



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen

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 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 (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.).
- 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.).
- beziehen sich auf eine mittlere baujahrstypische Ausstattung.
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m².

Preisindex

entfällt

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen 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.

Bei Objekten, die umfangreich modernisiert wurden, ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechendes Baujahr zugrunde zu legen.

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

Bewertungs- objekt	Richtwert								
	1950	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2015
1950-1974	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,67	0,60	0,52
1975-1979	1,06	1,00	0,93	0,88	0,84	0,80	0,71	0,64	0,55
1980-1984	1,14	1,08	1,00	0,95	0,91	0,86	0,77	0,69	0,60
1985-1989	1,20	1,13	1,05	1,00	0,95	0,90	0,81	0,72	0,63
1990-1994	1,26	1,19	1,10	1,05	1,00	0,95	0,85	0,76	0,66
1995-1999	1,33	1,26	1,16	1,11	1,06	1,00	0,90	0,80	0,69
2000-2004	1,48	1,40	1,30	1,24	1,18	1,12	1,00	0,89	0,77
2005-2009	1,66	1,57	1,45	1,38	1,32	1,25	1,12	1,00	0,87
2010-2015	1,92	1,81	1,68	1,60	1,52	1,44	1,29	1,16	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	70 m ²	
30 - 34 m²	0,82	
35 - 39 m²	0,86	
40 - 59 m²	0,95	
60 - 79 m²	1,00	
80 - 99 m²	1,04	
100 - 150 m²	1,02	

c) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,08	1,17	1,31
3	0,92	1,00	1,08	1,21
4 - 6	0,85	0,93	1,00	1,12
7 - 17	0,76	0,82	0,89	1,00

d) Vermietungssituation

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	unvermietet	
vermietet	0,94	
unvermietet	1,00	

Berechnungsbeispiel für eine Eigentumswohnung

Das Gebäude, in der die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, wurde 1984 errichtet und weist vier Geschosse auf. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und 49 m² groß.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 2.320 €/m²-Wfl. bezieht sich auf ein unvermietetes, dreigeschossiges Normobjekt aus dem Baujahr 1997 und einer Wohnfläche von 70 m².

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
	2.320 €/m ² -Wfl.		
Baujahr	1997	1984	0,88
Wohnfläche	70 m ²	49 m ²	0,94
Anzahl Geschosse	3	4	0,93
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$2.320,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (0,88 \cdot 0,94 \cdot 0,93 \cdot 1,00) =$$

$$1.770,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}$$

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die Eigentumswohnung von

$$49 \text{ m}^2\text{-Wfl.} \cdot 1.770,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} = 86.730,-- \text{ €}$$

$$\text{rund } 87.000,-- \text{ €}$$