

## Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013

**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](mailto: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.

<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 2013</b>	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	10
5. <b>Unbebaute Grundstücke</b>	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	12
5.2 Geschosswohnungsbau	13
5.3 Gewerbliche Bauflächen	13
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	14
6. <b>Bebaute Grundstücke</b>	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2 Mehrfamilienwohnhäuser	18
7. <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	19
8. <b>Bodenrichtwerte</b>	20
8.1 Gesetzlicher Auftrag	20
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	21
9. <b>Erforderliche Daten</b>	22
9.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	22
9.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland	22
9.1.2 Grünlandflächen	22
9.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	22
9.2 Indexreihen	23
9.3 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße	24
9.4 Bebaute Grundstücke	25

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

9.4.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	25
9.4.2	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	25
9.5	Sachwertfaktoren	27
9.5.1	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- / und Zweifamilienhäuser	27
9.5.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	28
9.6	Liegenschaftszinssätze	30
9.7	Wohnungseigentum	31
9.7.1	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	31
9.7.2	Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen	32
9.7.3	Teileigentum	34
10.	<b>Sonstige Angaben</b>	35
10.1	Ansprechpartner in der Geschäftsstelle Personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses	35
10.2	Auszug aus dem Gebührentarif zur Allg. Verwaltungs- gebührenordnung NW	36
Anhang 1:	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	38
Anhang 2:	Rhein-Kreis Neuss – Überblick in Zahlen	39

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Anzahl aller eingegangenen Kaufverträge für das Jahr 2013 beträgt 3.451 und hat gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % abgenommen. Der Geldumsatz mit ca. 744,77 Mio. € ist zum Jahr 2012 um ca. 3 % gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau nochmals um ca. 27 % bei gleichzeitiger Umsatzeinbuße von ca. 23 % gefallen.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 270,-- €/m<sup>2</sup>, Grevenbroich 220,-- €/m<sup>2</sup>, Kaarst 280,-- €/m<sup>2</sup>, Korschenbroich 240,-- €/m<sup>2</sup>, Meerbusch 370,-- €/m<sup>2</sup>, Jüchen 170,-- €/m<sup>2</sup> und Rommerskirchen 175,-- €/m<sup>2</sup> durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 111 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 7,13 Millionen € bei einem Flächenumsatz von ca. 136,68 ha umgesetzt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.547 Kaufverträgen zum Vorjahr nahezu gleich geblieben. Der Geldumsatz mit ca. 470,97 Mio. € ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 3 % gefallen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser incl. Bodenwert reicht von durchschnittlich 185.000 € in Rommerskirchen über 250.000 € in Korschenbroich bis hin zu 420.000 € in Meerbusch.

Eine differenzierte Auswertung bzgl. der Quadratmeterpreise bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (unterteilt nach Reihen-, Doppel- und freistehendes Haus) ist unter 9. Erforderliche Daten ersichtlich.

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen stieg im Untersuchungszeitraum 2013 um ca. 14 %. Insgesamt wechselten bei 1.236 Kaufverträgen 1.244 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer, den Anteil der Erstverkäufe machen dabei ca. 29 % aus. Der Geldumsatz stieg mit ca. 29 % auf insgesamt 199,77 Millionen €.

Von den insgesamt 357 Verkäufen für Neubauten wurden 190 seniorenrechtliche Wohnungen als Anlageobjekte veräußert. Ca. 80 % der Verträge in den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen betreffen die Verkäufe dieser Anlageobjekte.

## 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 35/38 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 für 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](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 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 Abschrift 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.

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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



## 4. Grundstücksmarkt für das Jahr 2013

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 des Bauerwartungs- und Rohbaulandes.

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 Laden-, Praxis- und Büroflächen ist der vorliegende Datenbestand zu gering.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

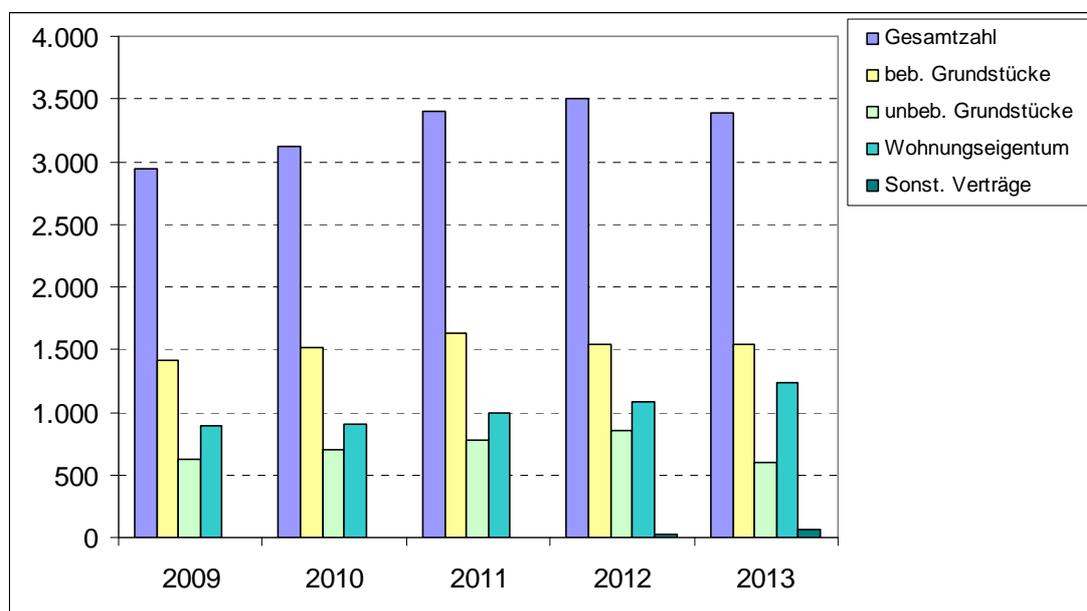
Im Jahre 2013 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.451 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke halten mit rd. 45 % den größten Anteil am Marktgeschehen. Auf Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 36 %, auf die der unbebauten Grundstücke ca. 17 %.

Die Anzahl der Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind, beziffert sich auf 66 bzw. ca. 2 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2009 folgende Entwicklung:

<b>Vertragsinhalt</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Gesamtzahl</b>	<b>2.939</b>	<b>3.127</b>	<b>3.398</b>	<b>3.499</b>	<b>3.451</b>
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.420	1.521	1.627	1.539	1.547
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	629	700	783	857	602
Wohnungs- / Teileigentum	890	906	988	1.078	1.236
Sonstige Verträge	--	--	--	25	66



<b>Stadt</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Anteil</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Dormagen	595	17 %	- 0,5 %
Grevenbroich	755	22 %	10 %
Jüchen	269	8 %	10 %
Kaarst	539	16 %	13 %
Korschenbroich	411	12 %	- 11 %
Meerbusch	603	17 %	- 2 %
Rommerskirchen	279	8 %	48 %
<b>Zuständigkeitsgebiet</b>	<b>3.451</b>	<b>100 %</b>	<b>1 %</b>

## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 330,08 ha (1 km<sup>2</sup> = 100 ha) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

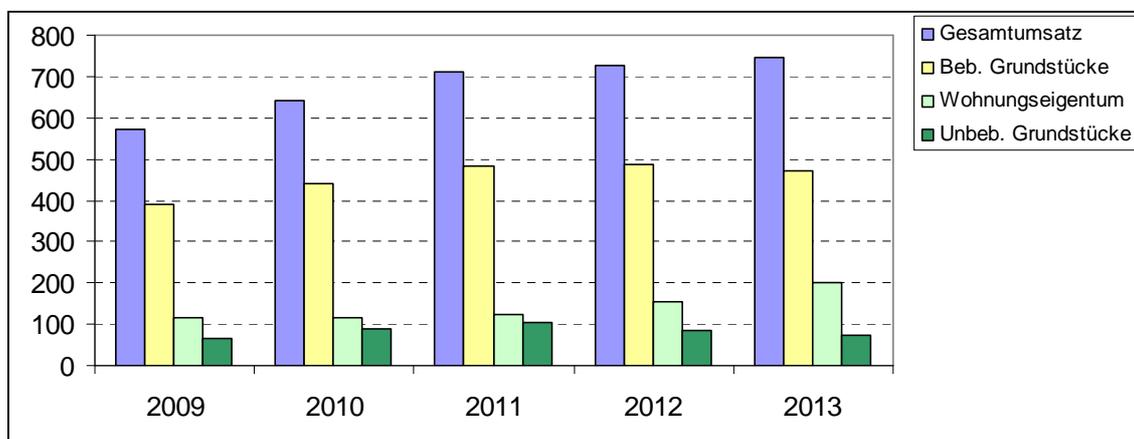
Flächenumsatz seit 2009 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2009 ha	2010 ha	2011 ha	2012 ha	2013 ha
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	204,49	140,63	132,51	149,79	126,96
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	265,27	323,81	350,30	309,43	203,12
Wohnungsbau/Gewerbebau	23,63	39,20	50,66	33,24	35,13
Land-/forstwirtschaftl. Flächen	194,90	239,83	253,62	229,08	136,68
Bauerwartungs-/Rohbauland	4,42	4,55	8,33	4,70	9,66
Sonstige Flächen	42,32	40,23	37,69	42,41	21,65

## 4.3 Geldumsatz

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

Vertragszahl/-inhalt	2009 Mio. €	2010 Mio. €	2011 Mio. €	2012 Mio. €	2013 Mio. €
Gesamtumsatz	573,61	641,70	711,33	725,89	744,77
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	391,60	439,06	483,04	487,18	470,97
Wohnungs-/Teileigentum	114,52	114,70	124,33	154,53	199,77
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	67,49	87,94	103,96	84,18	74,03



## **5. Unbebaute Grundstücke**

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

### **Individueller Wohnungsbau**

Bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können. Dabei handelt es sich meist um eine 1- bis 2-geschossige Bauweise, wobei aber auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Eingeschlossen sind auch Grundstücke der Reihenhausbebauung.

### **Geschosswohnungsbau**

Hierunter zählen voll erschlossene und baureife Grundstücke, die nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Es wird hierbei nicht unterschieden nach Objekten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder nach gemischt (teils gewerblich) genutzten Objekten. Entscheidend ist die Geschossigkeit der Gebäude.

### **Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbegrundstücke sind voll erschlossen und baureif und sollen nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung bestimmt sein. Die Grundstücke liegen in für sich abgeschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten.

### **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

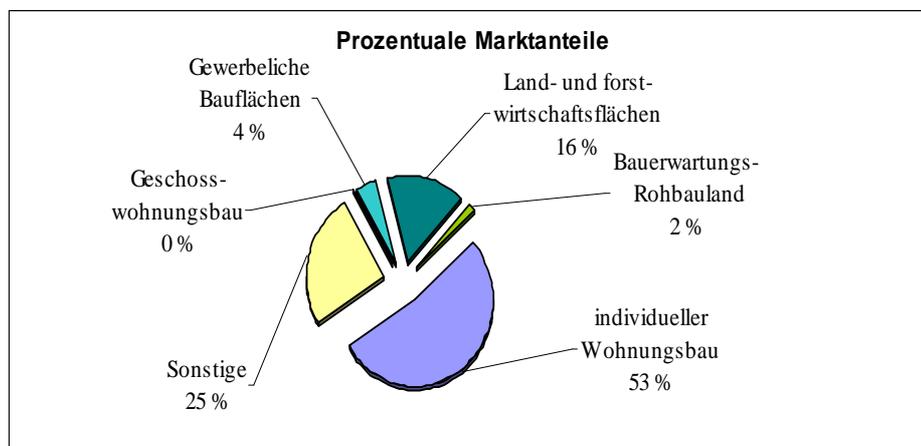
Hierunter fallen Ackerlandflächen, Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach 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.

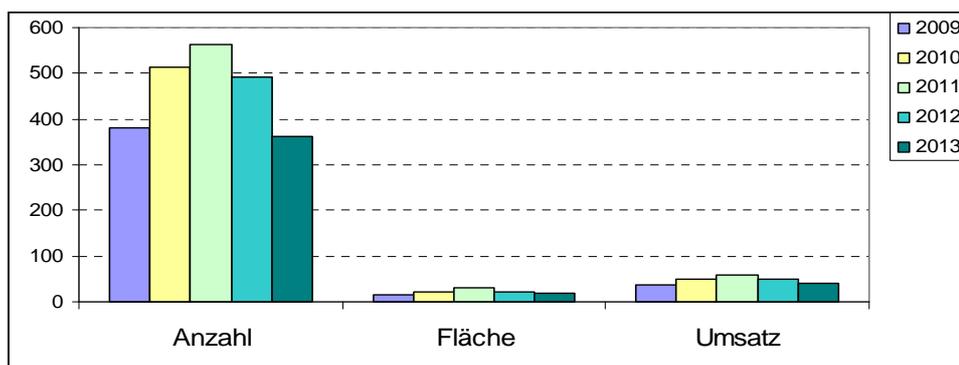
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind. Sonstige Kauffälle (176), z.B. der Verkauf von Verkehrs- oder Arrondierungsflächen sind hier nicht detailliert berücksichtigt.

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Jahr 2013 bei 602 Kaufverträgen 691 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 74,03 Millionen €.



## 5.1 Individueller Wohnungsbau

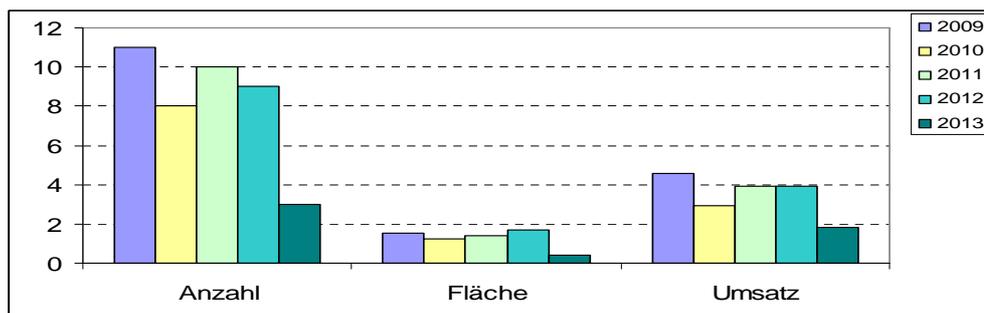
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2009	379	16,40	38,14
2010	512	23,16	49,14
2011	563	32,38	59,90
2012	492	22,34	50,41
2013	361	17,06	38,83



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	26	1,80	3,33
Grevenbroich	88	3,88	7,15
Jüchen	68	3,60	5,91
Kaarst	38	1,85	5,76
Korschenbroich	83	3,06	7,01
Meerbusch	30	1,50	7,12
Rommerskirchen	28	1,37	2,55

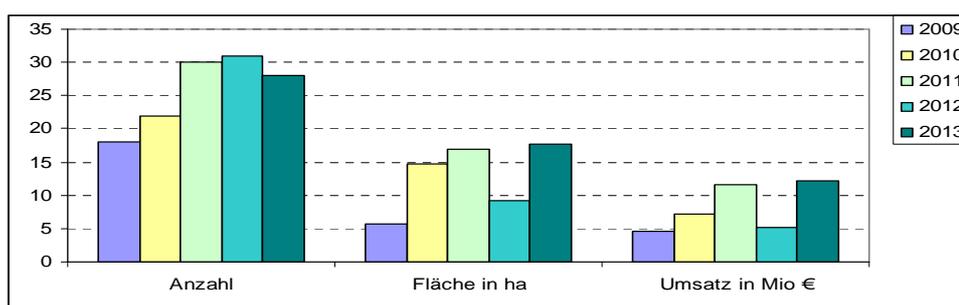
## 5.2 Geschosswohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2009	11	1,54	4,54
2010	8	1,24	2,94
2011	10	1,42	3,95
2012	9	1,67	3,92
2013	3	0,40	1,81



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2009	18	5,69	4,58
2010	22	14,80	7,24
2011	30	16,86	11,68
2012	31	9,24	5,17
2013	28	17,66	12,20



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	6	3,58	3,67
Grevenbroich	4	1,08	1,45
Jüchen	4	8,24	4,22
Kaarst	3	0,36	0,33
Korschenbroich	4	0,96	0,76
Meerbusch	3	2,35	0,98
Rommerskirchen	4	1,09	0,79

## 5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Landwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 (1) ImmoWertV).

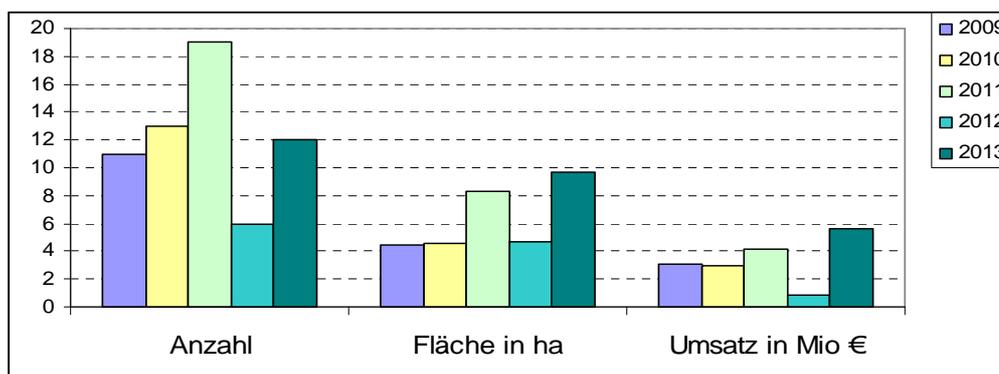
### Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2013

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	15	37,45	2,19	64
Grevenbroich	25	17,22	0,90	81
Jüchen	12	11,73	0,56	87
Kaarst	5	5,33	0,33	64
Korschenbroich	14	16,11	1,31	73
Meerbusch	4	4,70	0,17	56
Rommerskirchen	24	35,40	1,58	86

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.

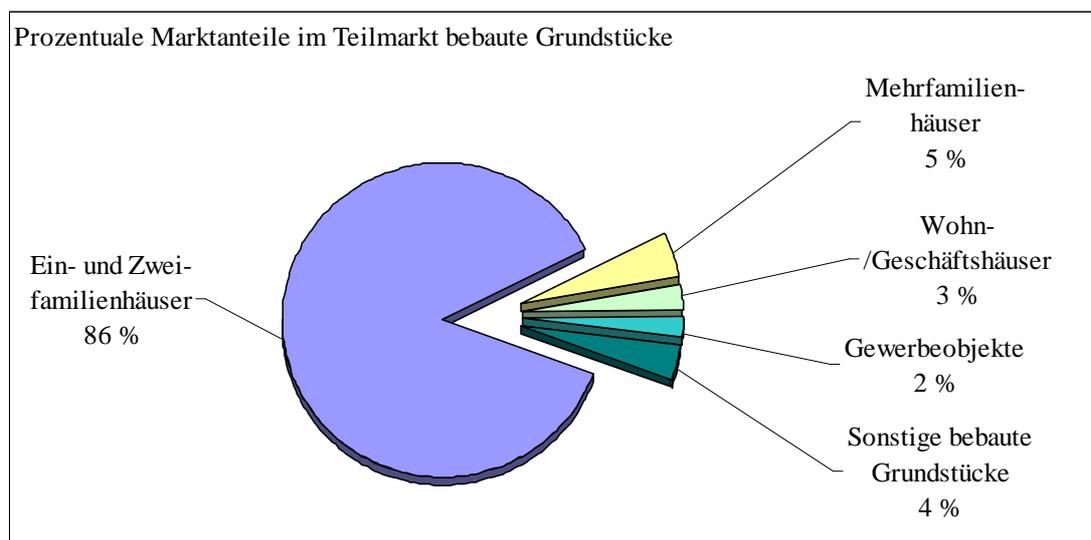
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2009	11	4,42	3,04
2010	13	4,55	2,97
2011	19	8,33	4,17
2012	6	4,70	0,88
2013	12	9,67	5,62



## 6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2013 wechselten bei 1.613 Kaufverträgen 1.547 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 470,97 Mio. € haben alle bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.



Die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs sind nachfolgend zusammengestellt.

Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
Dormagen	Ein-/Zweifamilienhäuser	221	11,38	56,02
	Mehrfamilienhäuser	10	0,72	3,46
	Wohn-/Geschäftshäuser	7	0,65	3,34
	Gewerbeobjekte	13	18,24	20,79
	Sonstige beb. Grundstücke	6	1,82	0,76
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	308	14,42	57,07
	Mehrfamilienhäuser	27	5,16	16,62
	Wohn-/Geschäftshäuser	11	1,07	2,11
	Gewerbeobjekte	6	8,71	15,38
	Sonstige beb. Grundstücke	16	2,81	1,28
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	132	8,67	25,18
	Mehrfamilienhäuser	3	0,26	1,76
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,32	0,79
	Gewerbeobjekte	1	0,39	0,23
	Sonstige beb. Grundstücke	1	0,12	0,16
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhäuser	203	9,17	57,52
	Mehrfamilienhäuser	5	0,57	5,83
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	1,24	1,85
	Gewerbeobjekte	5	0,92	4,50
	Sonstige beb. Grundstücke	9	0,09	0,49

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	169	9,90	42,28
	Mehrfamilienhäuser	7	0,56	2,37
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,59	4,48
	Gewerbeobjekte	7	1,50	2,49
	Sonstige beb. Grundstücke	10	0,89	1,73
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhäuser	229	14,27	96,32
	Mehrfamilienhäuser	15	1,17	9,43
	Wohn-/Geschäftshäuser	10	1,46	8,06
	Gewerbeobjekte	2	0,04	1,17
	Sonstige beb. Grundstücke	6	1,18	7,43
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	75	5,45	13,94
	Mehrfamilienhäuser	7	0,63	1,99
	Wohn-/Geschäftshäuser	2	0,20	0,60
	Gewerbeobjekte	1	0,65	1,83
	Sonstige beb. Grundstücke	10	1,71	1,69

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 6.842 Verträge über den Verkauf von Ein- / Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern:

<b>Euro</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
bis 100 000	159	121	131	112	113
über 100 000 bis 150 000	207	206	201	173	165
über 150 000 bis 200 000	305	282	280	309	262
über 200 000 bis 250 000	287	261	254	261	271
über 250 000 bis 380 000	317	333	394	346	356
über 380 000	145	131	138	152	170

Für 2013 ist die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nachfolgend zusammengestellt.

<b>Stadt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Umsatz in Mio €</b>
Dormagen	221	11,38	56,02
Grevenbroich	308	14,42	57,07
Jüchen	132	8,67	25,18
Kaarst	203	9,17	57,52
Korschenbroich	169	9,90	42,28
Meerbusch	229	14,27	96,32
Rommerskirchen	75	5,45	13,94

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:

	<b>2009</b> €	<b>2010</b> €	<b>2011</b> €	<b>2012</b> €	<b>2013</b> €
Dormagen	205.000	220.000	230.000	230.000	250.000
Grevenbroich	170.000	170.000	185.000	190.000	185.000
Jüchen	165.000	185.000	160.000	185.000	190.000
Kaarst	240.000	255.000	250.000	260.000	280.000
Korschenbroich	220.000	230.000	210.000	235.000	250.000
Meerbusch	360.000	420.000	430.000	500.000	420.000
Rommerskirchen	180.000	180.000	165.000	190.000	185.000

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) nach Haustypen ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist für das Jahr 2013 in der nachfolgenden Tabelle erfasst.

	<b>Reihen-/Reihenendhaus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>	<b>Freistehend</b>
Dormagen	230.000	260.000	260.000
Grevenbroich	170.000	180.000	210.000
Jüchen	140.000	200.000	220.000
Kaarst	250.000	290.000	320.000
Korschenbroich	220.000	230.000	280.000
Meerbusch	260.000	330.000	580.000
Rommerskirchen	190.000	180.000	180.000

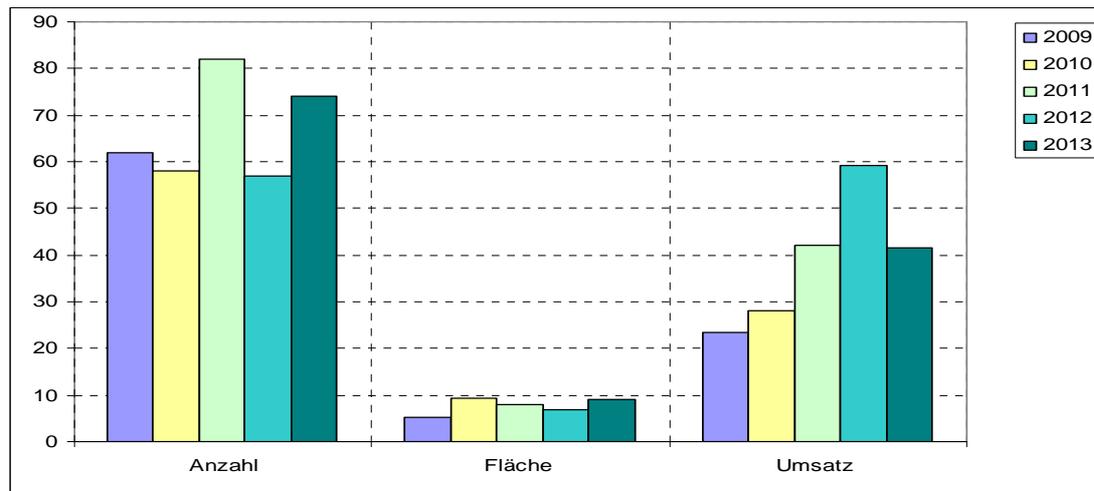
Eine Unterteilung in Erst- bzw. Weiterverkauf (bezogen auf das Jahr 2013) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist in den nachfolgenden Tabellen erfasst:

	<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	343.000	390.000	--	230.000	270.000	310.000
Grevenbroich	220.000	330.000	--	180.000	200.000	255.000
Jüchen	--	280.000	--	165.000	190.000	230.000
Kaarst	380.000	445.000	--	250.000	290.000	340.000
Korschenbroich	295.000	310.000	--	250.000	240.000	290.000
Meerbusch	--	--	530.000	290.000	340.000	695.000
Rommerskirchen	--	270.000	--	190.000	200.000	215.000

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

## 6.2. Mehrfamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2009	62	5,24	23,45
2010	58	9,37	28,03
2011	82	7,96	42,12
2012	57	6,85	59,16
2013	74	9,07	41,46



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	10	0,72	3,46
Grevenbroich	27	5,16	16,62
Jüchen	3	0,26	1,76
Kaarst	5	0,57	5,83
Korschenbroich	7	0,56	2,37
Meerbusch	15	1,17	9,43
Rommerskirchen	7	0,63	1,99

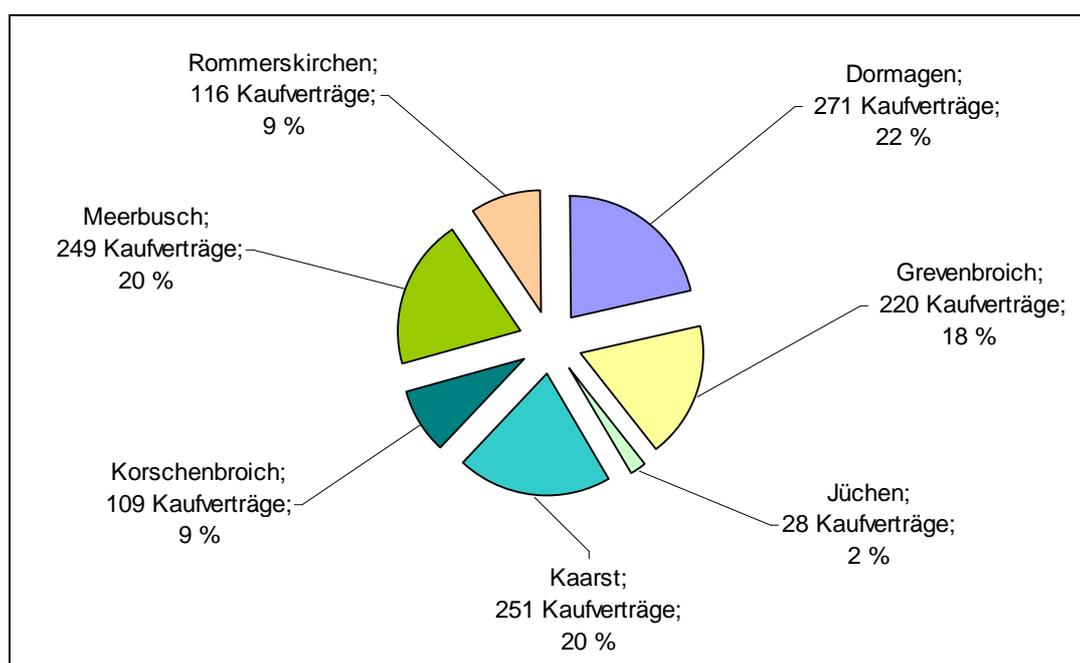
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.098 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

<b>Euro</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
unter 50 000	190	173	208	183	199
50 001 – 100 000	239	270	297	292	277
100 001 – 150 000	212	197	212	258	308
150 001 – 200 000	120	125	137	168	192
200 001 – 250 000	70	66	44	58	97
250 001 – 380 000	35	48	63	84	102
über 380 000	24	27	27	35	61
<b>Gesamt</b>	<b>890</b>	<b>906</b>	<b>988</b>	<b>1.078</b>	<b>1.236</b>

Auf die Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 4 % auf den Bereich des Teileigentums. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 17 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. und auf 37 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze.

Darstellung der für das Jahr 2013 vorliegenden 1.244 Kauffälle unterteilt nach Stadt und Gemeinde.



## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Aufgabe des Gutachterausschusses ist nach § 196 BauGB und § 11 GAVO die Ermittlung der Bodenrichtwerte eines 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. Die Werte sind in €/m<sup>2</sup> 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	--
2014	330	270	180	280	220	140	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
2014	300	240	210	440	370	260	210	175	140

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 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.

#### 9.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland

Für den Geschäftsbereich wurden Richtwerte für Ackerland 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 01.01.2014	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	4,40 €/m <sup>2</sup>	65
Grevenbroich	4,30 €/m <sup>2</sup>	85
Jüchen	4,90 €/m <sup>2</sup>	85
Kaarst	5,30 €/m <sup>2</sup>	70
Korschenbroich	5,00 €/m <sup>2</sup>	80
Meerbusch	5,00 €/m <sup>2</sup>	60
Rommerskirchen	4,50 €/m <sup>2</sup>	90

#### 9.1.2 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.

Orientierungswert ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup>: 2,50 – 3,50 €/m<sup>2</sup>

#### 9.1.3 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. Auch ist der Wert abhängig von Flächengröße und Alter des Bestandes.

Orientierungswert für Wald- und Forstflächen: 0,80 – 1,20 €/m<sup>2</sup>

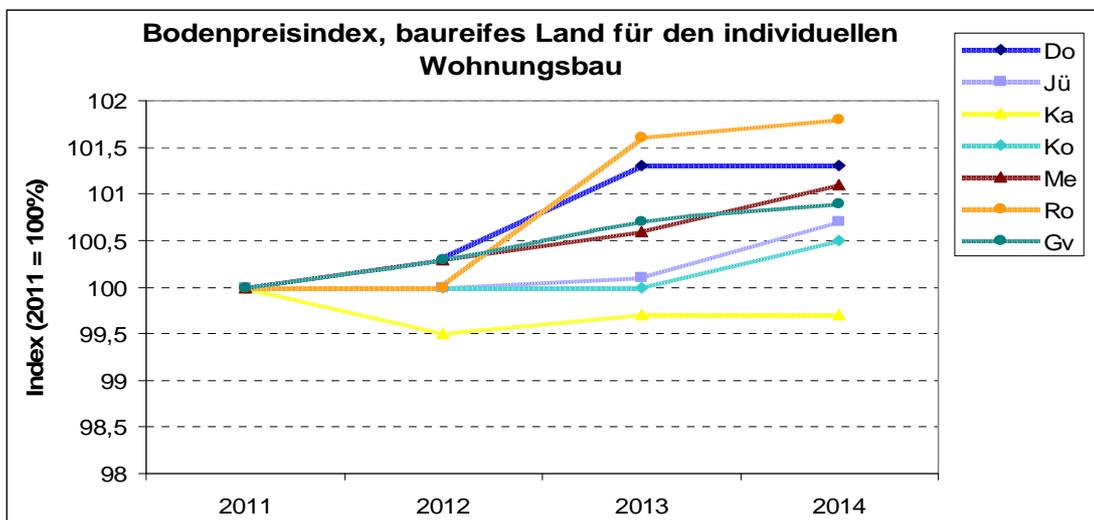
## 9.2 Indexreihen

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.

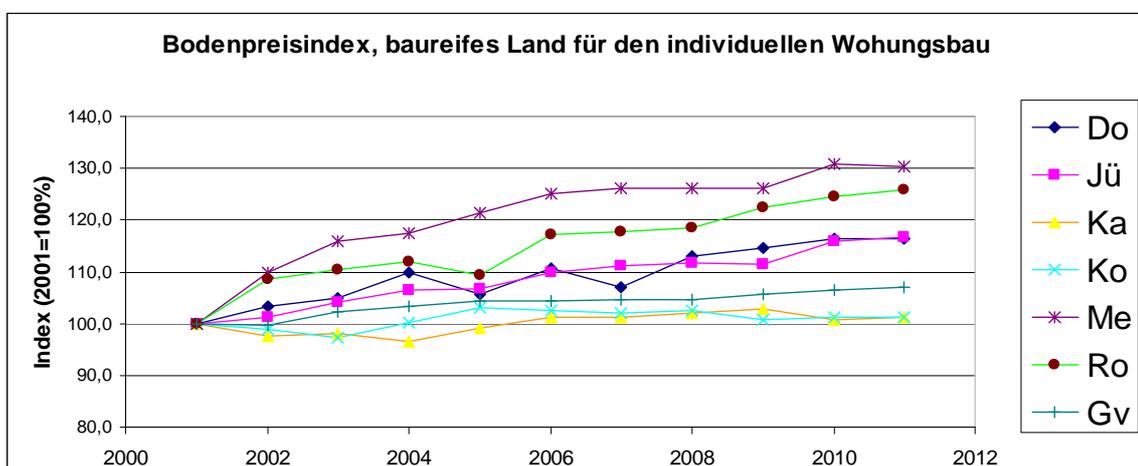
Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2014 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100.

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.



### 9.3 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 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> (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 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 <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	1,00	1,03	1,05	1,06	1,07		
250 m <sup>2</sup>	0,98	1,00	1,03	1,04	1,06	1,06	1,07
300 m <sup>2</sup>	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04	1,04	1,06
350 m <sup>2</sup>	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
400 m <sup>2</sup>		0,93	0,96	0,99	1,00	1,02	1,03
450 m <sup>2</sup>		0,90	0,94	0,97	0,99	1,00	1,02
500 m <sup>2</sup>			0,92	0,95	0,97	0,99	1,00
550 m <sup>2</sup>				0,93	0,95	0,98	0,99
600 m <sup>2</sup>				0,91	0,94	0,96	0,98
650 m <sup>2</sup>					0,93	0,95	0,97
700 m <sup>2</sup>					0,91	0,93	0,95
750 m <sup>2</sup>						0,91	0,94
800 m <sup>2</sup>						0,90	0,93
850 m <sup>2</sup>							0,91
900 m <sup>2</sup>							0,90

## 9.4 Bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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 2013 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	1.925	3.245	1.280	227	129	21
Reihenendhaus	2.170	3.190	1.370	340	129	21
Doppelhaus	2.220	3.115	1.140	403	141	52
Freistehend	2.090	2.905	1.440	668	150	22

<b>Grevenbroich</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.570	2.190	1.090	254	126	49
Reihenendhaus	1.655	2.290	1.130	362	128	27
Doppelhaus	1.665	2.630	1.110	438	133	54
Freistehend	1.630	2.180	1.290	621	154	26

<b>Jüchen</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	1.370	1.970	1.025	309	129	7
Reihenendhaus	1.640	2.030	1.230	452	123	8
Doppelhaus	1.855	2.635	1.030	389	126	36
Freistehend	1.660	2.250	1.250	745	154	19

<b>Kaarst</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	2.015	2.860	1.350	262	132	41
Reihenendhaus	2.140	3.280	1.680	316	127	20
Doppelhaus	2.310	3.335	1.358	358	138	31
Freistehend	2.135	3.920	1.535	564	151	30

<b>Korschenbroich</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	2.000	2.510	1.455	232	131	11
Reihenendhaus	1.930	2.630	1.240	325	139	10
Doppelhaus	1.995	2.720	1.310	367	131	33
Freistehend	1.875	3.190	1.170	662	157	35

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

<b>Meerbusch</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	2.150	2.960	1.320	252	124	28
Reihenendhaus	2.270	2.680	1.910	420	124	9
Doppelhaus	2.465	3.345	1.390	420	136	33
Freistehend	2.455	2.890	1.600	593	181	20

<b>Rommerskirchen</b>	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenhaus	--	--	--	--	--	--
Reihenendhaus	1.650	2.240	1.080	354	121	6
Doppelhaus	1.690	2.130	1.290	410	123	12
Freistehend	1.500	1.770	1.135	637	134	14

### 9.4.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2013 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je m<sup>2</sup> - Wohnfläche umgerechnet werden.

Für die grau unterlegten Felder lagen in 2013 weniger als 4 Kauffälle vor, die unterlegten Durchschnittswerte resultieren daher aus einer Gesamtauswertung der letzten 3 Jahre (*5 Jahre für Rommerskirchen*). Bei der Mittelbildung wurde das unterschiedliche Bodenpreisniveau innerhalb der Städte / Gemeinden ebenso wenig berücksichtigt wie die individuelle Ausstattung der Objekte. Zu Bemerkten ist, dass in der Baujahrsklasse ab 2010 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

#### Reihenhaus / Reihenendhaus

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>bis 1969 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1970-1979 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1980-1989 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1990-1999 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2000-2009 €/m<sup>2</sup></b>	<b>ab 2010 €/m<sup>2</sup></b>
Dormagen	1.725	1.675	1.800	1.950	-	2.500
Grevenbroich	1.375	1.625	1.600	1.775	1.675	1.725
Jüchen	1.350	1.575	-	-	1.800	-
Kaarst	1.950	1.850	1.925	1.975	2.100	2.525
Korschenbroich	-	1.850	1.675	1.850	-	2.250
Meerbusch	2.125	2.200	2.125	-	2.150	-
Rommerskirchen	-	1.450	1.700	1.625	1.900	-

#### Doppelhaus

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>bis 1969 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1970-1979 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1980-1989 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1990-1999 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2000-2009 €/m<sup>2</sup></b>	<b>ab 2010 €/m<sup>2</sup></b>
Dormagen	1.625	-	1.900	2.125	2.200	2.550
Grevenbroich	1.450	1.575	1.650	1.775	1.850	2.000
Jüchen	1.325	1.600	1.550	2.000	2.050	2.275
Kaarst	1.875	1.825	2.050	-	2.350	2.800
Korschenbroich	1.600	-	1.750	2.025	-	2.225
Meerbusch	2.175	2.375	-	2.500	2.425	2.450
Rommerskirchen	1.425	-	1.575	-	1.800	1.975

### 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	1.850	1.700	1.950	-	2.300	-
Grevenbroich	1.525	1.675	1.675	-	-	-
Jüchen	1.525	1.600	-	-	-	-
Kaarst	1.850	2.300	-	-	-	-
Korschenbroich	1.650	1.900	1.825	1.900	-	-
Meerbusch*	2.275	2.350	-	-	-	-
Rommerskirchen	1.425	1.600	1.650	-	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.

## 9.5 Sachwertfaktoren

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Eine persönliche oder zweckgebundene Eigennutzung steht im Vordergrund.

Der Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage vorzunehmen. Der Sachwertfaktor berücksichtigt die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt und führt somit zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes.

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Kaufpreissammlung eignet sich als Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren.

### 9.5.1 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) – einzusehen im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Die Verwendung der Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus. Im Einzelfall sind das Modell und Ergebnisse sachverständig zu interpretieren. Das Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben.

Zu Grunde liegen folgende Modellparameter:

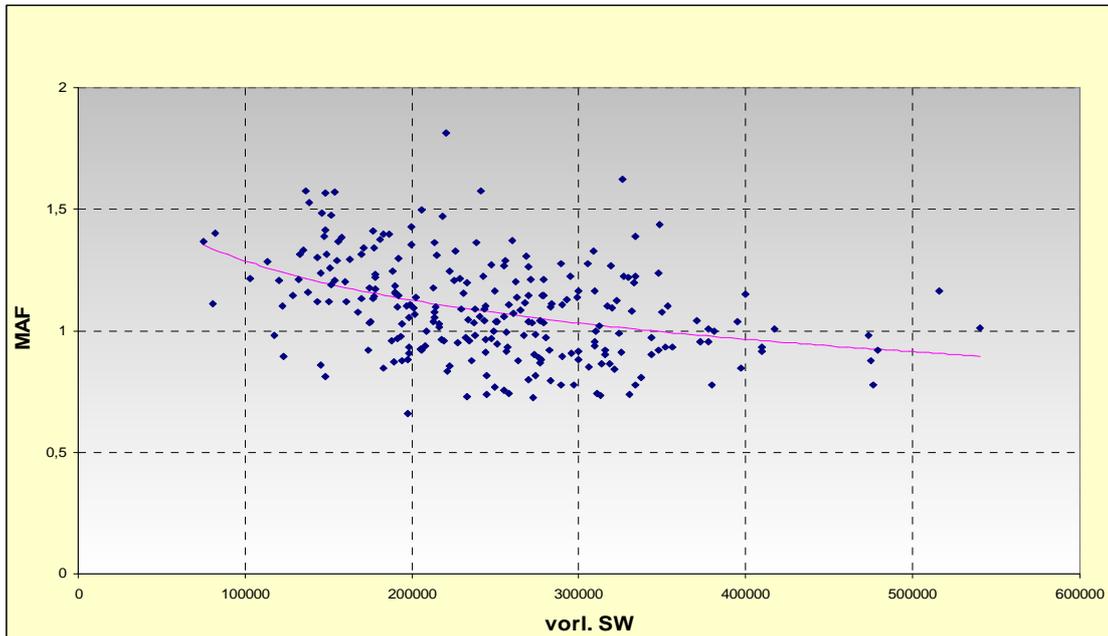
<b>Parameter / Einfluss-größe</b>	<b>Ansatz</b>
<i>Bereinigter, normierter Kaufpreis</i>	<i>Kaufpreis, der nicht durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst ist.</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>SW-RL Nr. 4.1.1.4 BGF – Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277</i>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010 gemäß SW-RL Nr. 4.1.1</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>Sind bereits in den NHK 2010 enthalten</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>SW-RL Nr. 4.1.2 - Preisindex für Wohngebäude des Statistisches Bundesamtes zum Wertermittlungsstichtag</i>
<i>Gebäudestandard</i>	<i>SW-RL Nr. 4.1.1.2 Auf Grundlage der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung des Wägungsanteils zu qualifizieren</i>
<i>Korrekturfaktor</i>	<i>1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>Prozentualer Ansatz bis max. 7 %</i>
<i>Besondere Bauteile</i>	<i>Prozentualer Ansatz</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>Lineare Alterswertminderung: Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>Pauschal 80 Jahre</i>
<i>Restnutzungsdauer</i>	<i>Anzahl der Jahre bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Modernisierungsstandards gemäß SW-RL Anlage 4</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>Ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht auf Seite 24</i>
<i>Grundstücksflächen</i>	<i>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt; Selbstständig verwertbare Grundstücksteile fließen als bog's in die Verkehrswertberechnung mit ein.</i>
<i>Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale – bog's</i>	<i>Findet bereits Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung; bog's sind deshalb immer nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.</i>

### 9.5.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Jahre 2012 und 2013 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 249 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet und Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Auswerteergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre 1950-2008 mit einem vorläufigen Sachwert von 75.326 € - 540.099 €. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt ca. 260 €/m<sup>2</sup>. Bei der Auswertung wurden vorhandene Garagen am Haus oder am Garagenhof berücksichtigt. Objekte im Außenbereich blieben unberücksichtigt.

Die unten abgebildeten Sachwertfaktoren **können nur angewandt werden**, wenn die in Tabelle 9.3.1 angegebenen Modellparameter streng beachtet werden. Nichtbeachtung führt zu grob falschen Ergebnissen!



Gleichung:  $y = 3,9586 - 0,2321 * \ln \text{ vorl. SW}$

**Beispiel:**

Sachwert einer Doppelhaushälfte: 250.000,- €

$y = 3,9586 - 0,2321 * \ln 250.000,- €$

$y = 1,07$

Verkehrswert:  $250.000,- € * 1,07 = \underline{267.500,- €}$

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor	Verkehrswert
125.000 €	1,24	155.000 €
150.000 €	1,19	178.500 €
175.000 €	1,16	203.000 €
200.000 €	1,13	226.000 €
225.000 €	1,10	247.500 €
250.000 €	1,07	267.500 €
275.000 €	1,05	288.750 €
300.000 €	1,03	309.000 €
325.000 €	1,01	328.250 €
350.000 €	1,00	350.000 €
375.000 €	0,98	367.500 €
400.000 €	0,97	388.000 €

## 9.6 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.

	Stichtag 01.01.2012 in %	Stichtag 01.01.2013 in %	Stichtag <b>01.01.2014</b> in %
Einfamilienwohnhäuser - vermietet -	2,50 - 3,50	2,50 – 3,50	2,50 – 4,00
3-Familienwohnhäuser	4,00 - 5,00	3,50 – 5,00	4,00 – 5,50
Wohnungseigentum	3,00 - 4,50	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50
Mehrfamilienwohnhäuser	4,50 - 6,00	5,00 – 6,00	4,00 – 5,50
Wohn- / Geschäftshäuser	5,50 - 6,50	5,50 – 6,50	5,00 – 7,00
Gewerbeobjekte	6,50 - 7,50	6,00 – 8,00	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.*

## 9.7 Wohnungseigentum- und Teileigentum

### 9.7.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Von den 357 Erstverkäufen im Jahr 2013 entfallen ca. 53 % auf Verkäufe für seniorenrechtliches Wohnen. Dabei werden je nach Objekt die Gemeinschaftsflächen, die Betreuung und/oder Pflege sowie sonstige Leistungen unterschiedlich im Kaufpreis berücksichtigt. Aus diesem Grund finden die Verkäufe von Wohnungen für seniorenrechtliches Wohnen in der Auswertung keine Berücksichtigung.

Die Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für 2013 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

#### Erstverkäufe

	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	-	2.640	2.500	2.390
Grevenbroich	-	2.400	2.365	2.540
Kaarst	-	2.835	2.680	2.470
Meerbusch	-	3.320	3.075	3.100

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

#### Weiterverkäufe

Dormagen	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 *	1.030	1.510	420	38
1970 – 1979 *	1.240	1.570	870	11
1980 – 1989	1.500	1.890	1.040	20
1990 – 1999	1.560	2.230	1.090	35
ab 2000	2.110	2.760	1.580	16

Grevenbroich	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	830	1.210	450	31
1970 – 1979	950	1.400	400	12
1980 – 1989	-	-	-	-
1990 – 1999	1.520	2.240	1.200	28
ab 2000	1.890	2.330	1.400	12

Kaarst	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.050	1.170	1.070	6
1970 – 1979	870	1.400	530	22
1980 – 1989	1.200	1.540	740	13
1990 – 1999	1.510	1.610	1.370	6
ab 2000	-	-	-	-

<b>Korschenbroich</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Maximum</b>	<b>Minimum</b>	<b>Anzahl</b>
1960 – 1969	-	-	-	-
1970 – 1979	1.030	1.360	690	13
1980 – 1989	1.470	1.800	930	11
1990 – 1999	1.660	2.050	1.290	16
ab 2000	2.050	2.660	1.660	5

<b>Meerbusch</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Maximum</b>	<b>Minimum</b>	<b>Anzahl</b>
1960 – 1969	1.460	2.190	880	26
1970 – 1979	1.360	2.120	690	37
1980 – 1989	1.870	2.720	880	23
1990 – 1999	1.910	2.400	1.100	39
ab 2000	2.260	3.070	1.930	5

*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.

### 9.7.2 Durchschnittswerte 2013 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Die Durchschnittswerte €/m<sup>2</sup> -Wohnfläche für Weiterverkäufe in größeren Wohnanlagen aus den Jahren 2002 – 2013 wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Garagen, Stellplätze, etc. sind in den Werten nicht enthalten und ggf. separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können jedoch ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu prüfen!

<b>Adresse</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Durchschnittswerte</b>		
				<b>mittel €/m<sup>2</sup></b>	<b>minimum €/m<sup>2</sup></b>	<b>maximum €/m<sup>2</sup></b>
<b>Korschenbroich</b>						
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	17	1.212	905	1.468
Oststraße. 16-28	1972	60	14	1.104	1.010	1.290
<b>Meerbusch</b>						
Am Haushof 1-11	1972	46	14	1.161	845	1.460
Auf der Scholle 2-10	1970	140	37	1.051	811	1.393
Bommershöfer Weg 56-62	1994	42	18	1.835	1.608	2.083
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	17	1.670	1.355	1.890
Brühler Weg 64-74	1965	56	12	1.233	1.021	1.540
Kantstr. 22-24	1969	247	23	1.226	920	1.560
Kantstr. 23-27	1976	149	38	924	683	1.293
Kantstr. 29; 35	1969	246	34	1.030	751	1.315

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m <sup>2</sup>	minimum €/m <sup>2</sup>	maximum €/m <sup>2</sup>
<b>Meerbusch</b>						
Ketteler Str. 15-17	1961	39	20	1.570	1.250	1.770
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	20	1.524	1.243	1.785
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	36	1.364	1.120	1.560
Poststr. 50,Gereonstr. 2-4, Gereonstr. 10-12, Am Fronhof 26-30	1982	55	14	1.880	1.585	2.190
Uerdinger Str. 17-17c; Uerdinger Str. 19-21	1996	55	19	1.864	1.571	2.040
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz- Str. 28-30	2001	106	20	2.047	1.820	2.210
<b>Dormagen</b>						
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	53	1.525	1.200	1.830
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	38	863	650	1.159
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	26	797	570	990
Nahestr. 1-5, Siegstr. 1-7	1970	112	27	642	422	855
Neckarstr. 8-20, Wiedstr. 16, Mainstr. 10-12	1970	222	50	565	340	825
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	69	1.022	865	1.295
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	60	683	420	824
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	28	605	490	885
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	21	1.517	1.339	1.790
Teuschstr. 1-3	1973	48	30	957	704	1.285
Unter den Hecken 78-90	2002	86	25	1.788	1.519	2.055
<b>Kaarst</b>						
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	28	942	675	1.115
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	93	1.216	915	1.505
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	30	739	557	990
Erftstr. 31-35	1980	44	21	1.380	1.086	1.591
Flachsbleiche 64-72;	1968	104	35	747	455	945

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m <sup>2</sup>	minimum €/m <sup>2</sup>	maximum €/m <sup>2</sup>
<b>Kaarst</b>						
Gemsenstr. 35-37	1968	76	22	801	653	994
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	43	957	768	1.120
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	65	23	1.120	882	1.301
Moselstr. 1-15; 10-12	1982	135	65	1.271	1.003	1.520
Platanenstr. 19-25; 29; Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-5	1973	144	38	901	675	1.160
Pillauer Weg; Tilsiter Weg; Danziger Str.; Elbinger Weg; (Parksiedlung/Hinterfeld)	1967	250	86	998	605	1.291
Rheinstr. 24-50	1975	103	34	1.188	856	1.450
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	26	1.131	972	1.345
Roseggerstr. 1-15	1971	72	21	1.187	941	1.420
Roseggerstr. 14-20	1971	48	31	1.043	784	1.306
Windvogt 29-41	1992	43	44	1.385	1.102	1.650
<b>Grevenbroich</b>						
<i>Die Vergleichswerte in Grevenbroich beziehen sich nur auf die Kauffälle ab dem Jahr 2007</i>						
An der Sud 1-19, 23-29	1965	152	24	911	736	1.175
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	125	20	677	458	946
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	30	834	639	1.043
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	13	596	445	790
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	18	1.271	1.023	1.529

### 9.7.3 Teileigentum

Eine Auswertung der Verträge über den Verkauf von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen führte zu folgenden Durchschnittswerten in 2013.

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	13.400	4.700	13.600	7.900
Wiederverkauf	8.500	-	8.600	6.300



## 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 €</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wert bis 1 Million Euro</li> <li>b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro</li> <li>c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro</li> <li>d) Wert über 100 Millionen Euro</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.</li> <li>b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau etc.) zu berücksichtigen sind.</li> <li>c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.</li> <li>d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.</li> </ul>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,</li> <li>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.</li> <li>c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.</li> <li>d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.</li> </ul>	<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><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 Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde 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:

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 115 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)

<b>Bodennutzung</b>	<b>Dormagen</b>		<b>Grevenbroich</b>		<b>Jüchen *</b>		<b>Kaarst</b>	
Wohnen	16,04	18,8%	16,74	16,3%	6,38	8,9%	8,33	22,3%
Industrie / Gewerbe	3,07	3,6%	6,11	6,0%	23,33	32,5%	0,88	2,3%
Landwirtschaft	42,24	49,4%	54,58	53,2%	35,33	49,2%	19,53	52,2%
Erholungsfläche	2,52	3,0%	2,33	2,3%	1,67	2,3%	0,93	2,5%
Waldfläche	10,69	12,5%	11,81	11,5%	0,92	1,3%	2,39	6,4%
Wasserfläche	4,37	5,1%	1,58	1,5%	0,23	0,3%	1,16	3,1%
Verkehrsfläche	5,91	6,9%	8,61	8,4%	3,82	5,3%	3,94	10,5%
Flächen and.Nutzung	0,64	0,8%	0,75	0,7%	0,20	0,3%	0,25	0,7%
Katasterfläche	85,49		102,51		71,87		37,40	

<b>Bodennutzung</b>	<b>Korschenbroich</b>		<b>Meerbusch</b>		<b>Rommerskirchen</b>	
Wohnen	8,71	15,8%	12,57	19,5%	4,06	6,8%
Industrie / Gewerbe	0,66	1,2%	0,47	0,7%	0,02	0,0%
Landwirtschaft	34,75	62,9%	34,38	53,4%	49,42	82,3%
Erholungsfläche	1,89	3,4%	2,06	3,2%	0,95	1,6%
Waldfläche	4,26	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	9,0%	3,11	5,2%
Flächen and.Nutzung	0,19	0,3%	0,79	1,2%	0,12	0,2%
Katasterfläche	55,26		64,39		60,08	

\* bei den Industrie-/Gewerbeflächen handelt es sich auch 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	<b>63.097</b>	
	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	<b>64.642</b>	
	Jüchen	Aldenhoven	1.312		
			Bedburdyck	5.313	
			Otzenrath, Spenrath - alt	2	
			Hochneukirch	7.427	
			Jüchen	6.561	
			Kelzenberg	656	
			Waat	1.375	<b>22.646</b>
	Kaarst	Broicherseite / sonstige Bezirke	193		
			Büttgen	6.368	
			Driesch	826	
			Holzbüttgen	5.945	
			Kaarst	23.436	
			Vorst	5.471	<b>42.239</b>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

	Korschenbroich	Glehn	6.064	
		Kleinenbroich	10.285	
		Korschenbroich	11.588	
		Liedberg	2.228	
		Pesch	2.284	
		Rubbelrath / sonstige Bezirke	665	<b>33.114</b>
	Meerbusch	Büderich	21.782	
		Ilverich	697	
		Langst-Kierst	1.005	
		Lank - Latum	9.797	
		Nierst	1.420	
		Ossum-Bösinghoven	2.232	
		Osterath	12.755	
		Strümp / sonstige Bezirke	6.067	<b>55.755</b>
	Rommerskirchen	Frixheim-Anstel	1.559	
		Deelen	372	
		Evinghoven	680	
		Gill	520	
		Hoeningen	206	
		Nettesheim-Butzheim	2.262	
		Oekoven	551	
		Ramrath / Villau	690	
		Rommerskirchen / Eckum	3.805	
		Sinsteden	570	
		Ückinghoven / sonstige Bezirke	157	
		Vanikum	923	
		Widdeshoven	626	<b>12.921</b>
	Rhein-Kreis Neuss (Zuständigkeitsgebiet)		<b>294.414</b>	

**Herausgeber:**

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

11/2014

