



**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss  
ohne die Stadt Neuss**

**Grundstücksmarktbericht  
2012**

Bericht über die Entwicklung  
des Immobilienmarktes

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011



rhein  
kreis  
neuss

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	3
2 <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	4
3 <b>Gutachterausschuss</b>	4
3.1   Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2   Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
4 <b>Grundstücksmarkt für das Jahr 2011</b>	8
4.1   Anzahl der Kauffälle	8
4.2   Flächenumsatz	9
4.3   Geldumsatz	10
5 <b>Unbebaute Grundstücke</b>	10
5.1   Individueller Wohnungsbau	11
5.2   Geschosswohnungsbau	11
5.3   Gewerbliche Bauflächen	12
5.4   Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	12
5.5   Bauerwartungs- und Rohbauland	14
6. <b>Bebaute Grundstücke</b>	14
6.1   Ein- und Zweifamilienhäuser	14
6.2   Mehrfamilienwohnhäuser	18
7. <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	18
7.1   Wohnungseigentum	18
7.2   Teileigentum	20
8. <b>Bodenrichtwerte</b>	20
8.1   Gesetzlicher Auftrag	20
8.2   Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	21
9. <b>Erforderliche Daten</b>	23
9.1   Indexreihen	23
9.2   Liegenschaftszinssätze	24
9.3   Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße	25
10. <b>Sonstige Angaben</b>	26
10.1   Ansprechpartner in der Geschäftsstelle	26
Personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses	
10.2   Auszug aus dem Gebührentarif zur Allg. Verwaltungs- gebührenordnung NW	27
Anhang 1:     Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	29
Anhang 2:     Rhein-Kreis Neuss – Überblick in Zahlen	30

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Die Anzahl aller eingegangenen Kaufverträge beläuft sich für das Jahr 2011 auf insgesamt 3.398. Gegenüber dem Vorjahr 2010 ergibt sich ein Zugang von rd. 8 %. Der Geldumsatz beläuft sich auf ca. 711,33 Millionen € und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % gestiegen.

### **Unbebaute Grundstücke**

Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um ca. 10% und der Umsatz um ca. 22% gestiegen.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 260,-- €/m<sup>2</sup>, Grevenbroich 220,-- €/m<sup>2</sup>, Kaarst 270,-- €/m<sup>2</sup>, Korschenbroich 240,-- €/m<sup>2</sup>, Meerbusch 350,-- €/m<sup>2</sup>, Jüchen 170,-- €/m<sup>2</sup> und Rommerskirchen 170,-- €/m<sup>2</sup> durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist festzustellen, dass 137 Grundstücke den Eigentümer wechselten. Dabei wurden ca. 10,75 Millionen € umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug ca. 253,62 ha.

### **Bebaute Grundstücke**

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke weist ca. 7% mehr Verkäufe als im Vorjahr auf sowie einen Umsatz, der um ca. 11 % gestiegen ist.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser incl. Bodenwert reicht von durchschnittlich 160.000 € in Jüchen über 230.000 in Korschenbroich bis hin zu 430.000 € in Meerbusch.

Eine differenzierte Auswertung bzgl. der Quadratmeterpreise bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (unterteilt nach Reihen-, Doppel- und freistehendes Haus) ist auf Seite 16 ersichtlich.

### **Eigentumswohnungen**

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen stieg im Untersuchungszeitraum 2011 um ca. 9 %. Insgesamt wechselten 988 Wohnungseigentumsobjekte den Eigentümer, wobei die Anzahl der Erstverkäufe nur ca. 8 % ausmacht.

Auffallend ist, dass im gesamten Wirkungsbereich des Gutachterausschusses nur 91 Objekte über 250.000 € verkauft wurden. Für die Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen lagen insgesamt nur 17 Verkäufe vor, deshalb wurde dort keine Auswertung durchgeführt.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Kreis Neuss mit Ausnahme der Stadt Neuss, da diese über einen eigenen Gutachterausschuss verfügt. Er soll Feststellungen über Umsatz- und Preisentwicklung zusammenstellen und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Der Marktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, Käufer und Verkäufer von Grundstücken, Bewertungssachverständige und alle Stellen aus dem Bereich von Verwaltung, Recht und Wirtschaft.

Es muss jedoch klar und deutlich herausgestellt werden, dass das Marktverhalten nur in stark generalisierter Form darstellbar ist. Die tatsächliche Situation kann im Einzelfall doch erheblich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen. Mit Hilfe des Grundstücksmarktberichtes ist es jedoch möglich, ein Gefühl für das Preisniveau am hiesigen Grundstücksmarkt zu bekommen, um u. a. auch Preisvergleiche mit Grundstückspreisen in anderen Kreisen und Gemeinden durchführen und längerfristige Entwicklungen ablesen zu können.

Der Grundstücksmarktbericht verfolgt auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu informieren. Ansprechpartner in der Geschäftsstelle und auch die Adressen benachbarter Gutachterausschüsse sind auf Seite 26/29 aufgeführt.

## 3. Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges Kollegialgremium. Er besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Sie werden von der Bezirksregierung auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, dass durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Grundstückseigentümer und anderer Beteiligter geheim zuhalten.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVGl. I S.2414), in der zurzeit gültigen Fassung,
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.3018), und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2004, in der zurzeit gültigen Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)
- [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de)

Gutachterausschüsse sind für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der Großen Kreisangehörigen Städte zu bilden.

Die Große Kreisangehörige Stadt Neuss hat einen eigenen Gutachterausschuss gebildet. Die Großen Kreisangehörigen Städte Dormagen und Grevenbroich haben die Zuständigkeiten des Gutachterausschusses durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf den Rhein-Kreis Neuss übertragen. Der Ausschuss trägt den Namen

**„Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss“.**

und ist somit insgesamt für die Bereiche der Städte Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich und Meerbusch sowie der Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen zuständig.

### **3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Wesentlichen:

- ↪ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- ↪ Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensnachteile

*Gutachten beim Gutachterausschuss können beantragen:*

- Behörden zur Erfüllung von Aufgaben nach dem Baugesetzbuch und anderer „gesetzlicher“ Vorschriften,
- Eigentümer von Grundstücken / Inhaber von Rechten an Grundstücken,
- Gerichte und Justizbehörden

- ↪ Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- ↪ Ermittlung der Bodenrichtwerte
- ↪ Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ↪ Erstattung von Gutachten nach Bundeskleingartengesetz und Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz
- ↪ Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- ↪ Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- ↪ Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Für den gemeinsam gebildeten Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ist durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung auch eine gemeinsame Geschäftsstelle eingerichtet worden, die ihren Sitz beim Kataster- und Vermessungsamt des Rhein-Kreises Neuss in Neuss hat.

Die Geschäftsstelle hat nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden zu arbeiten.

Eine wesentliche Aufgabe ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (i.d.R. Notare) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden ausgewertet und die Ergebnisse in die Kaufpreissammlung übernommen. Ggf. werden weitere Daten eingeholt, die von den Eigentümern zusätzlich erfragt werden müssen.

Die Daten der Kaufpreissammlung dienen als Grundlage bei der Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte, der Heranziehung von Vergleichspreisen bei der Grundstücksbewertung und der Ableitung der erforderlichen Daten. Der Inhalt der Kaufverträge sowie die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz.

Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung ist ein berechtigtes Interesse regelmäßig anzunehmen.

Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Abgabe von individuellen Auswertungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind dagegen ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

Als weitere Aufgaben obliegen der Geschäftsstelle:

- ↳ die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- ↳ die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- ↳ die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
- ↳ die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- ↳ die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels,
- ↳ die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- ↳ die Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte,
- ↳ die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- ↳ und die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

In der nachfolgenden Übersicht sind die Bereiche dargestellt, für die der Gutachterausschuss der Stadt Neuss sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss zuständig sind.



## 4. Grundstücksmarkt für das Jahr 2011

Die nachstehenden Ausführungen über die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und Geldumsatz sind auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge getroffen worden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Marktbericht nicht berücksichtigt.

Die unter 4.1 bis 4.3 enthaltenen Daten betreffen den **gesamten** Grundstücksmarkt. Sie werden unter 5., 6. und 7. spezifiziert, und zwar für die Teilmärkte

- unbebaute Grundstücke,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungs- und Teileigentum.

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

umfasst die Flächen für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und Flächen als Bauerwartungs- und Rohbauland.

Der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

ist gegliedert in Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (Reihen-, Doppel- und freistehendes Haus) und Mehrfamilienwohnhäuser.

Für den Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

wurden detaillierte Auswertungen nur für Wohnungseigentum vorgenommen. Im Bereich „Teileigentum“ wurden lediglich für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze Durchschnittspreise abgeleitet; Verkaufsfälle für Laden-, Praxis- und Büroflächen fielen zu wenig an.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

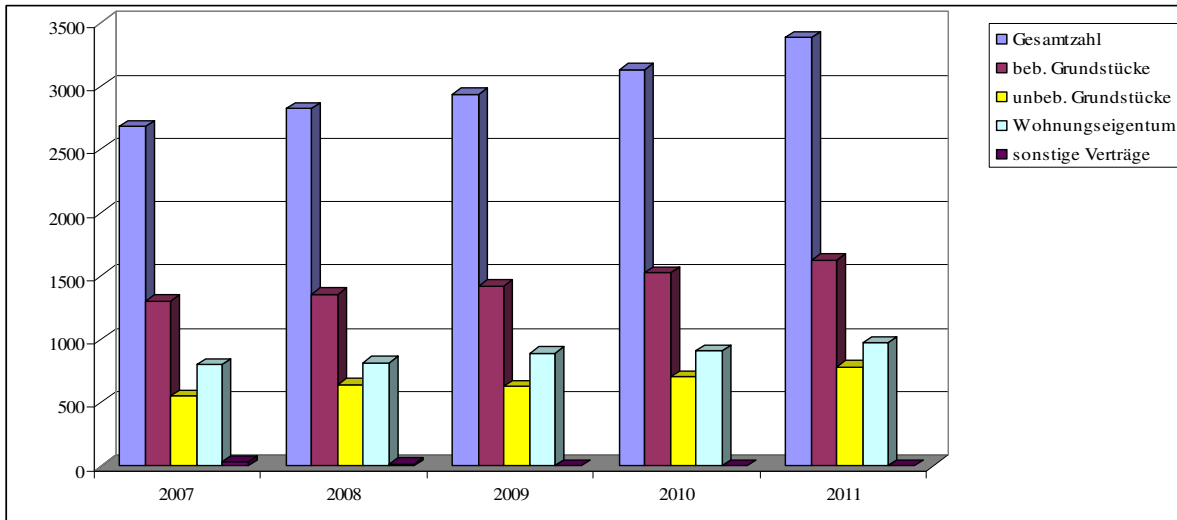
Im Jahre 2011 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.398 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke halten mit rd. 48 % den größten Anteil am Marktgeschehen. Die Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum bzw. unbebaute Grundstücke bleiben mit rd. 29 % bzw. 23 % dicht beieinander.



Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2007 folgende Entwicklung:

<b>Vertragsinhalt</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Gesamtzahl</b>	<b>2.680</b>	<b>2.822</b>	<b>2.939</b>	<b>3.127</b>	<b>3.398</b>
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.302	1.359	1.420	1.521	1.627
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	551	639	629	700	783
Wohnungs- / Teileigentum	797	812	890	906	988
Sonstige Verträge	30	12	--	--	--



## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 483,40 ha (1 km<sup>2</sup> = 100 ha) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

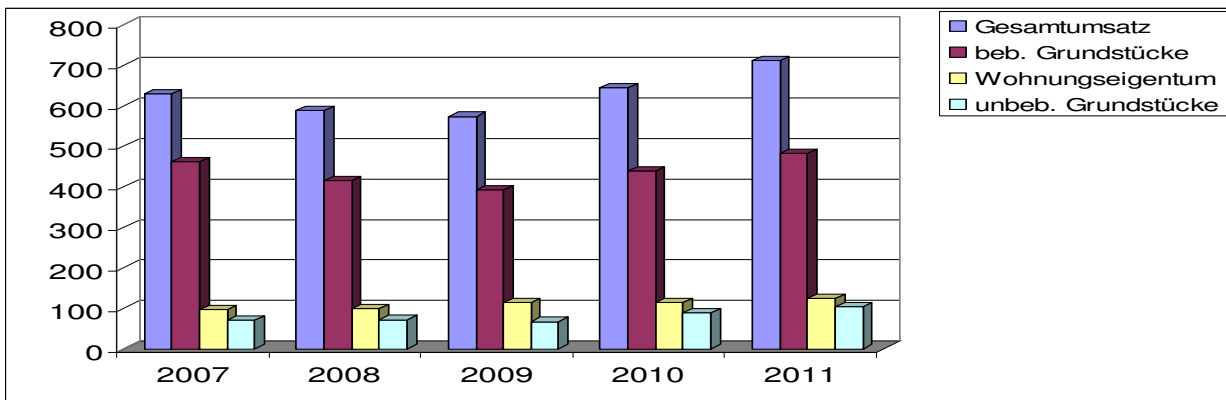
Flächenumsatz seit 2007 ohne Wohnungs- und Teileigentum

<b>Fläche</b>	<b>2007 ha</b>	<b>2008 ha</b>	<b>2009 ha</b>	<b>2010 ha</b>	<b>2011 ha</b>
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	116,22	127,39	204,49	140,63	132,51
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	293,38	284,87	265,27	323,81	350,30
Wohnungsbau/Gewerbebau	22,14	23,39	23,63	39,20	50,66
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	173,35	179,03	194,90	239,83	253,62
Bauerwartungs-/Rohbauland	22,23	15,00	4,42	4,55	8,33
Sonstige Flächen	75,66	67,45	42,32	40,23	37,69

### 4.3 Geldumsatz

Die Geldumsätze (in Millionen €) der vergangenen 5 Jahre gliedern sich wie folgt auf:

Vertragszahl/-inhalt	2007 Mio. €	2008 Mio. €	2009 Mio. €	2010 Mio. €	2011 Mio. €
Gesamtumsatz	628,91	587,29	573,61	641,70	711,33
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	461,26	415,09	391,60	439,06	483,04
Wohnungs-/Teileigentum	96,83	99,67	114,52	114,70	124,33
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	70,82	72,53	67,49	87,94	103,96



### 5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in fünf Kategorien:

#### Individueller Wohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke für ein- bis zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser in offener oder geschlossener Bauweise.

#### Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die ebenfalls voll erschlossen und baureif, jedoch 3- und mehrgeschossig bebaubar sind.

#### Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegrundstücke sind voll erschlossen und baureif. Sie sind nur für eine gewerbliche Nutzung bestimmt und liegen in für sich abgeschlossenen Gewerbegebieten.

#### Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Hierunter fallen Ackerlandflächen, Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung begründet sich meist auf einer Darstellung dieser Flächen in einem Flächennutzungsplan.

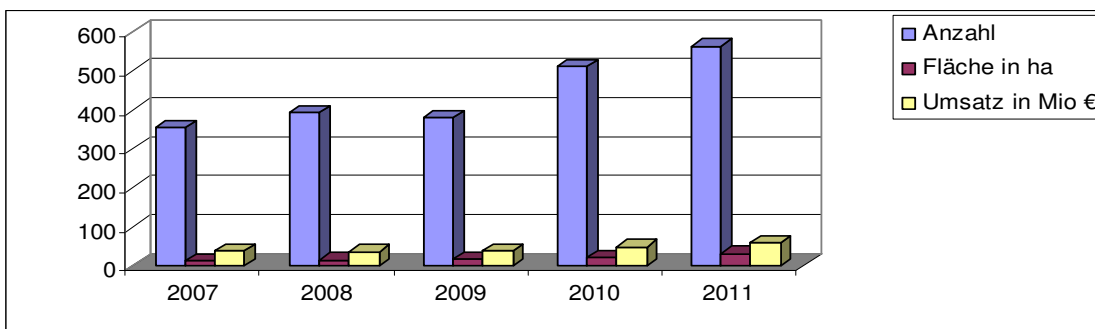
Rohbauland sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind (Festsetzung im Bebauungsplan), deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist. Diese können nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sein.

Sonstige Kauffälle, z.B. der Verkauf von Verkehrs- oder Arrondierungsflächen sind hier nicht detailliert berücksichtigt.

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2011 mit 759 Kauffällen ein Geldumsatz von 90,45 Millionen € erreicht.

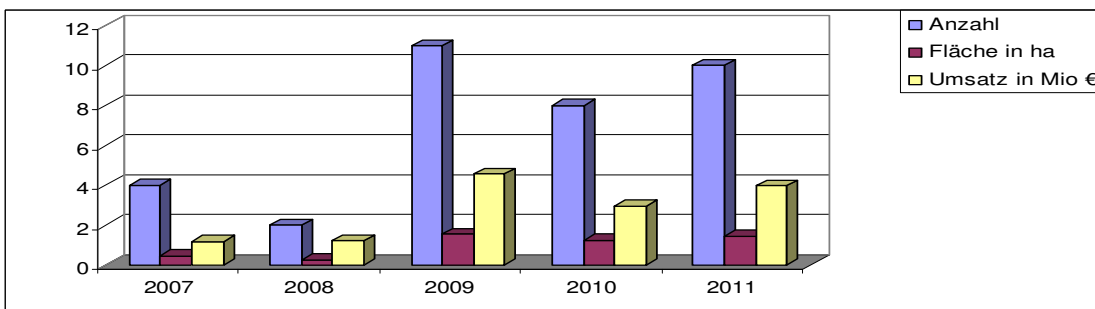
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	356	14,75	37,71
2008	393	16,08	36,97
2009	379	16,40	38,14
2010	512	23,16	49,14
2011	563	32,38	59,90



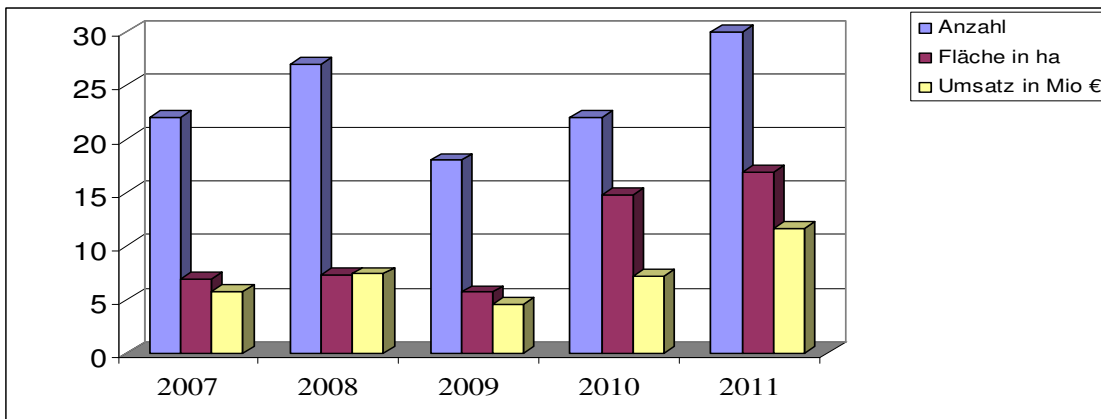
## 5.2 Geschosswohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	4	0,44	1,18
2008	2	0,24	1,19
2009	11	1,54	4,54
2010	8	1,24	2,94
2011	10	1,42	3,95



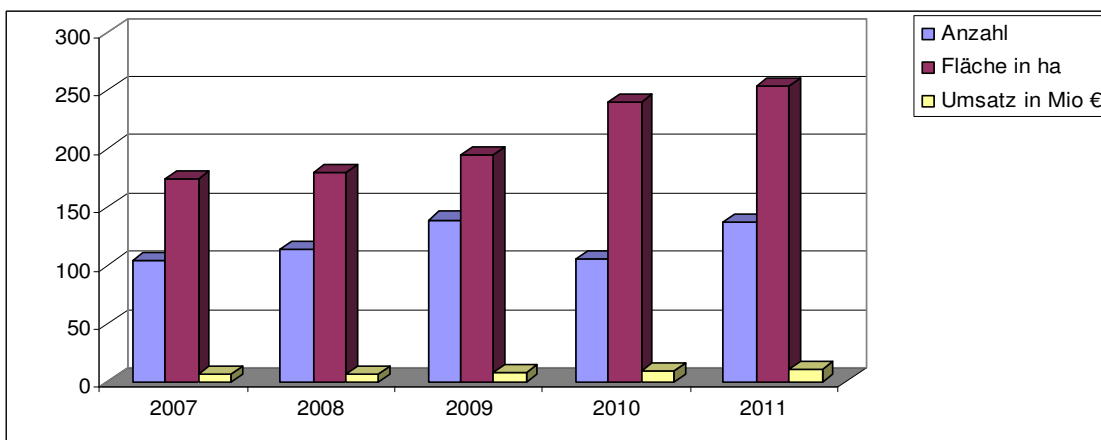
### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	22	6,95	5,77
2008	27	7,31	7,40
2009	18	5,69	4,58
2010	22	14,80	7,24
2011	30	16,86	11,68



### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

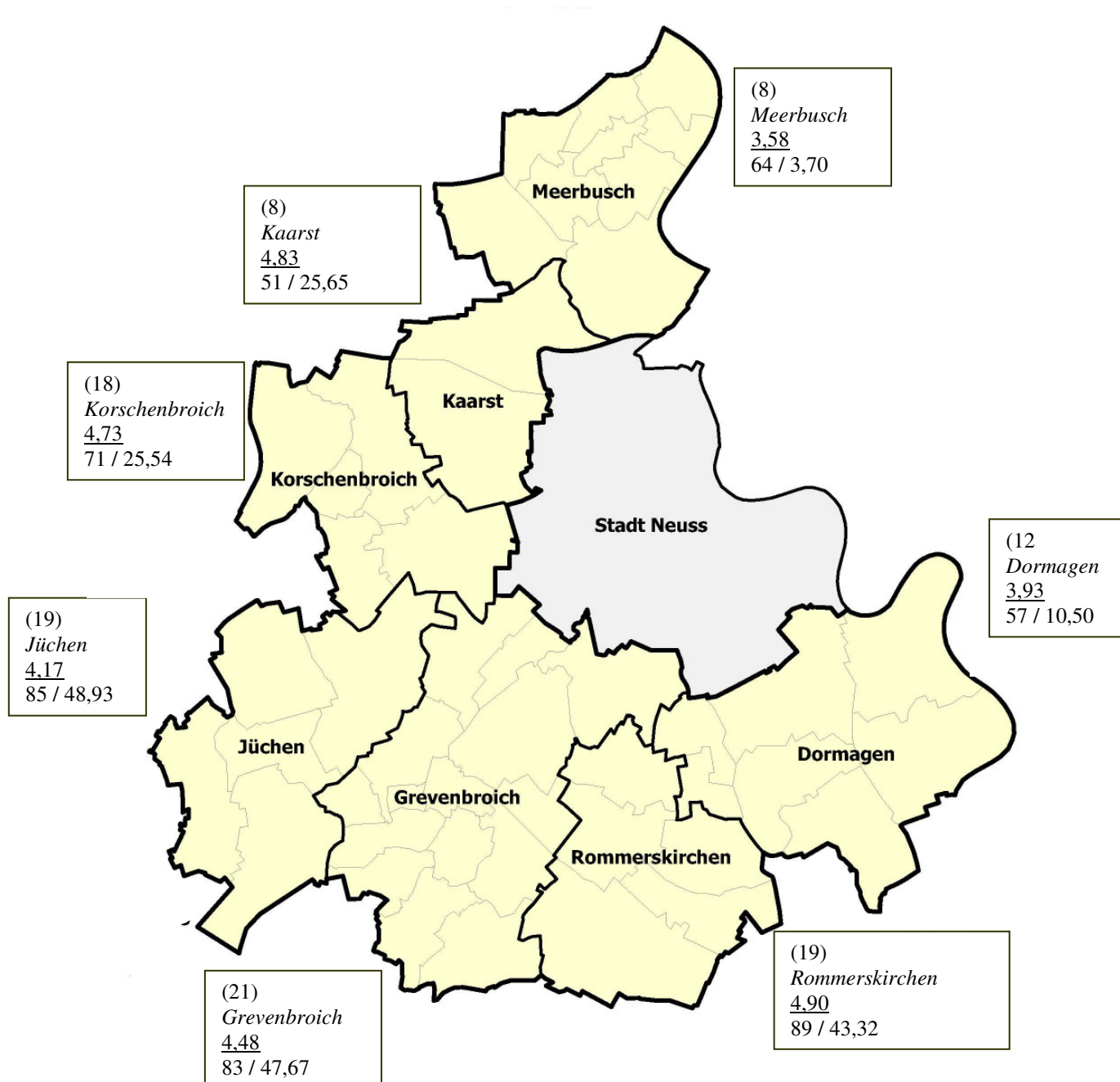
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	104	173,85	6,23
2008	114	179,03	6,94
2009	139	194,90	7,57
2010	106	239,83	9,42
2011	137	253,62	10,75



## Preisspiegel landwirtschaftlich genutzter Flächen für 2011

Seit einiger Zeit ermittelt der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wegen rückläufiger Umsätze und häufigem außerlandwirtschaftlichen Marktverhalten können die in der folgenden Übersicht eingetragenen mittleren Kaufpreise nicht uneingeschränkt als marktkonform angesehen werden auch weil hier Kaufpreise enthalten sind, die nicht dem innerlandwirtschaftlichen Markt zuzuordnen sind.

**Der Übergang zum Bodenrichtwert erfolgt erst nach kritischer Würdigung der Kaufpreise durch den Gutachterausschuss. Es kann daher zu deutlichen Abweichungen zwischen den Kaufpreismittelwerten und den Bodenrichtwerten kommen.**



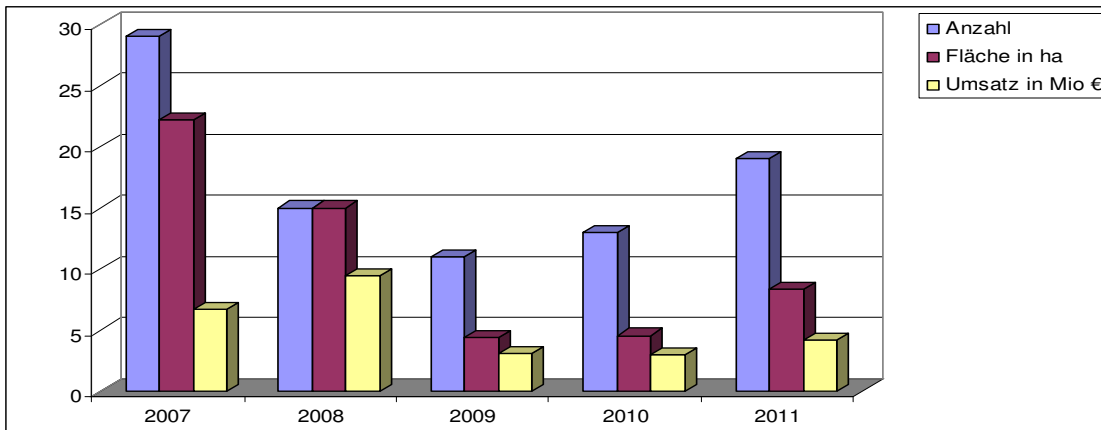
Zeichenerklärung:

(13)  
Dormagen  
3,69  
58 / 10,00

Zahl der Kauffälle  
Stadt / Gemeinde  
mittlerer Kaufpreis in €/m²  
∅ Ackerzahl / Flächenumsatz in ha

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	29	22,23	6,70
2008	15	15,00	9,43
2009	11	4,42	3,04
2010	13	4,55	2,97
2011	19	8,33	4,17



## 6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von insgesamt 483,04 Mio € bei 1.627 Kauffällen im Jahr 2011 haben alle bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

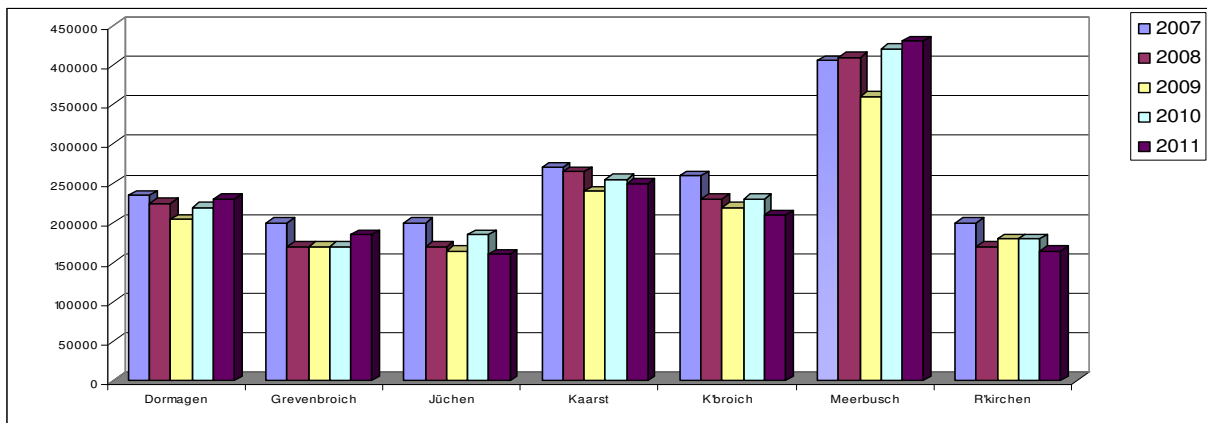
In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 6.404 Verträge über den Verkauf von Ein- / Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern:

Euro	2007	2008	2009	2010	2011
bis 100 000	100	107	159	121	131
100 001 – 150 000	181	162	207	206	201
150 001 – 200 000	248	260	305	282	280
200 001 – 250 000	247	275	287	261	254
250 001 – 380 000	234	233	317	333	394
über 380 000	98	107	145	131	138

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist in folgender Aufstellung erfasst:

	<b>2007 €</b>	<b>2008 €</b>	<b>2009 €</b>	<b>2010 €</b>	<b>2011 €</b>
Dormagen	235.000	235.000	205.000	220.000	230.000
Grevenbroich	200.000	170.000	170.000	170.000	185.000
Jüchen	200.000	180.000	165.000	185.000	160.000
Kaarst	270.000	255.000	240.000	255.000	250.000
Korschenbroich	260.000	245.000	220.000	230.000	210.000
Meerbusch	405.000	420.000	360.000	420.000	430.000
Rommerskirchen	200.000	175.000	180.000	180.000	165.000



Eine Unterteilung nach Haustypen (bezogen auf das Jahr 2011) ist in den nachfolgenden Tabellen vorgenommen worden:

	<b>Erstverkauf</b>			<b>Weiterverkauf</b>		
	<b>RH</b>	<b>DH</b>	<b>FH</b>	<b>RH</b>	<b>DH</b>	<b>FH</b>
Dormagen	270.000 €	315.000 €	--	200.000 €	215.000 €	240.000 €
Grevenbroich	230.000 €	280.000 €	--	170.000 €	170.000 €	190.000 €
Jüchen	--	--	--	150.000 €	160.000 €	170.000 €
Kaarst	--	350.000 €	--	215.000 €	235.000 €	280.000 €
Korschenbroich	170.000 €* <sup>*</sup>	295.000 €	--	180.000 €	200.000 €	220.000 €
Meerbusch	--	370.000 €	--	250.000 €	330.000 €	--
Rommerskirchen	--	--	--	195.000 €	--	180.000 €

\* Ca. 70 % der Kaufpreise betreffen Neubauobjekte (WE)

In den Fällen ohne Angaben lagen zu wenig auswertbare Kaufpreise vor; ein sinnvoller Wert konnte daher nicht angegeben werden.

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2011 in vielen Fällen der Gesamtpreis in einen Preis je m<sup>2</sup> - Wohnfläche umgerechnet werden.

Für die grau unterlegten Felder lagen in 2011 weniger als 4 Kauffälle vor, die unterlegten Durchschnittswerte resultieren daher aus einer Gesamtauswertung der letzten 5 Jahre. Bei der Mittelbildung wurde das unterschiedliche Bodenpreisniveau innerhalb der Städte/Gemeinden nicht berücksichtigt.

### Reihenhaus / Reihenendhaus

Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m <sup>2</sup>	1970-1979 €/m <sup>2</sup>	1980-1989 €/m <sup>2</sup>	1990-1999 €/m <sup>2</sup>	2000-2009 €/m <sup>2</sup>	ab 2010 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	1.620	1.530	1.800	1.835	1.840	2.140
Grevenbroich	1.310	1.580	1.530	1.810	1.660	1.700
Jüchen	1.510	1.420	1.380	1.450	1.580	--
Kaarst	1.720	1.620	1.780	1.870	1.950	2.200
Korschenbroich	1.460	1.710	1.560	1.780	1.840	1.840
Meerbusch	1.820	2.090	2.100	2.150	2.000	--
Rommerskirchen	--	1.415	1.650	1.700	1.830	--

### Doppelhaus

Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m <sup>2</sup>	1970-1979 €/m <sup>2</sup>	1980-1989 €/m <sup>2</sup>	1990-1999 €/m <sup>2</sup>	2000-2009 €/m <sup>2</sup>	ab 2010 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	1.670	1.500	1.750	1.790	2.110	2.500
Grevenbroich	1.400	1.400	1.840	1.960	1.880	1.930
Jüchen	1.335	1.540	1.510	1.800	1.740	2.090
Kaarst	1.790	1.960	1.915	2.125	2.250	2.500
Korschenbroich	1.520	1.630	1.810	2.000	2.000	2.150
Meerbusch	1.900	2.220	2.150	2.320	2.320	2.385
Rommerskirchen	1.310	--	1.650	--	1.750	1.880

### Freistehendes Haus

Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m <sup>2</sup>	1970-1979 €/m <sup>2</sup>	1980-1989 €/m <sup>2</sup>	1990-1999 €/m <sup>2</sup>	2000-2009 €/m <sup>2</sup>	ab 2010 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	1.640	1.875	1.750	2.090	1.990	2.470
Grevenbroich	1.555	1.590	1.560	1.680	1.860	--
Jüchen	1.430	1.580	1.590	1.710	1.930	--
Kaarst	1.850	1.645	2.060	1.860	2.300	--
Korschenbroich	1.750	1.850	1.750	2.030	1.990	2.320
Meerbusch*	2.050	1.920	2.080	2.210	2.320	--
Rommerskirchen	1.550	1.550	1.740	1.720	1.900	--

\* Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

Sofern die Kaufpreise der Baujahrsgruppe „bis 1969“ und „1970 - 89“ über den Werten der folgenden Baujahrsgruppen liegen, ist dies mit durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Objekten zu erklären. Die Werte sind diesbezüglich nicht bereinigt, die Abweichungen vom Mittelwert sind hier größer als bei den Neubauten.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

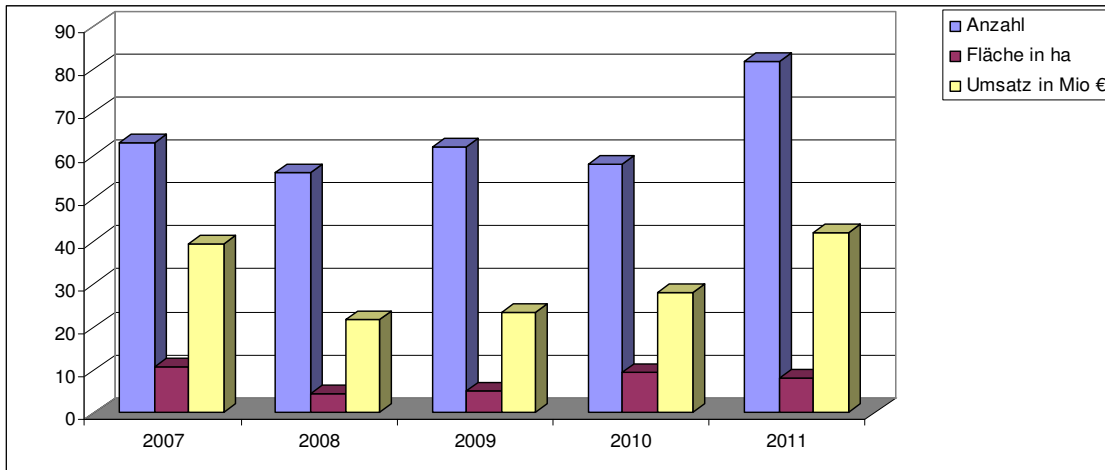
Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Jahr 2011 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die €/m<sup>2</sup>-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die ggf. getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie evtl. Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

<b>Dormagen</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.760	2.270	1.230	218	128	32
Reihenendhaus	1.920	2.710	1.280	394	126	11
Doppelhaus	2.040	2.830	1.205	423	132	69
Freistehend	1.850	2.500	1.330	651	143	37
<b>Grevenbroich</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.580	2.220	1.030	233	127	33
Reihenendhaus	1.630	2.190	1.060	348	133	18
Doppelhaus	1.640	2.410	1.080	453	131	63
Freistehend	1.630	2.190	1.115	748	151	18
<b>Jüchen</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.610	1.890	1.230	390	126	6
Reihenendhaus	--	--	--	--	--	3
Doppelhaus	1.610	2.220	1.170	426	128	18
Freistehend	1.630	2.445	1.170	721	140	14
<b>Kaarst</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.710	2.400	1.280	247	130	31
Reihenendhaus	1.760	2.300	1.310	337	130	36
Doppelhaus	2.060	2.800	1.420	394	131	47
Freistehend	1.835	2.520	1.290	657	157	20
<b>Korschenbroich</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.780	2.200	1.180	214	98	32
Reihenendhaus	1.910	2.460	1.670	471	127	7
Doppelhaus	1.890	2.370	1.210	390	135	54
Freistehend	1.920	2.630	1.260	642	151	24
<b>Meerbusch</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.920	2.800	1.390	299	122	24
Reihenendhaus	2.030	2.540	1.600	335	127	17
Doppelhaus	2.190	2.690	1.450	434	142	67
Freistehend	2.000	2.530	1.480	734	163	29
<b>Rommerskirchen</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	--	--	--	--	--	3
Reihenendhaus	--	--	--	--	--	1
Doppelhaus	--	--	--	--	--	4
Freistehend	1.570	2.130	1.200	616	122	15

## 6.2. Mehrfamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2007	63	10,67	39,40
2008	56	4,39	21,83
2009	62	5,24	23,45
2010	58	9,37	28,03
2011	82	7,96	42,12



## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 4.272 Verträge über Wohnungseigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2007	2008	2009	2010	2011
unter 50 000	143	151	190	173	208
50 001 – 100 000	225	274	239	270	297
100 001 – 150 000	211	179	212	197	212
150 001 – 200 000	125	37	120	125	137
200 001 – 250 000	54	31	70	66	44
250 001 – 380 000	31	19	35	48	63
über 380 000	8	--	24	27	27

Die Verkaufsfälle unter 50 000 € beinhalten auch separat veräußerte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze.

Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Das Ergebnis für 2011, getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf, stellt sich wie folgt dar:

**Durchschnittspreise bei Erstverkäufen (in €/m<sup>2</sup>)**

	Wohnfläche			
	30 - 60 m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>	91 - 120 m <sup>2</sup>	121 - 150 m <sup>2</sup>
Dormagen	--	2.205	2.390	--
Grevenbroich	--	2.290	2.340	--
Kaarst	--	2.665	2.700	--
Meerbusch	--	--	3.550	3.250

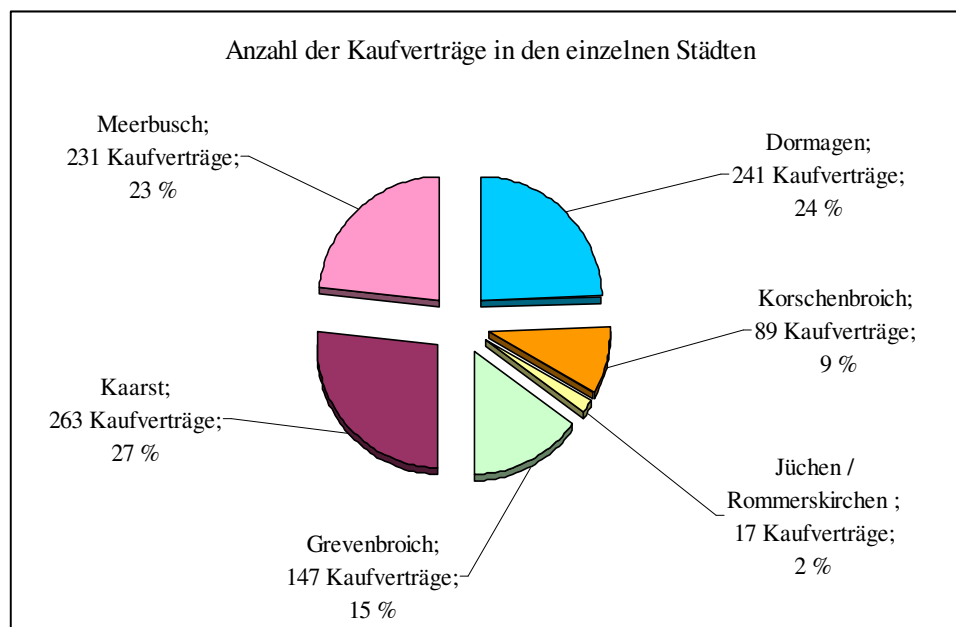
*In Jüchen, Korschenbroich und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor*

**Durchschnittspreise bei Weiterverkäufen (in €/m<sup>2</sup>)**

	Baujahr				
	1960 – 1969	1970 – 1979	1980 – 1989	1990-1999	ab 2000
Dormagen	840	790	1.440	1.500	1.860
Grevenbroich	860	950	1.260	1.430	--
Kaarst	850	1.120	1.250	1.490	1.870
Korschenbroich	--	980	1.350	1.610	1.800
Meerbusch	1.300	1.170	1.630	1.930	2.360

*In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor*

Alle Werte sind bereinigte Kaufpreise, also ohne Anteile für Kfz- Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz.



## 7.2 Teileigentum

Eine Auswertung der Verträge über den Verkauf von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen führte zu folgenden Durchschnittswerten in 2011.

	<b>Garagen</b>	<b>Stellplätze</b>	<b>Tiefgaragen</b>	<b>Carport</b>
Erstverkauf	10.600 €	4.300 €	13.000 €	7.000 €
Wiederverkauf	--	3.000 €	6.500 €	--

Aufgrund der wenigen Kauffälle für Laden-, Praxis- und Büroflächen konnten hier keine Preise abgeleitet werden.

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Aufgabe des Gutachterausschusses ist nach § 196 BauGB und § 11 GAVO die Ermittlung der Bodenrichtwerte einen jeden Jahres bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte werden auf den Quadratmetergrundstückspreis bezogen und in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann die Bodenrichtwertkarte je Gemeinde oder Stadt käuflich erworben werden. Zudem erteilt die Geschäftsstelle für jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte, schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig. Weiterhin können landesweit Auskünfte über Bodenrichtwerte mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

kostenfrei eingesehen bzw. kostenpflichtig ausgedruckt werden.

## 8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und mäßige Wohnlagen. Sie enthalten in den Jahren 1990 – 1999 keine Erschließungskosten und sind in €/m<sup>2</sup> umgerechnet. Die Werte für das Jahr 2000 sind ebenfalls in €/m<sup>2</sup> ausgewiesen und beinhalten ab dem Jahr 2000 die Erschließungskosten.

Jahr	Dormagen			Grevenbroich			Jüchen			Kaarst		
	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
1990	117	107	97	143	97	61	77	72	56	148	133	--
1991	128	112	97	148	102	61	82	77	56	169	133	--
1992	133	117	107	164	112	66	92	82	61	184	148	--
1993	148	133	107	179	123	77	102	87	61	230	179	--
1994	153	138	107	194	138	82	112	87	72	256	215	189
1995	194	148	112	194	138	82	123	102	72	281	225	204
1996	204	148	112	205	143	82	128	107	77	281	225	204
1997	220	158	128	205	143	82	128	107	82	281	235	--
1998	230	158	128	215	158	87	133	112	87	281	245	--
1999	230	153	128	220	169	92	133	112	92	281	256	--
2000	281	210	169	255	194	118	184	164	133	337	286	--
2001	290	220	175	260	200	130	185	165	135	315	275	--
2002	300	220	175	260	200	130	190	170	135	330	280	--
2004	315	230	185	280	200	130	190	170	140	320	270	--
2005	300	220	180	280	200	130	190	170	150	335	275	--
2006	310	240	190	280	200	130	190	170	150	350	275	--
2007	310	240	190	280	210	130	190	170	150	350	275	--
2008	320	240	190	280	210	130	190	170	150	350	270	--
2009	320	250	180	280	220	130	190	170	150	350	280	--
2010	320	250	180	280	220	130	190	170	150	330	270	--
2011	320	250	180	280	220	130	190	170	150	330	270	--
2012	320	260	180	280	220	130	190	170	150	330	270	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Jahr	Korschenbroich			Meerbusch			Rommerskirchen		
	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
1990	107	102	92	194	138	117	72	66	56
1991	117	102	97	204	148	112	72	66	61
1992	128	123	112	230	164	128	77	--	61
1993	138	123	--	266	199	128	77	66	61
1994	153	138	128	307	189	133	82	77	72
1995	169	153	128	322	189	143	92	77	72
1996	184	169	138	332	215	153	102	87	77
1997	204	179	138	332	235	169	102	92	82
1998	220	184	148	332	245	169	107	97	87
1999	230	194	148	332	245	179	107	97	87
2000	281	245	194	383	307	235	153	138	117
2001	285	230	195	400	310	235	170	155	125
2002	285	230	195	410	330	235	175	160	130
2004	295	240	205	410	335	235	185	160	130
2005	305	250	215	420	345	240	185	150	125
2006	305	250	205	420	345	240	195	165	130
2007	300	250	210	420	350	260	195	165	135
2008	300	250	210	420	350	260	195	165	140
2009	300	240	210	420	350	260	200	165	140
2010	300	240	210	440	370	260	200	170	140
2011	300	240	210	430	370	260	200	170	140
2012	300	240	210	440	350	260	200	170	140

## 9. Erforderliche Daten

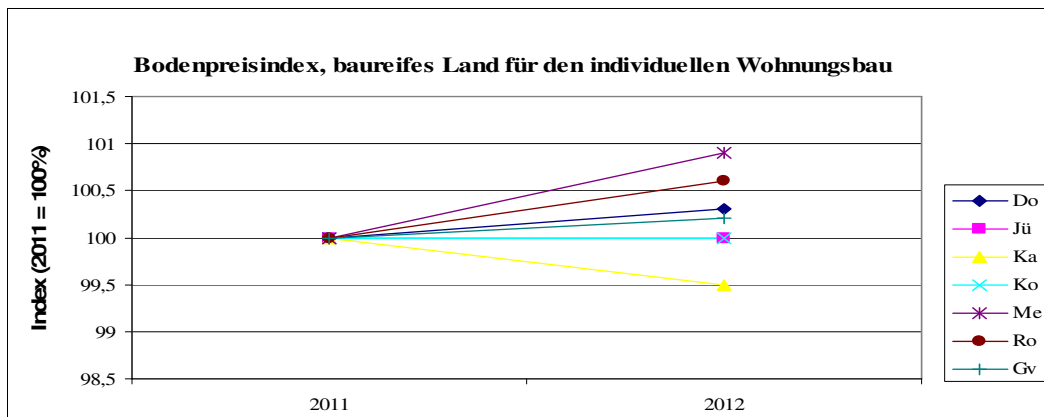
### 9.1 Indexreihen

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an.

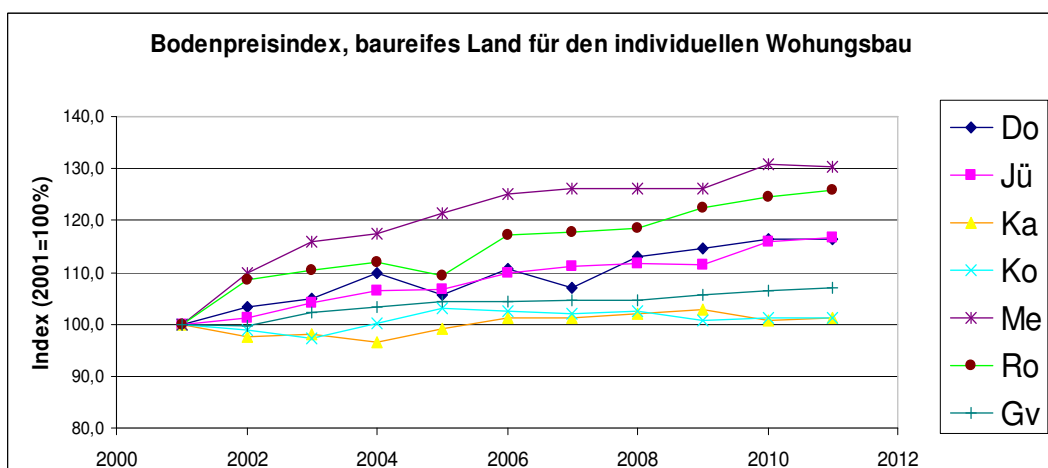
Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2012 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100.

Hinsichtlich der absoluten Höhe der Bodenwerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen spiegeln jedoch die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wieder.

In der graphischen Darstellung sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen ersichtlich.



Durch die Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte auf zonale Bodenrichtwerte war der Beginn einer neuen Indexreihe bezogen auf das Basisjahr 2011 erforderlich. In der unten stehenden Graphik ist die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2011 bezogen auf die lagetypischen Bodenrichtwerte zum Basisjahr 2001 dargestellt.



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ermittelt die Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

	2010	2011	2012
Einfamilienwohnhäuser	2,50 - 3,50 %	2,50 - 3,50 %	2,50 - 3,50 %
3-Familienwohnhäuser	4,00 - 5,00 %	4,00 - 5,00 %	4,00 - 5,00 %
Wohnungseigentum	4,00 - 4,50 %	3,00 - 4,50 %	3,00 - 4,50 %
Mehrfamilienwohnhäuser	4,50 - 6,00 %	4,50 - 6,00 %	4,50 - 6,00 %
Wohn- / Geschäftshäuser	6,00 - 6,50 %	5,50 - 6,50 %	5,50 - 6,50 %
Gewerbeobjekte	6,50 - 7,50 %	6,50 - 7,50 %	6,50 - 7,50 %

*Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden. Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) vom Durchschnitt, bedingen damit entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz.*



### 9.3 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückgröße

Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebiets-typische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückgröße standen Kauf-fälle aus den Jahrgängen 2006 bis 2011 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Der Reduktionsfaktor, mit dem der Bodenwert eines Grundstück zu multiplizieren ist, wenn die Grundstückgröße von 400 – 450 m<sup>2</sup> überschritten ist, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. In der Tabelle sind die Umrechnungsfaktoren in 100 m<sup>2</sup> -Schritten aufgeführt.

Zur Vereinfachung können Werte zwischen den in der u. a. Tabelle aufgeführten Schritte auch interpoliert werden.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.

<b>Grundstückgröße</b>	<b>Umrechnungsfaktor 2010</b>	<b>Umrechnungsfaktor 2011</b>
500 m <sup>2</sup>	95 %	90 %
600 m <sup>2</sup>	90 %	85 %
700 m <sup>2</sup>	85 %	80 %
800 m <sup>2</sup>	80 %	75 %
900 m <sup>2</sup>	75 %	65 %
1.000 m <sup>2</sup>	65 %	55 %
1.100 m <sup>2</sup>	55 %	50 %
1.200 m <sup>2</sup>	50 %	50 %

Für den Bereich der Gemeinde Rommerskirchen ist der Umrechnungsfaktor erst ab 600 m<sup>2</sup> anzuwenden.

In den Bereichen, in denen Richtwertgrundstücksgößen über 600 m<sup>2</sup> (Meerer Busch, Strümp) definiert sind, sind die Reduktionen nicht anwendbar.

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Ansprechpartner in der Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss  
Oberstr. 91  
41460 Neuss

Telefon: 02131-928- 6230                    Frau Gerats  
   6231 / 6232                    Frau Reisdorf / Herr Paffen (für Auskünfte)  
   6253                             Herr Reibel

Telefax: 02131-928- 8 6231 / 8 6232

E-mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

#### Personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses

##### Vorsitzender

von Hagen, Armin	Kreisobervermessungsrat
------------------	-------------------------

##### Stellvertretender Vorsitzender

Fielenbach, Michael	Kreisvermessungsdirektor
---------------------	--------------------------

##### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Rath, Peter	Städt. Obervermessungsrat
Kuttner, Wolfgang	Regierungsvermessungsdirektor a. D.

##### Ehrenamtliche Gutachter

Dickers, Hans-Ludwig	ImmobilienSV (CIS hyp.zert.)
Farthmann, Rolf	Regierungsvermessungsdirektor
Feige, Arndt	Dipl.-Ing. ÖbuVSV
Hambloch, Hans-Gottfried	Dipl.-Ing. ÖbuVSV
Kolbe, Thomas	Dipl.-Ing.
Kottek, Holger	ImmobilienSV (CIS hyp.zert.)
Matheisen, Karl-Josef	Immobilienmakler
Ostendorf, Heinrich	Immobilienmakler
Paumen, Jürgen	Dipl.-Ing. (CIS hyp.zert.)
Ponzelar, Wolfgang	Dipl.-Ing. ÖbuVSV
Tebroke, Dietmar	Dipl.-Ing., Architekt
Winandy, Anastasia	Dipl.-Ing., Architektin, ÖbuVSV

##### Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter

Mikus, Jochen	Finanzamt Grevenbroich
Klose, Bernd	Finanzamt Grevenbroich
Winter, Richard	Finanzamt Neuss
Dederichs, Herbert	Finanzamt Neuss

## 10.2 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW)

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
7.1	<p><b>Gutachten</b></p> <p>a) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,</li> <li>- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken,</li> <li>- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW, § 5 Abs. 3 GAVO NRW)</li> <li>- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB</li> </ul> <p>Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1</p> <p>b) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)</li> <li>- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gem. § 5 Abs. 2 BKleingG</li> </ul> <p>Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro</p> <p>c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>Gebühr: 150 % der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b</p> <p>Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln</p>	
7.1.1	<p><b>Grundgebühr</b></p> <p>Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.</p> <p>a) Wert bis 1 Million Euro</p> <p>b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro</p> <p>c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro</p> <p>d) Wert über 100 Millionen Euro</p> <p>Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gem. § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.</p>	<p>0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €</p> <p>0,1 % vom Wert zzgl. 2.000 €</p> <p>0,05 % vom Wert zzgl. 7.000 €</p> <p>0,01 % vom Wert zzgl. 47.000 €</p> <p>zzgl. 19 % MwSt</p>
7.1.2	<p><b>Zuschläge wegen erhöhten Aufwands</b></p> <p>a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.</p> <p>b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau etc.) zu berücksichtigen sind.</p> <p>c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.</p> <p>d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.</p> <p>Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.</p>	<p>insges. bis 400 €</p> <p>insges. bis 800 €</p> <p>insges. bis 1.200 €</p> <p>insges. bis 1.600 €</p>
7.1.3	<p><b>Abschläge wegen verminderten Aufwands,</b></p> <p>a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,</p> <p>b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.</p> <p>c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.</p> <p>Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.</p>	<p>bis 500 €</p> <p>bis 500 €</p> <p>50 % der Gebühr Tarifstelle 7.1.1</p>
7.1.4	<p><b>Wiederverwendung von Gutachten</b></p> <p>Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.</p>	

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

7.3	<b>Daten der Grundstückswertermittlung</b>	
7.3.1	<b>Analoge Standardausgaben</b> Die Tarifstellen 7.3.1.1 Buchstabe c), 7.3.1.2 Buchstabe e) sowie 7.3.1.3 Buchstabe c) sind ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen; entsprechende Anträge an die Geschäftsstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2. abzurechnen.	
7.3.1.1	<b>Bodenrichtwerte</b> a) Je standardisierten Auszug in DIN A 4 Format b) Als grafische Übersicht je Gemeinde c) Bodenwertübersicht <i>Ergänzende Regelung:</i> <i>Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gem. § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gem. Buchstabe a) sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen</i>	8 Euro 50 bis 250 Euro keine
7.3.1.2	<b>Kaufpreissammlung</b> a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis b) Allgemeine Preisauskunft c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste d) je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung e) Immobilienpreisübersicht	120 Euro 8 Euro 8 Euro 28 Euro 28 Euro Keine
7.3.1.3	<b>Grundstücksmarktbericht</b> a) des Oberen Gutachterausschusses b) der Gutachterausschüsse c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils	60 Euro 52 Euro keine 12 Euro
7.3.1.4	<b>Sonstige Auswertungen</b> a) Mietwertübersichten b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind	15 bis 50 Euro 30 bis 5.000 Euro
1.2	<b>Auskünfte</b> Erteilung von schwierigen und aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich) soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1
1.1	<b>Zeitgebühr</b> Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeit für die Hin- und Rückreise auch unvermeidbare Wartezeiten zu berücksichtigen.	
1.1.1	<b>Zeitregelung</b> a) Für jede angefangene Arbeitshälfte einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt b) Für jede angefangene Arbeitshälfte einer sonstigen Fachkraft	42 Euro 28 Euro
1.1.2	<b>Pauschalregelung</b> Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000 € übersteigen, können die Kosten auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden.	

## Anhang 1

### Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211-475-2640  
oga@brd.nrw.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf  
Brinckmannstr. 5  
40200 Düsseldorf  
Telefon: 0211-899-5044  
Gutachterausschuss@duesseldorf.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss  
Büchel 22-24  
41460 Neuss  
Telefon: 02131-90-6211  
Gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
Telefon: 02162-39-1145  
Gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld  
Konrad-Adenauer-Platz 17  
47803 Krefeld  
Telefon: 02151-86-3862  
Gutachterausschuss@krefeld.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg  
Valkenburger Str. 45  
52525 Heinsberg  
Telefon: 02452-13-6224  
Gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach  
Marktstr. 30  
41236 Mönchengladbach  
Telefon: 02161-25-8748  
Gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann  
Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
Telefon: 02104-99-2536  
Gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon: 02271-83-4731  
Gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Telefon: 0221-221-23017  
Gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren  
Bismarckstr. 16  
52351 Düren  
Telefon: 02421-22-2564  
Gutachterausschuss@kreis-dueren.de

## Anhang 2

Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen (31.12.2010)

### Geographische Angaben

Größte Ausdehnung in Nord - Süd - Richtung 36 km

Größte Ausdehnung in Ost - West - Richtung 32 km

Länge der Kreisgrenze: 172 km

### Höchster Punkt:

natürlich → an der Kreisgrenze 1,4 km östlich vom Autobahnkreuz Jackerath 116 m über NN

geschüttet → Vollrather Höhe 187,3 m über NN

### Tiefster Punkt:

natürlich → mittlerer Rheinwasserstand bei Stromkilometer 761 28,5 m über NN

abgegraben → nördlicher Braunkohletagebau Garzweiler z.Z. 78 m unter NN

Bodennutzung im Zuständigkeitsgebiet (in km<sup>2</sup> | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

Bodennutzung	Dormagen		Grevenbroich		Jüchen		Kaarst	
Wohnen	15,97	18,7%	16,47	16,1%	6,32	8,8%	8,30	22,2%
Industrie / Gewerbe	3,11	3,6%	6,29	6,1%	22,06*	30,7%	0,88	2,3%
Landwirtschaft	42,35	49,5%	55,21	53,9%	37,02	51,5%	19,57	52,3%
Erholungsfläche	2,40	2,8%	2,06	2,0%	1,46	2,0%	0,93	2,5%
Waldfläche	10,69	12,5%	11,66	11,4%	0,80	1,1%	2,39	6,4%
Wasserfläche	4,42	5,2%	1,59	1,5%	0,23	0,3%	1,16	3,1%
Verkehrsfläche	5,86	6,9%	8,57	8,4%	3,78	5,3%	3,93	10,5%
Flächen and.Nutzung	0,69	0,8%	0,67	0,7%	0,19	0,3%	0,25	0,7%
Katasterfläche	85,49		102,51		71,87		37,40	

Bodennutzung	Korschenbroich		Meerbusch		Rommerskirchen	
Wohnen	8,65	15,7%	12,48	19,4%	4,00	6,7%
Industrie / Gewerbe	0,66	1,2%	0,47	0,7%	0,03	0,0%
Landwirtschaft	34,87	63,1%	34,52	53,6%	49,53	82,5%
Erholungsfläche	1,82	3,3%	2,01	3,1%	0,93	1,6%
Waldfläche	4,27	7,7%	5,27	8,2%	2,10	3,5%
Wasserfläche	0,67	1,2%	3,08	4,8%	0,27	0,4%
Verkehrsfläche	4,12	7,5%	5,76	8,9%	3,10	5,2%
Flächen and.Nutzung	0,19	0,3%	0,80	1,2%	0,12	0,2%
Katasterfläche	55,26		64,39		60,08	

\* bei den Industrie-/Gewerbeflächen handelt es sich u.a. um Abbauland im Braunkohletagebau

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich zum 31.12.2011 - Kleinstortschaften wurden zusammengefasst

Dormagen



Delhoven	3.966	
Delrath	2.949	
Dormagen - Mitte	10.187	
Gohr / Broich	2.228	
Hackenbroich	8.421	
Horrem	7.991	
Nievenheim	6.586	
Rheinfeld	5.324	
Straberg	2.741	
Stürzelberg	4.152	
Ückerath	2.620	
Zons	5.870	<b>63.035</b>

Grevenbroich



Allrath / Barrenstein	2.665	
Elsen / Orken	10.205	
Frimmersdorf / Neurath	4.448	
Gewerbegebiet „Ost“	166	
Gustorf / Gindorf	6.122	
Hemmerden	2.642	
Kapellen	6.797	
Laach, Neu-Elfgem	2.125	
Langwaden	844	
Neuenhausen	2.975	
Neukirchen	3.915	
Noithausen	1.640	
Stadtmitte / Südstadt	12.894	
Wevelinghoven	7.046	<b>64.484</b>

Jüchen






Aldenhoven	1.331	
Bedburdyck	5.304	
Holz, Otzenrath, Spenrath - alt	221	
Hochneukirch	7.091	
Jüchen	6.477	
Kelzenberg	665	
Waat	1.398	<b>22.487</b>

Kaarst



Broicherseite / sonstige Bezirke	196	
Büttgen	6.278	
Driesch	773	
Holzbüttgen	5.964	
Kaarst	23.374	
Vorst	5.453	<b>42.038</b>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

	Korschenbroich	Glehn	6.042	
		Kleinenbroich	10.261	
		Korschenbroich	11.473	
		Liedberg	2.250	
		Pesch	2.268	
		Rubbelrath / sonstige Bezirke	681	<b>32.975</b>
	Meerbusch	Büderich	21.673	
		Ilverich	687	
		Langst-Kierst	1.005	
		Lank - Latum	9.814	
		Nierst	1.422	
		Ossum-Bösinghoven	2.269	
		Osterath	12.658	
		Strümp / sonstige Bezirke	6.085	<b>55.613</b>
	Rommerskirchen	Frixheim-Anstel	1.560	
		Deelen	368	
		Evinghoven	703	
		Gill	529	
		Hoeningen	214	
		Nettesheim-Butzheim	2.227	
		Oekoven	559	
		Ramrath / Villau	673	
		Rommerskirchen / Eckum	3.763	
		Sinsteden	572	
		Ückinghoven / sonstige Bezirke	104	
		Vanikum	946	
	Widdeshoven	638	<b>12.856</b>	
	Rhein-Kreis Neuss (Zuständigkeitsgebiet)		<b>293.488</b>	