



Grundstücksmarktbericht 2013

für die Stadt Mönchengladbach



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mönchengladbach



Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach

Vertrieb

Geodatenzentrum des Fachbereiches Geoinformationen und Grundstücksmanagement
Rathaus Rheydt, Eingang G, 2. Etage, Zimmer 2004, ☎ 02161/25 - 9535

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach
41050 Mönchengladbach

Adresse

Harmoniestraße 25 (Stadtsparkasse Rheydt)
41236 Mönchengladbach

Vorsitzender: nicht bestellt
kommissarischer Vorsitz

Herr Palmen	☎ 02161/25 - 8680	Zimmer 423
Herr Zachert	☎ 02161/25 - 8625	Zimmer 421

Auskünfte:

Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Herr Bleeck	☎ 02161/25 - 8749	Zimmer 403
Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	Frau Gellißen	☎ 02161/25 - 8753	Zimmer 403
Bodenrichtwerte, Wertermittlung	Herr Wilhelm	☎ 02161/25 - 8747	Zimmer 401

Sprechzeiten der Geschäftsstelle

Montag bis Mittwoch	8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
Freitag	8:30 bis 12:30 Uhr

Telefax
E-Mail

02161/ 25 - 8629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) über den Grundstücksmarkt in
Nordrhein-Westfalen im Internet:
<http://www.borisplus.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Der Gutachterausschuss	5
Gesetzliche Grundlagen	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
Kaufpreissammlung und Grundstücksmarktbericht	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	8
4.4 Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr	9
4.5 Umsatzentwicklungen	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	11
5.2 Geschosswohnungsbau	11
5.3 Gewerbliche Bauflächen	12
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	13
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Einfamilienhäuser	14
6.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	15
6.3 Gewerbeobjekte	16
6.4 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	17
7. Wohnungseigentum	18
7.1 Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle	18
7.2 Durchschnittliche Kaufpreise (Erfassungszeitraum 1/2009 - 12/2012)	19
7.3 Preisentwicklung im Wohnungseigentum	20
8. Bodenrichtwerte	21
8.1 Gesetzlicher Auftrag	21
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	21
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	22
8.4 Bodenrichtwerte im Internet	23
9. Erforderliche Daten	24
9.1 Bodenindex Mönchengladbach	24
9.2 Liegenschaftszinssatz	26
9.3 Umrechnungskoeffizienten	27
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	28
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach	28
10.2 Zwangsversteigerungen	29
11. Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen	30

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden in Mönchengladbach insgesamt 2.796 Kauffälle für die Kaufpreissammlung ausgewertet (2011 waren es 2.920 Verträge), d.h. es lagen ca. 4,2 % weniger Kauffälle zur Auswertung vor.

Der Geldumsatz lag bei ca. 469,5 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2011 um ca. 22,2 Millionen Euro oder ca. 5,0 % gesteigert.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.296 Verkäufe bebauter Grundstücke, 1.086 Verkäufe Wohnungseigentum, 137 unbebaute Baugrundstücke und 94 Verträge über Land-, Forstwirtschaft- bzw. Gartenlandflächen. In der Gesamtzahl sind außerdem Verträge über Schenkungen, Übertragungen und Tauschvorgänge enthalten.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2012 fanden mit 122 Kauffällen deutlich weniger unbebaute Wohnbaugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 153.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurde mit 15 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) auch ein Rückgang in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz lag allerdings ca. 17,5 % höher. Im Flächenumsatz (+ 18,4 %) war ebenfalls ein Anstieg gegenüber den Zahlen des Vorjahres zu verzeichnen.

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke sind durchschnittlich um ca. 1,1 % gestiegen.

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich unterschiedlich gegenüber dem Vorjahr entwickelt.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 1.296 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.323 Kaufverträge in 2011).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser wurde sowohl bei der Anzahl der Verkäufe (von 988 auf 937) als auch beim Geldumsatz (von 170,6 Millionen Euro auf 166,8 Millionen Euro) ein Rückgang verzeichnet. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern hat sich von 68 in 2011 auf 97 in 2012 erhöht.

Die Verkaufsfälle bei den Mehrfamilienhäusern haben sich erhöht (243 Verkäufe zu 221 im Vorjahr), wobei sich zudem der Umsatz von 61,2 Millionen Euro auf 75,5 Millionen Euro steigerte.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern stieg die Anzahl der Verkäufe von 55 auf 82; der Geldumsatz hat sich mehr als verdoppelt von 18,2 auf 39,1 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2012 ein Rückgang in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt; 34 Kauffälle gegenüber 59 im Vorjahr bei einem Umsatz von 53,8 Millionen Euro gegen 74,5 Millionen Euro.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen deckt ca. 38,8 % der Gesamtkaufverträge ab. Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im Kalenderjahr 2012 bei der Anzahl der Verkäufe ein Minus (- 5,4 %) zu verzeichnen. Beim Geldumsatz wurde dagegen ein leichter Anstieg (+ 2,7%) registriert. Dabei sind die Durchschnittspreise für die älteren Objekte gesunken und für die ab 1970 erstellten Wohnungen ist eine überwiegend ansteigende Entwicklung festzustellen (s. Seite 18).

Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 47 Fällen doppelt so hoch als im Vorjahr. Die Preisspanne der Verkaufserlöse lag zwischen 3,50 €/m² und 5,-- €/m² mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4,25 €, wobei die Bodenqualität mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 73 ermittelt wurde. Ausgewertet wurden Kaufverträge, die sich auf regelmäßig geschnittene, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von mindestens 1 ha Größe und einer Ackerzahl > 50 beziehen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Mönchengladbacher Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

Aufgabe des Marktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Marktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Die Ergebnisse der Auswertung der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2012 sind in dem vorliegenden Marktbericht für die breite Öffentlichkeit zusammengestellt.

Der Bericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind.

Es muss jedoch deutlich gemacht werden, dass in der Regel das Marktverhalten nur in generalisierter Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation kann im Einzelfall deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Die Umsatzzahlen und -entwicklungen kennzeichnen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte, zeigen längerfristige Entwicklungen auf und bieten Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Gemeinden oder den Tendenzen in Land und Bund.

BodenRichtwertInformationsSystem im Internet (BORIS.NRW)

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in



zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Web-Adresse www.borisplus.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte **kostenlos** eingesehen werden.

3. Der Gutachterausschuss

Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen eingerichtet. Heute gilt für die Gutachterausschüsse das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Für das Stadtgebiet von Mönchengladbach wurde ein selbständiger Gutachterausschuss gebildet, der die Bezeichnung "Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach" führt.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Die sachverständigen und erfahrenen Mitglieder wie z.B. Architekten, Bauingenieure, Geodäten und Immobilienmakler werden auf die Dauer von fünf Jahren durch die Bezirksregierung bestellt.

Die Sitzungen der Gutachterausschüsse sind nicht öffentlich. Die Gutachter beschließen mit Stimmenmehrheit.

Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

- ⇒ Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- ⇒ die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- ⇒ die Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. 2004 S. 146)

in den jeweils gültigen Fassungen.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich allgemein in folgende Schwerpunkte einteilen:

- ⇒ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensvor- oder nachteile,
- ⇒ Ermittlung von Bodenrichtwerten und Veröffentlichung von Bodenrichtwertkarten,
- ⇒ Erhebung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Bodenpreisindex, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze,
- ⇒ Erarbeitung und Veröffentlichung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht),
- ⇒ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Der Gutachterausschuss erstattet außerdem Gutachten über Miet- und Pachtwerte und erarbeitet zusammen mit dem Haus- und Grundbesitzerverein sowie dem Mieterverein Mietübersichten.

Mit der Wahrnehmung der vorher genannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt übersichtlicher und transparenter zu gestalten.

Antragsberechtigt für Gutachten sind die Berechtigten nach § 193 BauGB. Berechtigt zur Antragstellung sind außerdem bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte der jeweilige Mieter oder Pächter.

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Weitere Aufgaben sind u.a.:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen marktkonformen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung (anonymisierte Form)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse bilden im wesentlichen die Grundlage für die Erfüllung der unter Punkt 3.1 genannten Aufgaben. Die Kaufpreissammlung ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet und wird dort geführt.

Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (in der Regel Notare) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Verträge werden ausgewertet und die Ergebnisse in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Sie werden ggf. um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die auf Eigentümerangaben beruhen.

Der Inhalt der Kaufverträge und die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz! Wegen der besonderen Bedeutung der Kaufverträge und der daraus abgeleiteten Daten werden innerhalb der Geschäftsstelle die Datenschutzregelungen sensibel gehandhabt.

Durch die Führung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem örtlichen Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Sie ist für die Erstattung von Gutachten, für die Ableitung der Bodenrichtwerte, für die Ermittlung wertrelevanter Daten und die Erstellung des Marktberichtes unentbehrlich.

Grundstücksmarktbericht

Mit den Veröffentlichungen wird der Grundstücksmarkt transparenter und für alle am Grundstücksmarkt Interessierten vergleichbar gemacht.

Für die Teilnehmer am Grundstücksmarkt, ob Käufer oder Verkäufer, ist es deshalb von Interesse, unter welchen Bedingungen sich die Grundstückspreise in einem bestimmten Bereich bilden und welche anderen Faktoren preisbestimmend sind. Der Gesetzgeber hat deshalb den Gutachterausschüssen Aufgaben zugewiesen, die dazu beitragen, eine größere Markttransparenz herzustellen.

Mit dem Grundstücksmarktbericht sollen den Teilnehmern am Grundstücksmarkt Daten zugänglich gemacht werden, die es ihnen ermöglichen, Vergleiche durchzuführen, Wertungen vorzunehmen, Entscheidungen vorzubereiten und zu treffen. Insbesondere sollen die veröffentlichten Daten auch dazu dienen, dass sie von den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Erstellung von Gutachten herangezogen werden können. Damit werden Wertermittlungen nachvollziehbar und transparent.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes und der darin enthaltenen Informationen, Daten und Statistiken soll es sein, mit einem vertretbaren Aufwand einen möglichst guten und interpretationsfähigen Überblick über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mönchengladbach zu erhalten.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

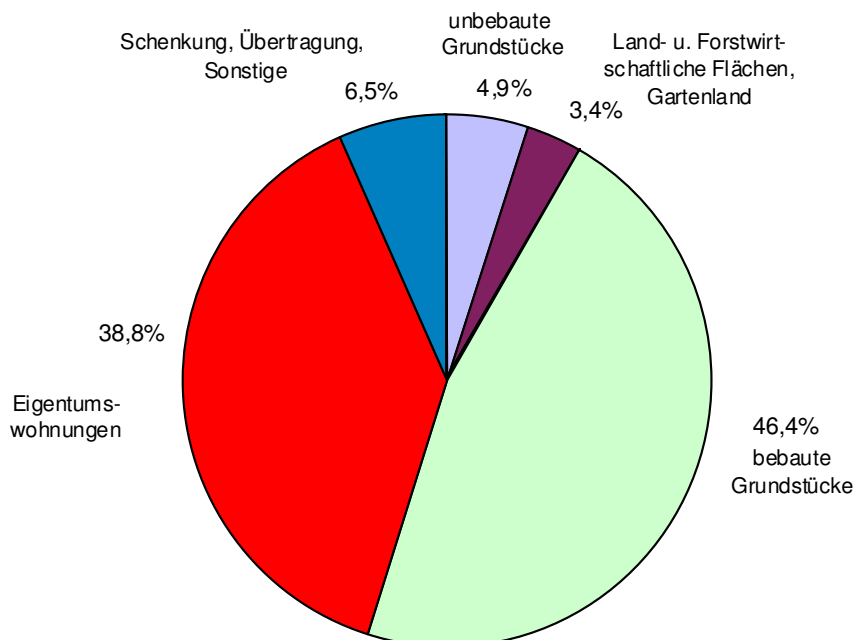
4.1 Anzahl der Kauffälle

4.2 Flächenumsatz

4.3 Geldumsatz

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz (qm)	Preisumsatz (Euro)	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	137	307.571	39.679.696	4,9%
Land- u. Forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	94	863.733	3.441.643	3,4%
bebaute Grundstücke	1.296	990.679	335.120.896	46,4%
Eigentumswohnungen	1.086		91.279.148	38,8%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	183			6,5%
Gesamtsumme	2.796	2.161.983	469.521.383	100,0%

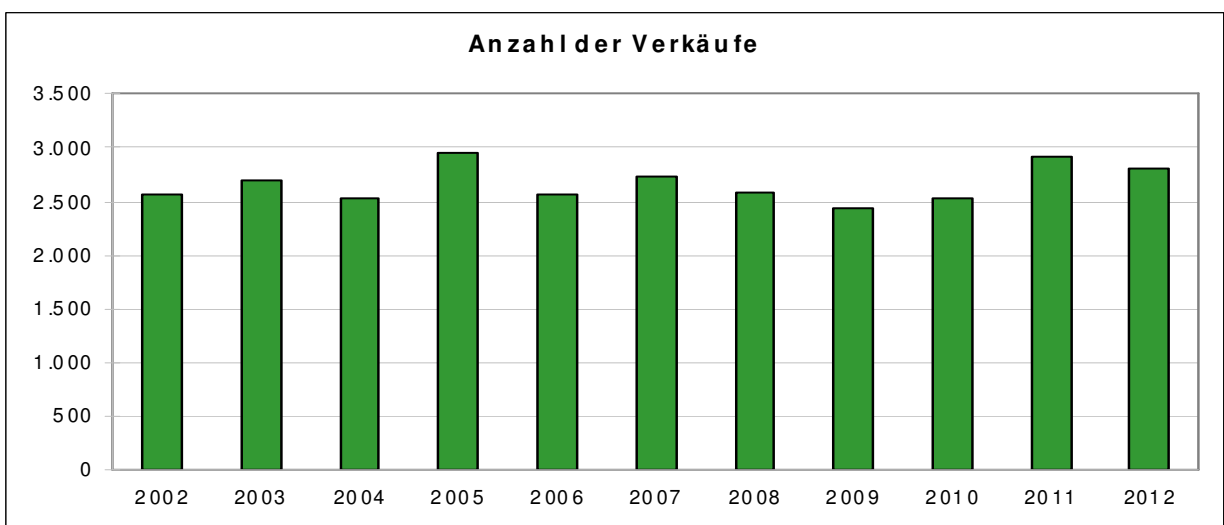
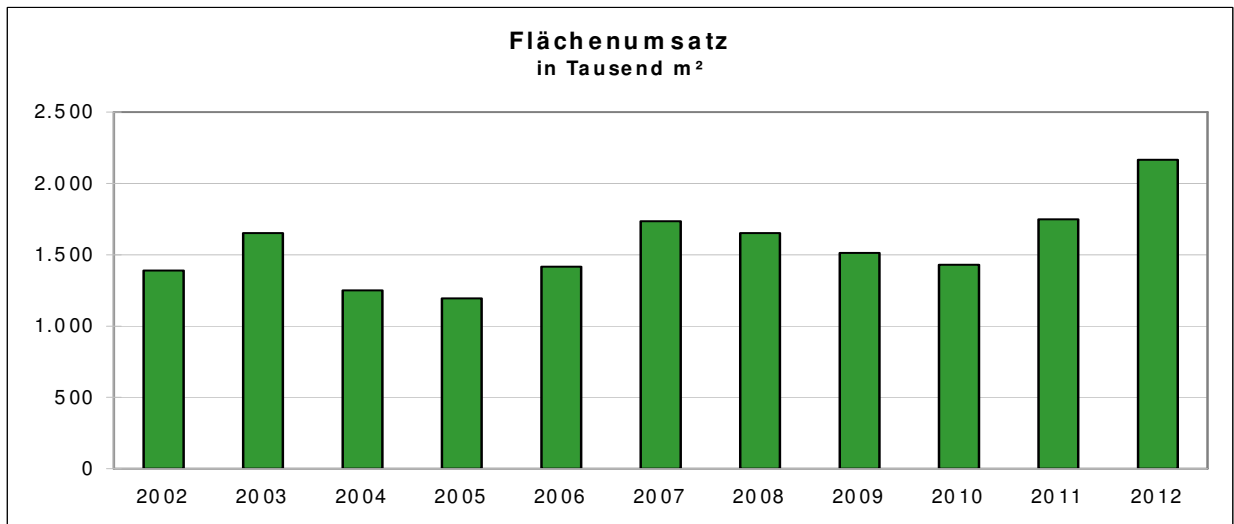
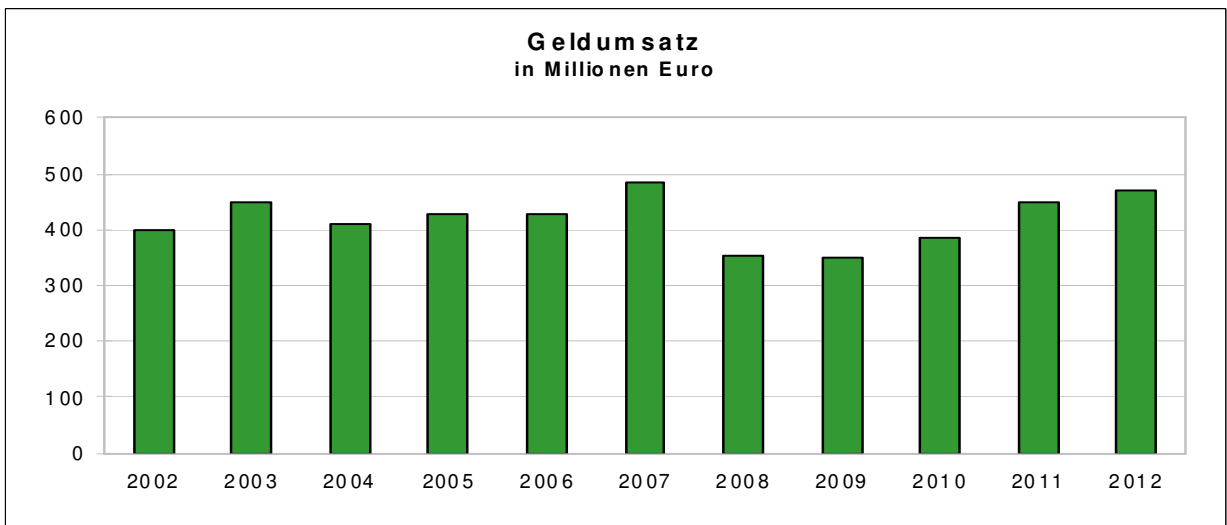
Prozentuale Anteile der Verkäufe



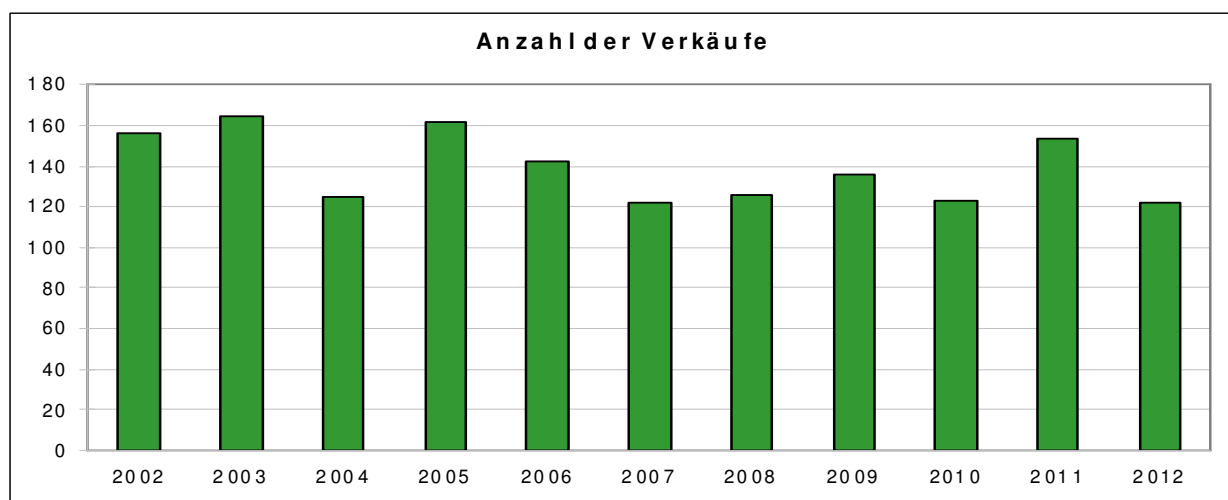
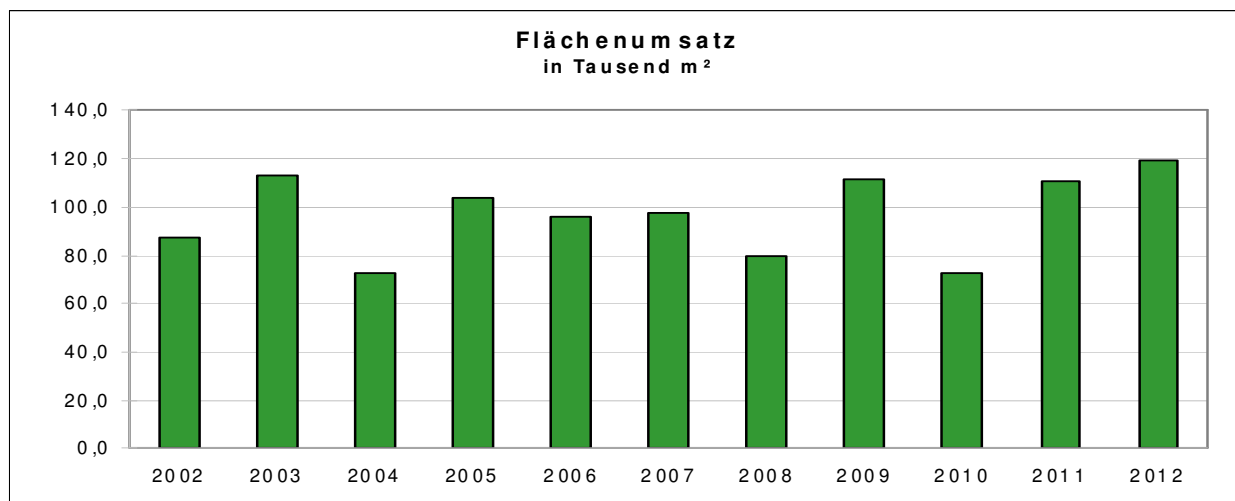
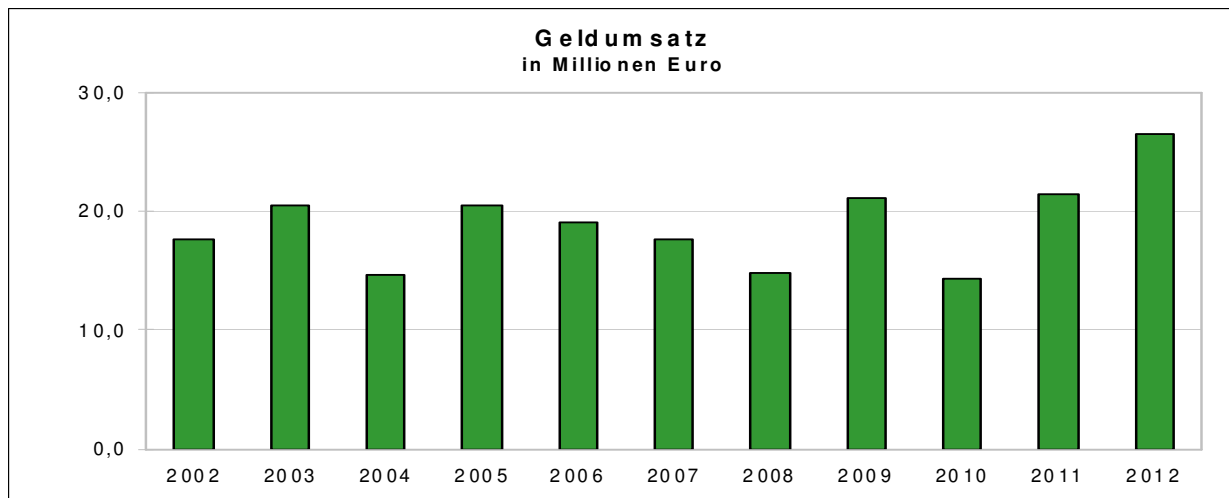
4.4 Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

Markt- bereich	2011			2012		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²	Verkäufe Anzahl	Umsatz Euro	Fläche m ²
Unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	153	21.499.417	110.504	122	26.475.990	119.092
Gewerbe- bauland	20	11.237.294	159.146	15	13.203.706	188.479
landwirtsch. Flächen	24	1.014.742	256.003	47	2.906.508	685.546
forstwirtsch. Flächen	14	75.105	56.800	16	220.997	156.639
Gartenland	27	221.227	14.818	31	314.138	21.548
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	988	170.555.029	478.401	937	166.782.792	494.580
Mehrfamilien- häuser	221	61.159.207	134.638	243	75.482.995	160.356
Wohn- und Geschäftshäuser	55	18.190.000	29.908	82	39.087.986	97.354
Gewerbe- objekte	59	74.458.528	512.167	34	53.767.123	238.389
Wohn- und Teileigentum	1.148	88.873.199		1.086	91.279.148	
Sonstige	211			183		
Summe	2.920	447.283.748	1.423.762	2.796	469.521.383	2.161.983
Durchschnittswert 2012						
landwirtschaftl. Flächen			4,25 €/m ²			
forstwirtschaftl. Flächen			1,40 €/m ²			
Gartenland			14,50 €/m ²			

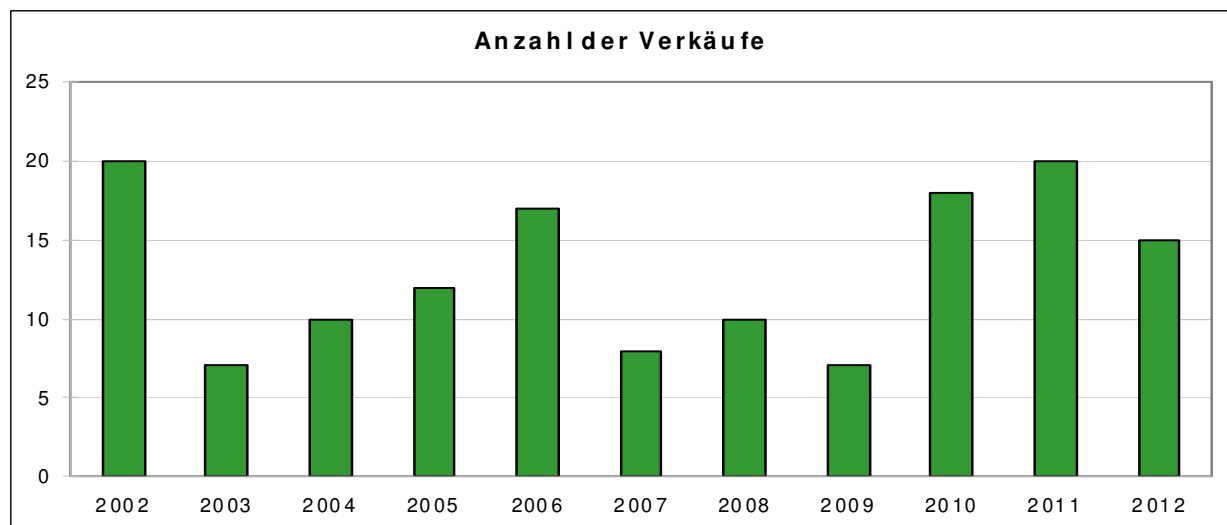
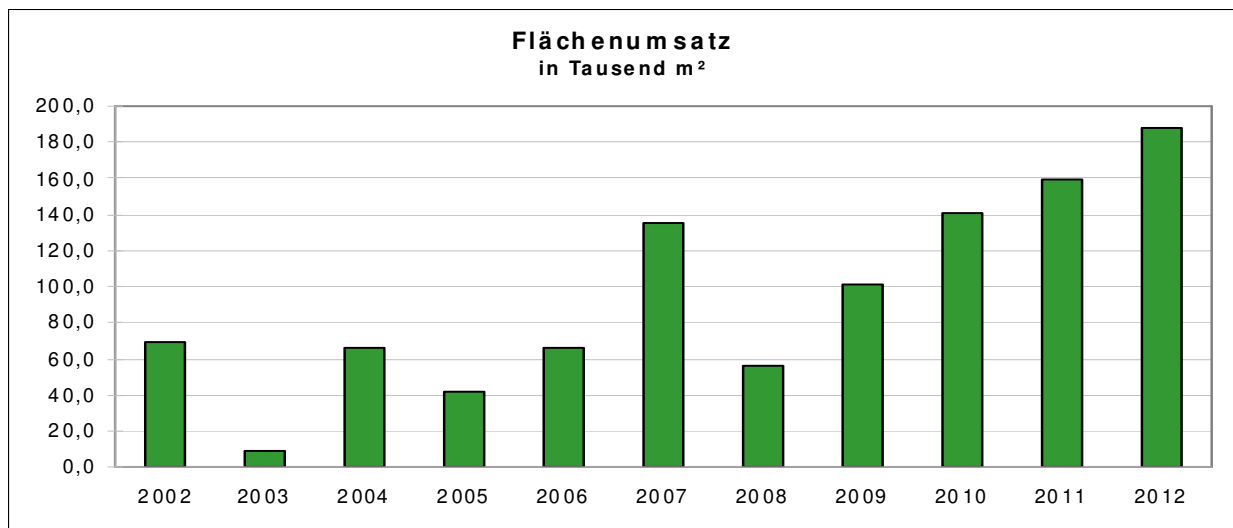
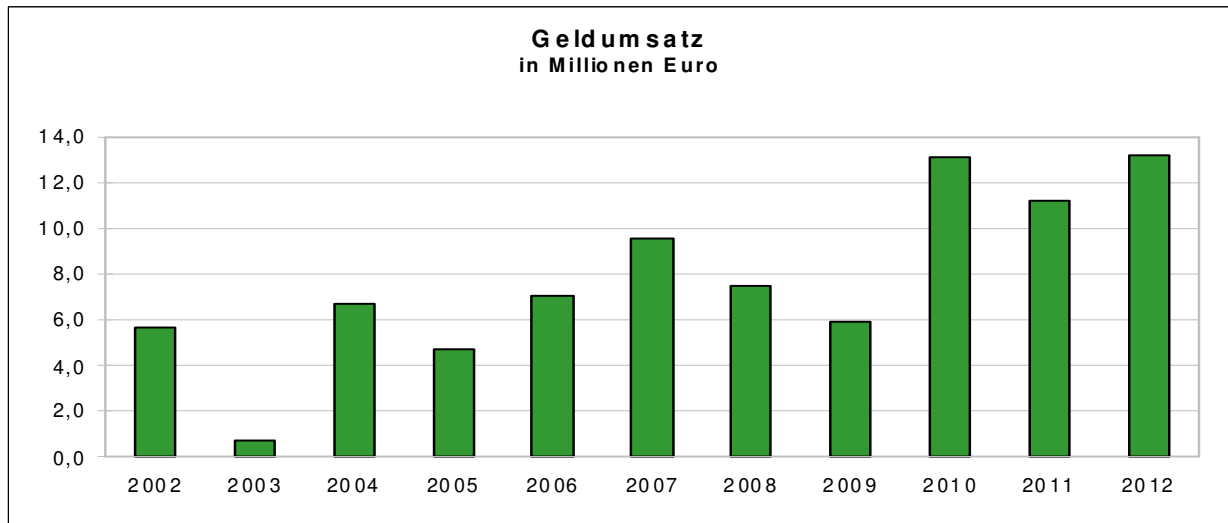
4.5 Umsatzentwicklungen



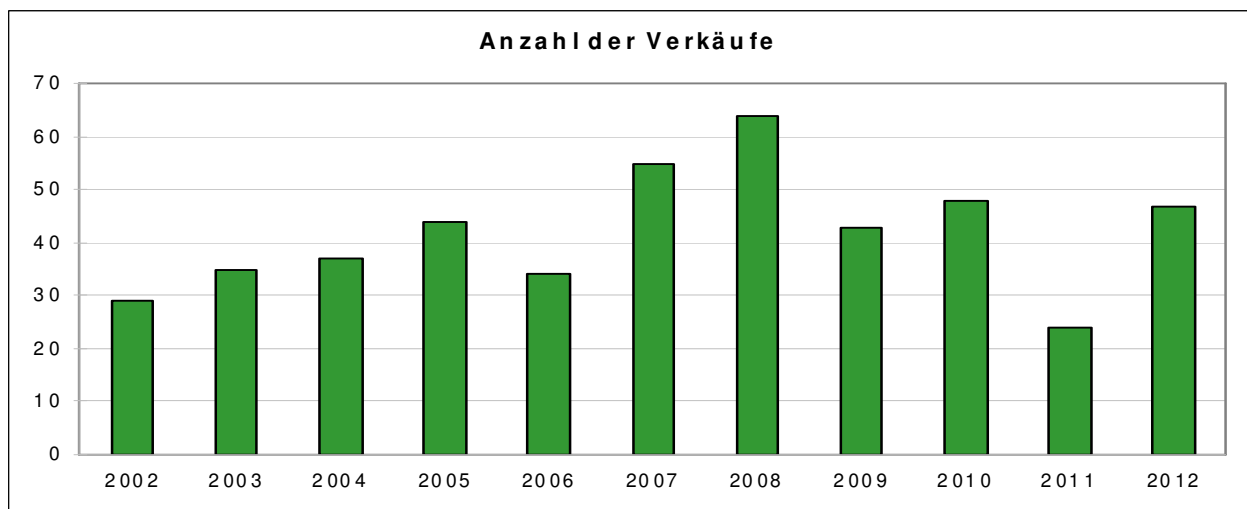
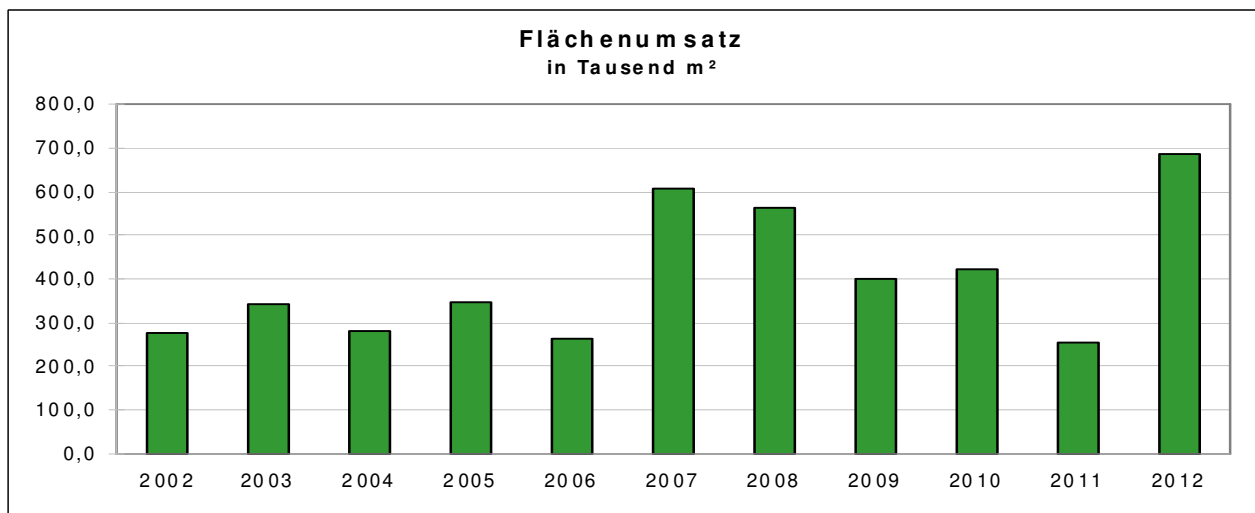
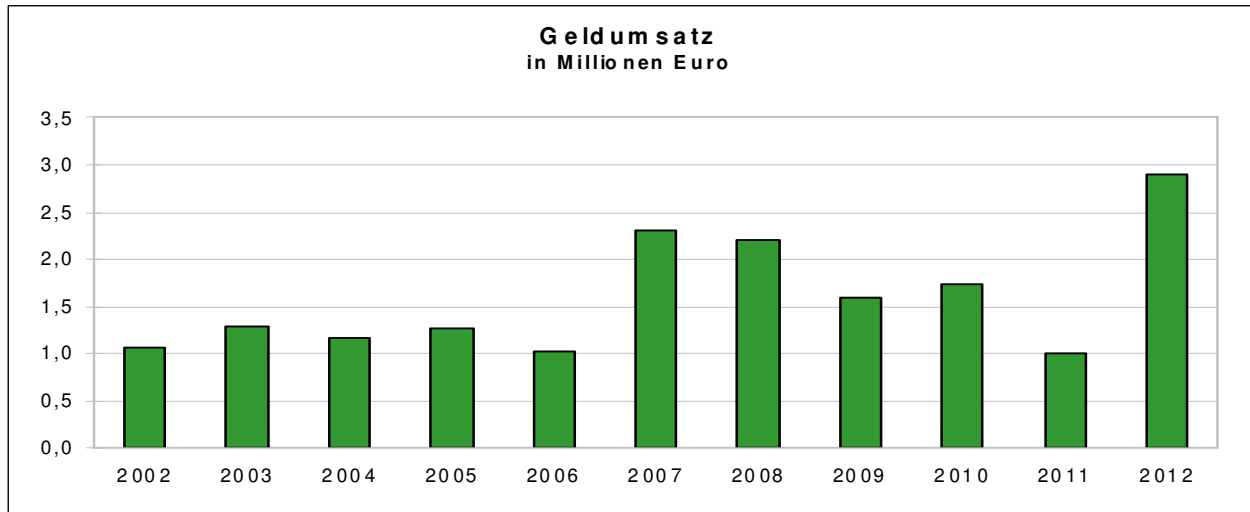
5. Unbebaute Grundstücke
5.1 Individueller Wohnungsbau
5.2 Geschosswohnungsbau



5.3 Gewerbliche Bauflächen

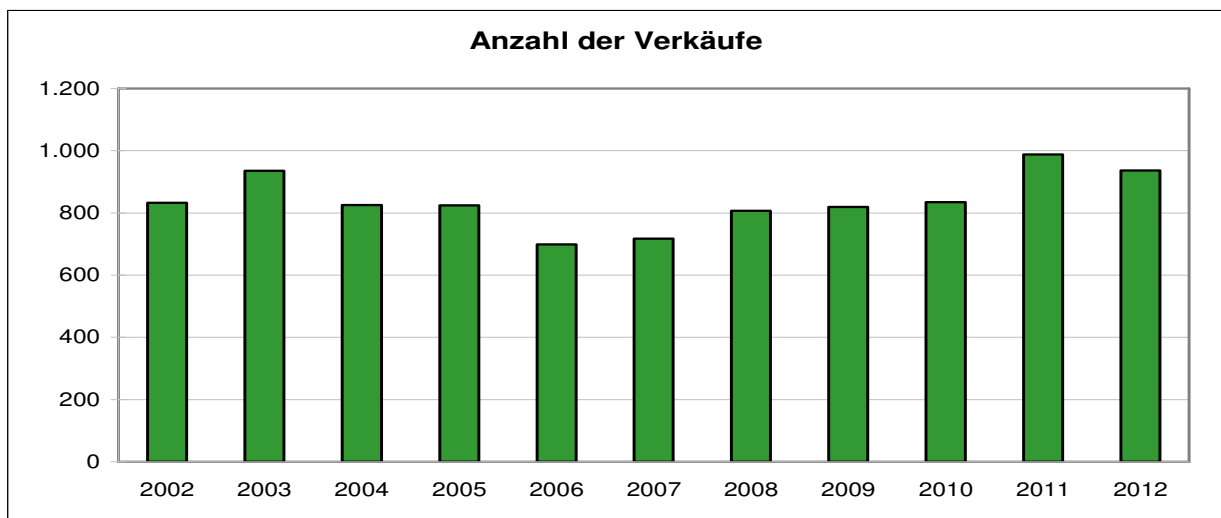
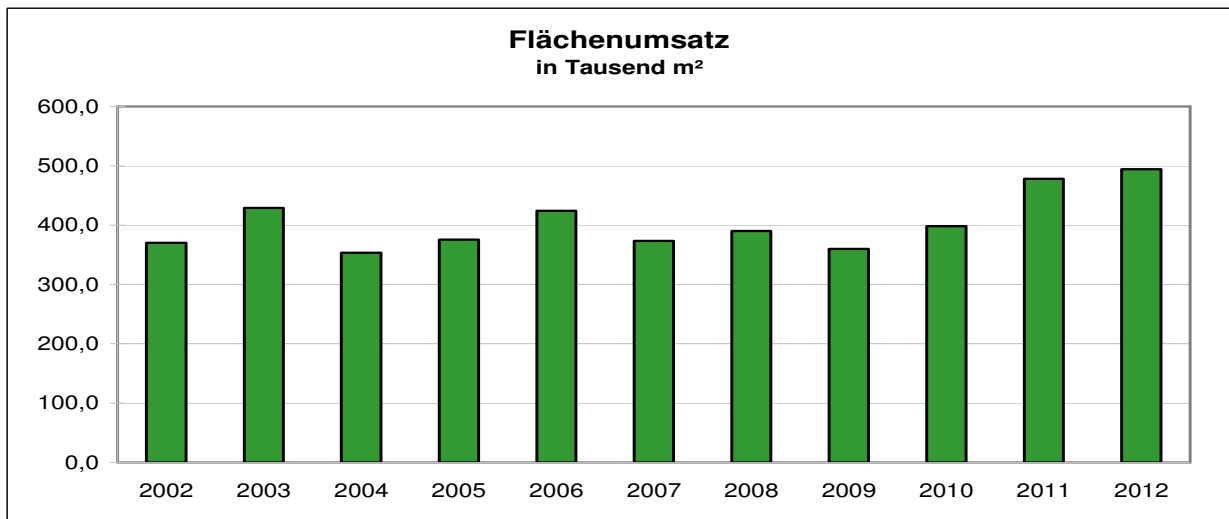
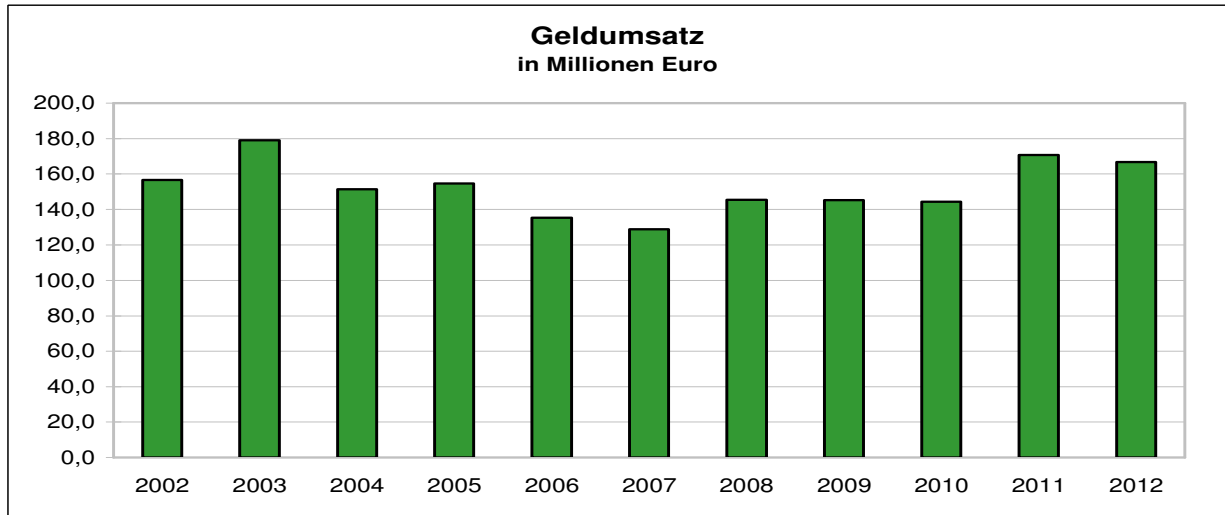


5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

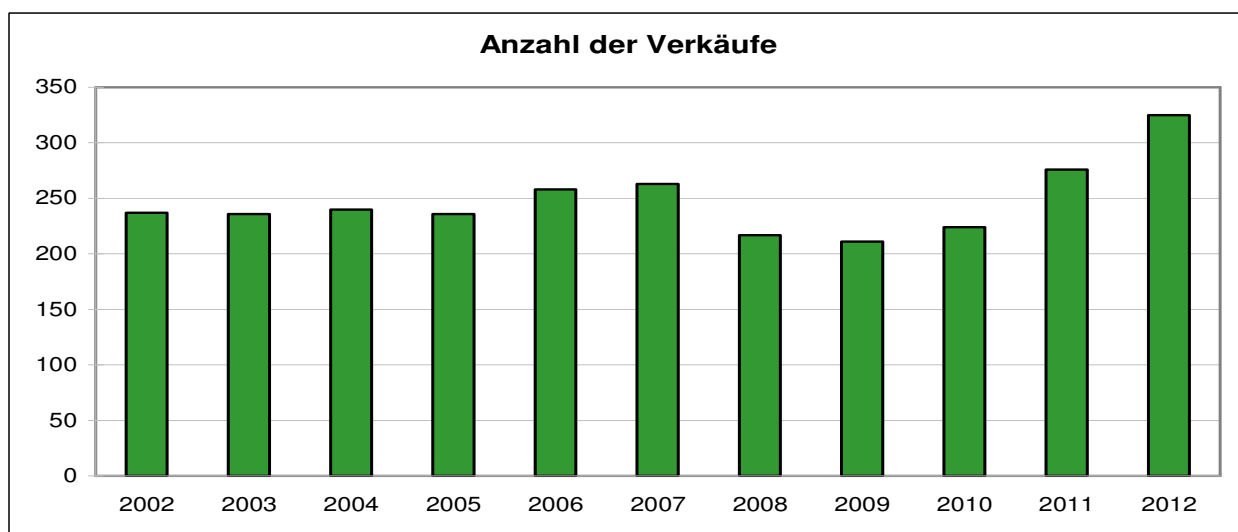
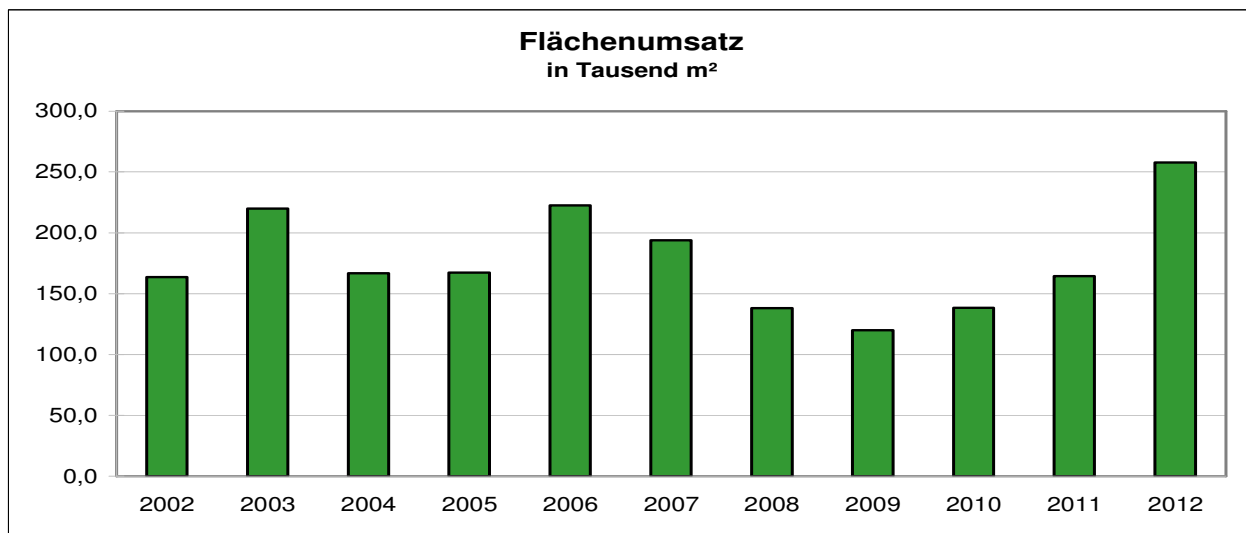
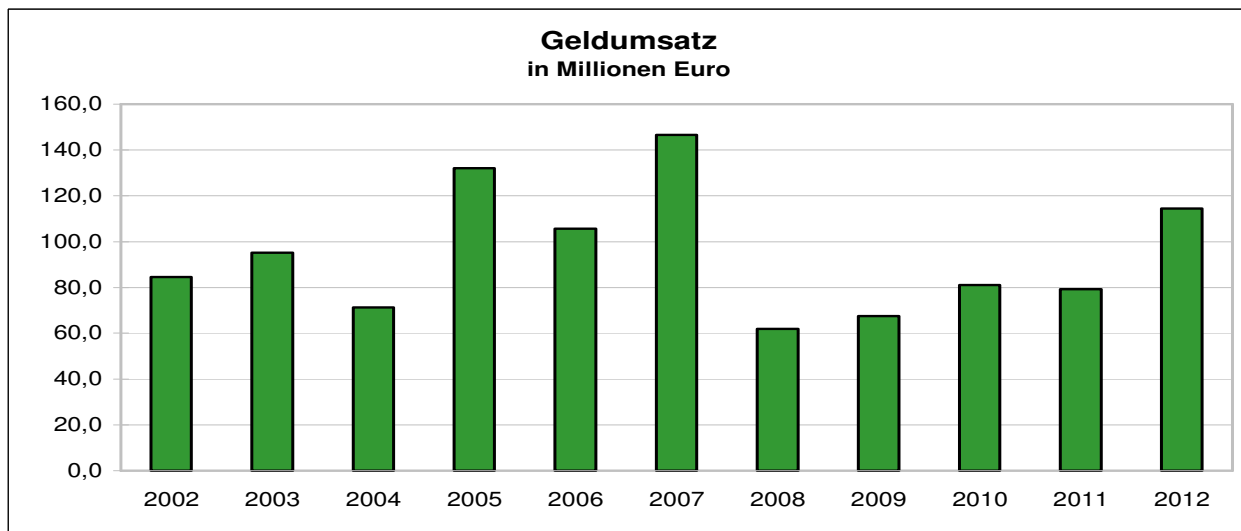


6. Bebaute Grundstücke

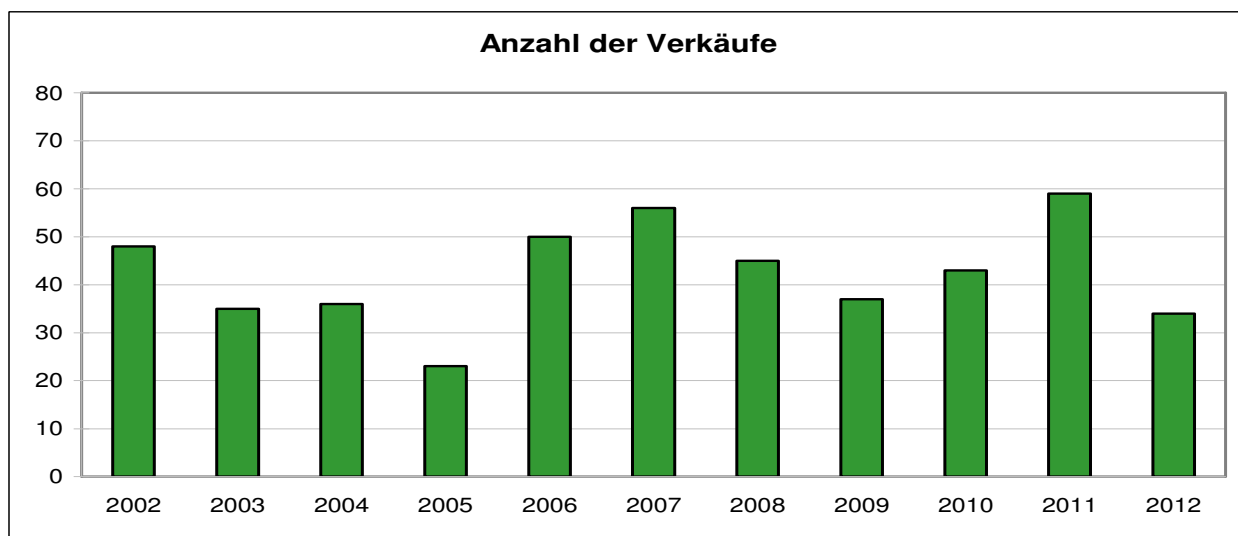
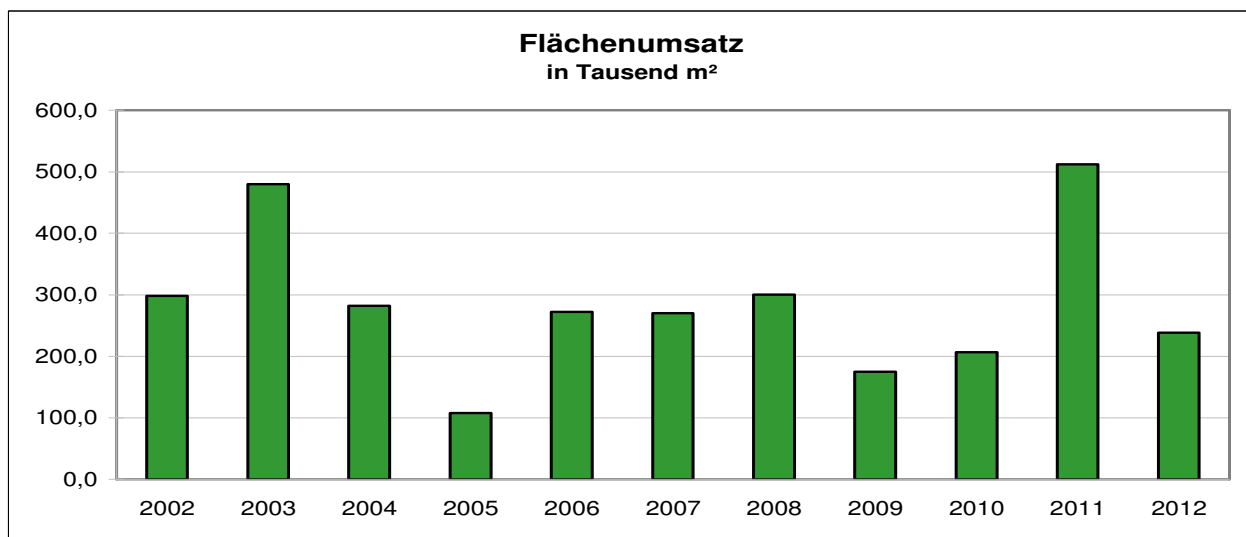
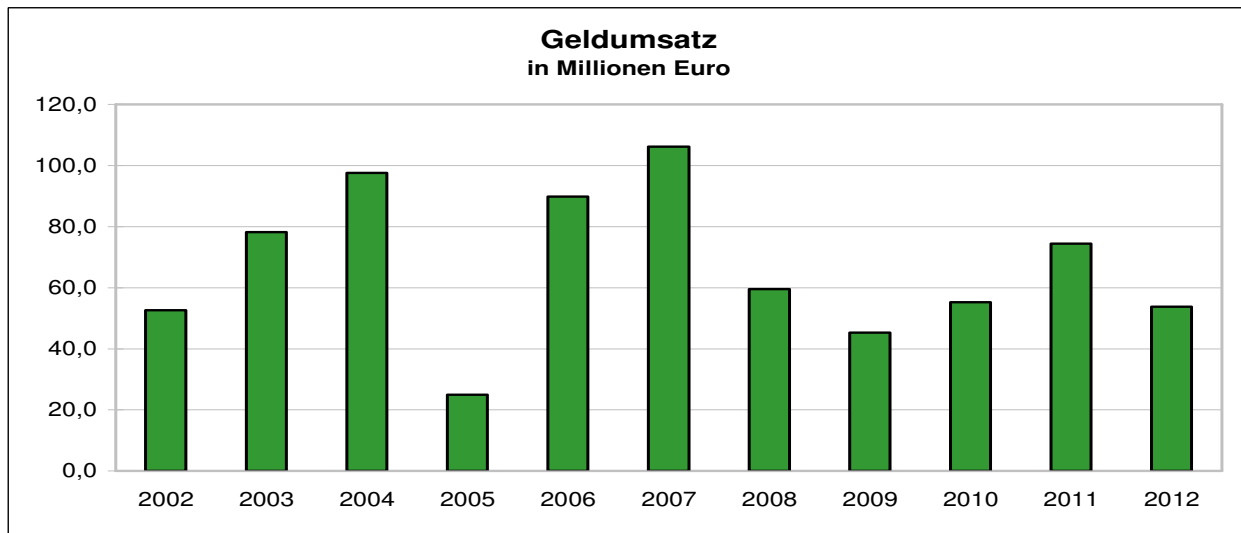
6.1 Einfamilienhäuser



6.2 Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser



6.3 Gewerbeobjekte



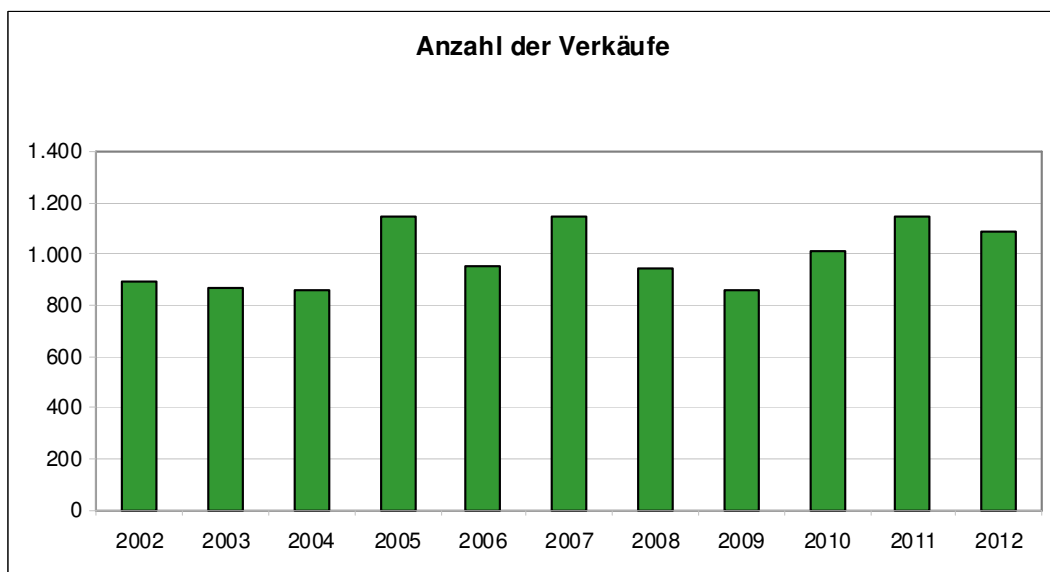
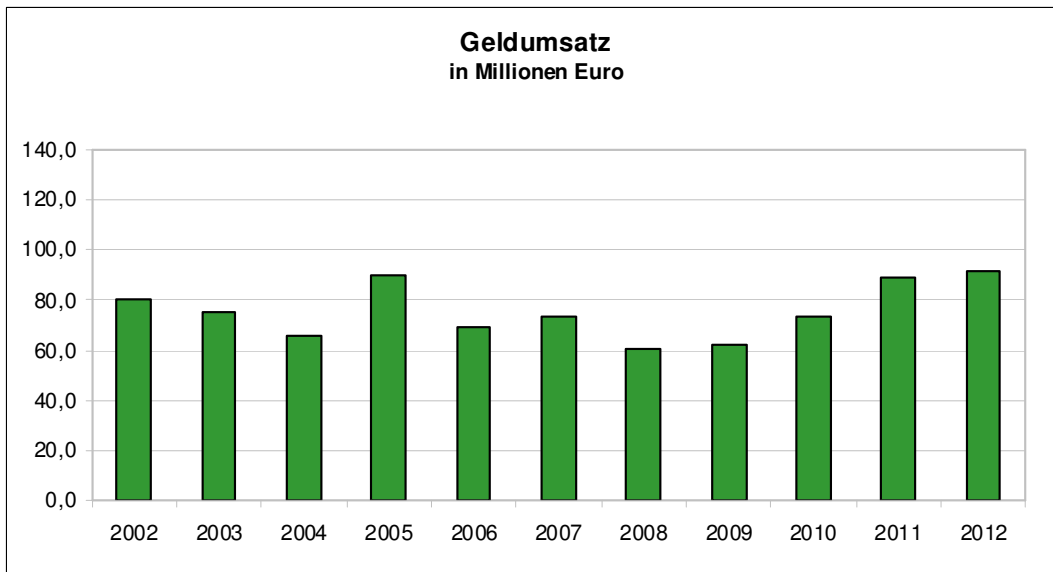
6.4 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Baujahr	Garagen	TG-Plätze
1950 - 1959	4.750 €	
1960 - 1969	5.500 €	5.000 €
1970 - 1979	6.500 €	5.000 €
1980 - 1989	7.000 €	6.500 €
1990 - 1999	7.500 €	8.000 €
2000 - 2011	8.000 €	9.000 €
Erstverkauf	8.500 €	11.500 €

Stellplätze im Freien	3.000 €
------------------------------	----------------

7. Wohnungseigentum

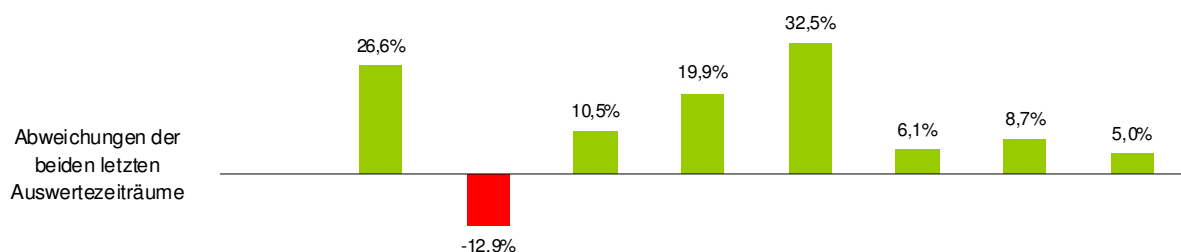
7.1 Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle



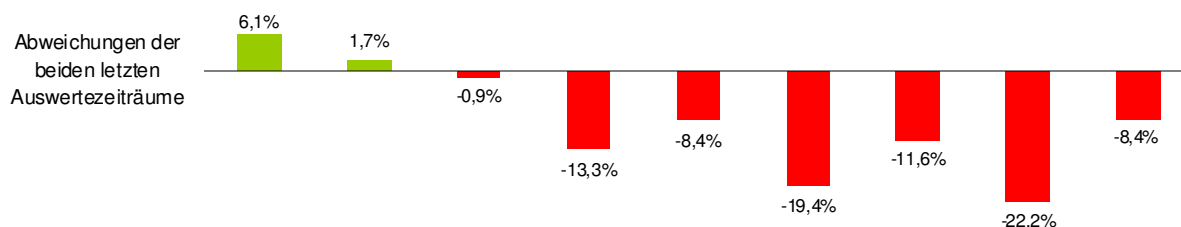
7.2 Eigentumswohnungen Erfassungszeitraum 1/2009 - 12/2012

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m²

Baujahr	2000 - 2010			1990 - 1999			1980 - 1989		
Erfassungszeitraum	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm
(607 Verträge) 1.1.2009 - 31.12.2009	(3) 2.045	(15) 1.666	(18) 1.637	(6) 1.183	(49) 1.305	(26) 1.352	(29) 1.066	(73) 1.030	(34) 1.096
(704 Verträge) 1.1.2010 - 31.12.2010	(0)	(6) 1.533	(18) 1.744	(20) 1.223	(76) 1.318	(32) 1.317	(50) 921	(80) 1.040	(34) 1.040
(794 Verträge) 1.1.2011 - 31.12.2011	(0)	(8) 1.429	(12) 1.892	(18) 1.101	(55) 1.176	(27) 1.201	(39) 1.007	(89) 1.071	(37) 1.118
(758 Verträge) 1.1.2012 - 31.12.2012	(1) 1.763	(10) 1.809	(12) 1.648	(16) 1.217	(50) 1.410	(37) 1.591	(43) 1.068	(120) 1.164	(40) 1.174



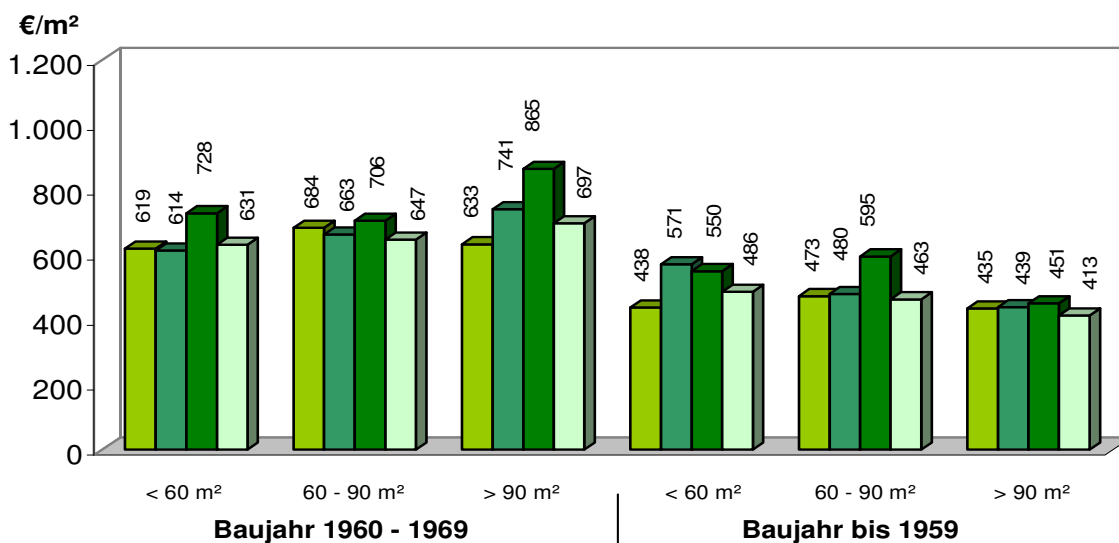
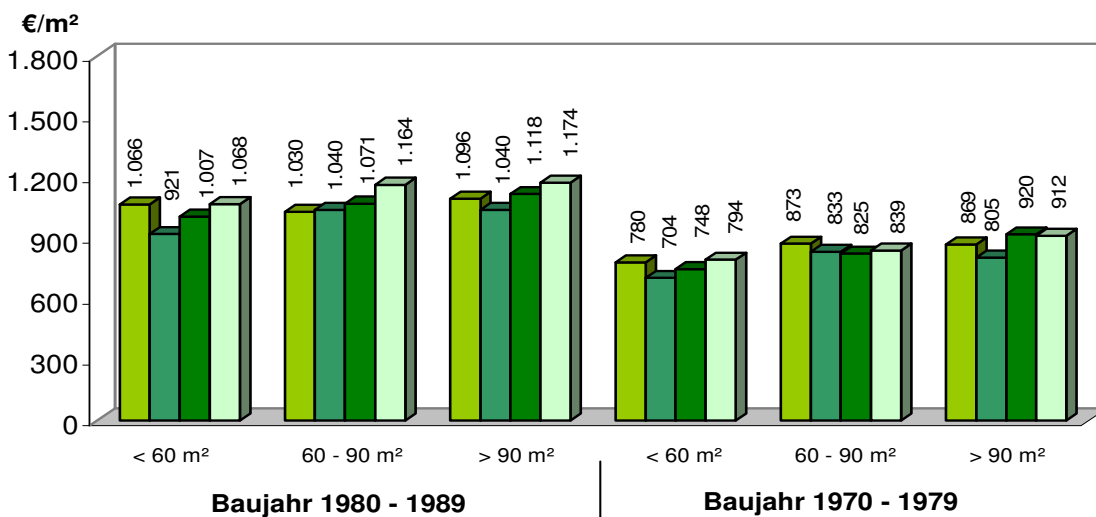
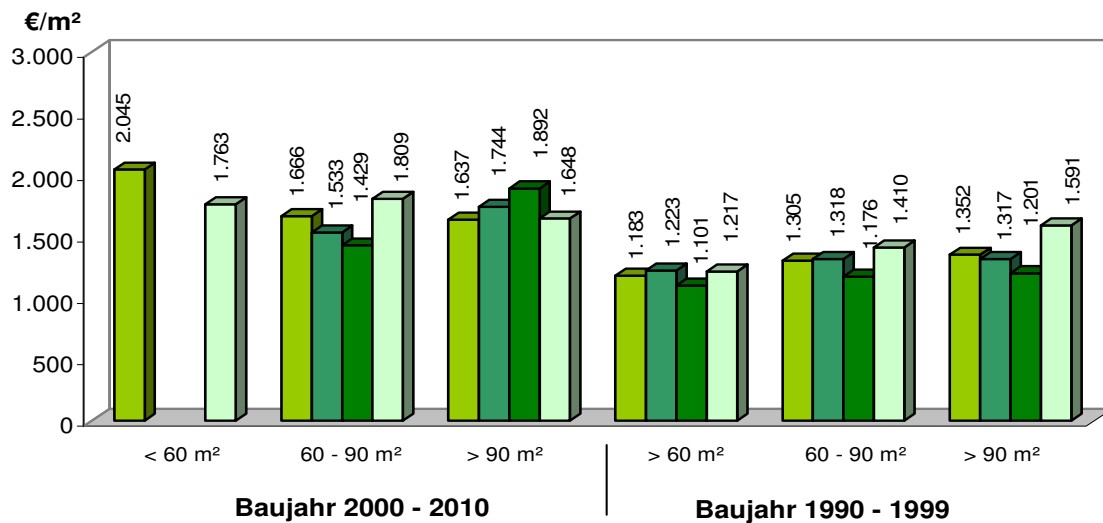
Baujahr	1970 - 1979			1960 - 1969			bis 1959		
Erfassungszeitraum	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm
1.1.2009 - 31.12.2009	(46) 780	(73) 873	(20) 869	(38) 619	(82) 684	(12) 633	(36) 438	(35) 473	(12) 435
1.1.2010 - 31.12.2010	(34) 704	(94) 833	(31) 805	(57) 614	(93) 663	(13) 741	(30) 571	(32) 480	(4) 439
1.1.2011 - 31.12.2011	(59) 748	(129) 825	(39) 920	(74) 728	(117) 706	(19) 865	(34) 550	(35) 595	(3) 451
1.1.2012 - 31.12.2012	(75) 794	(85) 839	(32) 912	(67) 631	(96) 647	(12) 697	(28) 486	(32) 463	(2) 413



Erstverkäufe 2011			
Erfassungszeitraum	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm
1.1.2011 - 31.12.2011	(9) 2.377	(37) 2.267	(38) 2.417

Erstverkäufe 2012			
Erfassungszeitraum	< 60 qm	60-90 qm	> 90 qm
1.1.2012 - 31.12.2012	(0) 0	(30) 2.302	(42) 2.557

7.3 Preisentwicklung im Wohnungseigentum



■ 1/2009 – 12/2009
 ■ 1/2010 – 12/2010
 ■ 1/2011 – 12/2011
 ■ 1/2012 – 12/2012

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit einer Geobasiskarte (Stadtkarte) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden aus der Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussenden Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n).

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) oder wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Als Grundlage für die Ermittlung der zonalen Werte dienen die Daten der Kaufpreissammlung, die bisherigen Richtwerte und die Verkäufe unbebauter Grundstücke. Bei fehlenden Vergleichspreisen werden Werte aus entsprechenden Zonen herangezogen und auf die Umgebung abgestimmt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat zum Stichtag 01.01.2013 insgesamt 254 zonale Bodenrichtwerte beschlossen:

103	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
114	Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen
36	Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
1	Bodenrichtwert für Sondergebiet

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 13 (1) der Gutachterausschussverordnung vom 23.März 2004

Stand: 01.01.2013

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 31.01.2013 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Stadtgebiet Mönchengladbach	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
Stichtag 01.01.2012	A	300 €/m ²	220 €/m ²	145 €/m ²
	B	250 €/m ²	210 €/m ²	155 €/m ²
	C	70 €/m ²	65 €/m ²	60 €/m ²
Stichtag 01.01.2013	A	310 €/m ²	220 €/m ²	150 €/m ²
	B	260 €/m ²	210 €/m ²	160 €/m ²
	C	70 €/m ²	65 €/m ²	60 €/m ²

- A = Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau
B = Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau
C = Gewerbliche Bauflächen

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal von BORISplus.NRW auf der Internetseite www.boris.nrw.de zur Verfügung gestellt. BORISplus.NRW ist durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (GEObasis.nrw) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW zur Optimierung der Markttransparenz eingerichtet worden.

The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', etc. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a map of Mönchengladbach. The map is overlaid with colored polygons representing different soil value zones. A legend on the right side of the map explains the colors: blue for 'Ein-/zweigesch. Bauweise', red for 'Mehrgeschossige Bauweise', black for 'Gewerbe/ Industrie', and green for 'Land- und Forstwirtschaft'. The map also shows street names like 'Schrievers', 'Morr', and 'Rheydt'. On the left side, there are search filters for 'Produkt' (Bodenrichtwert) and 'Gemeinde' (Mönchengladbach). Below the map, there are input fields for 'Kleinräumige Eingrenzung' and a button 'Anzeigen'. The bottom of the page has a copyright notice: 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2013'.

The screenshot shows the 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details - Stadt ...' window. It displays the following information:

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

Lage und Wert	
Gemeinde	Mönchengladbach
Gemarkungsname	Rheydt
Ortsteil	Schmolderpark
Bodenrichtwertnummer	253
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2010
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Stadtplan
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²
Tiefe	40 m

At the bottom of the window, there is a status bar with a green checkmark and the text 'Vertrauenswürdige Sites'.

Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes ohne die erforderlichen Daten für Wertermittlung, die im Kapitel 9 des Grundstücksmarktberichtes niedergeschrieben sind, sind kostenlos. Der Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen und die Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes sind kostenpflichtig.

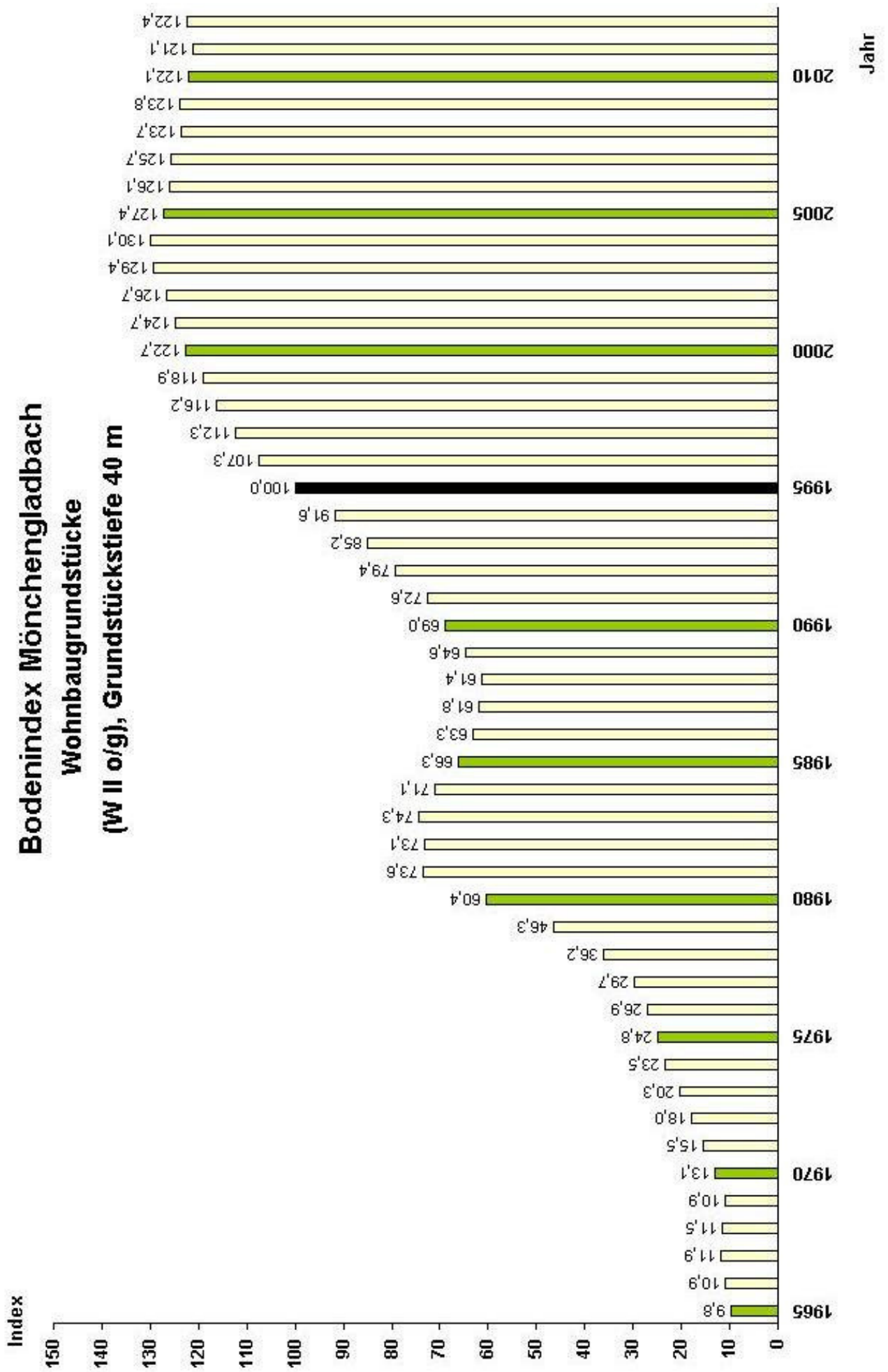
Hinweis: Mit Klick auf einen Bodenrichtwert erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Außerdem erhält man durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ weitere wichtige Details zu Bodenrichtwerten.

9. Erforderliche Daten

9.1 Bodenindex Mönchengladbach

Die nachfolgend aufgeführten Indexzahlen werden von den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

W II o/g							
Grundstückstiefe 40 m							
<i>Auswerte- zeitraum</i>	<i>DM/qm</i>	<i>Index</i>	<i>Zahl der Kauffälle</i>	<i>Auswerte- zeitraum</i>	<i>€/qm</i>	<i>Index</i>	<i>Zahl der Kauffälle</i>
1962	19,-	7,9		2001	186,5	124,7	178
1963	20,2	8,4		2002	189,5	126,7	156
1964	21,7	9,1		2003	193,5	129,4	165
1965	23,5	9,8		2004	194,5	130,1	125
1966	26,-	10,9		2005	190,5	127,4	162
1967	28,5	11,9		2006	188,5	126,1	142
1968	27,6	11,5		2007	187,9	125,7	122
1969	26,1	10,9		2008	184,9	123,7	126
1970	31,4	13,1		2009	185,1	123,8	136
1970	38,0	13,1	294	2010	182,5	122,1	123
1971	45,-	15,5	345	2011	181,0	121,1	153
1972	53,-	18,0	327	2012	183,0	122,4	111
1973	59,-	20,3	227				
1974	68,-	23,5	189				
1975	72,-	24,8	296				
1976	78,-	26,9	327				
1977	86,-	29,7	439				
1978	105,-	36,2	525				
1979	134,-	46,3	353				
1980	175,-	60,4	353				
1981	213,-	73,6	243				
1982	212,-	73,1	283				
1983	215,-	74,3	321				
1984	206,-	71,1	295				
1985	192,-	66,3	248				
1986	183,-	63,3	262				
1987	179,-	61,8	239				
1988	178,-	61,4	271				
1989	187,-	64,6	360				
1990	200,-	69,0	368				
1991	210,-	72,6	251				
1992	230,-	79,4	188				
1993	247,-	85,2	222				
1994	266,-	91,6	210				
1995	290,-	100	163				
1996	311,-	107,3	152				
1997	326,-	112,3	171				
1998	339,-	116,2	255				
1999	354,-	118,9	259				
2000	362,-	122,7	179				



9.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV folgendermaßen definiert:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinsen liegen die ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten der Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach zu Grunde (Stand Juli 2010). Die Bewirtschaftungskosten werden baujahrsabhängig und gebäudetypspezifisch mit 24 bzw. 25 % berücksichtigt.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ermittelt wurden, wobei die Objekte ausgewertet wurden, deren Wohnfläche 60 m² bis 100 m² und die Anzahl der Wohneinheiten zwischen 4 und 16 beträgt. Als Gesamtnutzungsdauer werden für die Objekte 80 Jahre angenommen.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25-45 Jahren (2012)						
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)			
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	6,0%	90	77	719	5,34	36
Standardabweichung	+/- 1,3%		+/- 11	+/- 145	+/- 0,32	+/- 6
Vermietetes Wohnungseigentum	7,2%	32	72	629	5,29	34
Standardabweichung	+/- 1,3%		+/- 10	+/- 121	+/- 0,28	+/- 6

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahre (2012)						
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)			
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Ø RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,2%	124	80	1.240	6,04	56
Standardabweichung	+/- 0,6%		+/- 10	+/- 212	+/- 0,42	+/- 7
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5%	32	74	1.152	5,97	56
Standardabweichung	+/- 1,2%		+/- 10	+/- 228	+/- 0,36	+/- 5

9.3 Umrechnungskoeffizienten

Bodenwert von Wohnbaugrundstücken in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

Die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land bei unterschiedlichen Grundstückstiefen und Grundstücksflächen hat der Gutachterausschuss anhand von Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2003 bis 2008 untersucht.

Aus diesen Verkäufen wurden durch Regressionsanalysen Gleichungen abgeleitet mit denen Umrechnungsfaktoren (F) bestimmt werden können, die für die Ermittlung des Bodenwertes eines Baugrundstückes anzuwenden sind, wenn das zu bewertende Grundstück in der Tiefe und der Fläche von den Parametern des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht.

Bodenwert in Abhängigkeit von Grundstückstiefe und -größe				
	Soll	Ist	Umrechnungs-koeffizient	Gleichung
a	30 m 400 m ²			$F = 1,505 - 0,0108 \times \text{Tiefe} - 0,00045 \times \text{Fläche}$
b	30 m 500 m ²			$F = 1,538 - 0,0108 \times \text{Tiefe} - 0,00043 \times \text{Fläche}$
c	40 m 400 m ²			$F = 1,687 - 0,0119 \times \text{Tiefe} - 0,00053 \times \text{Fläche}$
d	40 m 500 m ²			$F = 1,755 - 0,0120 \times \text{Tiefe} - 0,00055 \times \text{Fläche}$
e	40 m 600 m ²			$F = 1,822 - 0,0119 \times \text{Tiefe} - 0,00058 \times \text{Fläche}$

Beispiel:

Ein Baugrundstück hat eine Tiefe von 35 m, eine Fläche von 420 m² und liegt in einem Bodenrichtwertgebiet, welches die Parameter 40 m Tiefe sowie 500 m² Grundstücksgröße aufweist und für das ein Bodenrichtwert (BRW) von 200 €/m² ausgewiesen ist (anzuwenden ist in diesem Beispiel die Formel aus der Zeile d).

$$F = 1,755 - 0,0120 \times 35 - 0,00055 \times 420 = 1,10$$

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück ist in diesem Fall mit 200 €/m² (BRW) x 1,10 - also mit **220 €/m²** anzusetzen.

Anm.: Die vorgenannten Umrechnungsfaktoren sollten nur für regelmäßig zugeschnittene Baugrundstücke die maximal 25 % in der Tiefe und der Fläche von der Definition des Bodenrichtwertgrundstückes abweichen, angewendet werden.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach (Stand 31.12.2012)

Stadteinteilung

- 4 Stadtbezirke
- 44 Stadtteile

Ausdehnung

- 17 km in Ost-West-Richtung
- 18 km in Nord-Süd-Richtung
- Länge der Stadtgrenze: 88 km

Geographische Lage

- nördliche Breite: 51° 10`
- östliche Länge: 06° 24`
- Höchster Punkt über NN: 133 m (Rheydter Höhe)
- Tiefster Punkt über NN: 35 m (Donk, Nierswiesen)

Flächennutzung

- Gebäude und Freifläche: 51,24km²
- Verkehrsfläche: 20,98 km²
- Betriebsfläche: 0,77 km²
- Erholungsfläche: 9,56 km²
- Waldfläche: 17,69 km²
- Landwirtschaftsfläche: 66,33 km²
- Wasserfläche: 1,14 km²
- Flächen anderer Nutzung: 2,73 km²
- Gesamtgebiet 170,45 km²

Bevölkerungsstruktur

- Einwohnerzahl 261.369 (1.534 Einwohner je km²)
weiblich 134.335
männlich 127.034
- darunter Ausländer (ca. 130 Nationen): 29.198 (11,2%)
- Arbeitslosenquote: 10,8 % (III. Quartal 2012)

Wohnen

- Wohngebäude im Stadtgebiet 53.444 (31.12.2011)
- Wohnungen 128.558 (31.12.2011)
- Personen je Haushalt 2,03

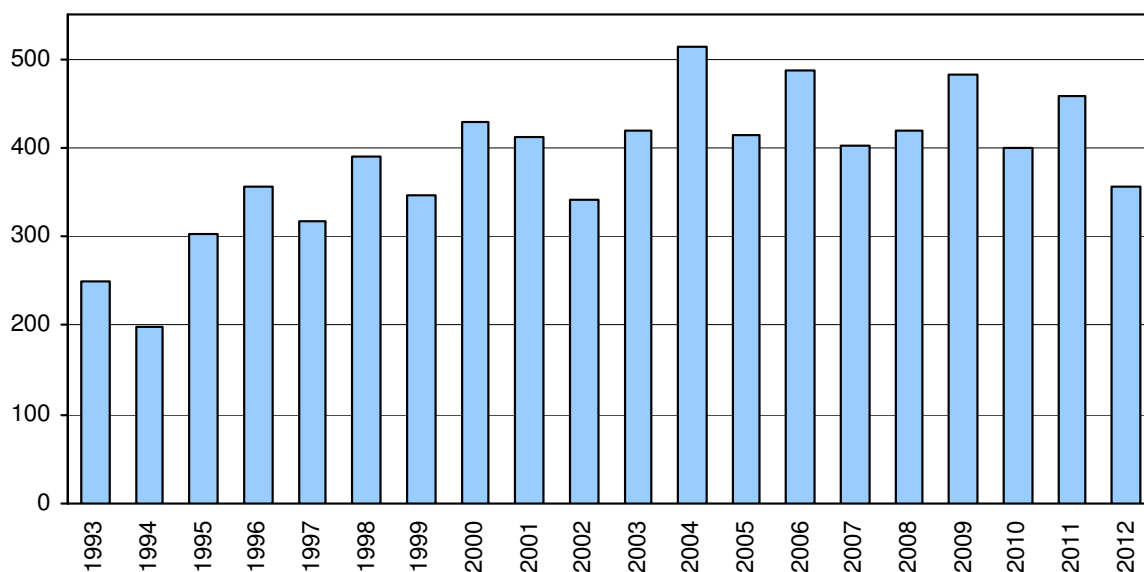
Verkehrsinfrastruktur

- Bundesautobahnen: A 52 (Niederlande-Düsseldorf-Ruhrgebiet), A 61 (Niederlande-Köln-Koblenz), A 44 (Belgien-Aachen-Düsseldorf), 10 Anschlussstellen
- Bahnlinien: in alle Richtungen, Hauptbahnhöfe Mönchengladbach (S-Bahn-Anschluss Richtung Düsseldorf) und Rheydt
- Flughäfen: Flughafen Düsseldorf Mönchengladbach, Rhein-Ruhr-Flughafen Düsseldorf (30 km), Flughafen Köln/Bonn (60 km)
- Straßennetz: 897 Kilometer im Stadtgebiet
- ÖPNV: 31 Buslinien, Streckennetz 585 km, ca. 36 Millionen beförderte Personen jährlich

10.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Mönchengladbach	Rheydt	Gesamt	Steigerung in %	Gefälle in %
1993	119	131	250		
1994	103	96	199		20,4
1995	104	200	304	52,8	
1996	136	219	355	16,8	
1997	142	176	318		10,4
1998	175	215	390	22,6	
1999	181	166	347		11,0
2000	151	277	428	23,3	
2001	201	212	413		3,5
2002	177	165	342		17,2
2003	237	181	418	22,2	
2004	275	239	514	23,0	
2005	195	220	415		19,3
2006	300	186	486	17,1	
2007	235	167	402		17,3
2008	246	173	419	4,2	
2009	274	209	483	15,3	
2010	187	212	399		17,4
2011	253	205	458	14,8	
2012	187	170	357		22,1

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen nahm Anfang der 90'er Jahre mit der Erholung der Konjunktur und des Immobilienmarktes gegenüber dem Ende der 80'er Jahre ab und pendelte sich bis 1994 mit Ausnahme des Jahres 1993 auf dieses Maß ein. Seit 1995 verbleibt die Zahl der Zwangsversteigerungen wieder auf höherem Niveau, wobei in 2000 und 2001 die Anzahl über 400 stieg. Nach einer deutlichen Entspannung im Jahr 2002 war in 2003 und 2004 jeweils ein signifikanter Anstieg zu verzeichnen. In 2009 ist mit der Wirtschaftskrise die Anzahl der Zwangsversteigerungen wie in 2006 wieder fast auf den Höchststand von 2004 gestiegen, nachdem zwischenzeitlich die Anzahl in 2007 und 2008 auf das Niveau von 2003 bzw. 2005 zurückgegangen war. In 2010 hatte sich die Zahl der Zwangsversteigerungen im Vergleich zu 2009 stark rückläufig entwickelt, wobei danach durch die erneute wirtschaftliche Krise in 2011 ein deutlicher Anstieg der Zwangsversteigerungen registriert wurde. 2012 war dann wieder ein signifikanter Rückgang der Zwangsversteigerungen zu verzeichnen.



11. Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen

Die Gebühren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerwGebO NRW) vom 3.7.2001 und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) vom 5.7.2010 in den jeweils gültigen Fassungen.

Tarifstelle 7

Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen – mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) – abzurechnen.

Tarifstelle 7.1

Gutachten

a) Gutachten über

- 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 und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

b) Gutachten über

- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

Tarifstelle 7.1.1

Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro

b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro

c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 000 Euro

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 gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

Tarifstelle 7.1.2

Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3

Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro 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) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4

Wiederverwendung von Gutachten

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 Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

Tarifstelle 7.2

Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag
Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro

- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung
Gebühr: 100 Euro

Tarifstelle 7.3

Daten der Grundstückswertermittlung

Tarifstelle 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 Geschäftstellen sind als Auskünfte nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

Tarifstelle 7.3.1.1

Bodenrichtwerte

- a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format
Gebühr: 8 Euro
- b) Als grafische Übersicht je Gemeinde
Gebühr: 50 bis 250 Euro
- c) Bodenwertübersicht
Gebühr: keine

Ergänzende Regelung:

Über die Standardausgabe aus dem Informationssystem gemäß § 23 Abs. 6 GAVO NRW hinausgehende Auskünfte zu Bodenrichtwerten gemäß Buchstabe a sind nach Tarifstelle 1.2 abzurechnen.

Tarifstelle 7.3.1.2

Kaufpreissammlung

- a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW
- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise
Gebühr: 120 Euro
 - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis
Gebühr: 8 Euro
- b) Allgemeine Preisauskunft
Gebühr: 8 Euro
- c) Allgemeine Preisauskunft mit anonymisierter Kaufpreisliste
Gebühr: 28 Euro
- d) Je standardisierten Auszug zum Immobilienrichtwert, mit schriftlicher Erläuterung
Gebühr: 28 Euro
- e) Immobilienpreisübersicht
Gebühr: keine

Tarifstelle 7.3.1.3

Grundstücksmarktbericht

- a) des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 60 Euro

- b) der Gutachterausschüsse
Gebühr: 52 Euro
- c) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht mit allgemeinen Informationen
Gebühr: keine
- d) weitere Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht, jeweils
Gebühr: 12 Euro

Tarifstelle 7.3.1.4

Sonstige Auswertungen

- a) Mietwertübersichten
Gebühr: 15 bis 50 Euro
- b) Sonstige Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen abzurechnen sind
Gebühr: 30 bis 5 000 Euro

Tarifstelle 7.3.2

Digitale Daten

- a) Je Bodenrichtwertdatensatz
Gebühr: 4 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2
- b) Je Immobilienrichtwertdatensatz
Gebühr: 10 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2