



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

Definition der Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, welche sich auf ein lagetypisches Normobjekt beziehen. Im Sinne des § 13 ImmoWertV handelt es sich hierbei um Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Die Grundlage für die Ermittlung von Immobilienrichtwerten bilden die Daten aus der Kaufpreissammlung. Die Ableitung soll zonal, bezogen auf den Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche erfolgen. Eine flächendeckende Ausweisung der Immobilienrichtwerte ist nicht vorgeschrieben.

Gemäß § 37 GrundWertVO NRW erfolgt die Ableitung für bestimmte Teilmärkte jährlich, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres. Die Daten sind bis zum 31. März desselben Jahres zu veröffentlichen. Mit dem § 58 GrundWertVO NRW wurde für das Land NRW eine Übergangsregelung geschaffen, mit der die Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten für die Objektarten Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser erst mit Ablauf des Jahres 2025 verpflichtend zu leisten ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach weist zum Stichtag 01.01.2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum aus.

Immobilienrichtwerte haben ebenso wie Gutachten für den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, sodass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Hinweis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach erachtet zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten die Einteilung des Objektmerkmals „Anzahl der Geschosse“ in vier Gruppen als sachgerecht. Neben Einzelwerten umfasst diese Einteilung auch Spannen. Eine gemeinsame Darstellung von Einzelwerten und Spannen von Attributen eines Objektmerkmals ist nach dem IRW-Datenmodell in der Regel allerdings nicht vorgesehen und wird in der Anwendung BORIS.NRW technisch nicht unterstützt. Die Darstellung der Attribute erfolgt demnach unter Angabe von Einzelwerten. Bei Spannen wird der Anfangswert der Spanne angegeben.

Die Umrechnungskoeffizienten sowie weitere Informationen zu der Ableitung und Verwendung der Immobilienrichtwerte können dem Kapitel 6.1.9 des Grundstücksmarktberichtes 2024 entnommen werden.