



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Ein- und Zweifamilienhäuser"

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, 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 und sonstige Nebengebäude oder übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich in der Stadt Iserlohn auf ein Normobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Definition
Anbauweise	freistehend
Art	Einfamilienhaus
Baujahr	1951 - 1974
BRW	bis 180 €/m ²
Modernisierung	bis 4 Punkte
Standard	2,6 - 3,5
Wohnfläche	101 m ² - 120 m ²

Im Folgenden werden die Merkmale näher erläutert:

Merkmal	Erläuterung
Anbauweise	Abweichungen hinsichtlich der Anbauweise können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
Art	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.
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.
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>
Standard	<p>Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:</p> <p>bis 1,5 sehr einfache Ausstattung</p> <p>1,6 – 2,5 einfache Ausstattung</p> <p>2,6 – 3,5 mittlere Ausstattung</p> <p>ab 3,6 gehobene Ausstattung</p>
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Preisindex

Die auf Basis der Vergleichswerte abgeleiteten Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneigenheime und Doppelhaushälften beziehen sich bis zum Berichtsjahr 2019 auf die Mitte des jeweiligen Berichtsjahres; ab dem Berichtsjahr 2020 beziehen sie sich entsprechend § 40 GrundWertVO NRW auf den 01.01. des Folgejahres.

Jahr	Index 2010 = 100	
	Ein- / Zweifamilien- häuser	Reiheneigenheime / Doppelhaushälften
2010	100,0	100,0
2016	108,7	117,9
2017	113,9	121,0
2018	115,1	125,8
2019	120,8	132,6
2020	135,4	155,2
2021	150,3	171,7
2022	173,8	182,3
2023	140,3	143,8

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
Anbauweise		Reihenmittelhaus Reihenendhaus Doppelhaushälfte freistehend	0,77 0,84 0,88 1,00
Art		Zweifamilienhaus Einfamilienhaus m. Einlieger Einfamilienhaus	0,95 0,95 1,00
Baujahr		bis 1950 1951 - 1974 1975 - 1994 1995 - 2009 2010 - 2017 ab 2018	0,91 1,00 1,15 1,26 1,39 1,54
BRW	€/m ²	bis 180 181 - 200 201 - 250 ab 251	1,00 1,07 1,09 1,17
Modernisierung	Punkte	bis 4 5 - 8 9 - 13 ab 14	1,00 1,07 1,26 1,52
Standard		bis 2,5 2,6 - 3,5 ab 3,6	0,89 1,00 1,23
Wohnfläche	m ²	bis 100 101 - 120 121 - 140 141 - 160 161 - 180 ab 181	1,11 1,00 0,96 0,88 0,79 0,74

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