



Grundstücksmarktbericht **2017**

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebühren tariffs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

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 2016	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

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 2016 beträgt 3.201 und hat gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % zugenommen. Der Geldumsatz mit ca. 886,74 Mio. € ist allerdings zum Jahr 2015 um ca. 5 % gefallen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um ca. 32 % vermindert, gleichzeitig ist auch im Umsatz eine Minderung um ca. 31 % 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 290,-- €/m², Korschenbroich 260,-- €/m², Meerbusch 390,-- €/m², Jüchen 180,-- €/m² und Rommerskirchen 175,-- €/m² durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 105 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 9,86 Millionen € mit einem Flächenumsatz von ca. 122,71 ha umgesetzt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.517 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 3,6 % zurückgegangen; auch der Geldumsatz ist mit ca. 601,01 Mio. € um ca. 13,5 % gefallen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser incl. Bodenwert reicht von durchschnittlich 195.000 € in Jüchen über 300.000 € in Korschenbroich bis hin zu 540.000 € 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 2016 um ca. 10 %. Insgesamt wechselten 1.105 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer, den Anteil der Erstverkäufe machen dabei ca. 19 % aus. Der Geldumsatz stieg mit ca. 20 % auf insgesamt 203,05 Millionen €.

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 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, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Grundstückseigentümer und anderer Beteiligten geheim zu halten.

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.

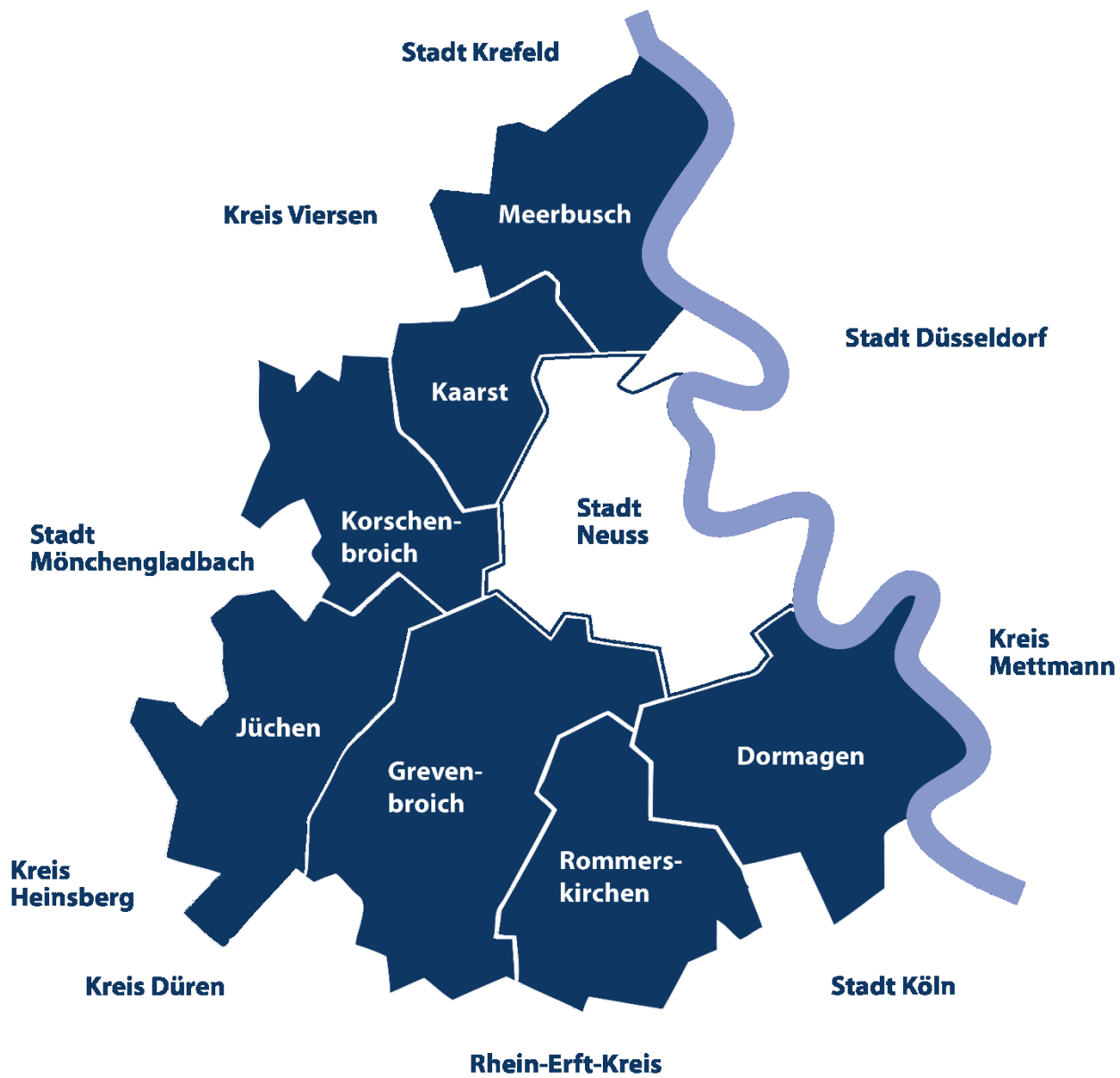
Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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.

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 2016

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

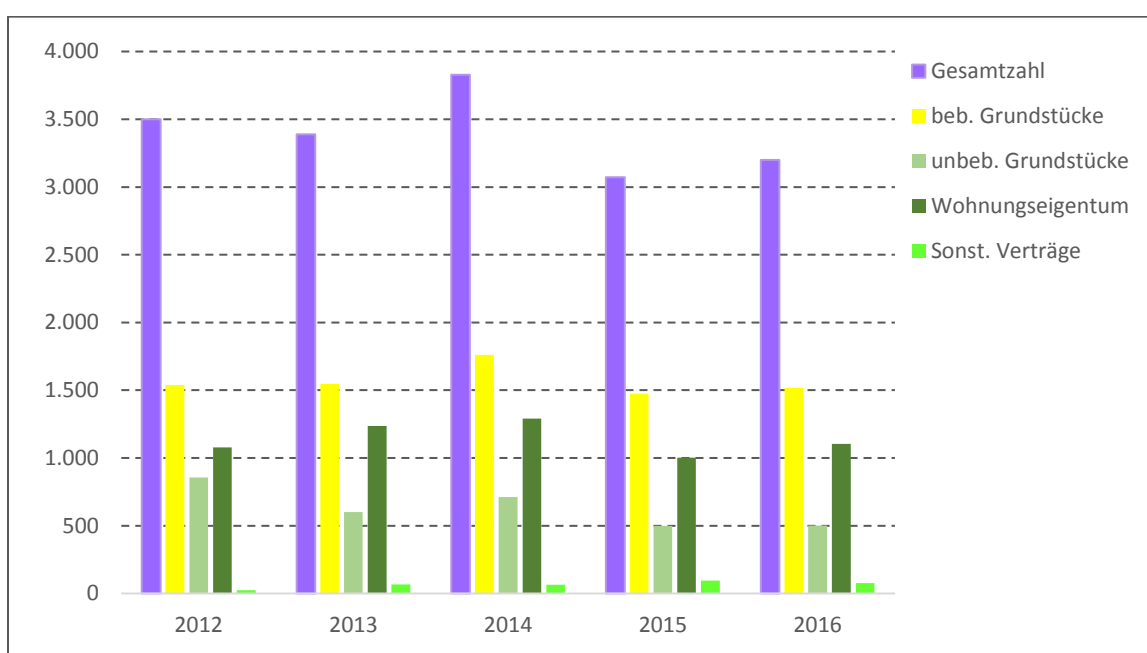
Im Jahre 2016 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.201 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke halten mit rd. 47 % den größten Anteil am Marktgeschehen. Auf Vertragsabschlüsse von Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 35 %, auf die der unbebauten Grundstücke ca. 16 %.

Die Anzahl der Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind, beziffert sich auf 77 bzw. ca. 2 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2012 folgende Entwicklung:

Vertragsinhalt	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtzahl	3.499	3.451	3.828	3.073	3.201
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.539	1.547	1.761	1.476	1.517
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	857	602	711	499	502
Wohnungs- / Teileigentum	1.078	1.236	1.291	1.002	1.105
Sonstige Verträge	25	66	65	96	77



Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	544	17 %	- 1 %
Grevenbroich	622	19 %	+ 5 %
Jüchen	276	9 %	+ 4 %
Kaarst	514	16 %	+ 11 %
Korschenbroich	381	12 %	+ 13 %
Meerbusch	661	21 %	+ 5 %
Rommerskirchen	126	4 %	- 16 %
Sonstige Verträge	77	2 %	- 25 %
Zuständigkeitsgebiet	3.201	100 %	- 4 %

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 314,88 ha (1 km² = 100 ha) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

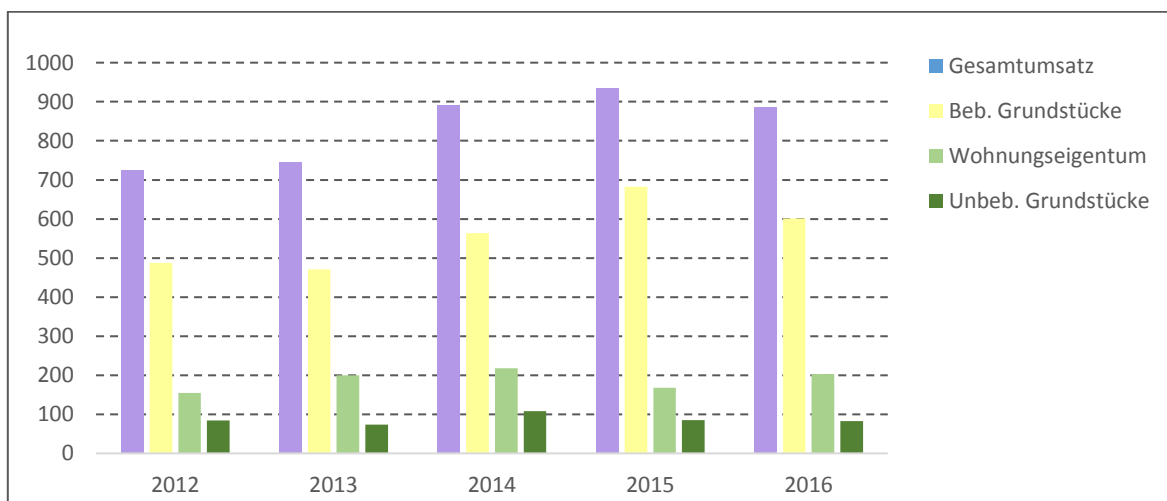
Flächenumsatz seit 2012 ohne Wohnungs- und Teileigentum:

Fläche	2012 ha	2013 ha	2014 ha	2015 ha	2016 ha
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	149,79	126,96	123,16	153,22	116,52
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	309,43	203,12	498,82	381,81	198,37
Wohnungsbau/Gewerbebau	33,24	35,13	42,64	35,42	27,59
Land-/forstwirtschaftl. Flächen	229,08	136,68	416,26	305,65	122,71
Bauerwartungs-/Rohbauland	4,70	9,66	16,05	12,01	16,92
Sonstige Flächen	42,41	21,65	23,87	28,73	31,15

4.3 Geldumsatz

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

Vertragszahl/-inhalt	2012 Mio. €	2013 Mio. €	2014 Mio. €	2015 Mio. €	2016 Mio. €
Gesamtumsatz	725,89	744,77	890,11	935,39	886,74
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	487,18	470,97	563,99	682,15	601,02
Wohnungs-/Teileigentum	154,53	199,77	217,89	168,12	203,05
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	84,18	74,03	108,23	85,12	82,67



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.

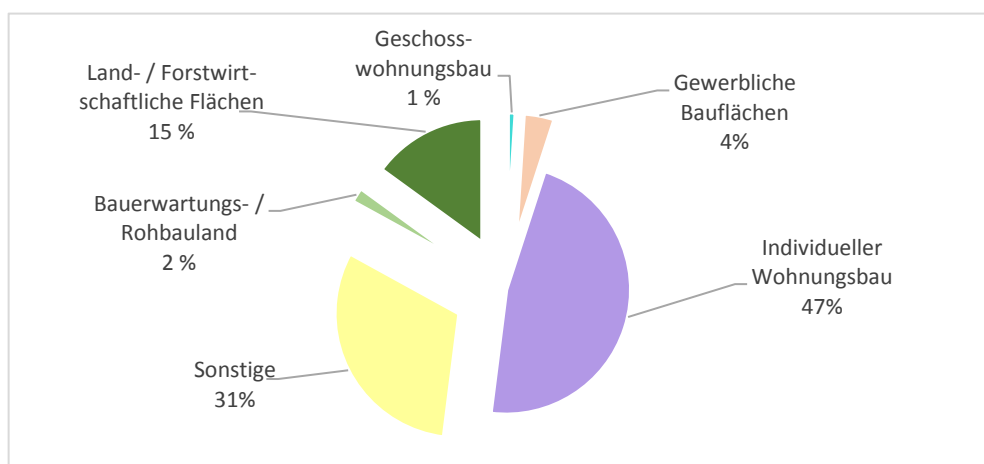
Bauerwartungs- und Rohbauland

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.

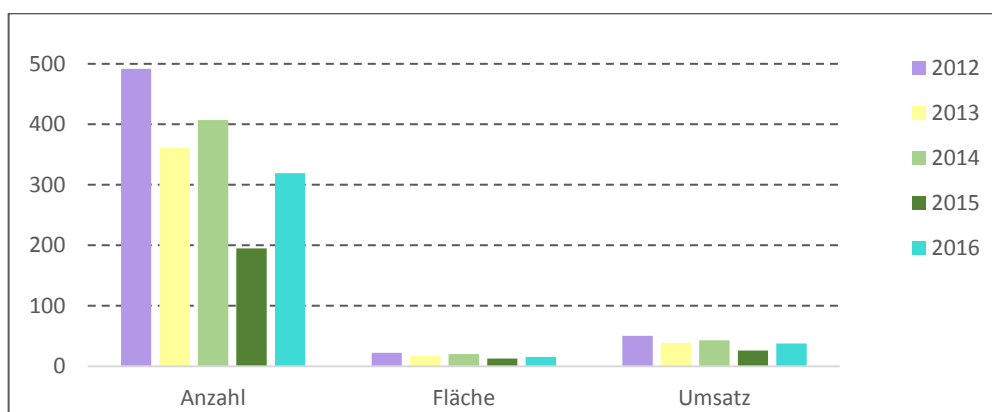
Sonstige Kauffälle (208), z.B. der Verkauf von Verkehrs- oder Arrondierungsflächen sind hier nicht detailliert berücksichtigt.

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Jahr 2016 bei 502 Kaufverträgen 682 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 82,67 Millionen €.



5.1 Individueller Wohnungsbau

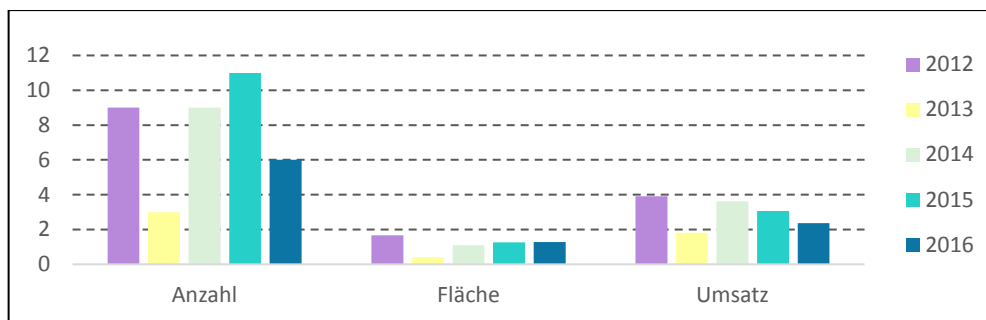
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2012	492	22,34	50,41
2013	361	17,06	38,83
2014	407	20,37	43,04
2015	195	12,85	26,01
2016	319	15,40	37,97



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	41	1,51	4,79
Grevenbroich	57	2,41	3,76
Jüchen	42	2,56	4,18
Kaarst	30	1,28	4,11
Korschenbroich	21	1,01	2,74
Meerbusch	109	5,60	16,46
Rommerskirchen	19	1,03	1,93

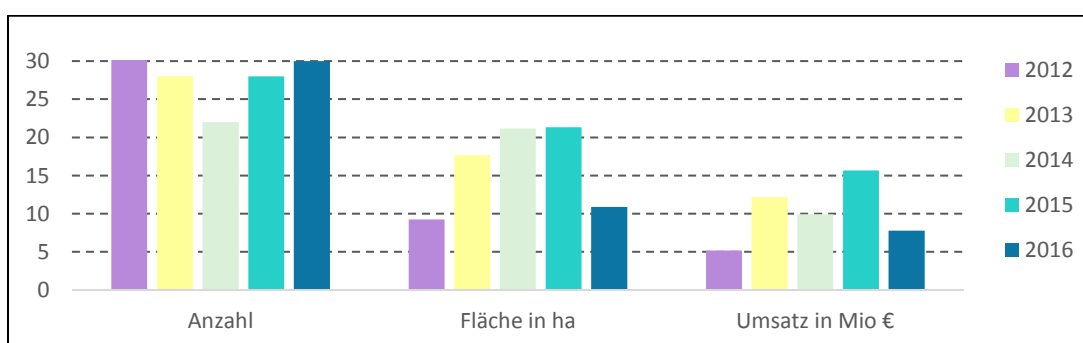
5.2 Geschosswohnungsbau

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2012	9	1,67	3,92
2013	3	0,40	1,81
2014	9	1,09	3,61
2015	11	1,27	3,07
2016	6	1,29	2,36



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2012	31	9,24	5,17
2013	28	17,66	12,20
2014	22	21,18	9,93
2015	28	21,31	15,68
2016	30	10,90	7,76



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	2	2,25	1,38
Grevenbroich	4	0,82	0,64
Jüchen	7	2,64	1,63
Kaarst	--	--	--
Korschenbroich	10	3,16	2,53
Meerbusch	4	1,09	0,97
Rommerskirchen	3	0,94	0,61

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 2016

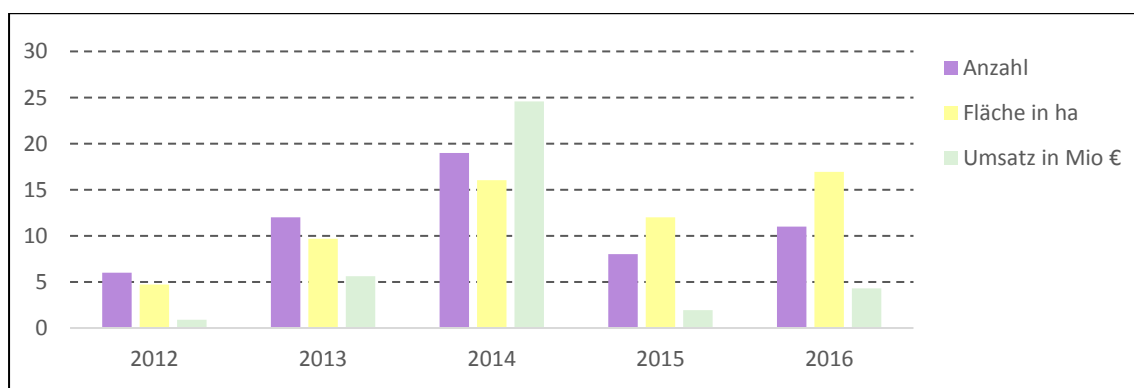
Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	20	18,10	0,87	57
Grevenbroich	16	19,40	1,03	81
Jüchen	10	8,93	0,52	87
Kaarst	11	2,99	3,02	69
Korschenbroich	12	22,34	1,93	72
Meerbusch	10	23,10	1,37	60
Rommerskirchen	11	11,70	0,88	90

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

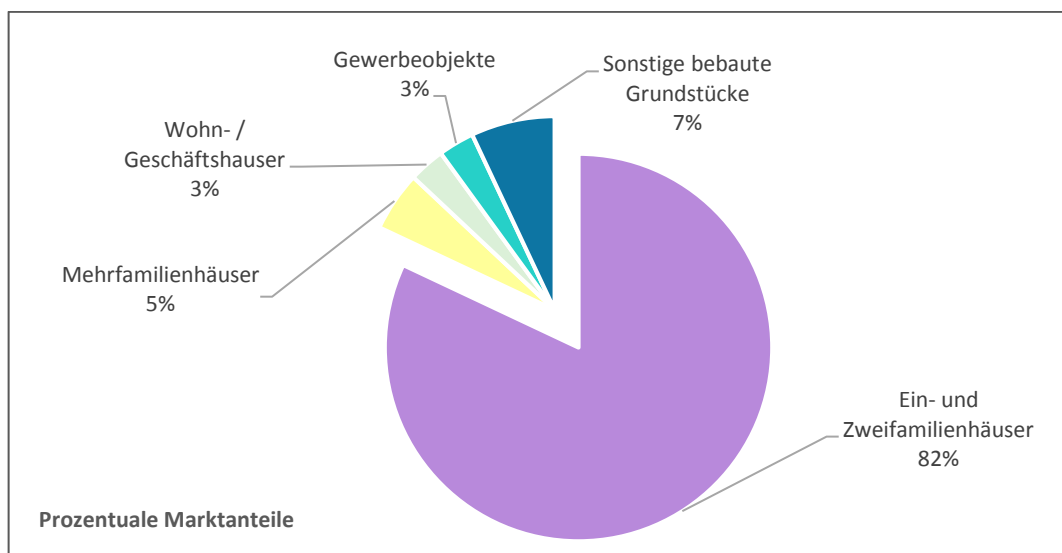
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2012	6	4,70	0,88
2013	12	9,67	5,62
2014	19	16,05	24,58
2015	8	12,01	1,92
2016	11	16,92	4,29



6. Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wechselten bei 1.517 Kaufverträgen 1.575 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 601,01 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	214	12,09	60,48
	Mehrfamilienhäuser	28	3,74	29,66
	Wohn-/Geschäftshäuser	13	2,53	17,33
	Gewerbeobjekte	8	7,44	16,04
	Sonstige beb. Grundstücke	15	2,80	17,84
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	291	14,32	64,48
	Mehrfamilienhäuser	22	1,54	7,60
	Wohn-/Geschäftshäuser	13	1,05	4,15
	Gewerbeobjekte	15	9,60	16,69
	Sonstige beb. Grundstücke	27	1,20	3,22
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	129	6,37	25,12
	Mehrfamilienhäuser	4	0,32	1,48
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,30	0,94
	Gewerbeobjekte	3	0,55	0,84
	Sonstige beb. Grundstücke	12	1,33	1,78
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhäuser	193	9,57	67,03
	Mehrfamilienhäuser	6	0,57	7,32
	Wohn-/Geschäftshäuser	1	0,06	1,04
	Gewerbeobjekte	3	0,49	1,51
	Sonstige beb. Grundstücke	13	0,54	2,40

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	166	9,23	50,54
	Mehrfamilienhäuser	6	0,32	1,32
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,94	2,92
	Gewerbeobjekte	8	4,88	24,94
	Sonstige beb. Grundstücke	18	1,21	2,37
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhäuser	256	14,06	139,18
	Mehrfamilienhäuser	11	0,70	5,38
	Wohn-/Geschäftshäuser	6	0,30	4,23
	Gewerbeobjekte	6	0,59	2,28
	Sonstige beb. Grundstücke	14	0,76	5,24
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	49	3,47	11,52
	Mehrfamilienhäuser	4	0,41	1,39
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	0,21	0,98
	Gewerbeobjekte	--	--	--
	Sonstige beb. Grundstücke	8	3,02	1,78

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 5.525 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

Euro	2012	2013	2014	2015	2016
bis 100 000	112	113	110	93	85
über 100 001 bis 150 000	173	165	154	115	96
über 150 001 bis 200 000	309	262	237	194	182
über 200 001 bis 250 000	261	271	255	225	197
über 250 001 bis 380 000	346	356	528	447	404
über 380 001	152	170	241	236	334
Gesamt	1.353	1.337	1.525	1.310	1.298

Für 2016 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	214	12,09	60,47
Grevenbroich	291	14,32	64,48
Jüchen	129	6,37	25,12
Kaarst	193	9,57	67,03
Korschenbroich	166	9,23	50,54
Meerbusch	256	14,06	139,18
Rommerskirchen	49	3,47	11,52

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

	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €
Dormagen	230.000	250.000	260.000	280.000	285.000
Grevenbroich	190.000	185.000	200.000	200.000	225.000
Jüchen	185.000	190.000	210.000	210.000	195.000
Kaarst	260.000	280.000	285.000	280.000	350.000
Korschenbroich	235.000	250.000	295.000	265.000	300.000
Meerbusch	500.000	420.000	450.000	480.000	540.000
Rommerskirchen	190.000	185.000	190.000	205.000	235.000

Der Durchschnittswert für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (incl. Bodenwert) nach Haustypen ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist für das Jahr 2016 in der nachfolgenden Tabelle erfasst.

	Reihen-/Reihenendhaus	Doppelhaushälfte	Freistehend
Dormagen	230.000	290.000	320.000
Grevenbroich	210.000	230.000	240.000
Jüchen	160.000	190.000	235.000
Kaarst	280.000	330.000	420.000
Korschenbroich	240.000	285.000	350.000
Meerbusch	① 320.000	① 405.000	765.000
Rommerskirchen	200.000	215.000	250.000

Eine Unterteilung in Erst- bzw. Weiterverkauf (bezogen auf das Jahr 2016) ohne Unterteilung nach Baujahr und Zustand ist in den nachfolgenden Tabellen erfasst:

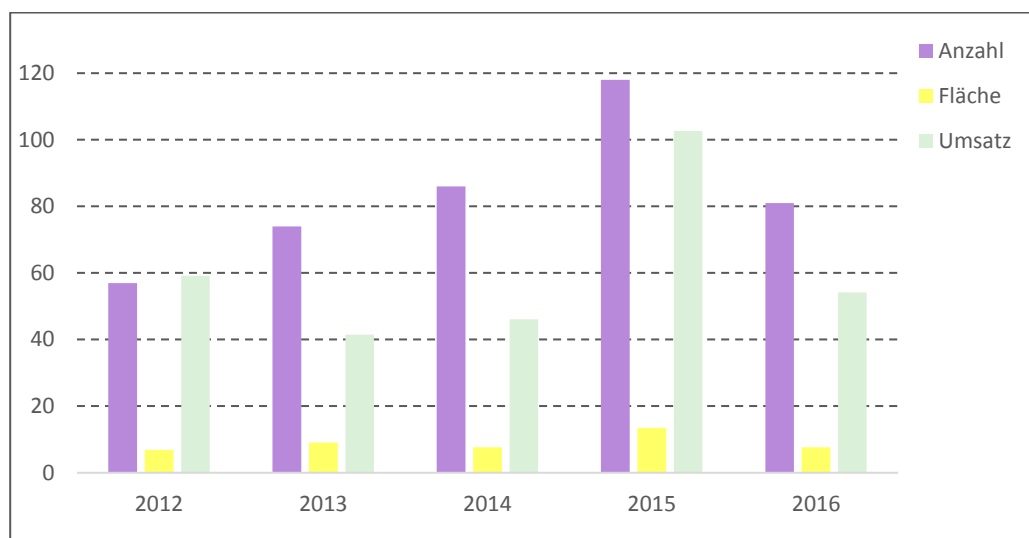
	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	RH/REH	DH	FH	RH/REH	DH	FH
Dormagen	350.000	440.000	--	220.000	280.000	320.000
Grevenbroich	300.000	430.000	--	190.000	220.000	240.000
Jüchen	215.000	--	--	155.000	185.000	230.000
Kaarst	--	470.000	660.000	280.000	320.000	400.000
Korschenbroich	--	340.000	515.000	240.000	270.000	320.000
Meerbusch	② 525.000	② 575.000	② 760.000	300.000	405.00	760.000
Rommerskirchen	--	--	--	200.000	200.000	250.000

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

① „exklusive“ - ② „inklusive“ - Neubaugebiet „Unter der Mühle“

6.2. Mehrfamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
2012	57	6,85	59,16
2013	74	9,07	41,46
2014	86	7,64	46,13
2015	118	13,48	102,64
2016	81	7,60	54,15



Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio €
Dormagen	28	3,74	29,66
Grevenbroich	22	1,54	7,60
Jüchen	4	0,32	1,48
Kaarst	6	0,57	7,32
Korschenbroich	6	0,32	1,32
Meerbusch	11	0,70	5,38
Rommerskirchen	4	0,41	1,39

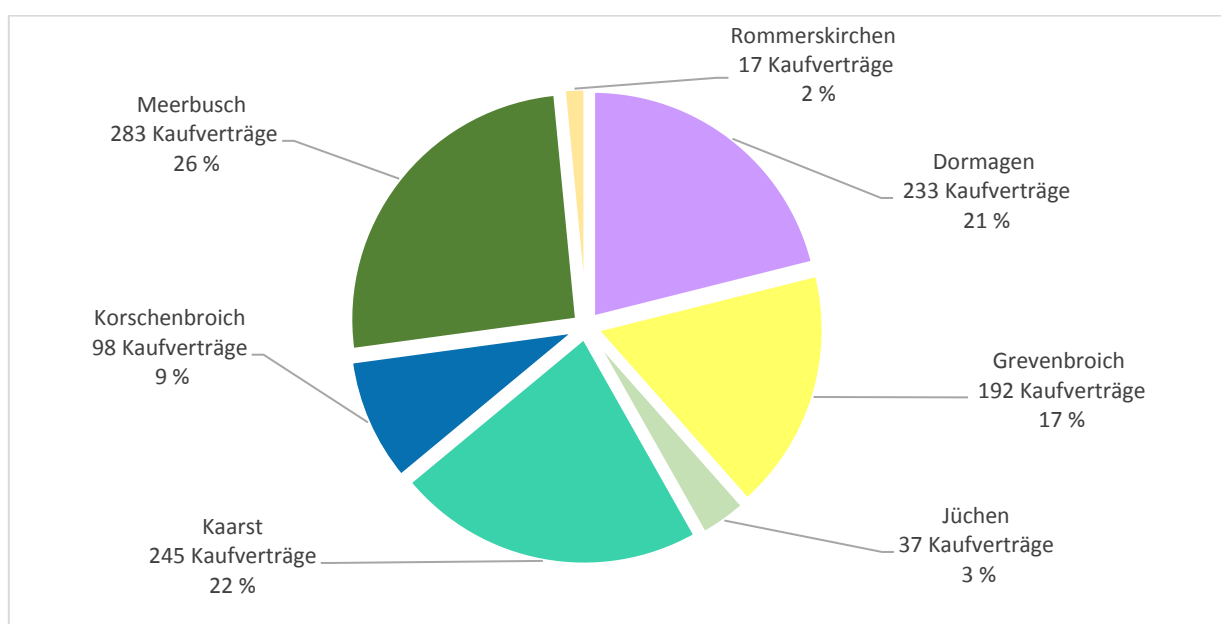
7. Wohnungs- und Teileigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.712 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2012	2013	2014	2015	2016
unter 50 000	183	199	153	142	127
50 001 – 100 000	292	277	275	230	239
100 001 – 150 000	258	308	348	208	229
150 001 – 200 000	168	192	216	162	168
200 001 – 250 000	58	97	98	83	107
250 001 – 380 000	84	102	128	122	167
über 380 000	35	61	73	110	68
Gesamt	1.078	1.236	1.291	1.002	1.105

Auf die Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 5 % auf den Bereich des Teileigentums. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 15 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. a. und auf 43 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze.

Darstellung der für das Jahr 2016 vorliegenden 1.105 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 ist in die Bodenrichtwertkarte je Gemeinde oder Stadt Einblick zu erhalten. Zudem erteilt die Geschäftsstelle für jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Weiterhin können landesweit Auskünfte über Bodenrichtwerte mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS im Internet unter

www.BORIS.nrw.de

kostenfrei eingesehen bzw. ausgedruckt werden.

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte für Wohnen und Gewerbe als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und mäßige Lagen. 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 Lage liegen. Für Gewerbe wurde jeweils der jüngste Jahrgang angegeben, da auf diesem Sektor kaum Preisänderungen zu verzeichnen sind.

Jahr	Dormagen			Grevenbroich			Jüchen			Kaarst			
	Wohnen	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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	--
2016		330	270	180	280	220	140	190	170	150	330	280	--
2017		330	270	180	300	220	140	205	180	150	350	290	--
Gewerbe	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	
2017	125	80	70	65	60	--	65	55	--	120	110	--	

Jahr	Korschenbroich			Meerbusch			Rommerskirchen			
	Wohnen	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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	175	140
2016		300	240	210	440	370	260	220	175	140
2017		310	260	220	480	390	280	230	175	140
Gewerbe	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	
2017	80	75	--	100	70	--	--	65	--	

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 01.01.2017	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	5,80 €/m ²	60
Grevenbroich	5,30 €/m ²	80
Jüchen	5,90 €/m ²	85
Kaarst	6,50 €/m ²	70
Korschenbroich	6,00 €/m ²	70
Meerbusch	6,00 €/m ²	60
Rommerskirchen	5,80 €/m ²	90

9.1.2 Grünlandflächen

Unter reinen Grünlandflächen werden Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften, des Grundstückszuschnitts und/oder besonderen Schutzfestsetzungen (z.B. Umbruchverbot) 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: 3,00 – 4,00 €/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 – 1,80 €/m²

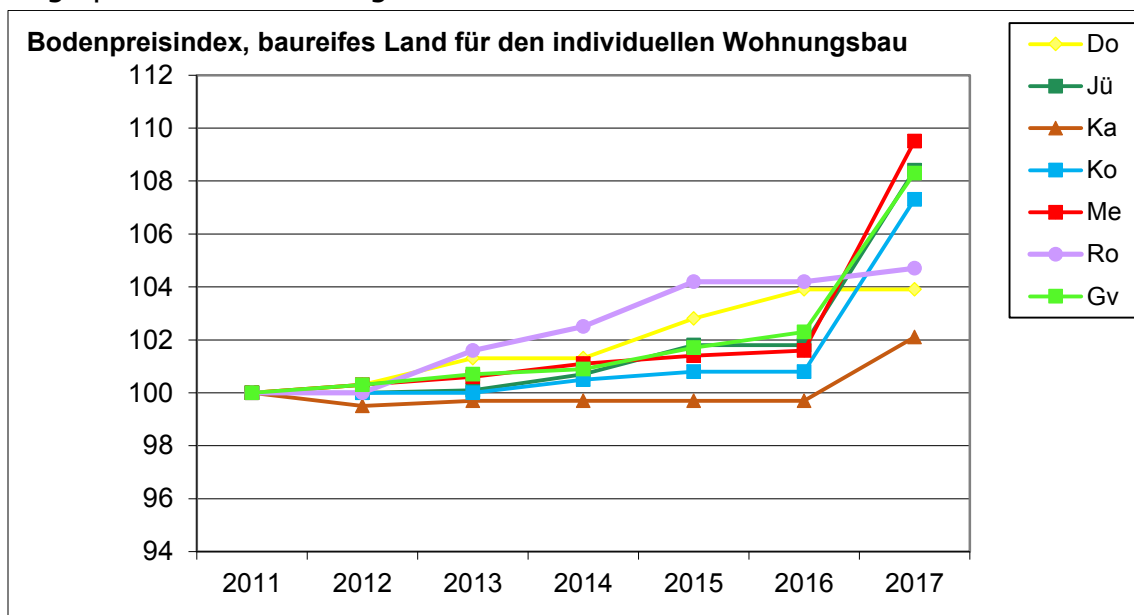
9.2 Indexreihen

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.

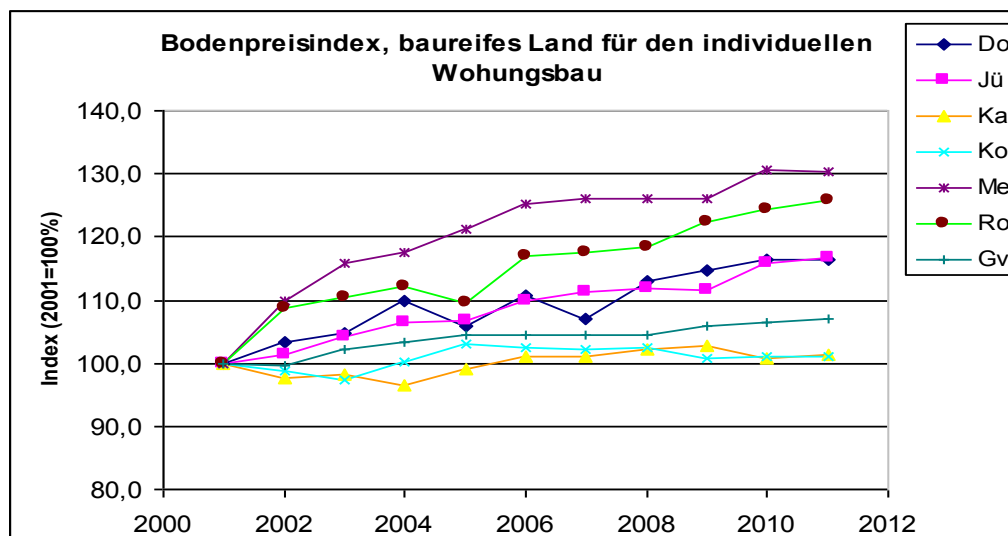
Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2016 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100.

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 2016 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	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.155	2.640	1.210	233	128	21
Reihenendhaus	2.210	3.790	1.650	274	125	5
Doppelhaus	2.340	3.570	1.360	439	137	45
Freistehend	2.320	3.660	1.540	677	163	25

Grevenbroich	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.035	2.800	1.230	233	119	37
Reihenendhaus	2.065	2.860	1.230	306	128	25
Doppelhaus	2.040	2.990	1.290	467	130	34
Freistehend	2.070	2.970	1.430	555	141	32

Jüchen	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.720	2.530	1.040	164	114	16
Reihenendhaus	1.690	2.240	1.160	376	134	6
Doppelhaus	2.030	2.580	1.450	402	121	15
Freistehend	2.100	2.900	1.330	682	134	14

Kaarst	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.180	3.080	1.470	260	126	29
Reihenendhaus	2.240	2.650	1.990	351	139	17
Doppelhaus	2.490	3.160	1.570	387	139	35
Freistehend	2.560	4.220	1.660	533	154	29

Korschenbroich	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.970	2.580	1.430	233	119	17
Reihenendhaus	1.950	2.530	1.410	368	132	11
Doppelhaus	2.450	3.330	1.540	372	131	30
Freistehend	2.480	3.680	1.320	618	157	44

Meerbusch	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	2.770	3.920	1.500	226	130	30
Reihenendhaus	3.350	3.820	2.010	307	140	22
Doppelhaus	3.300	4.130	1.835	366	144	67
Freistehend	3.430	4.310	2.280	522	174	26

Rommerskirchen	Mittel €	Maximum €	Minimum €	Grundstücksfläche m ²	Wohnfläche m ²	Anzahl
Reihenhaus	1.735	2.250	1.070	317	113	4
Reihenendhaus	-	-	-	-	-	-
Doppelhaus	1.910	2.875	1.320	519	129	6
Freistehend	1.970	2.490	1.540	639	153	11

9.4.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2016 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je m² - Wohnfläche umgerechnet werden.

Für die grau unterlegten Felder lagen in 2016 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 bemerken ist, dass in der Baujahrsklasse ab 2014 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	1995-2013 €/m²	Ab 2014
Dormagen	--	2.010	2.070	2.245	2.940
Grevenbroich	1.400	1.580	1.750	1.980	2.560
Jüchen	--	1.540	1.490	1.830	2.240
Kaarst	--	2.140	2.240	2.370	--
Korschenbroich	--	1.810	2.005	2.200	--
Meerbusch *	1.930	2.420	2.520	2.950	**3.550
Rommerskirchen	--	1.945	1.810	--	--

Doppelhaus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m²	1950-1974 €/m²	1975-1994 €/m²	1995-2013 €/m²	Ab 2014
Dormagen	1.770	1.920	2.450	2.570	3.330
Grevenbroich	1.560	1.630	1.850	2.250	3.250
Jüchen	1.500	1.780	1.880	2.110	--
Kaarst	1.940	2.270	2.480	2.600	3.220
Korschenbroich	1.750	2.010	2.390	2.755	2.730
Meerbusch *	2.040	2.790	2.820	3.310	**3.920
Rommerskirchen	--	1.470	1.990	2.050	--

Freistehendes Haus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m ²	1950-1974 €/m ²	1975-1994 €/m ²	1995-2013 €/m ²	Ab 2014
Dormagen	--	2.060	2.270	2.730	--
Grevenbroich	1.460	1.860	2.030	2.550	--
Jüchen	--	1.680	1.865	2.370	--
Kaarst	--	2.230	2.470	--	4.020
Korschenbroich	2.170	2.290	2.055	2.850	3.140
Meerbusch*	--	2.540	2.510	3.290	**3.950
Rommerskirchen	1.740	1.630	1.960	2.260	--

* Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“ / ** Neubaugebiet „An der Mühle“

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 2014 bis 2016 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 348 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet und daraus Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Auswerteergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre 1950-2016 mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 90.000 € - ca. 840.000 €. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt rund 250 €/m².

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 9.5.1 angegebenen Modellparameter streng beachtet werden. Die Nichtbeachtung der Modellparameter führt zu grob falschen Ergebnissen!

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau [€/m ²] (erschließungsbeitragsfrei)					
	150	200	250	300	350	400
120.000		1,08				
130.000		1,07				
140.000		1,07				
150.000		1,06				
160.000		1,06	1,12			
170.000		1,05	1,12			
180.000	0,98	1,05	1,11			
190.000	0,98	1,04	1,11			
200.000	0,97	1,04	1,10	1,17	1,24	
210.000	0,97	1,03	1,10	1,17	1,23	
220.000	0,96	1,03	1,09	1,16	1,23	
230.000	0,96	1,02	1,09	1,16	1,22	1,29
240.000	0,95	1,02	1,09	1,15	1,22	1,29
250.000	0,95	1,01	1,08	1,15	1,21	1,28
260.000	0,94	1,01	1,08	1,14	1,21	1,28
270.000	0,94	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27
280.000	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27
290.000	0,93	0,99	1,06	1,13	1,19	1,26
300.000	0,92	0,99	1,06	1,12	1,19	1,26
310.000	0,92	0,98	1,05	1,12	1,18	1,25
320.000	0,91	0,98	1,05	1,11	1,18	1,25
330.000	0,91	0,98	1,04	1,11	1,17	1,24
340.000	0,90	0,97	1,04	1,10	1,17	1,24
350.000	0,90	0,97	1,03	1,10	1,17	1,23
360.000	0,89	0,96	1,03	1,09	1,16	1,23
370.000	0,89	0,96	1,02	1,09	1,16	
380.000		0,95	1,02	1,08	1,15	
390.000		0,95	1,01	1,08	1,15	
400.000			1,01	1,07	1,14	
410.000			1,00	1,07		
420.000			1,00	1,06		
430.000			0,99	1,06		
440.000				1,06		
450.000				1,05		

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 01.01.2015 in %	Stichtag 01.01.2016 in %	Stichtag 01.01.2017 in %
Einfamilienwohnhäuser - vermietet -	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00
3-Familienwohnhäuser	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00
Wohnungseigentum	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50
Mehrfamilienwohnhäuser	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50
Wohn- / Geschäftshäuser	5,00 – 7,00	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.

Die Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche für 2016 - 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	--	2.920	2.840	--
Grevenbroich	2.780	2.740	2.860	2.650
Kaarst	--	2.840	2.710	2.790
Meerbusch	--	3.490	3.430	3.210

In Jüchen, Korschenbroich und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

Weiterverkäufe

Dormagen	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 *	1.190	1.570	640	20
1970 – 1979 *	1.380	1.910	720	10
1980 – 1989	1.750	2.290	1.120	25
1990 – 1999	1.860	2.310	1.400	34
ab 2000	2.240	2.600	1.900	13

Grevenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	960	1.560	600	23
1970 – 1979	930	1.460	560	30
1980 – 1989	1.500	1.930	970	10
1990 – 1999	1.540	2.300	1.100	29
ab 2000	--	--	--	--

Kaarst	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.290	1.790	710	27
1970 – 1979	1.340	1.960	750	60
1980 – 1989	1.800	2.270	1.210	15
1990 – 1999	1.840	2.450	1.050	35
ab 2000	2.020	2.480	1.380	7

Korschenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	--	--	--	--
1970 – 1979	1.300	1.520	1.030	7
1980 – 1989	1.460	1.810	1.090	11
1990 – 1999	1.740	2.200	1.220	19
ab 2000	1.980	2.240	1.730	6

Meerbusch	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.780	2.340	1.110	40
1970 – 1979	1.680	2.410	1.100	44
1980 – 1989	2.120	2.920	1.200	31
1990 – 1999	2.220	2.960	1.530	24
ab 2000	2.500	3.700	2.160	8

In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

* ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

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

9.7.2 Durchschnittswerte 2016 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Die Durchschnittswerte €/m² -Wohnfläche für Weiterverkäufe in größeren Wohnanlagen aus den Jahren 2002 – 2016 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	28	1.342	673	1.887
Oststraße. 16-28	1972	60	19	1.192	756	1.685
Meerbusch						
Am Haushof 1-11	1972	46	24	1.454	941	1.884
Auf der Scholle 2-10	1970	140	64	1.220	652	1.980
Bommershöfer Weg 56-68	1994	56	25	2.000	1.493	2.184
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	26	1.873	1.293	2.390
Brühler Weg 64-74	1965	56	19	1.438	1.113	1.810
Kantstr. 22-26	1969	31	13	1.485	1.104	1.804
Kantstr. 23-27	1976	149	46	1.190	795	1.741
Kantstr. 29; 35	1969	123	45	1.387	1.016	2.310

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m ²	minimum €/m ²	maximum €/m ²
Meerbusch						
Ketteler Str. 15-17	1961	39	28	1.765	1.021	2.136
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	39	1.836	1.208	2.360
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	39	1.666	1.351	2.046
Poststr. 50, Gereonstr. 2-4, Gereonstr. 10-12, Am Fronhof 26-30	1982	55	20	2.216	1.231	2.936
Uerdinger Str. 17-17c; Uerdinger Str. 19-21	1996	55	20	1.993	1.405	2.394
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz- Str. 28-30	2001	106	26	2.450	2.140	2.902
Dormagen						
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	77	1.724	1.109	2.128
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	47	1.177	832	1.670
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	40	940	637	1.214
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	34	675	336	988
Neckarstr. 8-20, Wie- dstr.14, Mainstr. 10-12	1970	222	62	604	313	976
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	86	1.192	644	1.874
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	67	809	513	1.285
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	73	617	280	1.387
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	23	1.827	1.398	2.196
Teuschstr. 1-3	1973	48	39	1.089	720	1.495
Unter den Hecken 78-90	2002	86	47	2.104	1.741	2.468
Kaarst						
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	27	1.761	1.460	2.140
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	58	1.005	600	1.495
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	129	1.375	760	1.937
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	47	1.020	672	1.460
Erftr. 31-35	1980	44	24	1.649	1.160	1.906

Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel €/m ²	minimum €/m ²	maximum €/m ²
Kaarst						
Ertfstr. 1-7 Girmes-Kreuz-Str. 5	1995	76	29	1.866	1.341	2.402
Flachsbleiche 64-68	1970	70	33	1.045	615	1.600
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	48	978	540	1.487
Gemsenstr. 35-37	1968	76	33	980	715	1.790
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	65	1.867	1.529	2.410
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	59	1.209	806	1.669
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	36	28	1.388	1.053	1.942
Moselstr. 1-7,15; 10-12	1982	135	102	1.543	989	2.111
Platanenstr. 19-25; 29; Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-5	1973	144	59	1.048	608	1.603
Pillauer Weg; Tilsiter Weg; Danziger Str.; Elbinger Weg; (Parksiedlung/Hinterfeld)	1967	250	132	1.209	732	1.849
Rheinstr. 24-50	1975	103	46	1.495	932	2.148
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	51	1.348	862	1.851
Roseggerstr. 1-15	1971	72	31	1.449	845	1.884
Roseggerstr. 14-20	1971	48	39	1.237	876	1.670
Windvogt 29-41	1992	103	66	1.723	1334	2.208
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	38	884	540	1.175
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	125	48	675	323	1.318
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	53	810	345	1.565
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	27	617	394	1.155
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	34	1.285	647	1.874

9.7.3 Teileigentum

Eine Auswertung der Verträge über den Verkauf von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen führte zu folgenden Durchschnittswerten in 2016.

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	18.000	5.800	16.000	8.000
Wiederverkauf	9.000	--	8.600	6.500

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 Herr Fiedler
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

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Farthmann, Rolf

Regierungsvermessungsdirektor a. D.

Kuttner, Wolfgang

Regierungsvermessungsdirektor a. D.

Ehrenamtliche Gutachter

Dickers, Hans-Ludwig

ImmobilienSV (CIS HypZert)

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

Sonntag, Ingrid

Finanzamt Neuss

Schmeißer, Waltraud

Finanzamt Neuss

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

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr
7.1	<p>Gutachten</p> <p>a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft</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 bis 7.1.4</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 Euro</p> <p>c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>Gebühr: 150 % der Gebühren nach den Buchstaben a) bzw. b)</p> <p>Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln</p>	
7.1.1	<p>Grundgebühr</p> <p>Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.</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 Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.</p>	<p>0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €</p> <p>0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €</p> <p>0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €</p> <p>0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €</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>	

7.3	Information der amtlichen Grundstückswertermittlung	
a)	a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	Keine
b)	<p>b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten</p> <p>bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung für einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis</p> <p>cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten</p>	<p>Halbstundensatz gem. Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b</p> <p>140,00 € 10,00 €</p> <p>Zeitgebühr gem. Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a</p>
1.1	<p>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 der Zeit für die Hin- und Rückreise auch unvermeidbare Wartezeiten zu berücksichtigen.</p>	
1.1.1	<p>Zeitregelung a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft</p>	<p>44 Euro</p> <p>30 Euro</p>
1.1.2	<p>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.</p>	
1.2	<p>Auskünfte Erteilung von schwierigen und aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich) soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist</p>	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1

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**
Friedrichstr. 25
47798 Krefeld
Telefon: 02151-86-3860/3861/3862
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 Hüls 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 (31.12.2014)

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	16,33	19,1%	16,58	16,2%	6,08	8,4%	8,25	22,1%
Industrie / Gewerbe	2,75	3,2%	6,35	6,2%	26,85	37,4%	1,12	3,0%
Landwirtschaft	42,50	49,7%	54,46	53,1%	32,35	45,0%	19,33	51,7%
Erholungsfläche	2,55	3,0%	2,33	2,3%	1,66	2,3%	0,95	2,5%
Waldfläche	10,76	12,6%	11,82	11,5%	0,92	1,3%	2,42	6,5%
Wasserfläche	4,37	5,1%	1,58	1,6%	0,21	0,3%	1,11	3,0%
Verkehrsfläche	5,92	6,9%	8,62	8,4%	3,61	5,0%	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		102,48		71,87		37,40	

Bodennutzung	Korschenbroich		Meerbusch		Rommerskirchen	
Wohnen	8,73	15,9%	12,61	19,6%	4,14	6,9%
Industrie / Gewerbe	0,80	1,4%	0,52	0,8%	0,08	0,1%
Landwirtschaft	34,59	62,6%	34,58	53,7%	49,21	81,9%
Erholungsfläche	1,89	3,4%	2,15	3,3%	0,95	1,6%
Waldfläche	4,25	7,7%	5,24	8,1%	2,18	3,6%
Wasserfläche	0,67	1,2%	3,07	4,8%	0,27	0,5%
Verkehrsfläche	4,14	7,5%	5,84	9,1%	3,13	5,2%
Flächen and.Nutzung	0,19	0,3%	0,38	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

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich

(Kleinstortschaften wurden zusammengefasst)

Stadt Dormagen

64.982 Einwohner (31.12.2016) 760 Einwohner je km²



Delhoven (4.204) / Delrath (2.881) / Dormagen-Mitte (10.690) / Gohr/Broich (2.189) / Hackenbroich (9.020) / Horrem (8.925) / Nievenheim (6.460) / Rheinfeld (5.252) / Straberg (2.756) / Stürzelberg (4.056) / Ückerath (2.513) / Zons (6.036)

Stadt Grevenbroich

66.832 Einwohner (31.12.2016) 652 Einwohner je km²



Allrath/Barrenstein (2.681) / Elsen/Orken (9.898) / Frimmersdorf/Neurath (4.926) / Industriegebiet „Ost“ (184) / Gustorf/Gindorf (6.336) / Hemmerden (2.647) / Kapellen (7.490) / Laach/Neu-Elfgen (2.598) / Langwaden (859) / Neuenhausen (3.137) / Neukirchen (4.015) / Noithausen (1.690) / Stadtmitte/Südstadt (13.333) / Wevelinghoven (7.038)

Gemeinde Jüchen

23.716 Einwohner (31.12.2016) 330 Einwohner je km²



Aldenhoven (1.276) / Bedburdyck (5.351) / Hochneukirch (7.811) / Jüchen (7.203) / Kelzenberg (663) / Waat (1.412)

Stadt Kaarst

43.461 Einwohner (31.12.2016) 1.162 Einwohner je km²



Broicherseite (193) / Büttgen (6.764) / Driesch (840) / Holzbüttgen (6.231) / Kaarst (23.871) / Vorst (5.562)

Stadt Korschenbroich

34.023 Einwohner (31.12.2016) 616 Einwohner je km²



Glehn (6.176) / Kleinenbroich (10.700) / Korschenbroich (11.857) / Liedberg (2.361) / Pesch (2.278) / Rubbelrath (651)

Stadt Meerbusch

56.678 Einwohner (31.12.2016) 880 Einwohner je km²



Büderich (22.411) / Ilverich (670) / Langst-Kierst (1.061) / Lank/Latum (9.701) / Nierst (1.408) / Ossum-Bösinghoven (2.236) / Osterath (13.022) / Strümp (6.169)

Gemeinde Rommerskirchen

13.603 Einwohner (31.12.2016) 226 Einwohner je km²



Frixheim-Anstel (1.514) / Deelen (387) / Evinghoven (680) / Gill (521) / Hoeningen (218) / Nettlesheim-Butzheim (2.350) / Oekoven (552) / Ramrath/Villau (710) / Rommerskirchen/Eckum (4.387) / Sinsteden (631) / Ückinghoven (52) / Vanikum (939) / Widdeshoven (662)

Rhein-Kreis Neuss

(Zuständigkeitsgebiet)

- ohne die Stadt Neuss -

303.259 Einwohner

Herausgeber:

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

8/2017

