



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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwerthorm können mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen aus den Jahren 2009 bis 2018 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2019.
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe (Neubauten).
- beinhalten keine Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.).
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.).

Preisindex

entfällt

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der Gutachterausschuss hat ca. 2.200 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Mit den Umrechnungsfaktoren kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungsfaktoren. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Es ist auch bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vom tatsächlichen Baujahr auszugehen.

Bewertungs- objekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1960	1,03	1,00	0,96	0,88	0,78	0,71	0,66
1960 - 1964	1,05	1,01	0,97	0,89	0,79	0,72	0,67
1965 - 1969	1,06	1,03	0,99	0,91	0,80	0,73	0,68
1970 - 1974	1,09	1,06	1,01	0,93	0,83	0,75	0,70
1975 - 1979	1,14	1,10	1,06	0,97	0,86	0,78	0,73
1980 - 1984	1,20	1,16	1,11	1,03	0,91	0,82	0,77
1985 - 1989	1,28	1,24	1,19	1,09	0,97	0,87	0,82
1990 - 1994	1,35	1,31	1,26	1,16	1,02	0,93	0,87
1995 - 1999	1,42	1,37	1,31	1,21	1,07	0,97	0,91
2000 - 2004	1,49	1,45	1,39	1,28	1,13	1,02	0,96
2005 - 2009	1,54	1,49	1,43	1,32	1,16	1,05	0,99
2010 - 2015	1,57	1,52	1,46	1,34	1,19	1,07	1,01
> 2015	1,65	1,60	1,53	1,41	1,24	1,13	1,06

b) Grundstücksfläche

Bei übertiefen Grundstücken bezieht sich die Grundstücksfläche auf eine maximale Tiefe von 50 m.

Bewertungs- objekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 199 m ²	0,93	0,91	0,79
200 - 299 m ²	0,99	0,97	0,84
300 - 399 m ²	1,02	1,00	0,87
400 - 499 m ²	1,08	1,06	0,92
500 - 599 m ²	1,13	1,11	0,97
600 - 699 m ²	1,17	1,15	1,00
700 - 799 m ²	1,21	1,19	1,03
800 - 899 m ²	1,26	1,23	1,07
900 - 999 m ²	1,28	1,25	1,09

c) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 89 m ²	1,18	1,20	1,33
90 - 99 m ²	1,17	1,19	1,32
100 - 109 m ²	1,08	1,10	1,22
110 - 119 m ²	1,04	1,06	1,18
120 - 129 m ²	1,00	1,02	1,13
130 - 139 m ²	0,98	1,00	1,11
140 - 149 m ²	0,94	0,96	1,07
150 - 159 m ²	0,90	0,92	1,02
160 - 179 m ²	0,85	0,87	0,97
180 - 199 m ²	0,80	0,82	0,91
200 - 219 m ²	0,76	0,78	0,87
220 - 249 m ²	0,71	0,72	0,80

d) Ausstattung des Gebäudes (gemäß Tabelle in Anlehnung an NHK 2010)

Bewertungs- objekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,93	0,86	0,82	0,77	0,66	0,59
einfach	1,07	1,00	0,92	0,88	0,82	0,71	0,63
einfach bis mittel	1,16	1,09	1,00	0,95	0,89	0,77	0,68
mittel	1,22	1,14	1,05	1,00	0,94	0,81	0,71
mittel bis gehoben	1,30	1,22	1,12	1,07	1,00	0,86	0,76
gehoben	1,51	1,41	1,30	1,24	1,16	1,00	0,88
gehoben bis stark gehoben	1,71	1,60	1,47	1,40	1,31	1,13	1,00

Ausstattungsstandard					
	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten; geringe oder keine Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; geringe Dachdämmung	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; durchschnittliche Dachdämmung	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwendige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür (nach 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfacher Putz oder Kalkanstrich; Füllungstüren, gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände überwiegend in massiver Ausführung, vereinzelt Leichtbauweise; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Edelholzvertäfelungen, Akustikputz; raumhohe aufwendige Türanlagen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppe einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, bessere Hartholztreppe	Decken mit großen Spannweiten, Edelholzvertäfelungen, breite hochwertige Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten
Sanitär-einrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche oder Wanne und WC; einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	1-2 Bäder, tlw. mit Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Einzelöfen, Heizkesselheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachtspeicherspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

e) ergänzende Gebäudeart

Bewertungs- objekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,05	1,09
Doppelhaus- hälfte	0,94	1,00	1,04
Reihenend- haus	0,93	0,98	1,02
Reihenmittel- haus	0,91	0,96	1,00

f) Anzahl Geschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
ein- geschossig	1,00	1,06
zwei- geschossig	0,94	1,00

g) Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende 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

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Für umfassend modernisierte Gebäude liegen aufgrund des geringen Datenmaterials keine Auswertungen vor.

Bewertungs- objekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht moder- nisiert	0,99
kleine Mo- derni-sierun- gen	1,00
mittlerer Mo- derni-sie- rungsgrad	1,09
überwiegend modernisiert	1,18

h) Unterkellerung

Bewertungs- objekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunter- kel- lert	0,94
nicht vor- handen	0,89

i) Dachgeschoss

Wohngebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind den nicht ausgebauten und nicht nutzbaren Dachgeschossen zuzuordnen. Zu den nicht ausgebauten und nutzbaren Dachgeschossen zählen nicht ausgebaute Dachgeschosse mit Ausbaureserve.

Bewertungs- objekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausge- baut nutzbar	1,06
nicht ausge- baut nicht nutzbar	1,06

j) Stellplatz

Bewertungs- objekt	Richtwert
	Garage
Garage	1,00
Carport	0,99
nicht vor- handen	0,98

Beispiel für Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Das zu bewertende freistehende eingeschossige Einfamilienhaus wurde 1997 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt 790 m² und die Wohnfläche 173 m². Das Gebäude ist teilunterkellert, das Dachgeschoss voll ausgebaut und es wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Des Weiteren gehört zu dem Gebäude eine Garage und die Ausstattung wird als gehoben eingestuft.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 3.800 €/m²-Wfl. bezieht sich auf ein eingeschossiges Normobjekt aus dem Baujahr 1990, einer Wohnfläche von 160 m² und einer Grundstücksfläche von 650 m². Es ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss, eine Garage und eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Der Richtwert bezieht sich auf ein Objekt, welches im Rahmen der Instandhaltung modernisiert wurde.

Der Vergleichswert für das Einfamilienhaus berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
	3.800 €/m ² -Wfl.		
Baujahr	1990	1997	1,07
Grundstücksfläche	650 m ²	790 m ²	1,05
Wohnfläche	160 m ²	173 m ²	0,96
Ausstattung	mittel bis gehoben	gehoben	1,16
erg. Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Anzahl Geschosse	1	1	1,00
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen	nicht modernisiert	0,99
Unterkellerung	vorhanden	teilunterkellert	0,94
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	1,00
Stellplatz	Garage	Garage	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$3.800,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (1,07 \cdot 1,05 \cdot 0,96 \cdot 1,16 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,99 \cdot 0,94 \cdot 1,00 \cdot 1,00) = \\ \mathbf{4.420,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}}$$

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für das freistehende Einfamilienhaus von

$$173 \text{ m}^2\text{-Wfl.} \cdot 4.420,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} = 764.660,-- \text{ €} \\ \mathbf{\text{rund } 760.000,-- \text{ €}}$$