

## Was sind Immobilienrichtwerte?

**Immobilienrichtwerte** sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Weitere Information zu Immobilienrichtwerten und dem Immobilien-Preis-Kalkulator auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

### **Berechnungsbeispiel:**

<b>Merkmal</b>	<b>Normobjekt</b>	<b>Wertermittlungsobjekt</b>	<b>Umrechnungs-koeffizienten</b>
<b>Immobilienrichtwert [€/m²]</b>	1.850		
<b>Richtwertzone</b>	4055		
<b>Baujahr</b>	1965	1952	0,80
<b>Wohnfläche [m²]</b>	111-130	105	1,12
<b>Wohnlage</b>	einfach	einfach	1,00
<b>Grundstücksgröße</b>	151-250	280	1,04
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
<b>Ergänzende Gebäudeart</b>	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0,99
<b>Ausstattung</b>	mittel	mittel	1,00
<b>Mietsituation</b>	unvermietet	unvermietet	1,00
<b>Modernisierungstyp</b>	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,12
<b>Keller</b>	vorhanden	vorhanden	1,00

### **Immobilienrichtwert des Wertermittlungsobjektes:**

$1.850 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 1,12 \times 1,00 \times 1,04 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,12 \times 1,00 =$   
**1.910 €/m²**

### **Immobilienpreis des Wertermittlungsobjektes (Immobilie und Grundstück):**

$1.910 \text{ €/m}^2 \times 105 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} = \mathbf{200.550 \text{ €}}$