



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser**

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts**

Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine modellhafte Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ergeben sich diese Grundstücksmerkmale (Normobjekt) aus den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Immobilienrichtwertzone. Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche. Immobilienrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern. Einzelne Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objekts können vom Immobilienrichtwert abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Immobilienrichtwert bewirken.

Der Immobilienrichtwert schließt den Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Stellplätze und Nebengebäude sind nicht enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden. Im Grundstücksmarktbericht werden die Durchschnittspreise differenziert nach Art und Baujahr veröffentlicht. Befindet sich die Garage oder der Stellplatz auf dem Hauptgrundstück des Doppel-/Reihenhauses wird der im Grundstücksmarktbericht angegebene Durchschnittspreis pauschal um 5.000 € reduziert, um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwerts zu vermeiden.

### **Preisindex**

Im Grundstücksmarktbericht wird die Indexreihe für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht.

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten gibt für Doppel- und Reihenhäuser Umrechnungskoeffizienten an.

Diese Umrechnungskoeffizienten sind im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.

Die einzelnen Umrechnungskoeffizienten, die Modellbeschreibung und ein Berechnungsbeispiel sind dem Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.