



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum"

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

"Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Die zonalen Immobilienrichtwerte (zIRW) werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV dienen. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn hat zonale Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024, abgeleitet [insgesamt 10 Immobilienrichtwertzonen].

Der zonale Immobilienrichtwert ist in €/m² Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf eine Wohnung mit folgenden Merkmalen [Normobjekt]:

Merkmal	Definition
Anzahl der Wohneinheiten	ab 4
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 175 €/m ²
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	bis 4 Punkte
Wohnfläche	61 m ² - 100 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anzahl der Wohneinheiten	Bezieht sich auf die Wohneinheiten im Gebäude.
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen herangezogen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.
BRW	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichungen hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland), sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immissionen) müssen sachverständig in Ansatz gebracht werden
Vermietungssituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“
Modernisierung	<p>Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Auflistung Anhaltspunkte:</p> <p>0 – 1 Punkte nicht modernisiert</p> <p>2 – 4 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</p> <p>5 – 8 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad</p> <p>9 – 13 Punkte überwiegend modernisiert</p> <p>Über 14 Punkte umfassend modernisiert</p>
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Preisindex

Der Gutachterausschuss hat Indexreihen für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen abgeleitet. Grundlage sind die weiterhin ermittelten Vergleichswerte.

Jahr	Index 2010 = 100
2010	100,0
2013	107,0
2014	106,8
2015	106,9
2016	110,5
2017	115,3
2018	119,2
2019	115,8
2020	133,5
2021	155,2
2022	171,3
2023	155,5

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen zum Wertermittlungsobjekt sind durch die u. a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Das Ergebnis bildet eine Orientierungshilfe auf dem Grundstücksmarkt, **ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung** durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Anzahl der Wohneinheiten		bis 4 ab 5	1,03 1,00
Baujahr		bis 1950 1951 - 1974 1975 - 1984 1985 - 1994 1995 - 2004 2005 - 2014 ab 2015	0,99 1,00 1,13 1,26 1,45 1,62 2,25
BRW	€/m ²	bis 175 176 - 250 ab 251	1,00 1,11 1,28
Vermietungssituation		vermietet unvermietet	0,93 1,00
Modernisierung	Punkte	bis 4 5 - 8 ab 9	1,00 1,05 1,31
Wohnfläche	m ²	bis 60 61 - 100 ab 101	0,96 1,00 1,01

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten sind multiplikativ zu verwenden.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung [Modernisierungspunkte].

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbarer Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme [Strom, Gas, Wasser, Abwasser]	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2