

Grundstücksmarktbericht **2015**

Berichtszeitraum 01.01.2014 - 31.12.2014

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	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschuss	4
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
4. Grundstücksmarkt für das Jahr 2014	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	10
5. Unbebaute Grundstücke	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. Bebaute Grundstücke	15
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2 Mehrfamilienwohnhäuser	18
7. Wohnungs- und 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 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.	Sonstige Angaben	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 2014 beträgt 3.828 und hat gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % zugenommen. Der Geldumsatz mit ca. 890,11 Mio. € ist zum Jahr 2013 um ca. 19 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um ca. 13 % angestiegen gleichzeitig ist auch im Umsatz ein Anstieg um ca. 11 % festzustellen.

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 185,-- €/m² durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 124 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 12,71 Millionen € bei einem Flächenumsatz von ca. 416,26 ha umgesetzt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.761 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 14 %; der Geldumsatz mit ca. 563,99 Mio. € um ca. 20 % angestiegen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser incl. Bodenwert reicht von durchschnittlich 190.000 € in Rommerskirchen über 260.000 in Dormagen bis hin zu 450.000 € 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 2014 um ca. 4 %. Insgesamt wechselten 1.291 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer, den Anteil der Erstverkäufe machen dabei ca. 23 % aus. Der Geldumsatz stieg mit ca. 9 % auf insgesamt 217,89 Millionen €.

Von den insgesamt 299 Verkäufen für Neubauten wurden 139 seniorenrechtliche Wohnungen als Anlageobjekte veräußert. Ca. 67 % der Verträge in Grevenbroich, Korschenbroich 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
- 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 2014

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

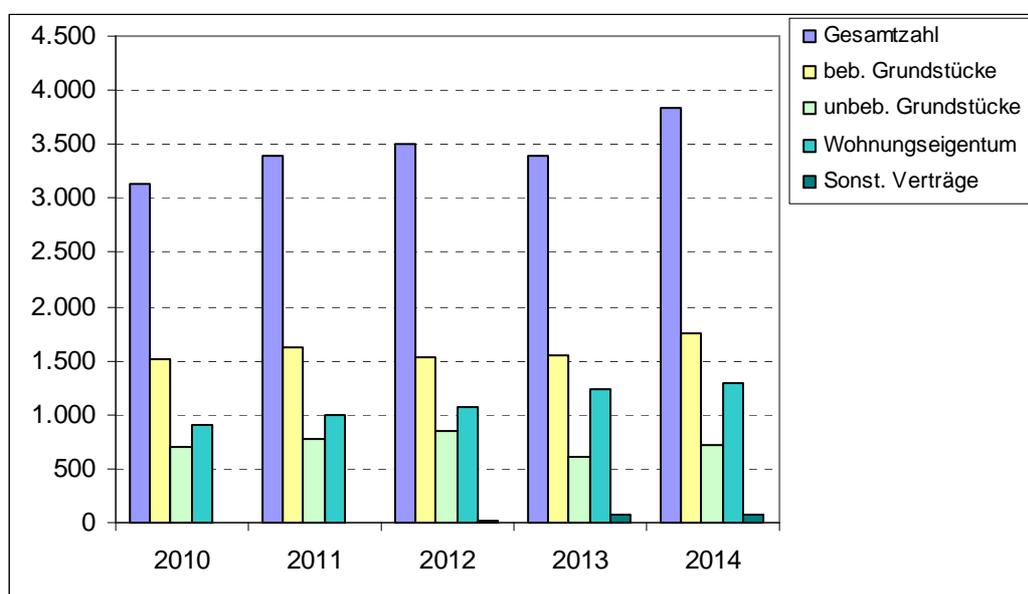
Im Jahre 2014 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.828 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke halten mit rd. 46 % den größten Anteil am Marktgeschehen. Auf Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 34 %, auf die der unbebauten Grundstücke ca. 19 %.

Die Anzahl der Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind, beziffert sich auf 65 bzw. ca. 1 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2010 folgende Entwicklung:

Vertragsinhalt	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl	3.127	3.398	3.499	3.451	3.828
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.521	1.627	1.539	1.547	1.761
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	700	783	857	602	711
Wohnungs- / Teileigentum	906	988	1.078	1.236	1.291
Sonstige Verträge	--	--	25	66	65



Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	607	16 %	2 %
Grevenbroich	879	23 %	14 %
Jüchen	286	7 %	6 %
Kaarst	613	16 %	12 %
Korschenbroich	418	11 %	2 %
Meerbusch	703	18 %	14 %
Rommerskirchen	257	7 %	- 1 %
Sonstige Verträge	65	2 %	--
Zuständigkeitsgebiet	3.828	100 %	8 %

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 621,98 ha (1 km² = 100 ha) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen, wird nicht erhoben.

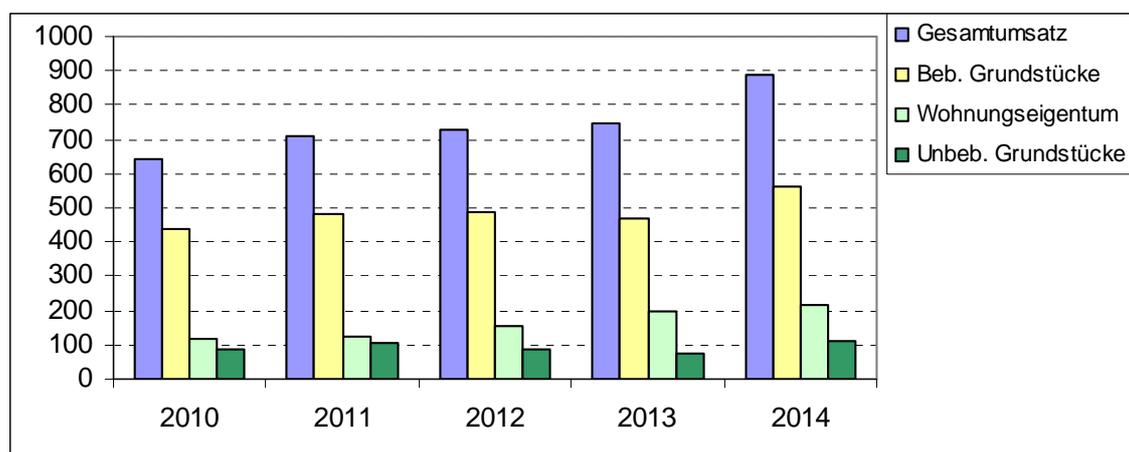
Flächenumsatz seit 2010 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2010 ha	2011 ha	2012 ha	2013 ha	2014 ha
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	140,63	132,51	149,79	126,96	123,16
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	323,81	350,30	309,43	203,12	498,82
Wohnungsbau/Gewerbebau	39,20	50,66	33,24	35,13	42,64
Land-/forstwirtschaftl. Flächen	239,83	253,62	229,08	136,68	416,26
Bauerwartungs-/Rohbauland	4,55	8,33	4,70	9,66	16,05
Sonstige Flächen	40,23	37,69	42,41	21,65	23,87

4.3 Geldumsatz

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

Vertragszahl/-inhalt	2010 Mio. €	2011 Mio. €	2012 Mio. €	2013 Mio. €	2014 Mio. €
Gesamtumsatz	641,70	711,33	725,89	744,77	890,11
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	439,06	483,04	487,18	470,97	563,99
Wohnungs-/Teileigentum	114,70	124,33	154,53	199,77	217,89
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	87,94	103,96	84,18	74,03	108,23



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 m².

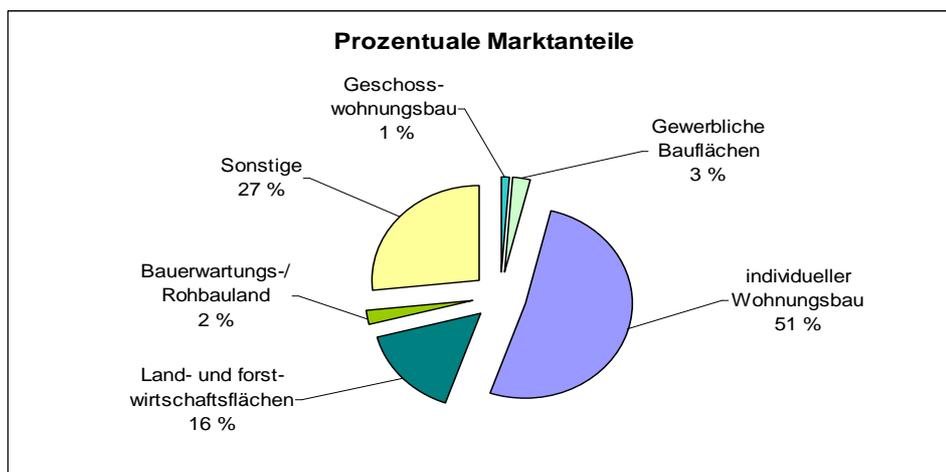
Bauerwartungs- und Rohbauland

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.

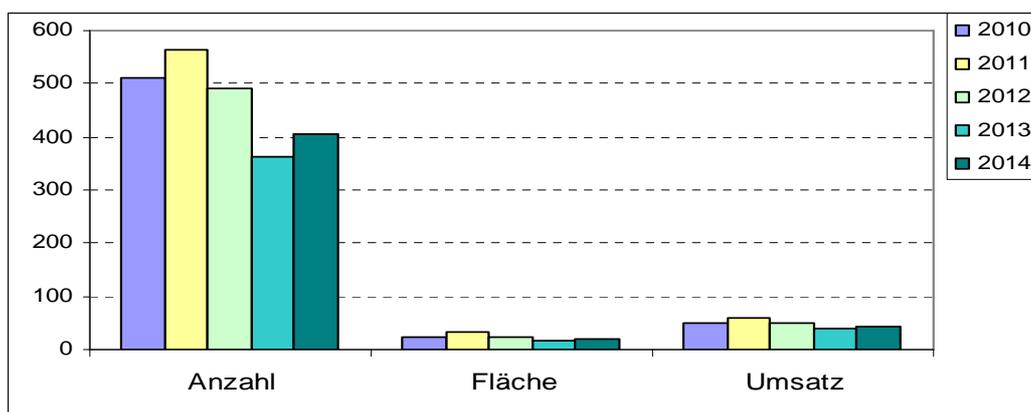
Sonstige Kauffälle (216), z.B. der Verkauf von Verkehrs- oder Arrondierungsflächen sind hier nicht detailliert berücksichtigt.

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Jahr 2014 bei 711 Kaufverträgen 792 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 108,23 Millionen €.



5.1 Individueller Wohnungsbau

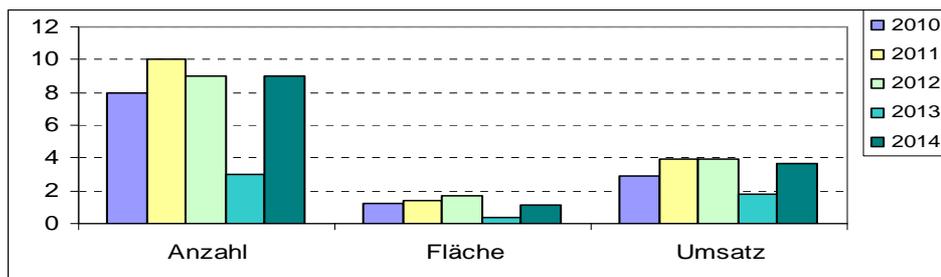
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2010	512	23,16	49,14
2011	563	32,38	59,90
2012	492	22,34	50,41
2013	361	17,06	38,83
2014	407	20,37	43,04



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	29	2,66	3,57
Grevenbroich	129	5,44	9,63
Jüchen	70	3,73	6,13
Kaarst	25	1,19	3,86
Korschenbroich	36	2,16	4,77
Meerbusch	50	2,28	8,59
Rommerskirchen	68	2,91	6,49

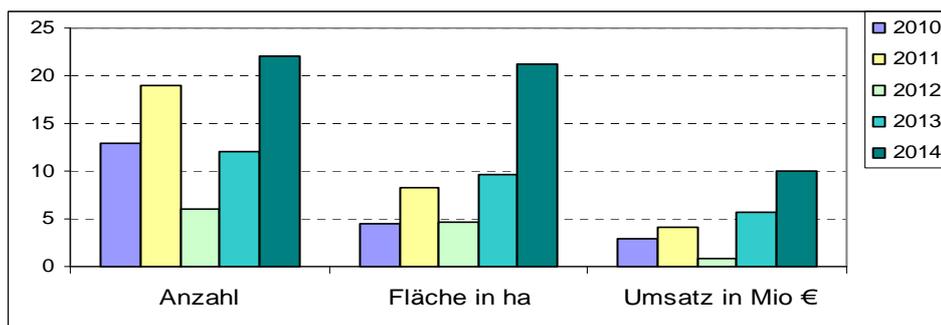
5.2 Geschosswohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2010	8	1,24	2,94
2011	10	1,42	3,95
2012	9	1,67	3,92
2013	3	0,40	1,81
2014	9	1,09	3,61



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2010	22	14,80	7,24
2011	30	16,86	11,68
2012	31	9,24	5,17
2013	28	17,66	12,20
2014	22	21,18	9,93



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	5	14,84	5,35
Grevenbroich	4	0,56	0,35
Jüchen	1	0,09	0,08
Kaarst	--	--	--
Korschenbroich	5	4,50	3,33
Meerbusch	3	0,59	0,46
Rommerskirchen	4	0,60	0,36

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).

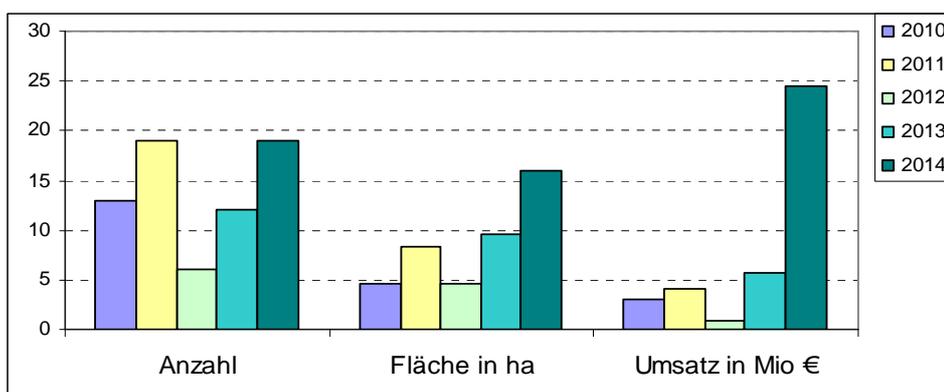
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2014

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	27	71,35	5,03	61
Grevenbroich	21	16,98	0,78	80
Jüchen	13	15,87	0,89	86
Kaarst	5	3,27	0,31	61
Korschenbroich	15	16,44	0,96	72
Meerbusch	10	4,74	0,24	62
Rommerskirchen	20	22,05	1,29	92

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.

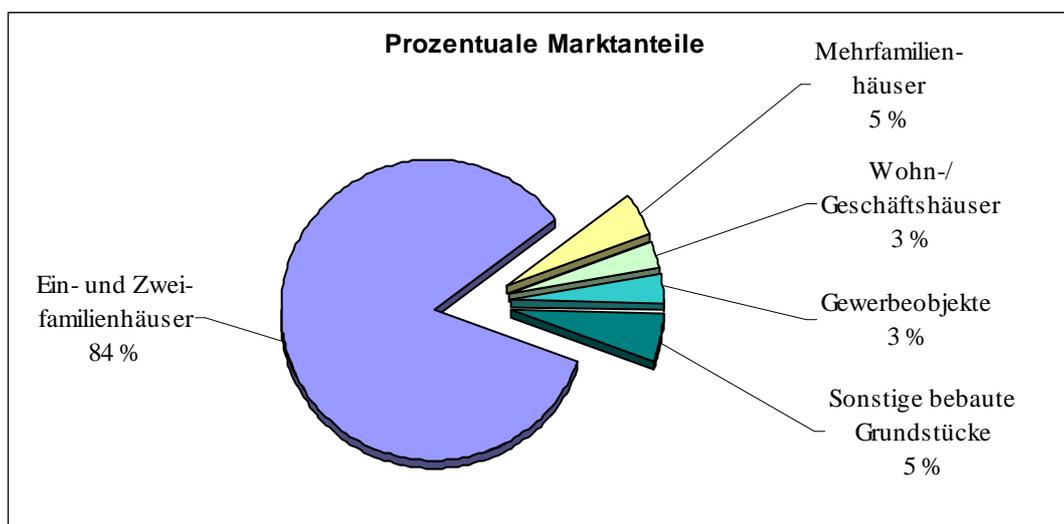
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2010	13	4,55	2,97
2011	19	8,33	4,17
2012	6	4,70	0,88
2013	12	9,67	5,62
2014	19	16,05	24,58



6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2014 wechselten bei 1.761 Kaufverträgen 1.813 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 563,99 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	224	11,72	58,66
	Mehrfamilienhäuser	15	1,11	5,68
	Wohn-/Geschäftshäuser	6	0,41	2,73
	Gewerbeobjekte	9	5,83	15,40
	Sonstige beb. Grundstücke	10	2,77	1,44
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	324	16,47	65,54
	Mehrfamilienhäuser	22	2,06	8,83
	Wohn-/Geschäftshäuser	16	1,34	4,52
	Gewerbeobjekte	10	2,77	3,84
	Sonstige beb. Grundstücke	30	1,94	2,02
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	137	7,30	28,54
	Mehrfamilienhäuser	10	1,05	2,90
	Wohn-/Geschäftshäuser	8	0,39	1,72
	Gewerbeobjekte	3	1,65	1,79
	Sonstige beb. Grundstücke	12	0,64	0,72
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhäuser	232	10,08	66,17
	Mehrfamilienhäuser	8	0,56	3,97
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	0,19	1,55
	Gewerbeobjekte	10	2,01	6,61
	Sonstige beb. Grundstücke	9	1,22	2,04

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	209	10,39	61,81
	Mehrfamilienhäuser	12	0,76	6,13
	Wohn-/Geschäftshäuser	7	0,65	2,69
	Gewerbeobjekte	11	5,56	8,99
	Sonstige beb. Grundstücke	15	2,14	1,61
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhäuser	308	17,25	138,06
	Mehrfamilienhäuser	18	2,05	18,34
	Wohn-/Geschäftshäuser	9	0,52	4,09
	Gewerbeobjekte	8	3,44	14,88
	Sonstige beb. Grundstücke	8	0,23	2,36
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	91	6,14	17,30
	Mehrfamilienhäuser	1	0,05	0,28
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	0,36	0,60
	Gewerbeobjekte	2	0,61	0,33
	Sonstige beb. Grundstücke	7	1,50	1,71

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 6.947 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

Euro	2010	2011	2012	2013	2014
bis 100 000	121	131	112	113	110
über 100 001 bis 150 000	206	201	173	165	154
über 150 001 bis 200 000	282	280	309	262	237
über 200 001 bis 250 000	261	254	261	271	255
über 250 001 bis 380 000	333	394	346	356	528
über 380 001	131	138	152	170	241
Gesamt	1.334	1.398	1.353	1.337	1.525

Für 2014 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.

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	224	11,72	58,66
Grevenbroich	324	16,47	65,54
Jüchen	137	7,30	28,54
Kaarst	232	10,08	66,17
Korschenbroich	209	10,39	61,81
Meerbusch	308	17,25	138,06
Rommerskirchen	91	6,14	17,30

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:

	2010 €	2011 €	2012 €	2013 €	2014 €
Dormagen	220.000	230.000	230.000	250.000	260.000
Grevenbroich	170.000	185.000	190.000	185.000	200.000
Jüchen	185.000	160.000	185.000	190.000	210.000
Kaarst	255.000	250.000	260.000	280.000	285.000
Korschenbroich	230.000	210.000	235.000	250.000	295.000
Meerbusch	420.000	430.000	500.000	420.000	450.000
Rommerskirchen	180.000	165.000	190.000	185.000	190.000

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) nach Haustypen ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist für das Jahr 2014 in der nachfolgenden Tabelle erfasst.

	Reihen-/Reihenendhaus	Doppelhaushälfte	Freistehend
Dormagen	230.000	270.000	290.000
Grevenbroich	205.000	185.000	210.000
Jüchen	150.000	220.000	250.000
Kaarst	255.000	295.000	310.000
Korschenbroich	300.000	280.000	305.000
Meerbusch	310.000	370.000	620.000
Rommerskirchen	190.000	195.000	190.000

Eine Unterteilung in Erst- bzw. Weiterverkauf (bezogen auf das Jahr 2014) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist in den nachfolgenden Tabellen erfasst:

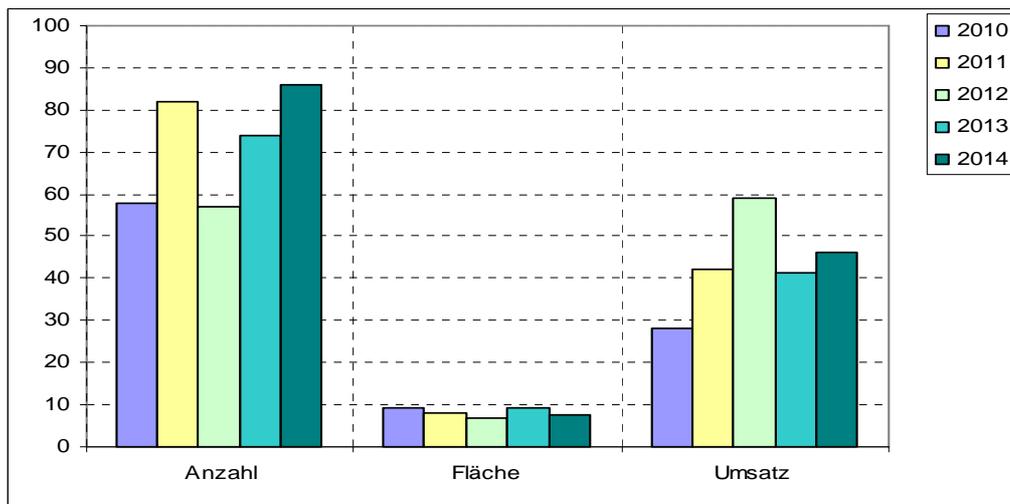
	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	RH	DH	FH	RH	DH	FH
Dormagen	280.000	410.000	--	240.000	285.000	320.000
Grevenbroich	250.000	290.000	--	220.000	215.000	240.000
Jüchen	--	260.000	--	170.000	230.000	290.000
Kaarst	380.000	400.000	--	270.000	315.000	340.000
Korschenbroich	310.000	340.000	--	260.000	300.000	340.000
Meerbusch *	310.000	400.000	465.000	340.000	400.000	660.000
Rommerskirchen	--	--	--	200.000	210.000	230.000

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

* 76 Kauffälle „Ostara“ Gelände

6.2. Mehrfamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2010	58	9,37	28,03
2011	82	7,96	42,12
2012	57	6,85	59,16
2013	74	9,07	41,46
2014	86	7,64	46,13



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	15	1,11	5,68
Grevenbroich	22	2,06	8,83
Jüchen	10	1,05	2,90
Kaarst	8	0,56	3,97
Korschenbroich	12	0,76	6,13
Meerbusch	18	2,05	18,34
Rommerskirchen	1	0,05	0,28

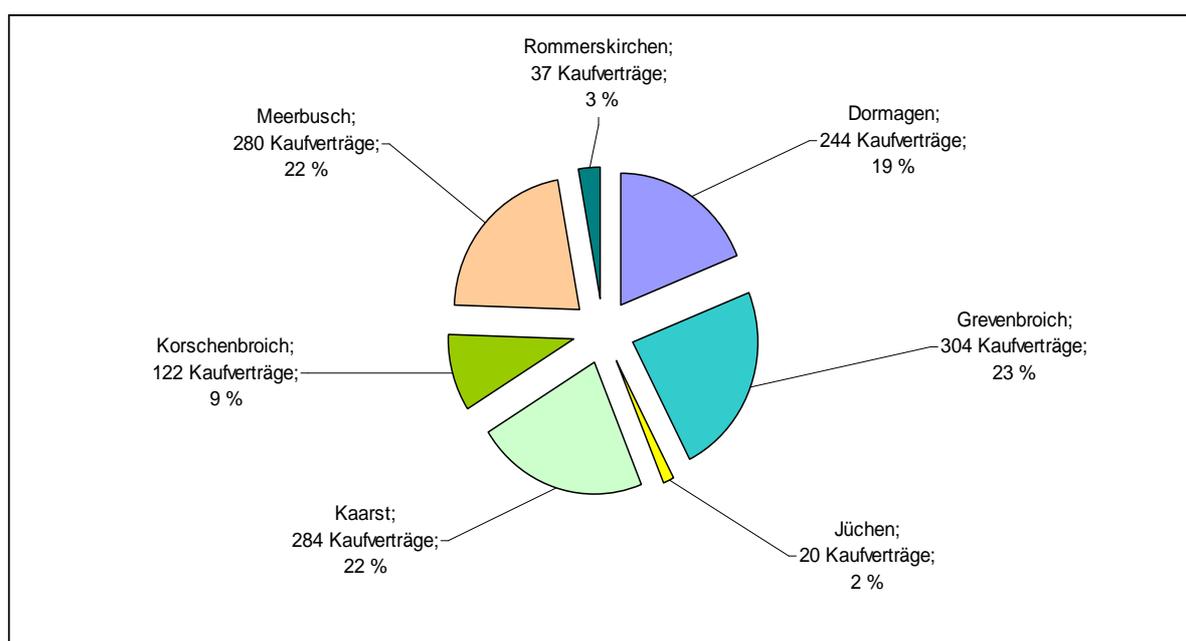
7. Wohnungs- und Teileigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.499 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2010	2011	2012	2013	2014
unter 50 000	173	208	183	199	153
50 001 – 100 000	270	297	292	277	275
100 001 – 150 000	197	212	258	308	348
150 001 – 200 000	125	137	168	192	216
200 001 – 250 000	66	44	58	97	98
250 001 – 380 000	48	63	84	102	128
über 380 000	27	27	35	61	73
Gesamt	906	988	1.078	1.236	1.291

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 2014 vorliegenden 1.291 Kaufverträge 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

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	--
2014	330	270	180	280	220	140	190	170	150	330	280	--
2015	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
2015	300	240	210	440	370	260	220	185	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 01.01.2015	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	5,10 €/m ²	60
Grevenbroich	4,50 €/m ²	80
Jüchen	5,10 €/m ²	85
Kaarst	5,30 €/m ²	70
Korschenbroich	5,20 €/m ²	70
Meerbusch	5,00 €/m ²	65
Rommerskirchen	4,80 €/m ²	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 m²: 2,50 – 3,50 €/m²

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 inkl. Aufwuchs: 1,00 – 1,40 €/m²

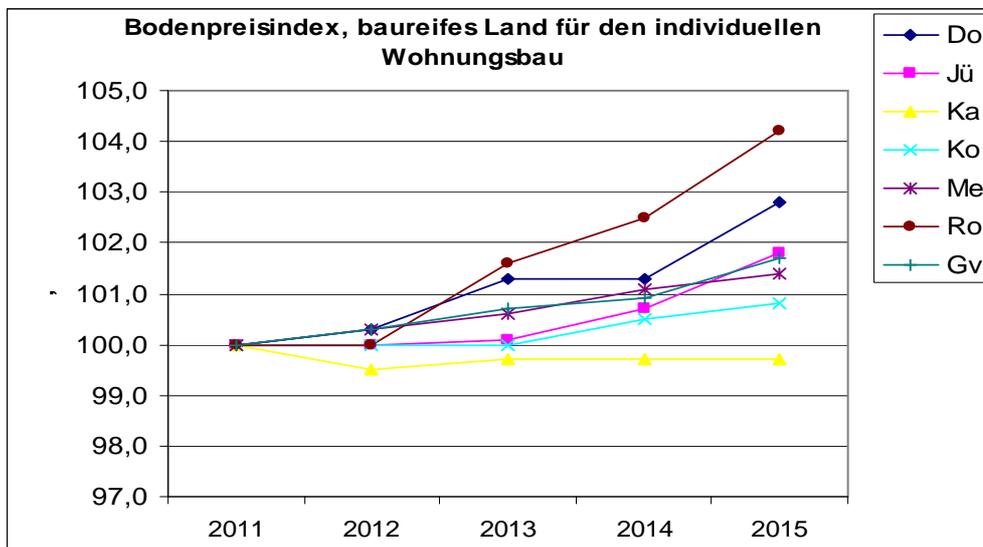
9.2 Indexreihen

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.

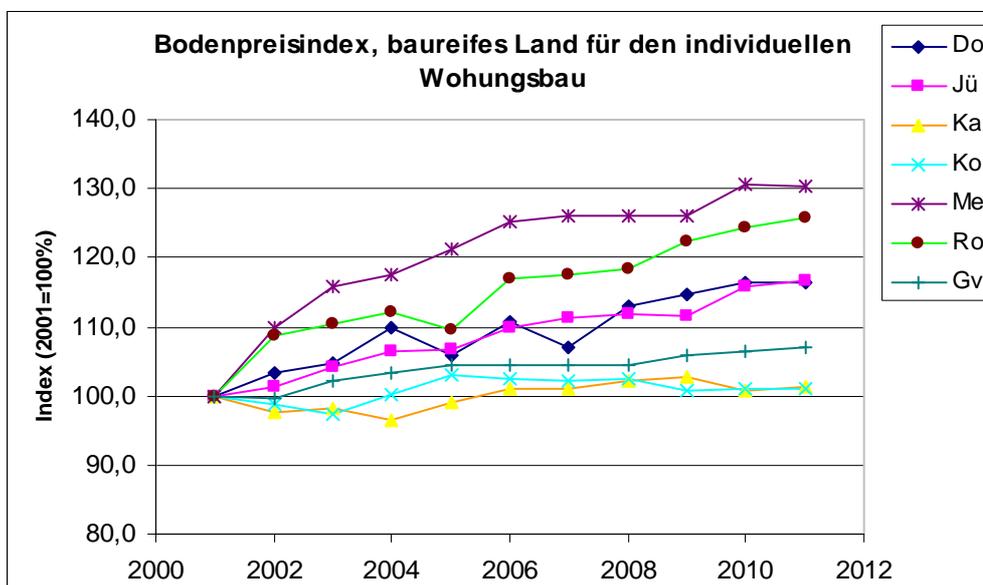
Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2015 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100.

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 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. 200 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 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	1,06	1,07	1,08		
250 m ²	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300 m ²	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350 m ²	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400 m ²		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450 m ²		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500 m ²			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550 m ²				0,91	0,94	0,96	0,98
600 m ²				0,88	0,91	0,94	0,97
650 m ²					0,89	0,92	0,95
700 m ²					0,87	0,91	0,93
750 m ²						0,89	0,91
800 m ²						0,87	0,90
850 m ²							0,88
900 m ²							0,86

9.4 Bebaute Grundstücke

9.4.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Jahr 2014 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	1.975	2.940	1.030	215	117	37
Reihenendhaus	2.090	2.200	1.290	308	127	27
Doppelhaus	2.200	3.390	1.110	408	137	53
Freistehend	2.040	3.030	1.200	650	167	38

Grevenbroich	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.800	2.340	1.220	227	126	42
Reihenendhaus	1.825	2.320	1.150	332	137	29
Doppelhaus	1.760	2.620	1.040	432	133	45
Freistehend	1.750	2.580	1.050	650	147	51

Jüchen	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.700	2.280	1.315	254	134	5
Reihenendhaus	1.620	2.550	1.210	298	119	9
Doppelhaus	1.985	2.800	1.270	373	127	30
Freistehend	2.005	2.860	1.420	637	144	24

Kaarst	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.180	3.555	1.580	226	123	41
Reihenendhaus	2.280	3.260	1.540	368	126	21
Doppelhaus	2.420	3.300	1.535	349	132	50
Freistehend	2.130	3.135	1.520	602	151	34

Korschenbroich	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.220	2.490	1.640	213	122	15
Reihenendhaus	2.025	2.730	1.415	405	130	11
Doppelhaus	2.180	2.750	1.540	435	138	34
Freistehend	2.160	2.910	1.375	642	157	33

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Meerbusch	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.190	2.600	1.580	203	130	47
Reihenendhaus	2.390	2.940	1.835	282	134	31
Doppelhaus	2.580	2.435	1.700	366	149	52
Freistehend	2.585	3.400	1.875	608	177	40

Rommerskirchen	Mittelwert €	Maximum €	Minimum €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.770	2.380	1.130	201	127	4
Reihenendhaus	--	--	--	--	--	2
Doppelhaus	1.740	2.710	1.080	526	129	12
Freistehend	1.760	2.460	1.190	645	142	24

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2014 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je m² - Wohnfläche umgerechnet werden.

Für die grau unterlegten Felder lagen in 2014 weniger als 4 Kauffälle vor, die unterlegten Durchschnittswerte resultieren daher aus einer Gesamtauswertung der letzten 3 Jahre. Bei der Mittelbildung wurde das unterschiedliche Bodenpreisniveau innerhalb der Städte / Gemeinden ebenso wenig berücksichtigt wie die individuelle Ausstattung der Objekte. Zu Bemerkem ist, dass in der Baujahrsklasse ab 2013 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

Reihenhaus / Reihenendhaus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m²	1950-1974 €/m²	1975-1994 €/m²	1995-2012 €/m²	Ab 2013
Dormagen	--	1.700	1.800	2.050	2.300
Grevenbroich	1.250	1.550	1.800	1.850	2.000
Jüchen	--	1.550	1.500	--	--
Kaarst	--	2.000	2.100	2.200	2.700
Korschenbroich	--	1.900	2.000	1.950	2.400
Meerbusch	--	2.000	2.200	2.300	*2.300
Rommerskirchen	--	1.400	1.800	1.750	--

Doppelhaus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m²	1950-1974 €/m²	1975-1994 €/m²	1995-2012 €/m²	Ab 2013
Dormagen	1.700	1.800	2.000	2.200	2.900
Grevenbroich	1.350	1.500	1.800	1.900	2.100
Jüchen	1.250	1.450	1.900	2.000	2.300
Kaarst	--	1.950	2.250	2.500	3.000
Korschenbroich	1.700	1.950	2.050	2.250	2.500
Meerbusch	1.800	2.100	2.450	2.400	*2.400
Rommerskirchen	--	1.400	1.600	1.850	--

Freistehendes Haus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m ²	1950-1974 €/m ²	1975-1994 €/m ²	1995-2012 €/m ²	Ab 2013
Dormagen	1.700	1.900	2.050	2.300	--
Grevenbroich	--	1.650	1.900	--	--
Jüchen	--	1.600	1.700	2.200	--
Kaarst	--	2.150	1.900	--	--
Korschenbroich	--	2.000	2.200	--	--
Meerbusch *	2.000	2.200	2.350	--	*2.500
Rommerskirchen	1.550	1.600	1.800	--	--

* Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“ / * 76 Kauffälle „Ostara“ Gelände

Sofern die Kaufpreise der Baujahrsgruppen „bis 1949“ und „1950 - 1974“ 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 e.V.) – einzusehen im Internet unter 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:

Parameter / Einfluss-größe	Ansatz
<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 bis 2014 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 439 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 1950-2014 mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 75.000 € - ca. 540.000 €. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt ca. 250 €/m².

Bei der Auswertung wurden vorhandene Garagen am Haus oder am Garagenhof berücksichtigt. Objekte im Außenbereich blieben unberücksichtigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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!

Vorläufiger Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)					
	125 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²
120.000	1,05					
130.000	1,04					
140.000	1,03					
150.000	1,02	1,05	1,11			
160.000	1,01	1,04	1,10			
170.000	1,00	1,03	1,09			
180.000	0,99	1,02	1,08			
190.000	0,98	1,01	1,07			
200.000	0,97	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
210.000		0,99	1,05	1,11	1,17	1,23
220.000		0,98	1,04	1,10	1,16	1,22
230.000		0,97	1,03	1,09	1,15	1,21
240.000		0,96	1,02	1,08	1,14	1,20
250.000		0,95	1,01	1,07	1,13	1,19
260.000		0,94	1,00	1,06	1,12	1,18
270.000		0,93	0,99	1,05	1,11	1,17
280.000		0,92	0,98	1,04	1,10	1,16
290.000		0,91	0,97	1,03	1,09	1,15
300.000		0,90	0,96	1,02	1,08	1,14
310.000		0,89	0,95	1,01	1,07	1,13
320.000		0,88	0,94	1,00	1,06	1,12
330.000		0,87	0,93	0,99	1,05	1,11
340.000		0,86	0,92	0,98	1,04	1,10
350.000		0,85	0,91	0,97	1,03	1,09
360.000			0,90	0,96	1,02	
370.000			0,89	0,95	1,01	
380.000			0,88	0,94	1,00	
390.000			0,87	0,93	0,99	
400.000			0,86	0,92	0,98	
410.000				0,91		
420.000				0,90		
430.000				0,89		
440.000				0,88		
450.000				0,87		

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 e.V.). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter www.gutachterausschuss.nrw.de eingesehen werden.

	Stichtag 01.01.2013 in %	Stichtag 01.01.2014 in %	Stichtag 01.01.2015 in %
Einfamilienwohnhäuser - vermietet -	2,50 – 3,50	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00
3-Familienwohnhäuser	3,50 – 5,00	4,00 – 5,50	3,50 – 5,00
Wohnungseigentum	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50
Mehrfamilienwohnhäuser	5,00 – 6,00	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50
Wohn- / Geschäftshäuser	5,50 – 6,50	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00
Gewerbeobjekte	6,00 – 8,00	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 299 Erstverkäufen im Jahr 2014 entfallen ca. 46 % 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 €/m² Wohnfläche für 2014 - 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	-	2.710	-	-
Grevenbroich	-	2.530	2.670	-
Kaarst	-	2.770	2.660	2.900
Meerbusch	-	3.490	3.210	3.210

In Jüchen, Korschenbroich und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

Weiterverkäufe

Dormagen	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 *	1.110	1.820	640	33
1970 – 1979 *	1.140	1.365	885	8
1980 – 1989	1.530	1.985	1.030	23
1990 – 1999	1.660	2.210	1.260	48
ab 2000	2.240	2.510	1.870	13

Grevenbroich	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	860	1.260	520	36
1970 – 1979	1.070	1.660	590	23
1980 – 1989	1.550	1.930	1.300	9
1990 – 1999	1.550	2.100	1.055	34
ab 2000	1.780	2.450	1.235	12

Kaarst	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.100	1.590	690	31
1970 – 1979	1.140	1.825	590	97
1980 – 1989	1.370	1.760	880	21
1990 – 1999	1.740	2.200	1.250	39
ab 2000	2.110	2.680	1.740	8

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Korschenbroich	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	-	-	-	-
1970 – 1979	1.220	1.680	800	10
1980 – 1989	1.500	1.750	1.040	9
1990 – 1999	1.560	1.860	1.100	22
ab 2000	-	-	-	-

Meerbusch	Mittelwert	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.700	2.315	1.050	39
1970 – 1979	1.410	2.180	825	40
1980 – 1989	1.680	2.400	970	20
1990 – 1999	1.980	2.460	1.330	40
ab 2000	2.350	3.000	1.810	7

*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 2014 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Die Durchschnittswerte €/m² -Wohnfläche für Weiterverkäufe in größeren Wohnanlagen aus den Jahren 2002 – 2014 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!

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m²	minimum €/m²	maximum €/m²
Korschenbroich						
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	20	1.234	690	1.620
Oststraße. 16-28	1972	60	17	1.106	906	1.534
Meerbusch						
Am Haushof 1-11	1972	46	20	1.236	850	1.970
Auf der Scholle 2-10	1970	140	54	1.030	540	1.660
Bommershöfer Weg 56-62	1994	42	32	1.920	1.410	2.288
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	24	1.546	1.115	2.090
Brühler Weg 64-74	1965	56	17	1.281	1.015	1.825
Kantstr. 22-26	1969	31	12	1.391	1.040	1.835
Kantstr. 23-27	1976	149	32	1.140	797	1.835
Kantstr. 29; 35	1969	123	45	1.084	770	1.730

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m ²	minimum €/m ²	maximum €/m ²
Meerbusch						
Ketteler Str. 15-17	1961	39	29	1.561	935	1.860
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	30	1.644	1.009	2.110
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	66	1.312	1.000	1.705
Poststr. 50,Gereonstr. 2-4, Gereonstr. 10-12, Am Fronhof 26-30	1982	55	16	2.190	1.553	2.694
Uerdinger Str. 17-17c; Uerdinger Str. 19-21	1996	55	25	1.921	1.446	2.350
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz- Str. 28-30	2001	106	48	2.030	1.510	2.585
Dormagen						
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	70	1.568	1.269	2.020
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	54	958	524	1.440
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	32	855	583	1.118
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	33	651	308	959
Neckarstr. 8-20, Wiedstr.14, Mainstr. 10-12	1970	222	53	565	243	961
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	75	1.071	664	1.489
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	57	725	502	987
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	45	600	313	986
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	25	1.727	1.312	2.192
Teuschstr. 1-3	1973	48	35	981	545	1.362
Unter den Hecken 78-90	2002	86	58	2.009	1.608	2.397
Kaarst						
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	40	960	618	1.383
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	110	1.291	1.155	1.815
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	40	849	604	1.250
Erftstr. 31-35	1980	44	22	1.465	1.030	1.701
Flachsbleiche 64-72;	1968	104	86	795	646	1.307

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m ²	minimum €/m ²	maximum €/m ²
Kaarst						
Gemsenstr. 35-37	1968	76	30	905	401	1.370
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	60	1.651	1.365	2.055
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	53	1.060	721	1.382
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	65	27	1.120	968	1.498
Moselstr. 1-15; 10-12	1982	135	86	1.330	1.000	1.870
Platanenstr. 19-25; 29; Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-5	1973	144	67	974	546	1.446
Pillauer Weg; Tilsiter Weg; Danziger Str.; Elbinger Weg; (Parksiedlung/Hinterfeld)	1967	250	123	975	832	1.588
Rheinstr. 24-50	1975	103	39	1.184	645	1.554
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	44	1.040	794	1.466
Roseggerstr. 1-15	1971	72	23	1.129	760	1.533
Roseggerstr. 14-20	1971	48	37	1.044	690	1.440
Windvogt 29-41	1992	43	28	1.544	1.316	1.766
Grevenbroich						
<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	28	904	585	1.186
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	125	25	687	439	1.062
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	40	800	500	1.143
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	20	571	366	1.026
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	22	1.318	1.023	1.604

9.7.3 Teileigentum

Eine Auswertung der Verträge über den Verkauf von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen führte zu folgenden Durchschnittswerten in 2014.

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

10. Sonstige Angaben

10.1 Ansprechpartner in der Geschäftsstelle

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

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

Telefax: 02131-928- 8 6231 / 8 6232

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

Personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender

von Hagen, Armin

Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Fielenbach, Michael

Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Rath, Peter

Städt. Obervermessungsrat

Kuttner, Wolfgang

Regierungsvermessungsdirektor a. D.

Ehrenamtliche Gutachter

Dickers, Hans-Ludwig

ImmobilienSV (CIS HypZert)

Farthmann, Rolf

Regierungsvermessungsdirektor a. D.

Feige, Arndt

Dipl.-Ing. ÖbuSV

Hambloch, Hans-Gottfried

Dipl.-Ing. ÖbuSV

Kluth, Mathias

Dipl.-Ing. agr. ÖbuSV

Kolbe, Thomas

Dipl.-Ing.

Kottek, Holger

ImmobilienSV (CIS HypZert (F))

Matheisen, Karl-Josef

Immobilienmakler

Ostendorf, Heinrich

Immobilienmakler

Paumen, Jürgen

Dipl.-Ing. (CIS HypZert)

Ponzelar, Wolfgang

Dipl.-Ing. ÖbuSV

Tebroke, Dietmar

Dipl.-Ing., Architekt

Winandy, Anastasia

Dipl.-Ing., Architektin, ÖbuSV

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter

Mikus, Jochen

Finanzamt Grevenbroich

Hauptmann, Sabine

Finanzamt Grevenbroich

Deutschmann, Helga

Finanzamt Neuss

Schmeißer, Waltraud

Finanzamt Neuss

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 €</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> <ul style="list-style-type: none"> a) Wert bis 1 Million Euro b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro d) Wert über 100 Millionen Euro <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> <ul style="list-style-type: none"> a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind. b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau etc.) zu berücksichtigen sind. c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind. d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften. 	<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> <ul style="list-style-type: none"> a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind, 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. c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB. d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen. 	<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 Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde 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**
Auf der Hül 5
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 km² | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

Bodennutzung	Dormagen		Grevenbroich		Jüchen *		Kaarst	
Wohnen	16,30	19,1%	16,56	16,2%	6,43	8,9%	8,23	22,0%
Industrie / Gewerbe	2,74	3,2%	6,34	6,2%	23,36	32,5%	1,12	3,0%
Landwirtschaft	42,55	49,8%	54,53	53,2%	35,24	49,0%	19,36	51,8%
Erholungsfläche	2,53	3,0%	2,32	2,3%	1,67	2,3%	0,95	2,5%
Waldfläche	10,77	12,6%	11,82	11,5%	0,93	1,3%	2,41	6,5%
Wasserfläche	4,37	5,1%	1,59	1,5%	0,23	0,3%	1,11	3,0%
Verkehrsfläche	5,92	6,9%	8,62	8,4%	3,82	5,3%	3,98	10,6%
Flächen and.Nutzung	0,31	0,4%	0,74	0,7%	0,19	0,3%	0,23	0,6%
Katasterfläche	85,49		102,51		71,87		37,40	

Bodennutzung	Korschenbroich		Meerbusch		Rommerskirchen	
Wohnen	8,70	15,7%	12,59	19,6%	4,09	6,8%
Industrie / Gewerbe	0,80	1,4%	0,52	0,8%	0	0,0%
Landwirtschaft	34,59	62,6%	34,61	53,8%	49,36	82,2%
Erholungsfläche	1,89	3,4%	2,11	3,3%	0,95	1,6%
Waldfläche	4,25	7,7%	5,28	8,2%	2,12	3,5%
Wasserfläche	0,67	1,2%	3,07	4,8%	0,27	0,4%
Verkehrsfläche	4,14	7,5%	5,82	9,0%	3,12	5,2%
Flächen and.Nutzung	0,19	0,3%	0,39	0,6%	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 31.12.2014 - Kleinstortschaften wurden zusammengefasst

	Dormagen	Delhoven	4.075		
			Delrath	2.889	
			Dormagen - Mitte	10.455	
			Gohr / Broich	2.193	
			Hackenbroich	8.722	
			Horrem	8.206	
			Nievenheim	6.532	
			Rheinfeld	5.251	
			Straberg	2.701	
			Stürzelberg	4.094	
			Ückerath	2.527	
			Zons	5.955	63.600
	Grevenbroich	Allrath / Barrenstein	2.674		
			Elsen / Orken	10.110	
			Frimmersdorf / Neurath	4.564	
			Gewerbegebiet „Ost“	151	
			Gustorf / Gindorf	6.098	
			Hemmerden	2.625	
			Kapellen	7.254	
			Laach, Neu-Elfgem	2.179	
			Langwaden	838	
			Neuenhausen	3.034	
			Neukirchen	4.093	
			Noithausen	1.717	
			Stadtmitte / Südstadt	13.018	
			Wevelinghoven	6.992	65.347
	Jüchen	Aldenhoven	1.295		
			Bedburdyck	5.308	
			Hochneukirch	7.472	
			Jüchen	6.870	
			Kelzenberg	663	
			Waat	1.554	23.162
	Kaarst	Broicherseite / sonstige Bezirke	144		
			Büttgen	6.585	
			Driesch	849	
			Holzbüttgen	5.944	
			Kaarst	23.576	
			Vorst	5.513	42.611

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

	Korschenbroich	Glehn	6.093	
		Kleinenbroich	10.294	
		Korschenbroich	11.643	
		Liedberg	2.285	
		Pesch	2.293	
		Rubbelrath / sonstige Bezirke	659	33.267
	Meerbusch	Büderich	22.027	
		Ilverich	666	
		Langst-Kierst	1.047	
		Lank - Latum	9.733	
		Nierst	1.420	
		Ossum-Bösinghoven	2.197	
		Osterath	12.592	
		Strümp / sonstige Bezirke	6.165	55.847
	Rommerskirchen	Frixheim-Anstel	1.532	
		Deelen	372	
		Evinghoven	683	
		Gill	504	
		Hoeningen	217	
		Nettesheim-Butzheim	2.281	
		Oekoven	535	
		Ramrath / Villau	702	
		Rommerskirchen / Eckum	4.034	
		Sinsteden	628	
		Ückinghoven / sonstige Bezirke	53	
		Vanikum	949	
		Widdeshoven	650	13.140
	Rhein-Kreis Neuss (Zuständigkeitsgebiet)		296.974	

Herausgeber:

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

13/2015

