



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 Richtwertnorm 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 § 20 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 2013 bis 2022 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 01.01.2023.
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- 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. 2.000 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.

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	1,08	1,04	1,02	0,95	0,90	0,85	0,81
1920 - 1949	0,99	0,95	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74
1950 - 1969	1,04	1,00	0,99	0,92	0,87	0,82	0,78
1970 - 1974	1,06	1,02	1,01	0,94	0,89	0,84	0,80
1975 - 1979	1,10	1,06	1,05	0,98	0,92	0,87	0,83
1980 - 1984	1,15	1,11	1,10	1,02	0,97	0,91	0,87
1985 - 1989	1,18	1,14	1,12	1,05	0,99	0,93	0,88
1990 - 1994	1,21	1,16	1,15	1,07	1,01	0,95	0,90
1995 - 1999	1,26	1,21	1,20	1,11	1,05	0,99	0,94
2000 - 2004	1,28	1,23	1,22	1,14	1,08	1,01	0,96
2005 - 2009	1,31	1,26	1,24	1,16	1,10	1,03	0,98
2010 - 2014	1,35	1,30	1,28	1,19	1,13	1,06	1,01
ab 2015	1,38	1,33	1,32	1,23	1,16	1,09	1,04

b) Grundstücksfläche

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

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 149 m ²	0,92	0,90	0,82
150 - 199 m ²	0,96	0,94	0,85
200 - 249 m ²	0,98	0,96	0,87
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,89
300 - 399 m ²	1,02	1,00	0,91
400 - 499 m ²	1,06	1,04	0,95
500 - 599 m ²	1,10	1,08	0,98
600 - 699 m ²	1,12	1,10	1,00
700 - 799 m ²	1,15	1,13	1,03
800 - 899 m ²	1,19	1,17	1,06
900 - 999 m ²	1,26	1,23	1,12

c) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 89 m ²	1,17	1,21	1,35
90 - 99 m ²	1,13	1,16	1,30
100 - 109 m ²	1,07	1,10	1,23
110 - 119 m ²	1,03	1,06	1,18
120 - 129 m ²	1,00	1,03	1,15
130 - 139 m ²	0,97	1,00	1,12
140 - 149 m ²	0,94	0,97	1,08
150 - 159 m ²	0,89	0,92	1,03
160 - 179 m ²	0,84	0,87	0,97
180 - 199 m ²	0,81	0,83	0,93
200 - 219 m ²	0,76	0,78	0,87
220 - 249 m ²	0,74	0,76	0,85

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

Bewertungs- objekt	Richtwert						
	sehr ein- fach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,83	0,72	0,65	0,57	0,51	0,46
einfach	1,20	1,00	0,87	0,78	0,68	0,61	0,56
einfach bis mittel	1,38	1,15	1,00	0,90	0,79	0,70	0,64
mittel	1,54	1,28	1,11	1,00	0,88	0,78	0,71
mittel bis geho- ben	1,75	1,46	1,27	1,14	1,00	0,89	0,81
gehoben	1,97	1,64	1,42	1,28	1,12	1,00	0,91
gehoben bis stark gehoben	2,15	1,79	1,56	1,40	1,23	1,09	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
Sanitäreinrichtung	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, Schwerkraftheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachtspeicherspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren 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 Fern-sehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

e) Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,96

f) Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,07	1,11
Doppelhaushälfte	0,93	1,00	1,04
Reihenendhaus	0,93	1,00	1,04
Reihenmittelhaus	0,90	0,96	1,00

g) Anzahl Geschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
eingeschossig	1,00	1,06
zweigeschossig	0,94	1,00

h) 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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,97
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,07
überwiegend modernisiert	1,15
umfassend modernisiert	1,29

i) Unterkellerung

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht vorhanden	0,93

j) 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.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,06
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,06

k) Vermietungssituation

Teilweise vermietete Objekte, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, werden als unvermietet angesehen.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,96

l) Stellplatz

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Garage
Garage	1,00
Carport	0,99
nicht vorhanden	0,98

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

Das zu bewertende freistehende zweigeschossige Zweifamilienhaus wurde 1982 errichtet. Die Grundstücksfläche beträgt 790 m² und die Wohnfläche in der Summe 185 m². Das komplett vermietete Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, jedoch nutzbar und es wurden lediglich Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Des Weiteren gehört zu dem Gebäude eine Garage und die Ausstattung wird als mittel eingestuft.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert von 5.700 €/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 und unvermietet ist.

Der Vergleichswert für das Zweifamilienhaus berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert		
	5.700 €/m ² -Wfl.	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
Baujahr	1990	1982	0,97
Grundstücksfläche	650 m ²	790 m ²	1,04
Wohnfläche	160 m ²	185 m ²	0,93
Ausstattung	mittel bis gehoben	mittel	0,88
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,96
Anbauweise	freistehend	freistehend	1,00
Anzahl Geschosse	1	2	0,94
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen	kleine Modernisierungen	1,00
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	1,00
Dachgeschoss	ausgebaut	nicht ausgebaut nutzbar	1,06
Vermietungssituation	unvermietet	vermietet	0,96
Stellplatz	Garage	Garage	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$5.700,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (0,97 \cdot 1,04 \cdot 0,93 \cdot 0,88 \cdot 0,96 \cdot 1,00 \cdot 0,94 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,06 \cdot 0,96 \cdot 1,00) =$$

$$\mathbf{4.332,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}}$$

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für das freistehende Zweifamilienhaus von

$$185 \text{ m}^2\text{-Wfl.} \cdot 4.332,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} = 801.420,-- \text{ €}$$

$$\mathbf{\text{rund } 800.000,--}$$