

Grundstücksmarktbericht **2013.** Berichtszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

Grevenbroich · Dormagen · Meerbusch · Kaarst
Korschenbroich · Jüchen · Rommerskirchen

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

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

Oberstr. 91
41460 Neuss

gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Gebühr

52,-- €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhalt	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	2
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3. Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
4. Grundstücksmarkt für das Jahr 2012	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	9
5.1 Individueller Wohnungsbau	10
5.2 Geschosswohnungsbau	10
5.3 Gewerbliche Bauflächen	10
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	13
6. Bebaute Grundstücke	13
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	13
6.2 Mehrfamilienwohnhäuser	17
7. Wohnungs- und Teileigentum	17
7.1 Wohnungseigentum	17
7.2 Teileigentum	19
8. Bodenrichtwerte	20
8.1 Gesetzlicher Auftrag	20
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	21
9. Erforderliche Daten	22
9.1 Indexreihen	22
9.2 Liegenschaftszinssätze	23
9.3 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße	24
10. Sonstige Angaben	25
10.1 Ansprechpartner in der Geschäftsstelle	25
Personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses	
10.2 Auszug aus dem Gebührentarif zur Allg. Verwaltungs- gebührenordnung NW	26
Anhang 1: Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	28
Anhang 2: Rhein-Kreis Neuss – Überblick in Zahlen	29

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Anzahl aller eingegangenen Kaufverträge für das Jahr 2012 hat gegenüber dem Vorjahr mit ca. 3 % auf insgesamt 3.499 zugenommen. Der Geldumsatz mit ca. 725,89 Millionen € ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um ca. 13 % bei gleichzeitiger Umsatzeinbuße von ca. 16 % gefallen.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 270,-- €/m², Grevenbroich 220,-- €/m², Kaarst 280,-- €/m², Korschenbroich 240,-- €/m², Meerbusch 370,-- €/m², Jüchen 170,-- €/m² und Rommerskirchen 175,-- €/m² durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 130 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 10,29 Millionen € bei einem Flächenumsatz von ca. 229,08 ha umgesetzt.

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke weist zum Vorjahr ca. 15 % weniger Verkäufe bei einem Umsatzzugang von ca. 1 % auf.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser incl. Bodenwert reicht von durchschnittlich 185.000 € in Jüchen über 235.000 € in Korschenbroich bis hin zu 500.000 € 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 2012 um ca. 9 %. Insgesamt wechselten 1.078 Wohnungseigentumsobjekte den Eigentümer, den Anteil der Erstverkäufe machen dabei ca. 15% aus. Der Geldumsatz stieg mit ca. 24 % auf insgesamt 154,53 Millionen €.

Für die Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen lagen insgesamt nur 54 Verkäufe vor, deshalb wurde dort keine Auswertung durchgeführt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Kreis Neuss. Dabei ausgenommen ist das Neusser Stadtgebiet, da die Stadt Neuss über einen eigenen Gutachterausschuss verfügt. Mit seiner Zusammenstellung über Umsatz- und Preisentwicklung dient der Grundstücksmarktbericht der allgemeinen Markttransparenz und ist somit für die interessierte Öffentlichkeit, für Käufer und Verkäufer von Grundstücken, Bewertungssachverständige und alle Stellen aus dem Bereich von Verwaltung, Recht und Wirtschaft von Interesse.

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 begründetes 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 (BGBl. 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.639) in der zurzeit gültigen Fassung 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
- 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 damit 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

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, eingerichtet ist.

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. Die beurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) übersenden in Anschrift dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Verträge werden ausgewertet und die Ergebnisse, sowie weitere beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten, in die Kaufpreissammlung übernommen.

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.

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 2012

Die nachstehenden Ausführungen über die Anzahl der Kauffälle, den Flächen- und Geldumsätzen 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 worden 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. für folgende Teilmärkte spezifiziert:

- 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“

ist eine detaillierte Auswertung nur für „Wohnungseigentum“ möglich. Im Bereich „Teileigentum“ sind lediglich für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze Durchschnittspreise abgeleitet worden. Für eine Auswertung von für Laden-, Praxis- und Büroflächen ist der vorliegende Datenbestand zu gering.

4.1 Anzahl der Kauffälle

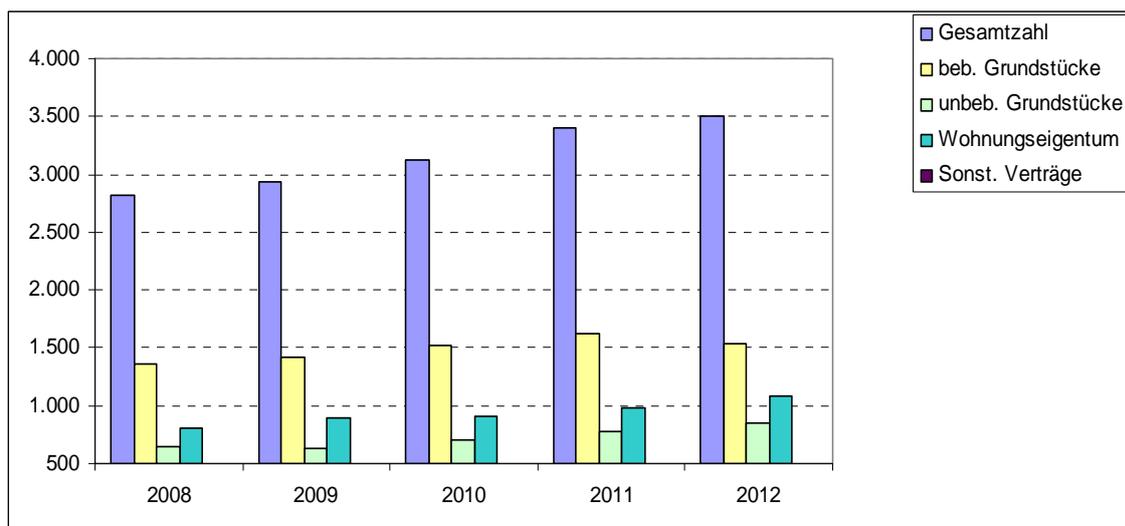
Im Jahre 2012 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.499 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke halten mit rd. 44 % den größten Anteil am Marktgeschehen. Auf Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 31 %, auf die der unbebauten Grundstücke ca. 25 %.

Die Anzahl der Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind, beziffert sich auf 25.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2008 folgende Entwicklung:

Vertragsinhalt	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtzahl	2.822	2.939	3.127	3.398	3.499
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.359	1.420	1.521	1.627	1.539
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	639	629	700	783	857
Wohnungs- / Teileigentum	812	890	906	988	1.078
Sonstige Verträge	12	--	--	--	25



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 459,22 ha (1 km² = 100 ha) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

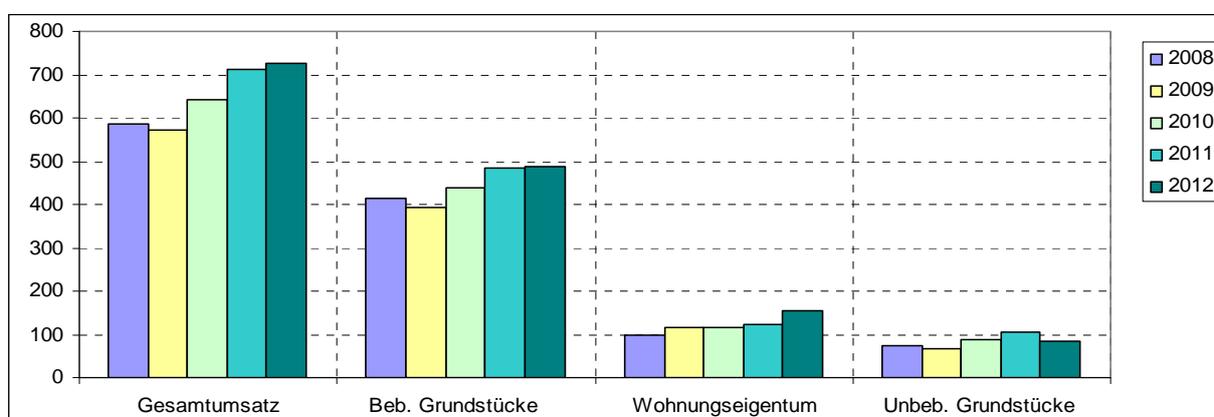
Flächenumsatz seit 2008 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2008 ha	2009 ha	2010 ha	2011 ha	2012 ha
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	127,39	204,49	140,63	132,51	149,79
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	284,87	265,27	323,81	350,30	309,43
Wohnungsbau/Gewerbebau	23,39	23,63	39,20	50,66	33,24
Land-/forstwirtschaftl. Flächen	179,03	194,90	239,83	253,62	229,08
Bauerwartungs-/Rohbauland	15,00	4,42	4,55	8,33	4,70
Sonstige Flächen	67,45	42,32	40,23	37,69	42,41

4.3 Geldumsatz

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

Vertragszahl/-inhalt	2008 Mio. €	2009 Mio. €	2010 Mio. €	2011 Mio. €	2012 Mio. €
Gesamtumsatz	587,29	573,61	641,70	711,33	725,89
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	415,09	391,60	439,06	483,04	487,18
Wohnungs-/Teileigentum	99,67	114,52	114,70	124,33	154,53
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	72,53	67,49	87,94	103,96	84,18



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 m².

Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des

Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet sich meist auf die Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, die allgemeine städtebauliche Entwicklung oder entsprechendes Verhalten der Gemeinde bzw. Stadt.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind.

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

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wurde im Jahr 2012 mit 655 Kauffällen ein Geldumsatz von 70,54 Millionen € erreicht.

5. 1 Individueller Wohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2008	393	16,08	36,97
2009	379	16,40	38,14
2010	512	23,16	49,14
2011	563	32,38	59,90
2012	492	22,34	50,41

5.2 Geschosswohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2008	2	0,24	1,19
2009	11	1,54	4,54
2010	8	1,24	2,94
2011	10	1,42	3,95
2012	9	1,67	3,92

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2008	27	7,31	7,40
2009	18	5,69	4,58
2010	22	14,80	7,24
2011	30	16,86	11,68
2012	31	9,24	5,17

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 (1) ImmoWertV).

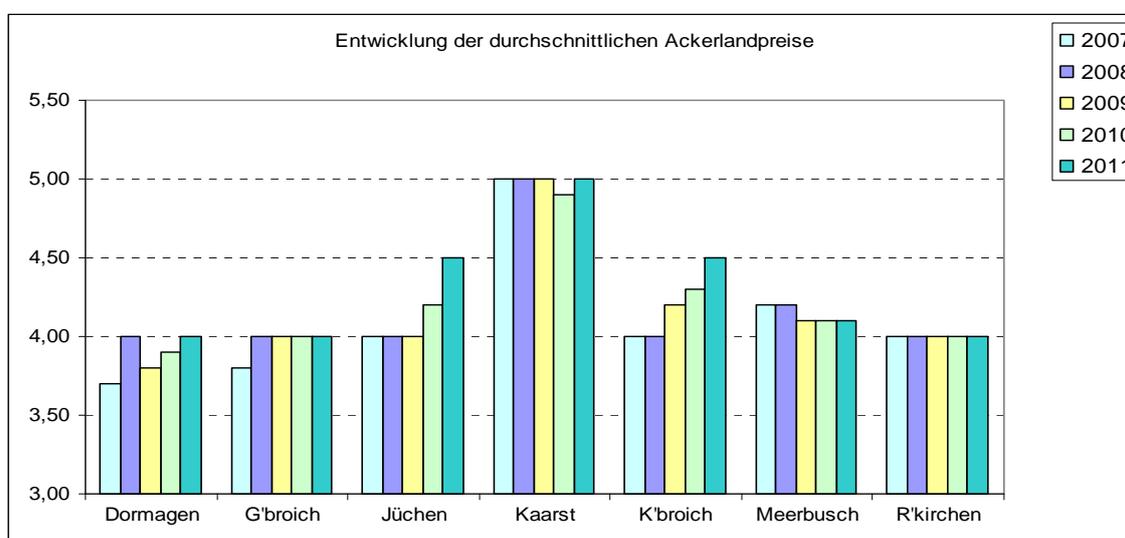
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2012

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	20	64,44	3,13	59
Grevenbroich	21	40,75	1,65	84
Jüchen	21	14,94	0,64	88
Kaarst	9	11,04	0,69	70
Korschenbroich	12	13,05	0,77	71
Meerbusch	14	33,47	1,71	63
Rommerskirchen	19	30,45	1,39	89

Die Festlegung des Kaufpreises beim Erwerb von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Neben der tatsächlichen Nutzung (Grün- oder Ackerland) sind Faktoren wie Flächengröße, Bonität, Zuschnitt und Geländeausformung, bestehende Pachtverträge oder die Hofnähe von entscheidender Bedeutung.

Des Weiteren wird der Kaufpreis vom Flächenangebot und –nachfrage bestimmt, der vor allem durch die örtlichen planungsrechtlichen Entwicklungen und den sich daraus ergebenden Flächenbedarf für Baulandausweisungen, Sonderbaumaßnahmen, Ausgleichsflächen oder künftigen Abbau von Bodenschätzen (z.B. Kies) ergibt.

Nachfolgend ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte der letzten 5 Jahre graphisch dargestellt.



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden auf Grundlage der Kaufpreise aus dem innerlandwirtschaftlichen Verkehr abgeleitet und gelten für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Bei starken Preisunterschieden werden sie auch für einzelne Gemarkungen, in denen ein spezielles Marktverhalten festzustellen ist, ermittelt.

Eine Differenzierung der Bodenrichtwerte nach Einflussfaktoren, wie Größe, Bonität, Zuschnitt etc. konnte aufgrund des geringen Kaufpreismaterials nicht abgeleitet werden. Auf die Bodenqualität wird durch Angabe der mittleren Ackerzahl (A), die immer ins Verhältnis zu 100 zu setzen ist, hingewiesen.

Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01. 2013	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	4,20 €	60
Grevenbroich	4,20 €	85
Jüchen	4,50 €	90
Kaarst	5,00 €	70
Korschenbroich	4,40 €	70
Meerbusch	5,00 €	60
Rommerskirchen	4,40 €	90

Grünlandflächen

Unter reinen Grünlandflächen werden Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften und/oder des Grundstückszuschnitts eine ackerbauliche Nutzung nicht möglich ist. Die geringe Anzahl von Kauffällen lässt eine Ableitung eines Bodenrichtwerts für Grünlandflächen nicht zu.

Orientierungswerte für Grünlandflächen ergeben sich zu:

$$2,00 - 3,00 \text{ €/m}^2$$

Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke konnte auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht ermittelt werden. Eine Differenzierung nach Wald- oder Forstfläche wurde nicht vorgenommen.

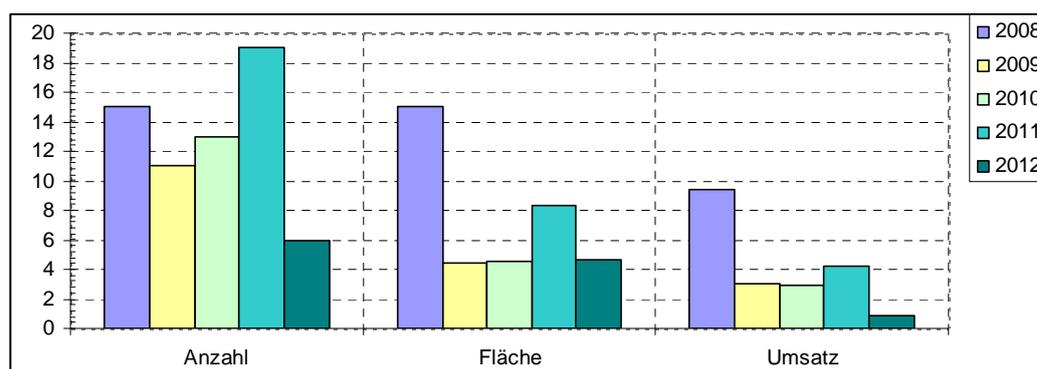
Für die im Rhein-Kreis Neuss vorhandenen Wald- und Forstflächen können, je nach Flächengröße und Alter des Bestandes, Orientierungswerte von

$$0,80 - 1,20 \text{ €/m}^2$$

angehalten werden.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2008	15	15,00	9,43
2009	11	4,42	3,04
2010	13	4,55	2,97
2011	19	8,33	4,17
2012	6	4,70	0,88



6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von insgesamt 487,18 Mio. € bei 1.539 Kauffällen im Jahr 2012 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 6.649 Verträge über den Verkauf von Ein- / Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern:

Euro	2008	2009	2010	2011	2012
bis 100 000	107	159	121	131	112
über 100 000 bis 150 000	162	207	206	201	173
über 150 000 bis 200 000	260	305	282	280	309
über 200 000 bis 250 000	275	287	261	254	261
über 250 000 bis 380 000	233	317	333	394	346
über 380 000	107	145	131	138	152

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand der letzten 5 Jahre ist in folgender Aufstellung erfasst:

	2008 €	2009 €	2010 €	2011 €	2012 €
Dormagen	235.000	205.000	220.000	230.000	230.000
Grevenbroich	170.000	170.000	170.000	185.000	190.000
Jüchen	180.000	165.000	185.000	160.000	185.000
Kaarst	255.000	240.000	255.000	250.000	260.000
Korschenbroich	245.000	220.000	230.000	210.000	235.000
Meerbusch	420.000	360.000	420.000	430.000	500.000
Rommerskirchen	175.000	180.000	180.000	165.000	190.000

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) nach Haustypen ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist für das Jahr 2012 in der nachfolgenden Tabelle erfasst.

	Reihen-/Reihenendhaus	Doppelhaushälfte	Freistehend
Dormagen	215.000 €	240.000 €	235.000 €
Grevenbroich	180.000 €	180.000 €	220.000 €
Jüchen	130.000 €	190.000 €	210.000 €
Kaarst	230.000 €	275.000 €	310.000 €
Korschenbroich	200.000 €	250.000 €	260.000 €
Meerbusch	290.000 €	385.000 €	590.000 €
Rommerskirchen	190.000 €	170.000 €	200.000 €

Eine Unterteilung in Erst- bzw. Weiterverkauf (bezogen auf das Jahr 2012) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist in den nachfolgenden Tabellen erfasst:

	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	RH	DH	FH	RH	DH	FH
Dormagen	310.000 €	310.000 €	--	210.000 €	245.000 €	290.000 €
Grevenbroich	240.000 €	280.000 €	--	190.000 €	190.000 €	270.000 €
Jüchen	--	270.000 €	--	175.000 €	220.000 €	230.000 €
Kaarst	--	340.000 €	--	230.000 €	290.000 €	345.000 €
Korschenbroich	220.000 €	290.000 €	--	210.000 €	245.000 €	280.000 €
Meerbusch	--	330.000 €	--	270.000 €	310.000 €	390.000 €
Rommerskirchen	--	--	--	190.000 €	210.000 €	235.000 €

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Jahr 2012 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die €/m²-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.

Dormagen	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.765	2.610	1.270	216	124	31
Reihenendhaus	1.940	2.730	1.350	358	135	14
Doppelhaus	1.845	2.780	1.170	498	142	49
Freistehend	1.860	2.560	1.320	599	161	29
Grevenbroich	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.680	2.450	1.070	255	128	60
Reihenendhaus	1.535	2.220	1.070	361	124	29
Doppelhaus	1.605	2.640	1.050	465	128	60
Freistehend	1.730	2.780	1.080	687	165	35
Jüchen	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.380	1.815	1.125	226	119	7
Reihenendhaus	1.370	1.625	1.100	351	136	6
Doppelhaus	1.820	2.550	1.150	331	131	28
Freistehend	1.570	2.370	1.060	692	148	32
Kaarst	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.700	2.250	1.070	249	133	50
Reihenendhaus	1.920	2.700	1.375	384	134	23
Doppelhaus	2.020	2.990	1.130	400	147	39
Freistehend	2.080	2.840	1.280	679	165	30
Korschenbroich	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.720	2.260	1.030	257	123	32
Reihenendhaus	1.730	2.400	1.170	356	135	7
Doppelhaus	1.910	2.565	1.370	396	128	17
Freistehend	1.770	2.670	1.250	710	165	23
Meerbusch	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.110	2.890	1.320	283	124	20
Reihenendhaus	2.370	2.950	1.700	332	123	12
Doppelhaus	2.270	2.850	1.330	415	143	31
Freistehend	2.230	2.810	1.230	774	175	31
Rommerskirchen	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.610	1.920	1.190	241	119	5
Reihenendhaus	1.560	2.040	1.060	383	132	6
Doppelhaus	1.720	2.610	1.230	385	128	10
Freistehend	1.680	2.360	1.150	657	139	14

Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2012 in vielen Fällen der Gesamtpreis in einen Preis je m² - Wohnfläche umgerechnet werden.

Für die grau unterlegten Felder lagen in 2012 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 ebenso wenig berücksichtigt wie die individuelle Ausstattung der Objekte.

Reihenhaus / Reihenendhaus

Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m ²	1970-1979 €/m ²	1980-1989 €/m ²	1990-1999 €/m ²	2000-2009 €/m ²	ab 2010 €/m ²
Dormagen	1.690	1.590	1.710	1.720	1.840	2.370
Grevenbroich	1.330	1.400	1.550	1.795	1.720	1.820
Jüchen	1.550	1.400	1.410	1.430	1.625	--
Kaarst	1.665	1.660	1.720	1.750	2.040	2.100
Korschenbroich	1.485	1.640	1.540	1.770	1.790	1.760
Meerbusch	1.990	1.950	1.965	2.140	--	--
Rommerskirchen	1.330	1.450	1.670	1.690	1.820	--

Doppelhaus

Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m ²	1970-1979 €/m ²	1980-1989 €/m ²	1990-1999 €/m ²	2000-2009 €/m ²	ab 2010 €/m ²
Dormagen	1.560	1.560	1.800	1.840	2.160	2.290
Grevenbroich	1.435	1.500	1.570	1.765	1.830	1.910
Jüchen	1.360	1.615	1.550	1.920	1.660	2.180
Kaarst	1.640	1.850	1.850	2.120	2.250	2.550
Korschenbroich	1.410	1.650	1.800	2.060	2.060	2.180
Meerbusch	2.050	2.120	2.240	2.470	2.460	2.375
Rommerskirchen	1.360	--	1.575	1.680	1.750	1.890

Freistehendes Haus

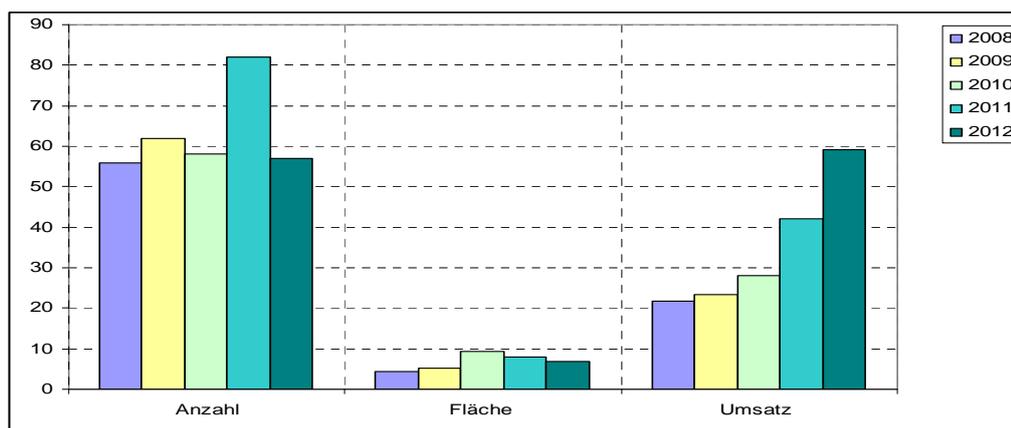
Stadt/Gemeinde	bis 1969 €/m ²	1970-1979 €/m ²	1980-1989 €/m ²	1990-1999 €/m ²	2000-2009 €/m ²	ab 2010 €/m ²
Dormagen	1.795	1.770	1.790	1.930	2.030	--
Grevenbroich	1.480	1.630	1.620	1.560	1.890	2.065
Jüchen	1.460	1.570	1.515	1.600	1.770	--
Kaarst	1.960	1.995	1.995	1.960	2.270	--
Korschenbroich	1.570	1.720	1.900	2.020	2.080	2.520
Meerbusch*	2.040	2.000	2.080	2.180	2.470	--
Rommerskirchen	1.390	1.660	1.690	--	1.910	--

* 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.

6.2. Mehrfamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz inMio €
2008	56	4,39	21,83
2009	62	5,24	23,45
2010	58	9,37	28,03
2011	82	7,96	42,12
2012	57	6,85	59,16



7. Wohnungs- und Teileigentum

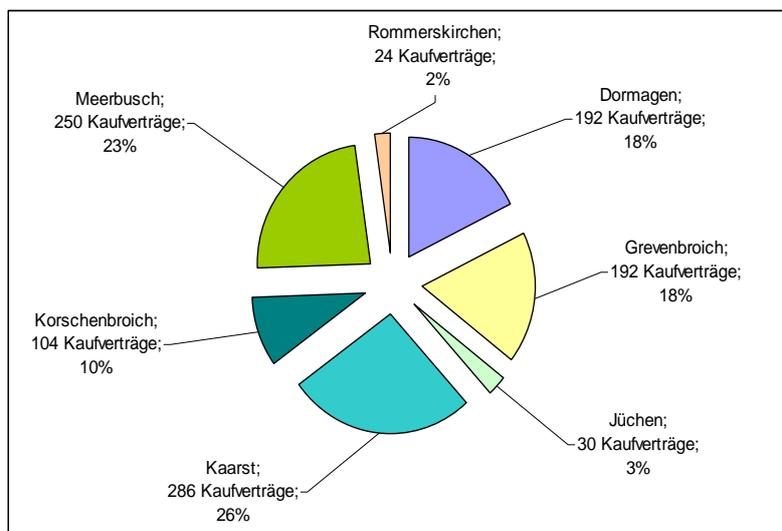
7.1 Wohnungseigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 4553 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2008	2009	2010	2011	2012
unter 50 000	151	190	173	208	183
50 001 – 100 000	274	239	270	297	292
100 001 – 150 000	179	212	197	212	258
150 001 – 200 000	37	120	125	137	168
200 001 – 250 000	31	70	66	44	58
250 001 – 380 000	19	35	48	63	84
über 380 000	--	24	27	27	35

Für das Jahr 2012 fallen für den separaten Verkauf von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätze in die Preisspanne unter 50.000€ etwa 30 % der Verkaufsfälle an. Insgesamt betreffen 16 Verkäufe die Kategorie Teileigentum (ohne Garage, Stellplätze) wie Gewerbe, etc.

Darstellung der für das Jahr 2012 vorliegenden 1.078 Kauffälle unterteilt nach Stadt und Gemeinde.



Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Die Durchschnittspreise in €/m² für 2012 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

Erstverkäufe

	Wohnfläche			
	30 - 60 m ²	61 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²
Dormagen	--	2.495	2.360	--
Grevenbroich	--	2.600	2.630	2.680
Kaarst	--	2.905	2.785	2.790
Meerbusch	--	2.970	3.410	3.300

In Jüchen, Korschenbroich und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

Weiterverkäufe

Dormagen	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 - 1969 *	960	1.320	620	17
1970 - 1979 *	1.210	1.600	690	14
1980 - 1989	1.600	1.890	1.320	13
1990 - 1999	1.620	1.980	1.200	32
ab 2000	1.770	1.960	1.455	8

Grevenbroich	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 - 1969	920	1.120	400	31
1970 - 1979	960	1.540	460	19
1980 - 1989	1.340	1.900	800	13
1990 - 1999	1.480	2.170	840	32
ab 2000	1.860	2.210	1.410	14

Kaarst	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.020	1.470	600	23
1970 – 1979	1.060	1.790	580	74
1980 – 1989	1.320	1.770	1.000	23
1990 – 1999	1.630	2.010	1.250	44
ab 2000	2.210	2.630	1.840	5

Korschenbroich	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.030	1.180	870	5
1970 – 1979	1.090	1.430	810	9
1980 – 1989	1.360	1.650	1.000	10
1990 – 1999	1.570	1.960	1.120	13
ab 2000	1.730	2.050	1.570	7

Meerbusch	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.390	2.120	760	43
1970 – 1979	1.230	2.020	500	28
1980 – 1989	1.540	2.090	1.120	26
1990 – 1999	1.880	2.170	840	32
ab 2000	2.100	2.590	1.670	8

*In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor
* ohne Kauffälle in Dormagen – „Flußviertel“*

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 2012.

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	12.500	3.900	13.400	7.100
Wiederverkauf	7.000	--	8.300	6.300

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

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. Die Werte sind in €/m² ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand. Als Hinweis sei erwähnt, dass es Bodenrichtwerte gibt, die über denen der guten Wohnlage liegen.

Jahr	Dormagen			Grevenbroich			Jüchen			Kaarst		
	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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	--
2013	330	270	180	280	220	130	190	170	150	330	280	--

Jahr	Korschenbroich			Meerbusch			Rommerskirchen		
	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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
2013	300	240	210	440	370	260	200	175	140

9. Erforderliche Daten

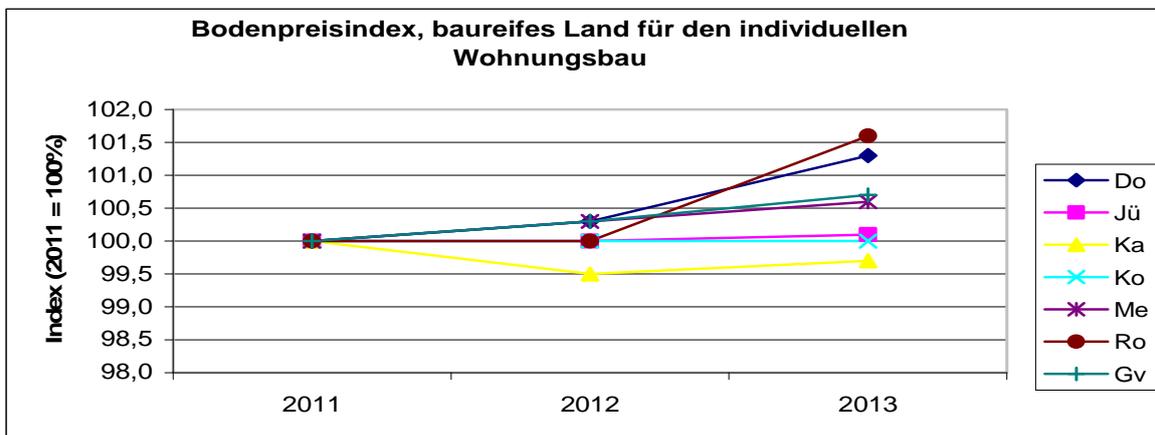
9.1 Indexreihen

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.

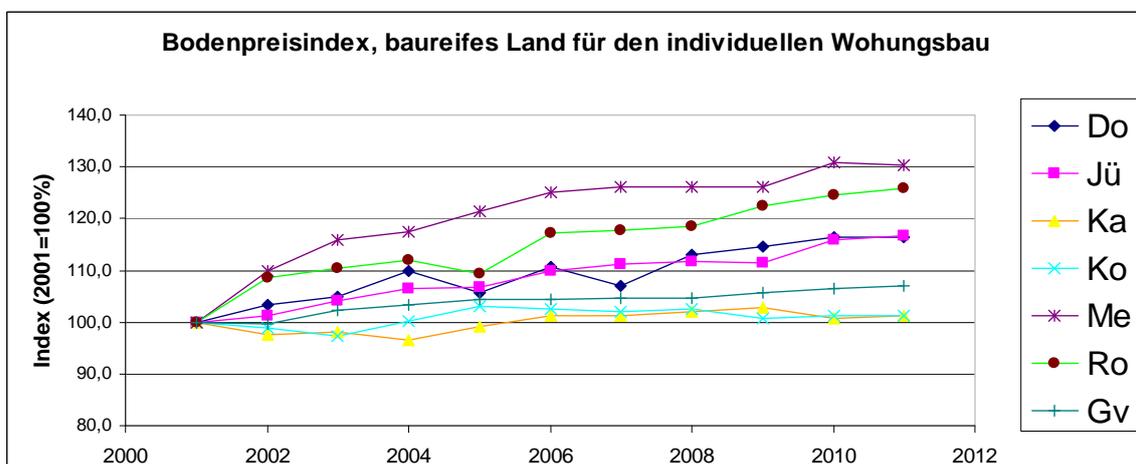
Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2013 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100.

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 eingesehen werden.

	Stichtag 01.01.2011 in %	Stichtag 01.01.2012 in %	Stichtag 01.01.2013 in %
Einfamilienwohnhäuser	2,50 - 3,50	2,50 - 3,50	2,50 – 3,50
3-Familienwohnhäuser	4,00 - 5,00	4,00 - 5,00	3,50 – 5,00
Wohnungseigentum	3,00 - 4,50	3,00 - 4,50	3,00 – 4,50
Mehrfamilienwohnhäuser	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	5,00 – 6,00
Wohn- / Geschäftshäuser	5,50 - 6,50	5,50 - 6,50	5,50 – 6,50
Gewerbeobjekte	6,50 - 7,50	6,50 - 7,50	6,00 – 8,00

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 Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Seit dem Jahr 2011 gibt es im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss zonale Bodenrichtwerte, die sich auf eine durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m² - 500 m² (mit Ausnahme bevorzugter Wohnlagen im Stadtgebiet Meerbusch) beziehen.

Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von ca. 480 Kauffällen der vergangenen beiden Jahre vorgenommen. Das Ergebnis ist in untenstehender Tabelle dargestellt.

Verwendung fanden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

Größe des zu bewertenden Grundstücks	Bodenrichtwertgrundstücksgröße						
	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²
200 m ²	1,00	1,03	1,05	1,06	1,07		
250 m ²	0,98	1,00	1,03	1,04	1,06	1,06	1,07
300 m ²	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04	1,04	1,06
350 m ²	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
400 m ²		0,93	0,96	0,99	1,00	1,02	1,03
450 m ²		0,90	0,94	0,97	0,99	1,00	1,02
500 m ²			0,92	0,95	0,97	0,99	1,00
550 m ²				0,93	0,95	0,98	0,99
600 m ²				0,91	0,94	0,96	0,98
650 m ²					0,93	0,95	0,97
700 m ²					0,91	0,93	0,95
750 m ²						0,91	0,94
800 m ²						0,90	0,93
850 m ²							0,91
900 m ²							0,90

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

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
7.1	<p>Gutachten</p> <p>a) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken, - 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) - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB <p>Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1</p> <p>b) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gem. § 5 Abs. 2 BKleingG <p>Gebühr: 1.500 bis 3.000 €uro</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>Grundgebühr</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>Zuschläge wegen erhöhten Aufwands</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>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>Abschläge wegen verminderten Aufwands,</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>d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.</p>	<p>bis 500 €</p> <p>bis 500 €</p> <p>50 % der Gebühr Tarifstelle 7.1.1</p> <p>50 % der Gebühr Tarifstelle 7.1.1</p>
	Zu- bzw. Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
7.1.4	<p>Wiederverwendung von Gutachten</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	Daten der Grundstückswertermittlung	
7.3.1	Analoge Standardausgaben 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	Bodenrichtwerte 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	Kaufpreissammlung 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	Grundstücksmarktbericht 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	Sonstige Auswertungen 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	Auskünfte 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	Zeitgebühr 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	Zeitregelung 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	Pauschalregelung 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:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Düsseldorf**
Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211-89-95044
Gutachterausschuss@duesseldorf.de

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Mönchengladbach**
Harmoniestr. 25
41236 Mönchengladbach
Telefon: 02161-25-8747
Gutachterausschuss@moenchengladbach.de

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

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

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

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

Anhang 2

Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen (31.12.2012)

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 km² | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

Bodennutzung	Dormagen		Grevenbroich		Jüchen *		Kaarst	
Wohnen	16,03	18,7%	16,68	16,3%	6,54	9,1%	8,30	22,2%
Industrie / Gewerbe	3,07	3,6%	6,11	6,0%	23,13	32,2%	0,88	2,3%
Landwirtschaft	42,33	49,5%	54,73	53,4%	35,44	49,3%	19,56	52,3%
Erholungsfläche	2,49	2,9%	2,31	2,3%	1,66	2,3%	0,93	2,5%
Waldfläche	10,69	12,5%	11,74	11,5%	0,85	1,2%	2,39	6,4%
Wasserfläche	4,37	5,1%	1,58	1,5%	0,23	0,3%	1,16	3,1%
Verkehrsfläche	5,88	6,9%	8,60	8,4%	3,82	5,3%	3,93	10,5%
Flächen and.Nutzung	0,63	0,7%	0,75	0,7%	0,19	0,3%	0,25	0,7%
Katasterfläche	85,49		102,51		71,87		37,40	

Bodennutzung	Korschenbroich		Meerbusch		Rommerskirchen	
Wohnen	8,68	15,7%	12,46	19,3%	4,00	6,7%
Industrie / Gewerbe	0,66	1,2%	0,47	0,7%	0,03	0,0%
Landwirtschaft	34,78	62,9%	34,51	53,6%	49,51	82,4%
Erholungsfläche	1,88	3,4%	2,05	3,2%	0,93	1,6%
Waldfläche	4,27	7,7%	5,28	8,2%	2,12	3,5%
Wasserfläche	0,67	1,2%	3,08	4,8%	0,27	0,4%
Verkehrsfläche	4,13	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 31.12.2012 - Kleinstortschaften wurden zusammengefasst

Dormagen



Delhoven	3.999	
Delrath	2.958	
Dormagen - Mitte	10.369	
Gohr / Broich	2.206	
Hackenbroich	8.420	
Horrem	8.052	
Nievenheim	6.574	
Rheinfeld	5.255	
Straberg	2.724	
Stürzelberg	4.118	
Ückerath	2.574	
Zons	5.848	63.097

Grevenbroich



Allrath / Barrenstein	2.701	
Elsen / Orken	10.346	
Frimmersdorf / Neurath	4.472	
Gewerbegebiet „Ost“	159	
Gustorf / Gindorf	6.088	
Hemmerden	2.620	
Kapellen	6.905	
Laach, Neu-Elfgem	2.142	
Langwaden	850	
Neuenhausen	2.980	
Neukirchen	4.006	
Noithausen	1.669	
Stadtmitte / Südstadt	12.721	
Wevelinghoven	6.983	64.642

Jüchen



Aldenhoven	1.312	
Bedburdyck	5.313	
Otzenrath, Spenrath - alt	2	
Hochneukirch	7.427	
Jüchen	6.561	
Kelzenberg	656	
Waat	1.375	22.646

Kaarst



Broicherseite / sonstige Bezirke	193	
Büttgen	6.368	
Driesch	826	
Holzbüttgen	5.945	
Kaarst	23.436	
Vorst	5.471	42.239

Herausgeber:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss**
Oberstraße 91 · 41460 Neuss

6/2013

