



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl beschließt **jährlich** die Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW-www.boris.nrw.de). Hierzu wurden zum 01.01.2024 Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2019 bis 2023 mittels statistischer Verfahren analysiert. Dadurch standen für den untersuchten Teilmarkt etwa 1.600 Kauffälle aus fünf Jahren zur Verfügung. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR- spatial conditional and simultaneous autoregression model). Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss von Erstverkäufen und nur solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Die für das Gebiet ermittelten zonalen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich auf ein fiktives Grundstück (bebaut - einschließlich Gebäude- und Bodenwertanteil). Immobilienrichtwerte werden ohne Wertanteil für Garagen und Stellplätze angegeben. Sie beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, die nicht mit Hilfe der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden können (besondere bauliche Gegebenheiten oder private und öffentlich-rechtliche Belastungen).

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes kann der **Immobilienpreiskalkulator (IPK)** auf www.boris.nrw.de verwendet werden. Für den IPK wurden die Baujahresklassen interpoliert. Der durch den Kalkulator ermittelte Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Normobjekt in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl

| Merkmal | Ausprägung |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Wohnlage | Mittel |
| Anzahl Geschosse | III- V |
| Baujahr | 1970-1979 |
| Geschosslage | I-IV |
| Ausstattungs-klasse | Mittel |
| Modernisierungsgrad | im Rahmen der Instandhaltung |
| Wohnfläche | 40m ² - 90m ² |
| Raumanzahl | 2-4 |
| Vermietungssituation | unvermietet |
| Balkon | Nein |
| Garten | Nein |
| Alten- und Behindertengerecht | Nein |



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

