



Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser

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, Nachstromspeicherheizung | 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 Doppelhaushälfte und Reihenhäuser

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenendhaus wurde 1962 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt 355 m² und die Wohnfläche 113 m². Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und auch nicht nutzbar. Es wurden verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt. Das Einfamilienhaus wird in die mittlere Ausstattungsklasse eingeordnet und hat keine Garage. Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 2.050 €/m²-Wfl. bezieht sich auf ein zweigeschossiges Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1970, einer Wohnfläche von 125 m² und einer Grundstücksfläche von 275 m². Es ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss, eine Garage und eine einfache bis mittlere 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 |
|---------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| | 2.050 €/m ² -Wfl. | | |
| Baujahr | 1970 | 1962 | 0,97 |
| Grundstücksfläche | 275 m ² | 355 m ² | 1,02 |
| Wohnfläche | 125 m ² | 113 m ² | 1,05 |
| Ausstattung | einfach bis mittel | mittel | 1,05 |
| erg. Gebäudeart | Reihenmittelhaus | Reihenendhaus | 1,02 |
| Anzahl Geschosse | 2 | 2 | 1,00 |
| Modernisierungsgrad | kleine Modernisierungen | mittlerer Modernisierungsgrad | 1,09 |
| Unterkellerung | vorhanden | vorhanden | 1,00 |
| Dachgeschoss | ausgebaut | nicht ausgebaut nicht nutzbar | 1,06 |
| Stellplatz | Garage | Garage | 1,00 |

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$2.050,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (0,97 \cdot 1,02 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,02 \cdot 1,00 \cdot 1,09 \cdot 1,00 \cdot 1,06 \cdot 1,00) = \\ \mathbf{2.630,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}}$$

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für das Einfamilienhaus von

$$113 \text{ m}^2\text{-Wfl.} \cdot 2.630,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} = 297.190,-- \text{ €} \\ \mathbf{\text{rund } 300.000,-- \text{ €}}$$