



## **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) – Stichtag des Immobilienrichtwertes: 01.01.2024**

---

### **Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwertes**

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Immobilienrichtwerte bzw. Immobilienpreis-Kalkulatoren sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV, wenn sie der Ermittlung von Vergleichswerten und nicht nur einer überschlägigen Wertermittlung dienen. Es handelt sich hierbei um auf eine Bezugseinheit (z. B. Quadratmeter Wohnfläche) bezogene durchschnittliche Lagewerte für modellhafte Immobilien mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale sollen mithilfe von Umrechnungskoeffizienten oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Dinslaken hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) beschlossen, die jährlich fortgeschrieben werden. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken lehnt sich an das von der AGVGA.NRW im Jahr 2021 herausgegebene „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ an und ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone.

Der für die Zone ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil an Grund und Boden ein.

Die Datengrundlage setzte sich aus rd. 730 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2014 bis 2021 zusammen, die auf den Stichtag 01.01.2022 indiziert wurden.

Zum Stichtag 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken 18 Immobilienrichtwerte (Vorjahr 18) für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) im Stadtgebiet aus Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2023 (rd. 885 Verkäufen) lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und beschlossen.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassung aufgrund der Modelldefinition).

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Objektmerkmalen (Richtwertnorm).

#### **Immobilienrichtwerte**

- sind bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>),
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen,

- beinhalten keine PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage) und sonstige Nebengebäude,
- beinhalten kein Inventar,
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Wegerechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Die Immobilienrichtwerte gelten ausschließlich für den Teilmarkt der **Weiterkäufe von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau**.

Der Auswertung liegen Kaufverträge über derartige Eigentumswohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern sowie in geringerem Umfang in gemischt genutzten Objekten mit einem überwiegenden Wohnanteil sowie in Dreifamilienhäusern zugrunde, die nach 1950 errichtet wurden.

Die Immobilienrichtwerte sind **nicht** anwendbar auf

- Erstverkäufe (Neubauten),
- Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum,
- Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden,
- Senioren- / Altenwohnungen,
- Appartementwohnungen,
- Wohnungseigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie
- Wohnungserbbaurechte.

Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke ausschließlich die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in der Stadt Dinslaken wird im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage, Balkon, Ausstattung / Gebäudestandard, Geschosslage und Vermietungssituation.

### **Merkmaledefinitionen**

Die zur Auswertung herangezogenen wertbeeinflussenden Merkmale sind im Einzelnen:

<b>Merkmal</b>	<b>Erläuterung</b>
Wohnlage	Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der Bodenrichtwertzonen (BRWZ).
Baujahr (Gebäudealter)	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus anzuhalten.
Wohnfläche (m²)	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze
Ausstattung / Gebäudestandard	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Anlage 4 ImmoWertV zu ermitteln.
Geschosslage der Wohnung	Souterrain, Erdgeschoss, 1. und 2. OG, 3. und 4. OG, über 4. OG, Dachgeschoss
Balkon / Loggia / Terrasse	vorhanden bzw. nicht vorhanden; die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen
Mietsituation	Unterscheidung in unvermietet oder vermietet; selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet

Modernisierungsgrad	Es standen <b>keine</b> Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung.
Gebietsgliederung	Einstufung entsprechend der Siedlungsbezirke

### Preisindex

Der Immobilienrichtwert ist gegebenenfalls an die Marktlage des Zeitpunktes, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), anzupassen. Daher kann es gegebenenfalls erforderlich sein, die konjunkturelle Entwicklung durch eine sachverständige Beurteilung der Preisentwicklung seit dem Stichtag des Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe).

Die ermittelten Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.07.2018 (Index = 100) bezogen. Abweichungen vom Stichtag des Richtwertes können auf der Basis des Preisindexes berücksichtigt werden.

Jahr	Index
01.01.2014	81,7
01.01.2015	86,1
01.01.2016	83,8
01.01.2017	92,2
01.01.2018	97,6
01.01.2019	103,3
01.01.2020	115,6
01.01.2021	122,9
01.01.2022	145,1
01.01.2023	143,5
01.01.2024 (vorläufig)	133,3

Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet Dinslaken dar; für die einzelnen Siedlungsbezirke sowie aufgrund anderer Einflussgrößen können sich andere Indexverläufe ergeben.

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Bei der Ableitung des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert sind Abweichungen zwischen den wertbeeinflussenden Merkmalen der zu bewertenden Wohnung (Wertermittlungsobjekt) und denen der Normwohnung, auf die sich der Immobilienrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert kann **ausschließlich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten** sachgerecht an das Wertermittlungsobjekt angepasst werden (Einhaltung der Modellkonformität).

Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Wertmerkmale, die nicht untersucht wurden und deshalb im Modell nicht definiert sind, können sachverständig ergänzt und durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Basis eines Immobilienrichtwertes scheidet regelmäßig aus, wenn das Bewertungsobjekt erheblich von den Eigenschaften des Immobilienrichtwerts abweicht oder außerhalb der im Modell aufgeführten Merkmalbereiche liegt.

Bei erheblichen Abweichungen der Einflussgrößen von den Merkmalen des Normobjektes oder bei offensichtlich unplausiblen Ergebnissen kann es im Einzelfall erforderlich sein, zeitnahe Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Stützung des aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswerts heranzuziehen.

### Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)

Da sich der Immobilienrichtwert immer auf die durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone bezieht, ist gegebenenfalls auch eine sachverständige Anpassung an die dortige Mikrolage vorzunehmen. Die Einschätzung der Lage innerhalb der Richtwertzone erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichte für den Geschosswohnungsbau. Bei der Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“, „mittel“ bzw. „einfach“ handelt es sich um eine durchschnittliche Einschätzung des Bodenrichtwertniveaus bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnlage (Bodenrichtwertniveau)	
Wohnlage	Koeffizient
einfach	0,98
mittel	1,00
gut	1,02

### Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude. Der Werteeinfluss einer Penthouse-wohnung bzw. einer Maisonette-Wohnung (mehrgeschossige Wohnungen) ist sachverständig zu schätzen.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Geschosslage der Wohnung	
Geschosslage	Koeffizient
Souterrain	0,94
Erdgeschoss	1,03
1. und 2. Obergeschoss	1,00
3. und 4. Obergeschoss	0,98
5. bis 9. Obergeschoss	0,94
Dachgeschoss	1,00

### Terrasse / Balkon / Loggia

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Die anteilige Grundfläche eines Balkons bzw. einer Terrasse wird bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt und führt somit zu einem höheren Immobilienwert. Der Einfluss eines Balkons, einer Loggia, Dachterrasse bzw. Terrasse ist von vielen Faktoren (z.B. der Größe, Form, Nutzbarkeit, Himmelsrichtung, Art etc.) abhängig. Der Werteeinfluss ist für jeden Einzelfall sachverständig einzuschätzen und entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Umrechnungskoeffizienten wegen der Abweichung bezüglich Balkon / Loggia / Terrasse	
Balkon / Loggia / Terrasse	Koeffizient
nicht vorhanden	0,95
vorhanden	1,00

### Mietsituation

Unterscheidung in unvermietet oder vermietet

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Mietsituation	
Mietsituation	Koeffizient
unvermietet	1,00
vermietet	0,94

## Ausstattung / Gebäudestandard

Mit der Einordnung der Ausstattungsmerkmale eines Objektes in die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 wird die Gebäudeausstattungskennzahl ermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Gebäudeausstattungskennzahlen der Beschreibung des Gebäudestandards nach dem IRW-Datenmodell des Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW gegenüber.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Ausstattung / Gebäudestandard		
Ausstattung / Gebäudestandard	Koeffizient	Gebäudeausstattungskennzahl in Anlehnung an die NHK 2010 (Spanne)
einfach	0,84	[1,8 – 2,2]
einfach - mittel	0,92	[2,3 – 2,7]
mittel	1,00	[2,8 – 3,2]
mittel - gehoben	1,07	[3,3 – 3,7]
gehoben	1,14	[3,8 – 4,2]
gehoben – stark gehoben	1,19	[4,3 – 4,7]
stark gehoben	1,24	[4,8 – 4,9]

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst. Für die Einordnung der Ausstattung in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die aufgeführten Ausstattungsmerkmale der Anlage 4 ImmoWertV maßgeblich. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft und dienen der Orientierung. So sind nicht alle in der Praxis auftretenden Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Merkmale, die die Anlage nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard



Fenster & Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände & Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion & Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spachtelputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen (z.B.: Gas, Kohle, Nachtstrom), Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonst. techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system

## Modernisierungsgrad

Es standen **keine** Informationen zum Modernisierungsgrad zur Verfügung. Für Gebäude mit einem Alter bis 45 Jahre wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads der Wohnung und der Wohnanlage richtet sich nach Anlage 2 ImmoWertV. Bei Gebäuden mit einem Alter ab 45 Jahre ist der Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig zu ermitteln und der ange-

gebene Immobilienrichtwert muss entsprechend dem Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig angepasst werden.

### Baujahr (Gebäudealter)

Das Alter eines Gebäudes bestimmt maßgeblich die Beschaffenheit und damit den Wert. Zu- oder Abschläge sind der Tabelle zu entnehmen. Auch wenn das Bewertungsobjekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, richtet sich die Zuordnung nach dem ursprünglichen Baujahr (Alter) und nicht nach dem Jahr der Modernisierung.

Das tatsächliche Gebäudealter wird nach der Formel ermittelt

„Jahr des Stichtags (IRW)“ – „Baujahr“; z.B.: 2024 – 1980 = 44 Jahre.

Baujahr = ursprüngliches Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr des Wiederaufbaus

Bei Gebäudeteilen, die wesentlich vom ursprünglichen Baujahr abweichen, ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen (z.B. zu Wohnzwecken nachträglich ausgebautes Dachgeschoss).

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichendem Gebäudealter [Jahre]					
Alter	Koeffizient	Alter	Koeffizient	Alter	Koeffizient
1	-	31	0,845	61	0,712
2	-	32	0,838	62	0,710
3	1,229	33	0,831	63	0,708
4	1,206	34	0,824	64	0,706
5	1,183	35	0,817	65	0,704
6	1,162	36	0,811	66	0,702
7	1,142	37	0,805	67	0,701
8	1,122	38	0,799	68	0,699
9	1,104	39	0,793	69	0,698
10	1,086	40	0,788	70	0,697
11	1,069	41	0,783	71	0,695
12	1,053	42	0,778	72	0,694
13	1,038	43	0,773	73	0,693
14	1,023	44	0,768	74	0,693
15	1,009	45	0,764		
16	0,995	46	0,759		
17	0,982	47	0,755		
18	0,970	48	0,751		
19	0,958	49	0,747		
20	0,946	50	0,744		
21	0,935	51	0,740		
22	0,924	52	0,737		
23	0,914	53	0,733		
24	0,904	54	0,730		
25	0,895	55	0,727		
26	0,886	56	0,724		
27	0,877	57	0,722		
28	0,868	58	0,719		
29	0,860	59	0,717		
30	0,852	60	0,714		



### Anzahl Einheiten in der Wohnanlage

Maßgeblich ist die Anzahl der abgeschlossenen Wohn- und ggf. Gewerbeeinheiten in der Wohnungseigentumsanlage, jedoch ohne Stellplätze. Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Eine Wohnanlage hat eine Eigentümergemeinschaft entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

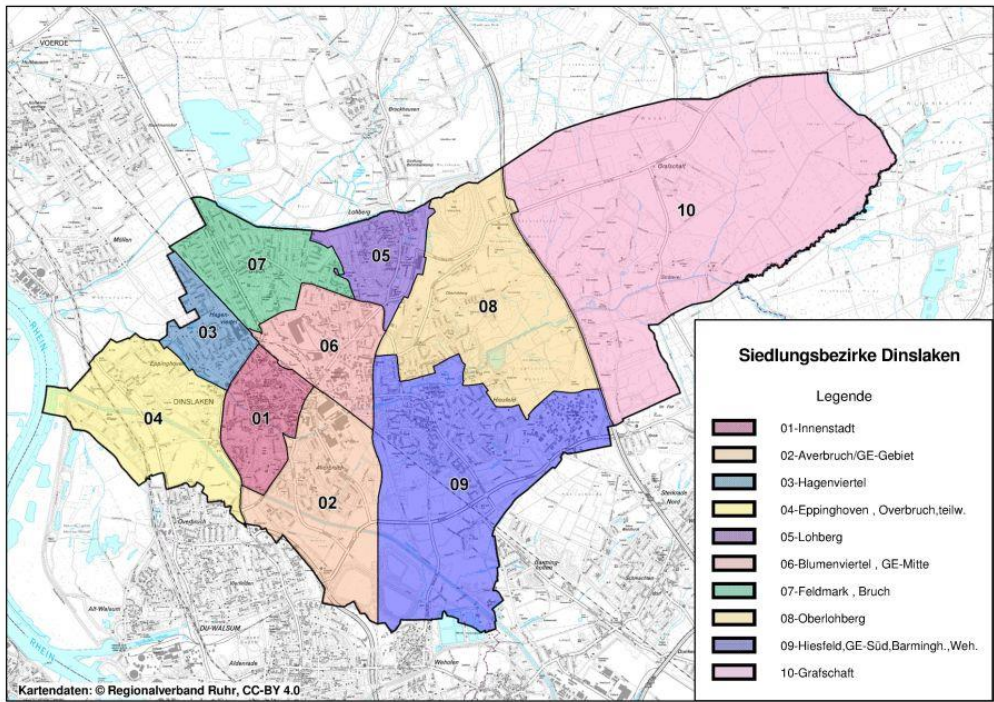
Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Anzahl der Einheiten in der Anlage					
Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient	Anzahl Einheiten	Koeffizient
3	1,034	35	0,900	67	0,870
4	1,010	36	0,898	68	0,869
5	1,003	37	0,897	69	0,868
6	0,992	38	0,896	70	0,868
7	0,983	39	0,894	71	0,867
8	0,976	40	0,893	72	0,866
9	0,967	41	0,892	73	0,866
10	0,964	42	0,891	74	0,865
11	0,958	43	0,890	75	0,865
12	0,954	44	0,889	76	0,864
13	0,949	45	0,888	77	0,863
14	0,945	46	0,887	78	0,863
15	0,942	47	0,886	79	0,862
16	0,938	48	0,885	80	0,862
17	0,935	49	0,884	81	0,861
18	0,932	50	0,883	82	0,861
19	0,930	51	0,882	83	0,860
20	0,927	52	0,881	84	0,860
21	0,925	53	0,880	85	0,859
22	0,922	54	0,879	86	0,859
23	0,920	55	0,878	87	0,858
24	0,918	56	0,878	88	0,858
25	0,916	57	0,877	89	0,857
26	0,914	58	0,876	90	0,857
27	0,912	59	0,875	91	0,856
28	0,910	60	0,875	92	0,856
29	0,909	61	0,874	93	0,855
30	0,907	62	0,873	94	0,855
31	0,905	63	0,872	95	0,854
32	0,904	64	0,872	96	0,854
33	0,902	65	0,871		
34	0,901	66	0,870		

**Wohnfläche (m²)**

Die Wohnfläche richtet sich nach der Angabe im Aufteilungsplan und wird i.d.R. nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i.d.R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Wohnfläche [m²]					
Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient	Wohnfläche	Koeffizient
30	0,842	71	0,940	112	0,974
31	0,845	72	0,942	113	0,973
32	0,848	73	0,943	114	0,973
33	0,851	74	0,945	115	0,973
34	0,853	75	0,947	116	0,973
35	0,856	76	0,948	117	0,972
36	0,859	77	0,950	118	0,972
37	0,862	78	0,951	119	0,971
38	0,865	79	0,953	120	0,971
39	0,867	80	0,954	121	0,970
40	0,870	81	0,955	122	0,969
41	0,873	82	0,957	123	0,969
42	0,875	83	0,958	124	0,968
43	0,878	84	0,959	125	0,967
44	0,881	85	0,960	126	0,967
45	0,883	86	0,961	127	0,966
46	0,886	87	0,962	128	0,965
47	0,888	88	0,963	129	0,964
48	0,891	89	0,964	130	0,963
49	0,893	90	0,965	131	0,962
50	0,896	91	0,966	132	0,961
51	0,898	92	0,967	133	0,959
52	0,901	93	0,968	134	0,958
53	0,903	94	0,969	135	0,957
54	0,905	95	0,969	136	0,956
55	0,908	96	0,970	137	0,954
56	0,910	97	0,971	138	0,953
57	0,912	98	0,971	139	0,952
58	0,914	99	0,972	140	0,950
59	0,917	100	0,972	141	0,949
60	0,919	101	0,972	142	0,947
61	0,921	102	0,973	143	0,946
62	0,923	103	0,973	144	0,944
63	0,925	104	0,973	145	0,942
64	0,927	105	0,974	146	0,941
65	0,929	106	0,974	147	0,939
66	0,931	107	0,974	148	0,937
67	0,933	108	0,974	149	0,935
68	0,935	109	0,974	150	0,933
69	0,937	110	0,974		
70	0,938	111	0,974		

Gebietsgliederung



Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Gebietsgliederung	
Gebietsgliederung	Koeffizient
[1] Innenstadt	1,00
[2] Averbruch	0,95
[3] Hagenviertel	0,95
[4] Eppinghoven	1,06
[6] Blumenviertel	0,97
[7] Feldmark, Bruch	0,99
[8] Oberlohberg	1,02
[9] Hiesfeld	1,00

Hinweis zur Gebietsgliederung bei Verwendung des „Immobilien-Preis-Kalkulators“ BORIS.NRW

Die in der Stadt Dinslaken gebildeten Immobilienrichtwertzonen überschreiten nicht die Grenzen eines Gebietsgliederungsbereiches, so dass für die Immobilienrichtwerte keine Anpassungen für dieses Merkmal erforderlich sind. In diesen Fällen kann das Ergebnis des Immobilien-Preis-Kalkulators ohne eine weitere Anpassung bezogen auf die Gebietsgliederung verwendet werden.

Liegen Immobilienrichtwert und Wertermittlungsobjekt in unterschiedlichen Gebietsgliederungsbereichen, ist eine Anpassung mit Hilfe der abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen.

Dabei ist zu beachten, dass der bereitgestellte **Immobilien-Preis-Kalkulator unter BORIS.NRW diese Anpassungsberechnung nicht ausführt**. In diesen Fällen ist eine weitere Anpassung des Ergebniswertes aus dem Rechner analog zu dem Anwendungsbeispiel vorzunehmen.

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten (Anwendungsbeispiel)**

Es soll der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung (Weiterverkauf), die in der Immobilienrichtwertzone 10119 liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2024 ermittelt werden. Der Immobilienrichtwert

zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 2.110 €/m² Wohnfläche und bezieht sich auf ein Normobjekt mit den u. a. wertbestimmenden Merkmalen.

Immobilienrichtwertnummer 10119				2.110 €/m² WF	
Wertbestimmende Merkmale	Normobjekt (IRW)	UK <sub>IRW</sub>	Wertermittlungsobjekt (WEO)	UK <sub>WEO</sub>	Anpassungskoeffizient UK <sub>WEO</sub> / UK <sub>IRW</sub>
Wertermittlungsstichtag <sup>1)</sup>	01.01.2024	100,0	01.07.2024	102,0	1,020
Lage (Bodenrichtwertniveau) <sup>2)</sup>	mittel	1,000	gut	1,020	1,020
Baujahr <sup>3)</sup> Alter [Jahre]	1995 (29 Jahre)	0,860	2000 (24 Jahre)	0,904	1,051
Wohnfläche [m²]	80	0,954	70	0,938	0,983
Anzahl der Einheiten in der Anlage	8	0,976	11	0,958	0,982
Ausstattung / Gebäudestandard	mittel	1,000	mittel – gehoben	1,070	1,070
Geschosslage	1. / 2. OG	1,000	3. OG	0,980	0,980
Terrasse / Balkon / Loggia	vorhanden	1,000	vorhanden	1,000	1,000
Mietsituation	unvermietet	1,000	unvermietet	1,000	1,000
Modernisierungsgrad <sup>4)</sup>	nicht erfasst	1,000	nicht modernisiert	1,000	1,000
Gebietsgliederung	[7] Feldmark, Bruch	0,990	[7] Feldmark, Bruch	0,990	1,000
Anpassungsfaktor des Wertermittlungsobjekts <sup>5)</sup>				=	1,107
relativer vorläufiger Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts (IRW x angepasster Vergleichsfaktor) am WE <sup>6)</sup>					<u>2.336 €/m² WF</u>
Wohnfläche				(x)	70 m²
vorläufiger angepasste Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts					163.520 €
<b>Anpassung an die Modelldefinition<sup>7)</sup></b>					
Stellplatz (Zeitwert)				(+)	3.500 €
Sondernutzungsrecht am Garten				(+)	2.500 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<sup>8)</sup></b>					
Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, soweit nicht aus der Rücklage zu decken				(-)	0 €
Baumängel und Bauschäden am Sondereigentum				(-)	0 €
				=	169.520 €
<b>Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts am WE</b>					<b>rd. 169.520 €</b>

In der Tabelle bedeuten:

IRW = Immobilienrichtwert

UK<sub>IRW</sub> = Umrechnungskoeffizient beim IRW

WEO = Wertermittlungsobjekt

UK<sub>WEO</sub> = Umrechnungskoeffizient beim WEO

- 1) Gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV – ggf. sachverständige Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (Marktanpassung); hier + 2 %
- 2) Die Einschätzung der Lage innerhalb der Richtwertzone erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichte für den Geschosswohnungsbau. Bei der Einteilung der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in die Lagequalitäten „gut“, „mittel“ bzw. „einfach“ handelt es sich um eine durchschnittliche Einschätzung des Bodenrichtwertniveaus bezogen auf die jeweilige Immobilienrichtwertzone; Lage der zur bewertenden Eigentumswohnung: hier BRWZ 2303 Lagebeurteilung 1 (gut).
- 3) Das jeweilige Gebäudealter in Jahren für die Zuordnung des entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wegen abweichenden Alters ist aus dem „Jahr des Stichtags für den IRW“ und dem „Baujahr“ zu berechnen. Auch bei modernisierten Wohnungen richtet sich die Zuordnung nach dem Baujahr und nicht nach dem Jahr der Modernisierungen.
- 4) Es standen **keine** Informationen zum Modernisierungsgrad bei der Ermittlung der IRW zur Verfügung. Für Gebäude mit einem Alter bis 45 Jahre wird eine mittlere Modernisierung unterstellt, weil der Einfluss über das Baujahr bzw. das Gebäudealter hinreichend berücksichtigt ist und i.d.R. keine umfassenden wertrelevanten Modernisierungen vorliegen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads der Wohnung und der Wohnanlage richtet sich nach Anlage 2 ImmoWertV. Bei Gebäuden mit einem Alter ab 45 Jahre ist der Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig zu ermitteln und der angegebene Immobilienrichtwert muss entsprechend dem Modernisierungsgrad der Wohnung und der Wohnanlage sachverständig angepasst werden; hier: nicht modernisiert.
- 5) Produkt (Multiplikation) der Faktoren aus den Anpassungskoeffizienten.
- 6) Der ermittelte Vergleichswert einer Eigentumswohnung umfasst den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie dem Grund und Boden.
- 7) Anpassung aufgrund der Modelldefinition: Wertanteile für Garagen und / oder Stellplätze, besondere Einbauten sowie eines zusätzlichen Sondereigentums (z.B. zusätzlicher Hobbyraum oder Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, etc.) sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.
- 8) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden am Gemeinschafts- und / oder Sondereigentum und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind wertmäßig ggf. noch durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise ggf. sachverständig zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

### Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der

hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

**Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und / oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjekts sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.**