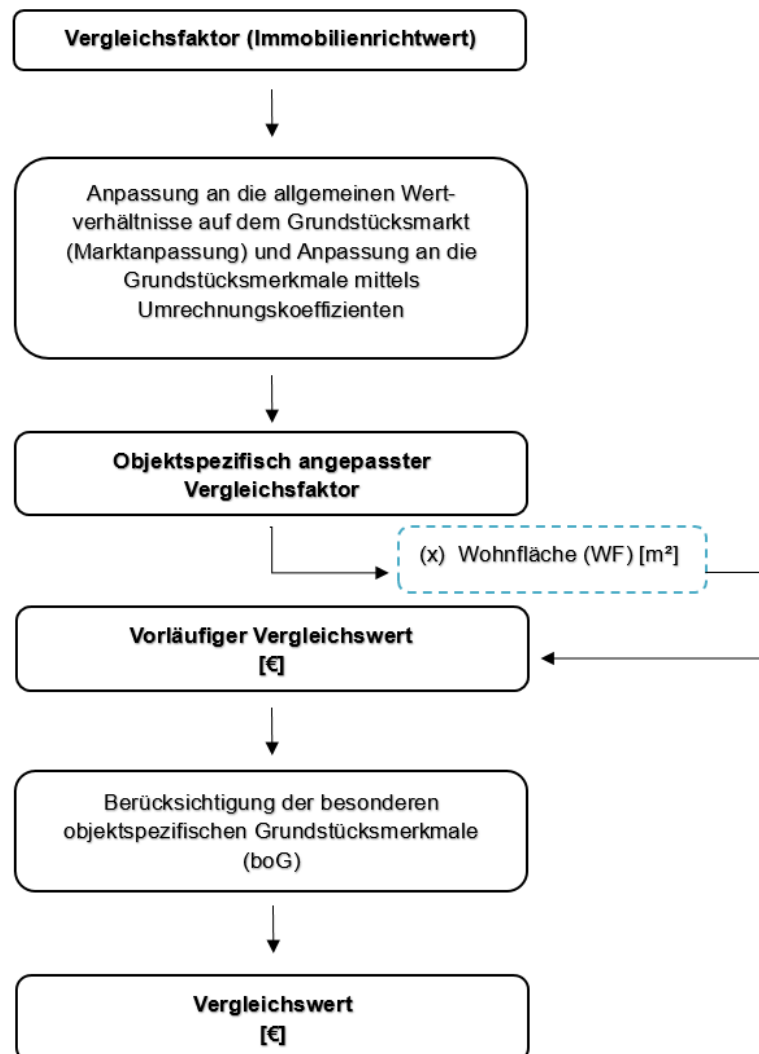
2. Ablaufschema

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 können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Garagen, Stellplätze sowie Teilflächen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich das folgende Ablaufschema in Anlehnung an die ImmoWertV:



3. Merkmalsdefinitionen

Merkmale	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 - 2021). 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 neuzeitlich. 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 3.000 m² definiert. Hierzu zählen keine selbstständig verwertbaren Grundstücksteile oder Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität (z. B. Hausgärten).

Gebäudestandard:

Der Gebäudestandard eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird in Anlehnung an die Datenmodellbeschreibung 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	gehoben	mittel	einfach
Heizung	z.B. Fußbodenheizung, zusätzliche Steuerungssysteme	z.B. Zentralheizung Fernwärme, Gasetaugenheizung	z.B. Elektrospeicherheizung mindestens in allen Wohnräumen
Fassade	z.B. Wärmedämmputz, vorgehängte Fassade mit Wärmedämmung, Klinker, Stuck-Ornamentfassade	z.B. ohne Putz oder einfacher glatter Putz, Kratzputzfassade, Sichtmauerwerk ohne Wärmedämmung	
Treppenhaus	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
Fenster	Isolierverglasung		Überwiegend Einfachverglasung
Elektroanschlüsse	z.B. anspruchsvolle Installation und Ausführung	z.B. Brennstellen und Steckdosen in zweckentsprechender Anzahl, ausreichende Absicherung	z.B. wenige Brennstellen und Steckdosen, unzureichende Absicherung
Warmwasserversorgung	z.B. zentrale Warmwasserversorgung, elektronische Durchlauferhitzer	Durchlauferhitzer für Küche und Bad	z.B. Warmwasser-einzelgeräte für Küche und Bad
Sanitäreinrichtungen	z.B. Badewanne und Dusche, Gäste-WC, anspruchsvolle Ausführung	z.B. Badewanne oder Dusche, Standardausführung	z.B. Badewanne, Waschbecken, schlichte Ausführung
Wandfliesen	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
Fußbodenbeläge	z.B. Parkett, Fliesen, Naturstein, Teppichboden hoher Qualität	z.B. Linoleum, PVC, Laminat oder Teppichboden mittlerer Qualität	z.B. ohne Beläge, einfache Holzdielen

4. Umrechnungskoeffizienten

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

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950 - 1959
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	0,93

Umrechnungskoeffizienten Ergänzende Gebäudeart	
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	<i>Koeffizient</i>
Freistehend	1,07
Doppelhaushälfte	1,00
Reihenmittelhaus	0,99
Reihenendhaus	0,96

Umrechnungskoeffizienten Baujahr	
<i>Baujahr</i>	<i>Koeffizient</i>
< 1900	0,82
1900 - 1909	0,89
1910 - 1919	0,95
1920 - 1929	0,92
1930 - 1939	0,99
1940 - 1949	0,96
1950 - 1959	1,00
1960 - 1969	1,02
1970 - 1979	1,06
1980 - 1989	1,12
1990 - 1999	1,18
2000 - 2009	1,27
>= 2010	1,39

Umrechnungskoeffizienten Wohnfläche	
<i>Wohnfläche [m²]</i>	<i>Koeffizient</i>
< 80	1,17
80 - 99	1,16
100 - 119	1,10
120 - 139	1,00
140 - 159	0,97
160 - 179	0,91
180 - 199	0,82
>= 200	0,72

Umrechnungskoeffizienten Modernisierungstyp	
<i>Modernisierungstyp</i>	<i>Koeffizient</i>
neuzeitlich	1,12
baujahrtypisch	1,00
teilmodernisiert	1,11

Umrechnungskoeffizienten Gebäudestandard	
<i>Gebäudestandard</i>	<i>Koeffizient</i>
einfach	0,81
einfach bis mittel	0,89
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,07

Umrechnungskoeffizienten Mietsituation	
<i>Mietsituation</i>	<i>Koeffizient</i>
unvermietet	1,00
teilweise vermietet	0,92
vermietet	0,91

Umrechnungskoeffizienten Keller	
<i>Keller</i>	<i>Koeffizient</i>
unterkellert	1,00
teilunterkellert	0,93
nicht unterkellert	0,95

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße	
<i>Grundstücksgröße [m²]</i>	<i>Koeffizient</i>
< 150	0,96
150 - 199	1,00
200 - 249	1,09
250 - 299	1,11
300 - 349	1,12
350 - 399	1,21
400 - 499	1,24
500 - 599	1,25
600 - 699	1,39
>= 700	1,33

5. Anwendungsbeispiel

Es soll der Vergleichswert für ein Reihenmittelhaus (Einfamilienhaus) mit Garage, das in der Immobilienrichtwertzone Nr. 7033002 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 2.700 €/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. 7033002					2.700 €/m ² WF
Wertbestimmende Merkmale	Normobjekt (IRW)	UK _{IRW}	Wertermittlungsobjekt	UK _{WEO}	Anpassungskoeffizient UK _{WEO} / UK _{IRW}
Wertermittlungsstichtag ¹⁾	01.01.2024	1,00	01.03.2024	1,00	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	Einfamilienhaus	1,00	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaus-hälfte	1,00	Reihenmittelhaus	0,99	0,99
Baujahr	1950 - 1959	1,00	1922	0,92	0,92
Wohnfläche [m ²]	120 - 139	1,00	115	1,10	1,10
Modernisierungstyp	baujahr-typisch	1,00	teilmodernisiert	1,11	1,11
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	1,09	1,09
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts ²⁾					= 1,21
Objektspezifische angepasster Vergleichsfaktor des Einfamilienhauses					3.267 €/m ² WF
Wohnfläche					(x) 115 m ²
Vorläufiger Vergleichswert des Einfamilienhauses					375.705 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale³⁾					
Eine Garage vorhanden					(+ / -) 0 €
Baumängel und Bauschäden					(-) 0 €
					= 375.705 €
Vergleichswert des Einfamilienhauses					rd. 376.000 €

1) Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV - ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (Marktanpassung); hier: + 0 %

2) Produkt der Faktoren aus den ermittelten Anpassungskoeffizienten

3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ggf. sachverständig entsprechend zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Garage/Stellplatz, Teilflächen sind ggf. mit ihrem Zeitwert zusätzlich zu berücksichtigen.

Abschließender Hinweis

Der ermittelte Vergleichswert ist umso gesicherter, je besser die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjektes mit denen des Immobilienrichtwerts übereinstimmen. Das Ergebnis der Vergleichswertermittlung ist sachverständig zu würdigen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

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.