



Grundstücksmarktbericht **2014**

für die Stadt Mönchengladbach

Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Mönchengladbach

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

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



Vorsitzende:	Frau Eujen	☎ 02161/25 - 8740	Zimmer 407
stellvertretende Vorsitzende:	Herr Palmen	☎ 02161/25 - 8680	Zimmer 423
	Herr Zachert	☎ 02161/25 - 8620	Zimmer 425

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 Freitag	08:45 bis 12:30 Uhr
Donnerstag	14:00 bis 16:30 Uhr

Telefax	02161/ 25 - 8629
E-Mail	gutachterausschuss@moenchengladbach.de
	kaufpreissammlung@moenchengladbach.de

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	- 4 -
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 5 -
3.	Der Gutachterausschuss	- 6 -
3.1.	Gesetzliche Grundlagen	- 6 -
3.2.	Zusammensetzung	- 7 -
3.3.	Aufgaben des Gutachterausschusses	- 9 -
3.4.	Aufgaben der Geschäftsstelle	- 9 -
3.4.1.	Kaufpreissammlung	- 10 -
3.4.2.	Grundstücksmarktbericht	- 10 -
3.5.	Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung	- 11 -
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	- 15 -
4.1.	Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr	- 16 -
4.2.	Umsatzentwicklungen	- 17 -
4.3.	Entwicklung der Durchschnittspreise für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland	- 18 -
5.	Unbebaute Grundstücke	- 19 -
5.1.	Individueller Wohnungsbau	- 20 -
5.2.	Geschosswohnungsbau	- 20 -
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	- 20 -
5.4.	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	- 20 -
6.	Bebaute Grundstücke	- 21 -
7.	Wohnungseigentum	- 23 -
7.1.	Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle	- 23 -
8.	Bodenrichtwerte	- 24 -
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	- 24 -
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland	- 24 -
8.3.	Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 13 (1) GAVO NRW	- 25 -
8.4.	Bodenrichtwerte im Internet	- 26 -

9.	Erforderliche Daten gem. § 12 GAVO NRW	- 27 -
9.1	Bodenindex Mönchengladbach	- 27 -
9.2	Umrechnungskoeffizienten	- 29 -
9.3	Liegenschaftszinssätze	- 30 -
9.3.1.	Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	- 30 -
9.3.2.	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	- 32 -
9.3.3.	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	- 33 -
9.4	Vergleichspreise für bebaute Grundstücke	- 34 -
9.4.1.	Vergleichspreise für Einfamilienhäuser	- 34 -
9.4.1.1.	Vergleichspreise für freistehende Einfamilienhäuser	- 34 -
9.4.1.2.	Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	- 35 -
9.4.1.3.	Vergleichspreise für Reihenmittelhäuser	- 35 -
9.4.2.	Vergleichspreise für Eigentumswohnungen	- 36 -
9.4.3.	Durchschnittspreise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze	- 37 -
9.4.4.	Rohertragsfaktoren	- 38 -
9.5	Marktanpassungsfaktoren	- 39 -
9.5.1.	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	- 40 -
9.5.2.	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	- 42 -
9.5.3.	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	- 44 -
10.	Anzahl der Zwangsversteigerungen	- 46 -
10.1	Verhältnis von Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren	- 47 -
11.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	- 48 -
11.1.	Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach	- 48 -
12.	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	- 49 -

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden in Mönchengladbach insgesamt 2.817 Kauffälle für die Kaufpreissammlung ausgewertet (2012 waren es 2.796 Verträge), d.h. es lagen ca. 0,8 % mehr Kauffälle zur Auswertung vor.

Der Geldumsatz liegt bei ca. 460,2 Millionen Euro und hat sich gegenüber 2012 um ca. 9,3 Millionen Euro oder ca. 2,0 % verringert.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Teilmärkte: 1.279 Verkäufe bebauter Grundstücke, 1.133 Verkäufe Wohnungseigentum, 160 unbebaute Baugrundstücke und 74 Verträge über Land-, Forstwirtschaft- bzw. Gartenlandflächen. In der Gesamtzahl sind außerdem Verträge über Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen und Tauschvorgänge enthalten.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2013 fanden mit 144 Kauffällen etwas mehr unbebaute Wohnbaugrundstücke einen Käufer, im Vorjahr waren es 122.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurde mit 16 Verkäufen (inkl. tertiärem Gewerbe) eine leichte Steigerung in der Verkaufszahl registriert. Der Geldumsatz lag allerdings ca. 57,3 % tiefer. Der Flächenumsatz ist auf unter die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Die Kaufpreise der unbebauten Wohnbaugrundstücke haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Bebaute Grundstücke

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

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 1.279 Kaufverträge über bebaute Grundstücke abgeschlossen (1.296 Kaufverträge in 2012).

Auf dem Markt der Einfamilienwohnhäuser wurde sowohl bei der Anzahl der Verkäufe (von 937 auf 962) als auch beim Geldumsatz (von 166,8 Millionen Euro auf 175,9 Millionen Euro) ein Anstieg verzeichnet. Die Anzahl der Verkäufe von neu errichteten Einfamilienhäusern ist von 97 in 2012 auf 60 in 2013 gesunken.

Die Verkaufsfälle bei den Mehrfamilienhäusern sind ebenfalls gesunken (212 Verkäufe zu 243 im Vorjahr), wobei der Umsatz von 75,5 Millionen Euro auf 61,5 Millionen Euro fiel.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern fiel die Anzahl der Verkäufe von 82 auf 58; der Geldumsatz fiel ebenfalls von 39,1 auf 20,5 Millionen Euro.

Bei den Gewerbeobjekten wurde 2013 ein Anstieg in der Anzahl sowie im Umsatz der verkauften Objekte ermittelt; 47 Kauffälle gegenüber 34 im Vorjahr bei einem Umsatz von 79,5 Millionen Euro gegen 53,8 Millionen Euro.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen deckt ca. 40,2 % der Gesamtkaufverträge ab. Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen war im Kalenderjahr 2013 bei der Anzahl der Verkäufe ein Plus (+ 4,3 %) zu verzeichnen. Beim Geldumsatz wurde ebenfalls ein leichter Anstieg (+ 2,2%) registriert.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen lag mit 38 Fällen etwas unter der Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr. Die Preisspanne der Verkaufserlöse lag zwischen 3,50 €/m² und 5,50 €/m² mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4,50 €, wobei die Bodenqualität mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 71 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 2013 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 (BORISplus.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 der Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw, - Geodatenzentrum 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

3.1. 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 weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Mönchengladbach eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Für das Stadtgebiet 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 Mitgliedern. 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.

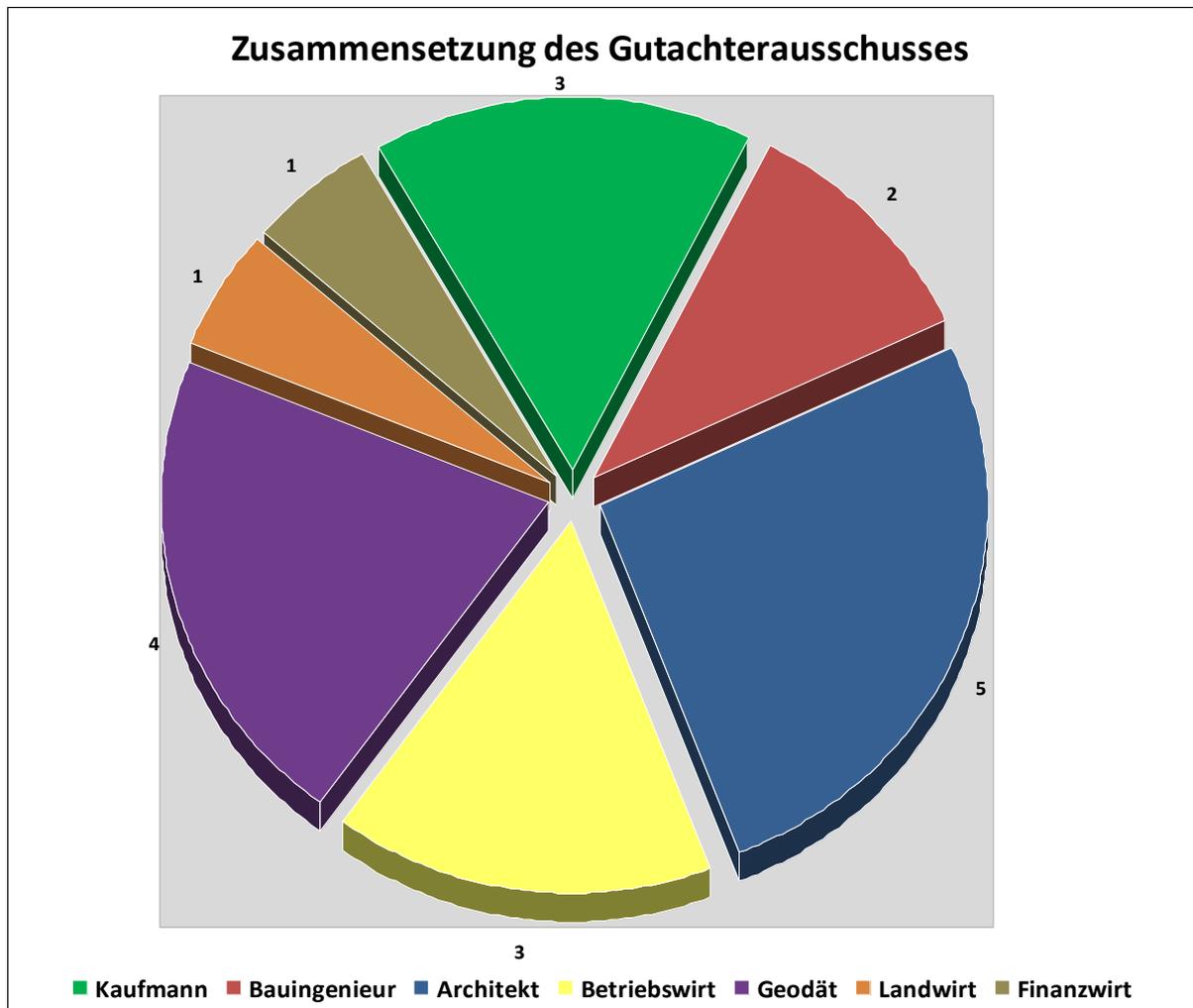
Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

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

3.2. Zusammensetzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach besteht derzeit (Februar 2014) aus 19 Mitgliedern. Diese kommen aus den unterschiedlichsten Berufsgruppen und decken damit ein breites Fachspektrum ab.



Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Wertermittlung erfahren und decken insbesondere durch langjährige Erfahrung und Sachkunde die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Mönchengladbach ab.

Zudem drückt sich die Sachkenntnis durch eine entsprechende Zertifizierung im Bereich Immobilienbewertung bei einem Großteil der Sachverständigen aus.

Im Einzelnen sind folgende Personen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach:

Vorsitzendes Mitglied:

Jana Eujen Geodätin, Stadtvermessungsrätin

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Wilhelm Palmen Geodät, Stadtvermessungsdirektor
Rüdiger Zachert Geodät, Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied und ehrenamtliches Mitglied:

Karl Bühler öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Mitglieder:

Norbert Bienen	Immobilienmakler
Michael Deußen	Betriebswirt
Marcus Esch	Immobilienmakler und Sachverständiger (TÜV)
Detlef Giebelen	Architekt u. öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger durch die AKNW
Wolfgang Grenzing	Immobilienmakler
Helmut Hermanns	Architekt
Odilo Joeken	Architekt
Hans-Gerhard Kamerichs	v.d. Landwirtschaftskammer NRW bestellter u. vereidigter Sachverständiger
Heinrich Kitzhöfer	ÖbVI
Roland Küppers	Architekt
Jochen Morjan	Betriebswirt
Rita Sandstede	Architektin
Markus Sauer	Architekt
Steffen Schmidt	Sachverständiger (TÜV)

Ehrenamtliche Mitglieder der zuständigen Finanzbehörden:

Heinz-Josef Hollender
Herbert Schütz (Stellvertretung)

3.3. 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.

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. Berechtigter 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.

3.4. 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

3.4.1. Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse bilden im Wesentlichen die Grundlage für die Erfüllung der unter Punkt 3.3 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.

3.4.2. 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.

3.5. Auszug aus der Gebührenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung

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.

Wird der Gutachterausschuss im Rahmen von Gerichtsverfahren o.ä. tätig, so sind die Sachverständigenleistung nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 05.05.2004 abzurechnen.

Tarifstelle 7 (VermWertGebO NRW)

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 Geschäftsstellen 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

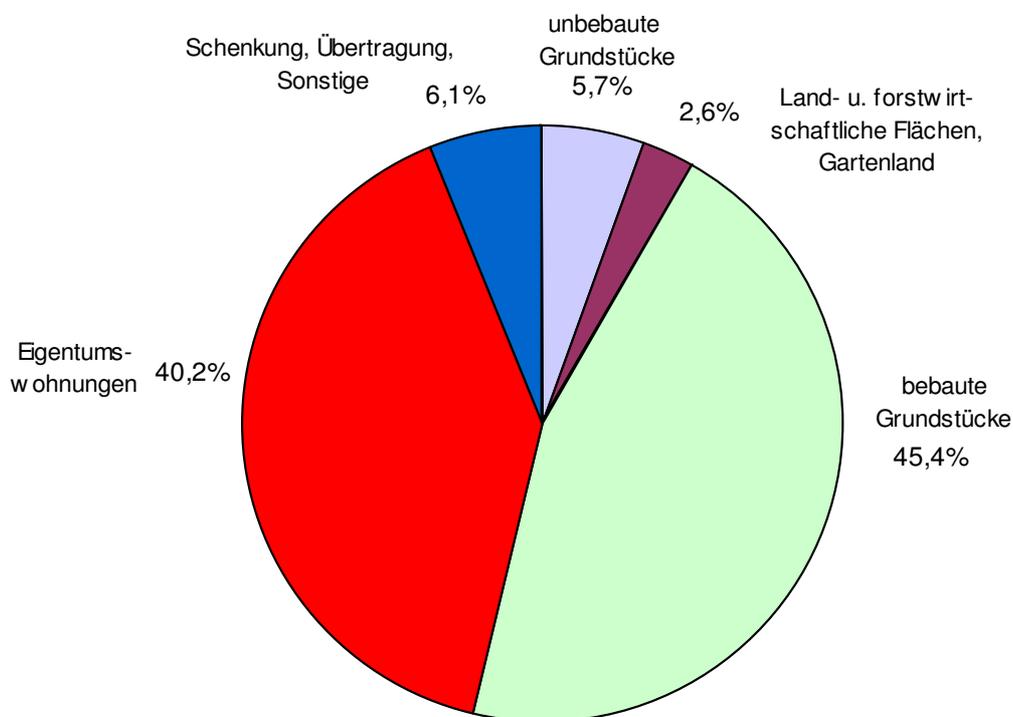
b) Je Immobilienrichtwertdatensatz
Gebühr: 10 Euro unter Anwendung der Mengenrabatte nach Tarifstelle 1.7.2

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Die folgende Tabelle sowie die zugehörige Abbildung geben den Grundstücksmarkt im aktuellen Berichtsjahr für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach wieder.

	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz [m ²]	Preisumsatz [€]	% Anteil der Verkäufe
unbebaute Baugrundstücke	160	224.407	27.657.275	5,7%
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	74	419.113	1.890.266	2,6%
bebaute Grundstücke	1.279	1.063.678	337.383.448	45,4%
Eigentumswohnungen	1.133		93.293.907	40,2%
Schenkung, Übertragung, Sonstige	171			6,1%
Gesamtsumme	2.817	1.707.198	460.224.896	100,0%

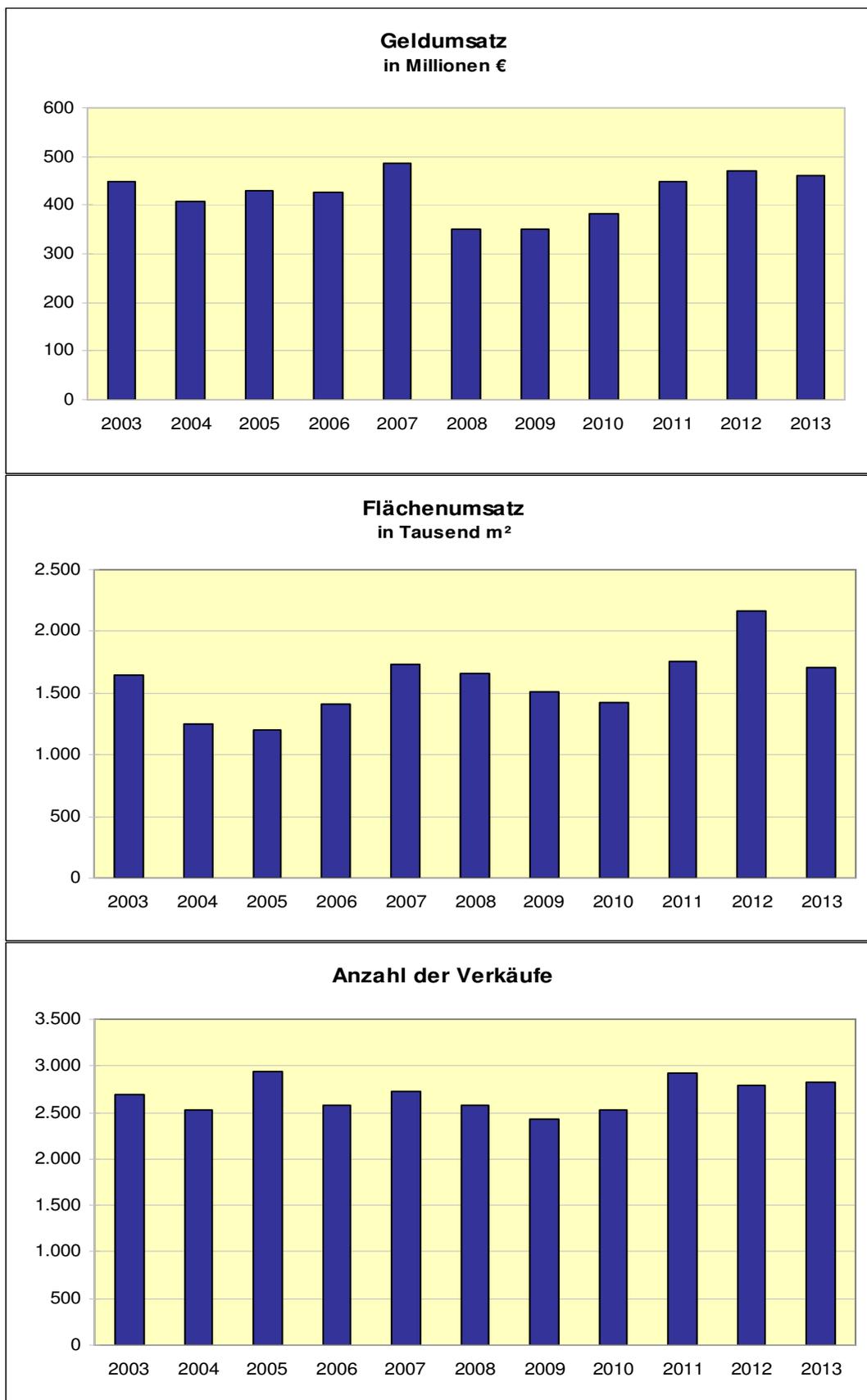
Prozentuale Anteile der Verkäufe



4.1. Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

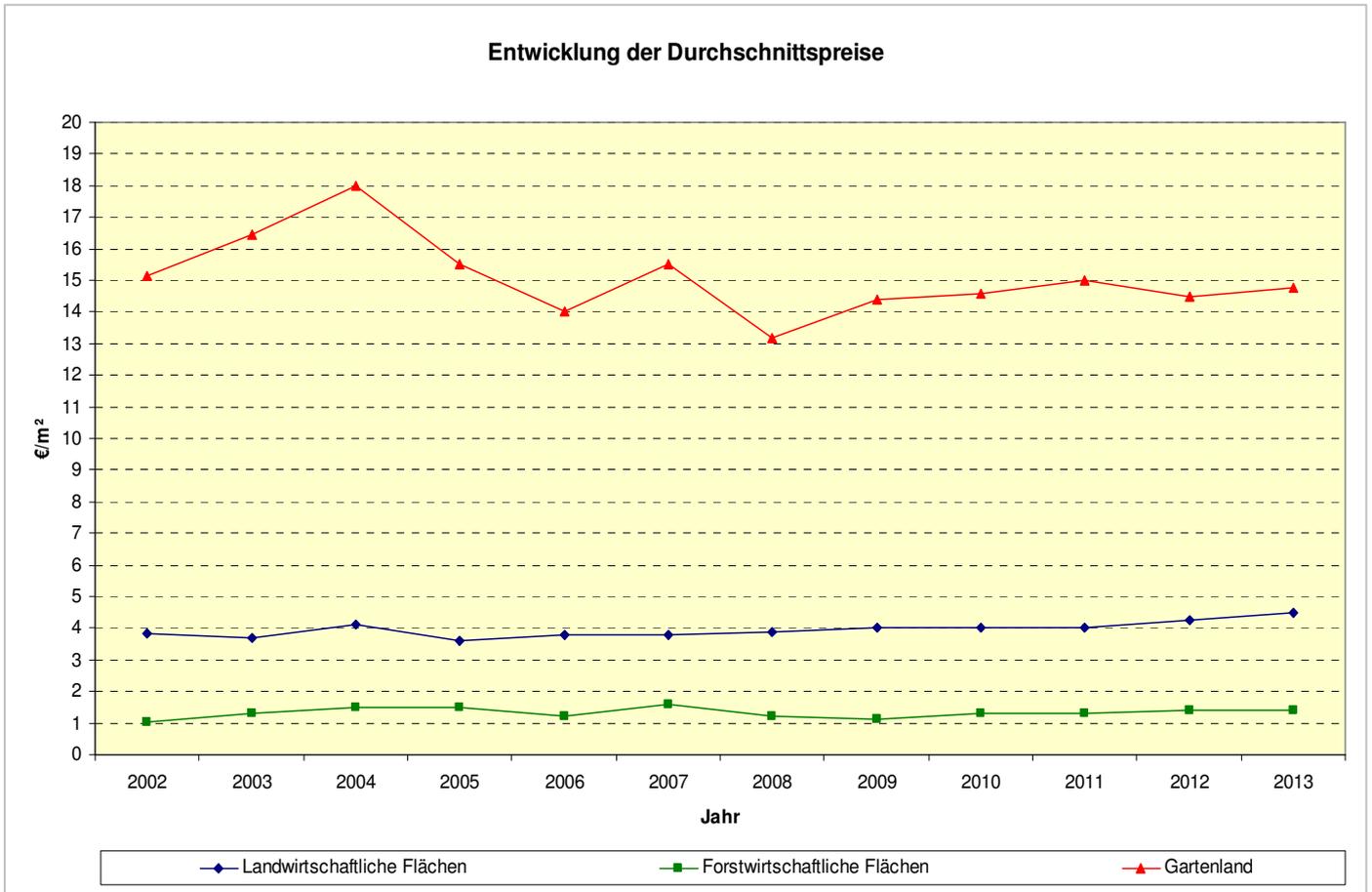
Markt- bereich	2012			2013		
	Verkäufe Anzahl	Umsatz [€]	Fläche [m ²]	Verkäufe Anzahl	Umsatz [€]	Fläche [m ²]
Unbebaute Grundstücke						
Wohn- bauland	122	26.475.990	119.092	144	22.025.002	133.287
Gewerbe- bauland	15	13.203.706	188.479	16	5.632.273	91.120
landwirtsch. Flächen	47	2.906.508	685.546	38	1.572.357	322.604
forstwirtschaftl. Flächen	16	220.997	156.639	14	114.354	82.705
Gartenland	31	314.138	21.548	22	203.555	13.804
Bebaute Grundstücke						
Einfamilien- häuser	937	166.782.792	494.580	962	175.875.535	471.256
Mehrfamilien- häuser	243	75.482.995	160.356	212	61.452.061	119.009
Wohn- und Geschäftshäuser	82	39.087.986	97.354	58	20.524.600	37.646
Gewerbe- objekte	34	53.767.123	238.389	47	79.531.252	435.767
Wohn- und Teileigentum	1.086	91.279.148		1.133	93.293.907	
Sonstige	183			171		
Summe	2.796	469.521.383	2.161.983	2.817	460.224.896	1.707.198
Richtwert 2013						
landwirtschaftl. Flächen		4,50	€/m ²			
forstwirtschaftl. Flächen		1,40	€/m ²			
Gartenland		14,75	€/m ²			

4.2. Umsatzentwicklungen



4.3. Entwicklung der Durchschnittspreise für landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland

In der nachstehenden Abbildung werden die Durchschnittspreise für landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Gartenland aus den vergangenen Jahren dargestellt.

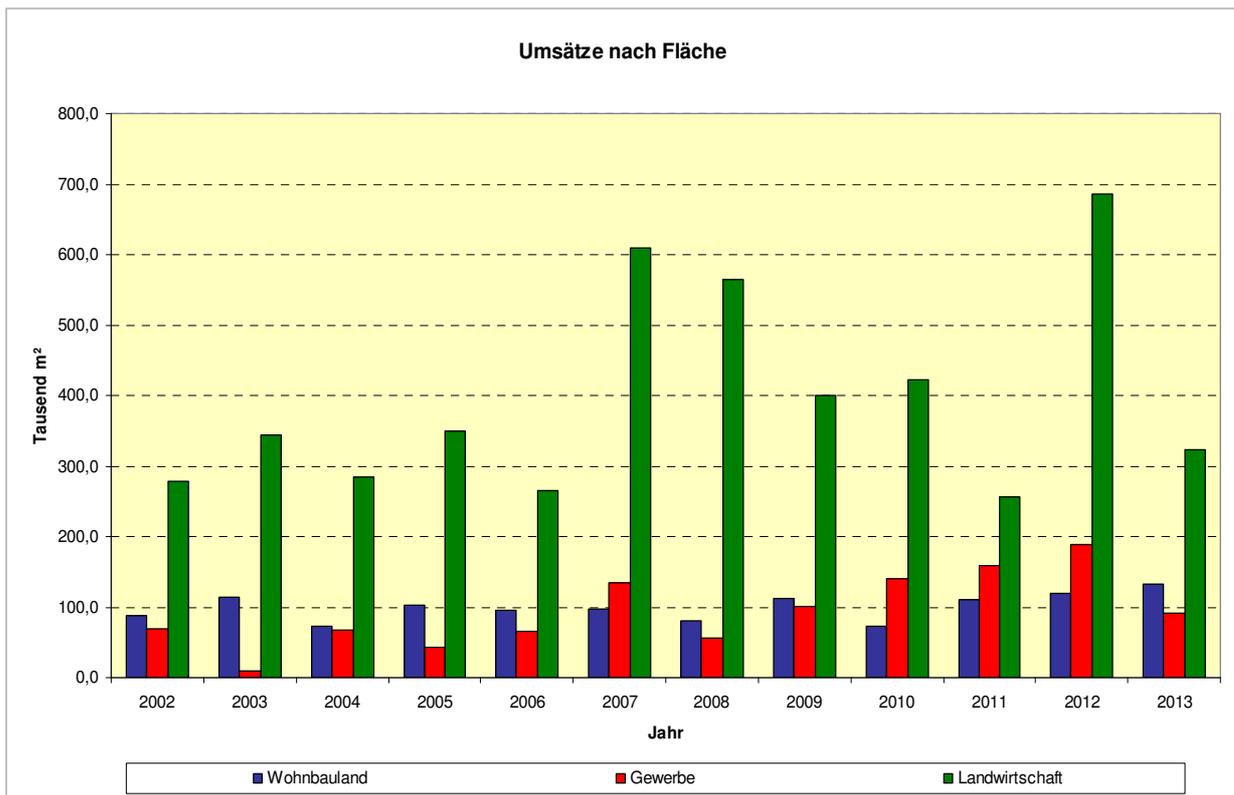
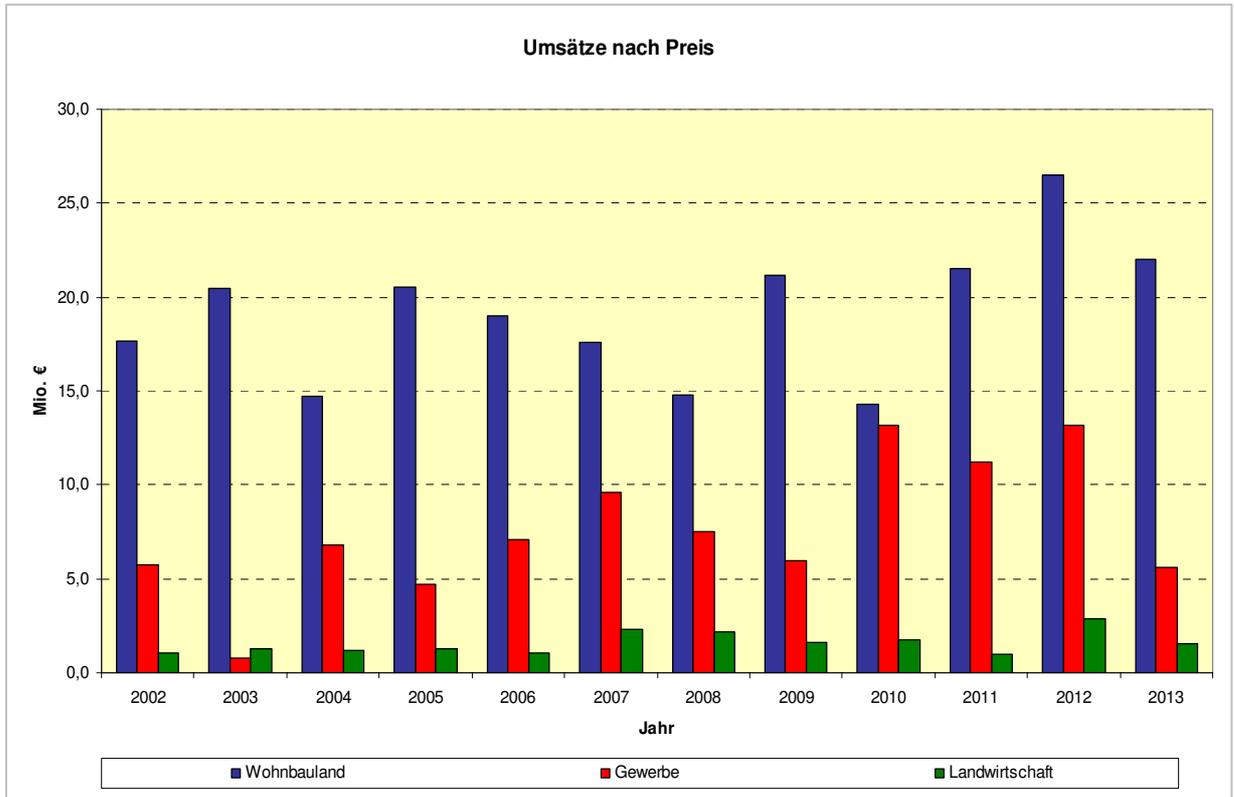


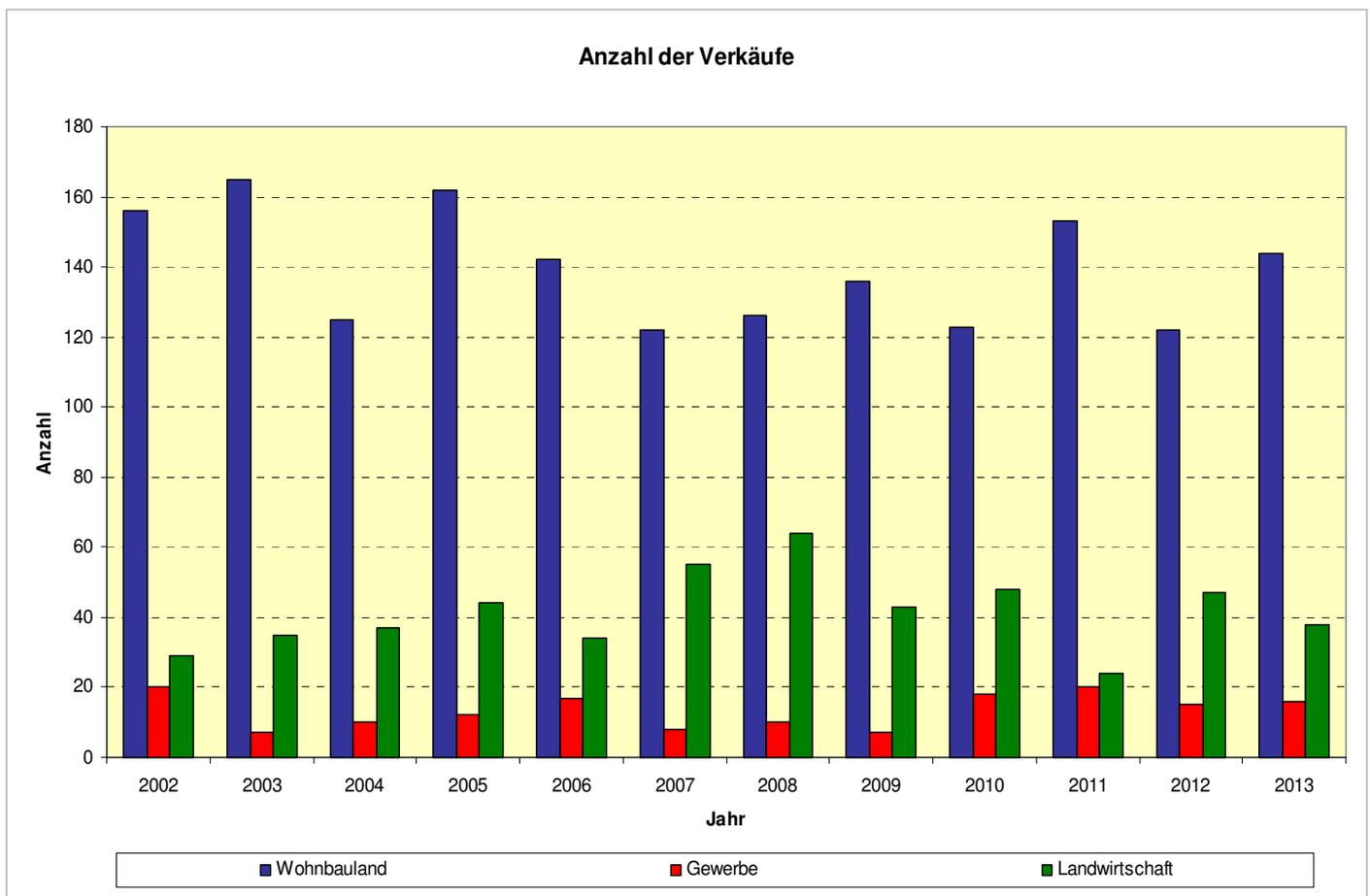
Gartenland umfasst die dem Gartenbau dienenden Flächen einschließlich der Obstanlagen und Baumschulen, die nicht öffentlichen Parkanlagen bis zur Größe von 50 Ar, die Haus- und Ziergärten und die selbstständigen Kleingärten ohne Rücksicht darauf, ob sie eingefriedet sind oder nicht.

5. Unbebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Diagrammen wird der Preisumsatz, der Flächenumsatz sowie die Anzahl der Käuffälle in den Kategorien Wohnbauland, Gewerbebauland sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der individuelle Wohnungsbau sowie der Geschosswohnungsbau wurden zu Wohnbauland zusammengefasst.





5.1. Individueller Wohnungsbau

Unter individuellem Wohnungsbau werden voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden verstanden. Meist zählen zu dem individuellen Wohnungsbau die Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. In ortsüblichen Lagen können auch höhere Geschossigkeiten auftreten (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil).

5.2. Geschosswohnungsbau

Ebenfalls wie im individuellen Wohnungsbau spricht man bei Geschosswohnungsbau von voll erschlossenen und baureifen Grundstücken. Die Unterscheidung liegt in der Bauweise sowie der Geschossigkeit. In der Regel spricht man von einer drei- oder mehrgeschossigen Bebauung für Mehrfamilienwohnhäuser.

5.3. Gewerbliche Bauflächen

Auch hier handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke. Allerdings werden sie im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich der gewerblichen Nutzung zugeführt. Typisch hierfür sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

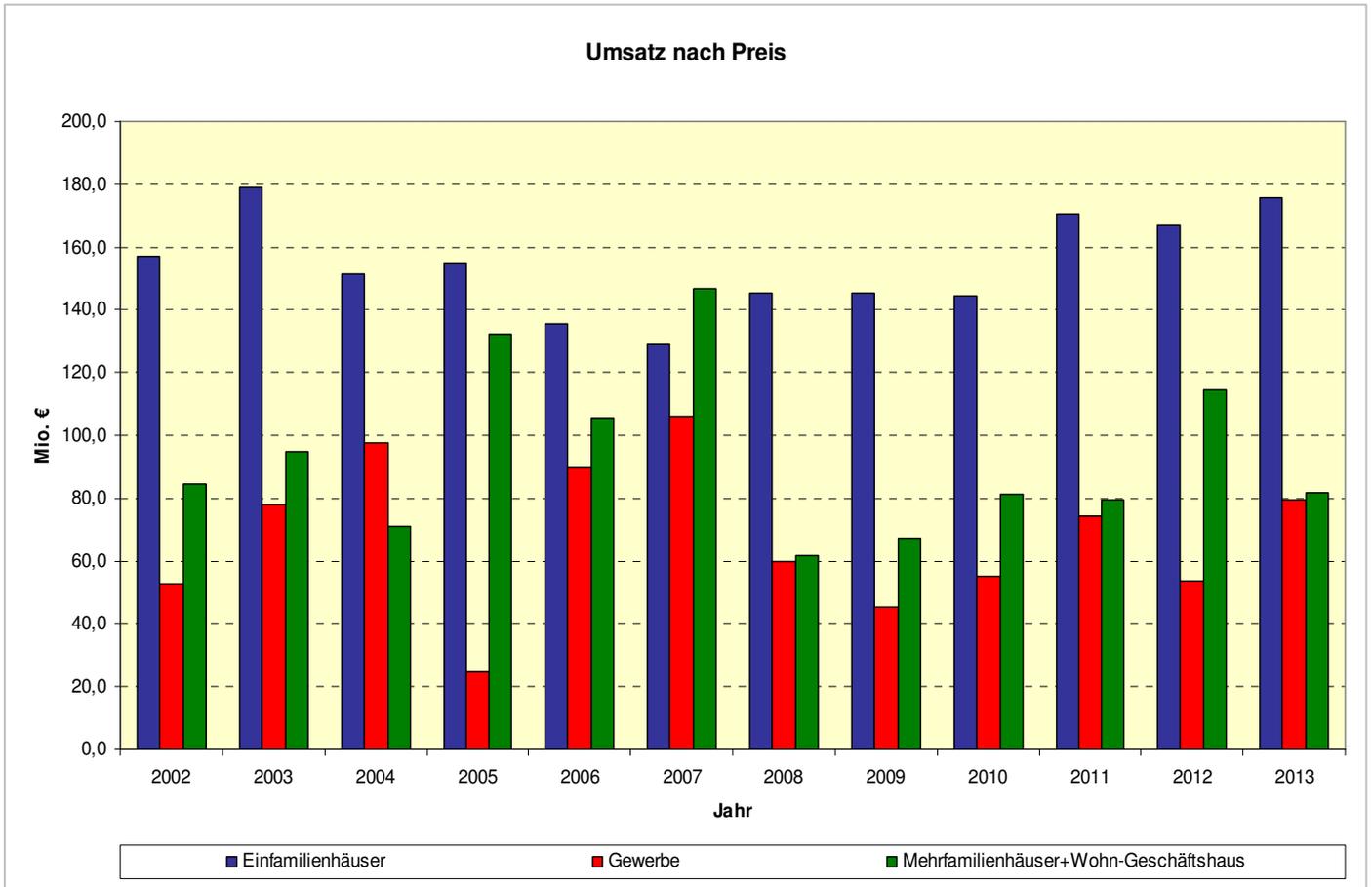
5.4. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zu dieser Kategorie gehören alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Forstwirtschaftliche Flächen werden gesondert ausgewiesen.

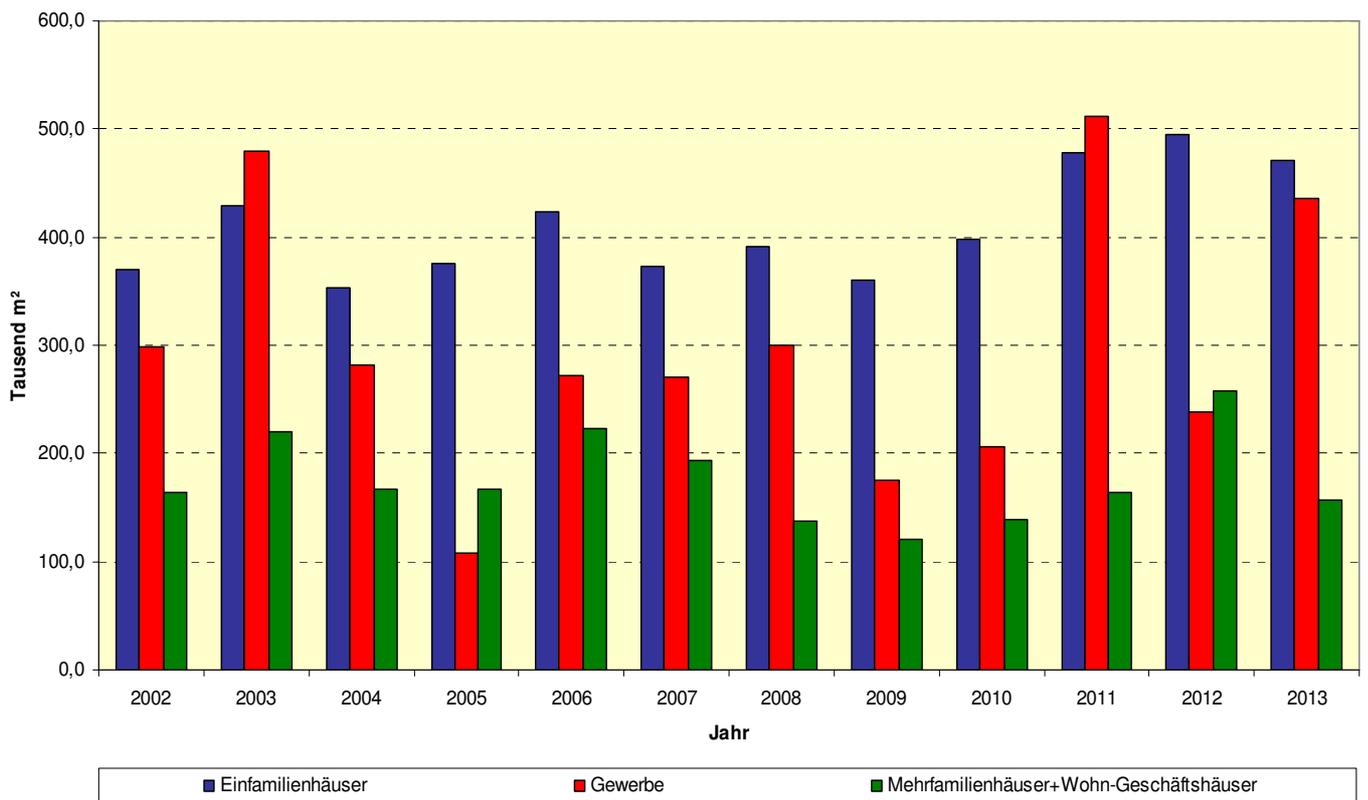
6. Bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Diagrammen werden der Preisumsatz, der Flächenumsatz sowie die Anzahl der Kauffälle in den Kategorien Einfamilienhäuser, Gewerbeobjekte sowie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser dargestellt.

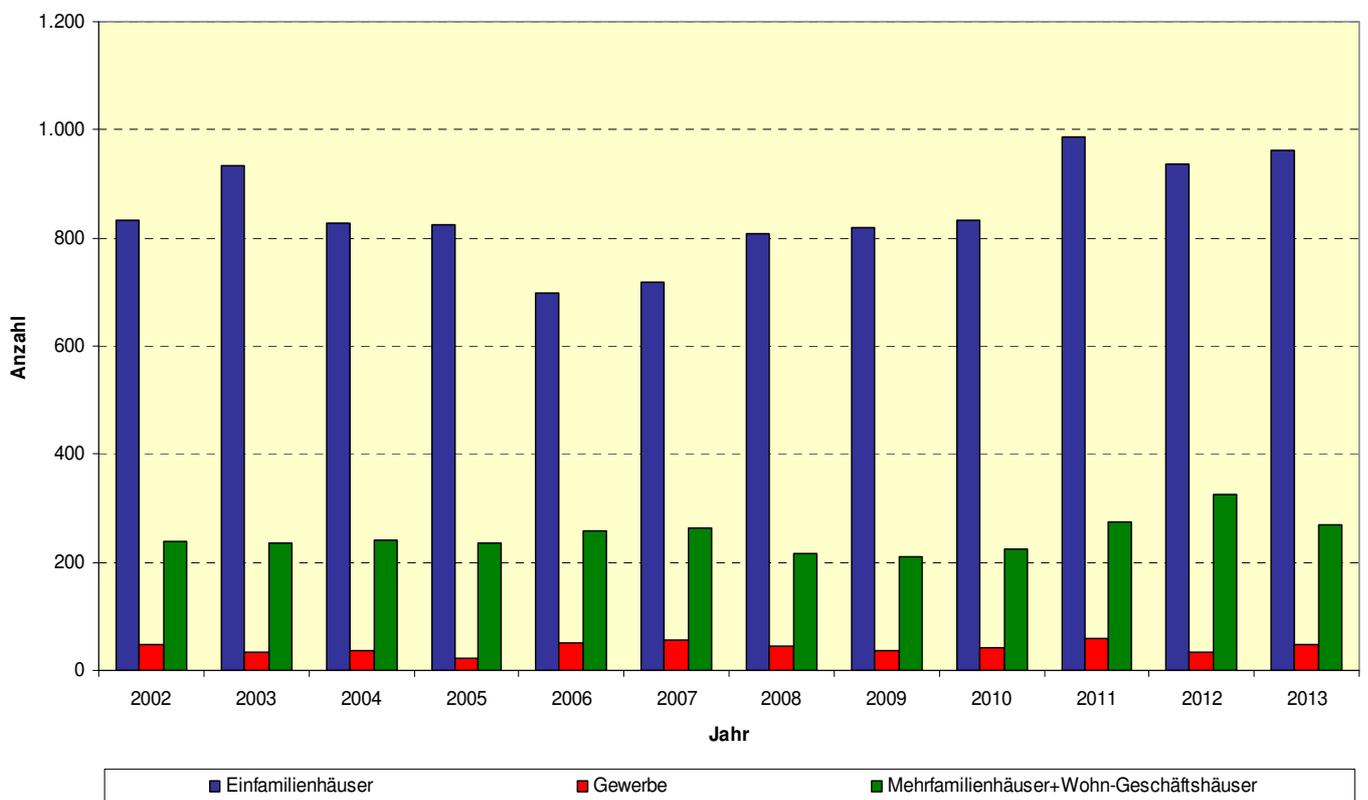
Die Mehrfamilienhäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser sind in einer Kategorie zusammengefasst worden.



Umsatz nach Fläche

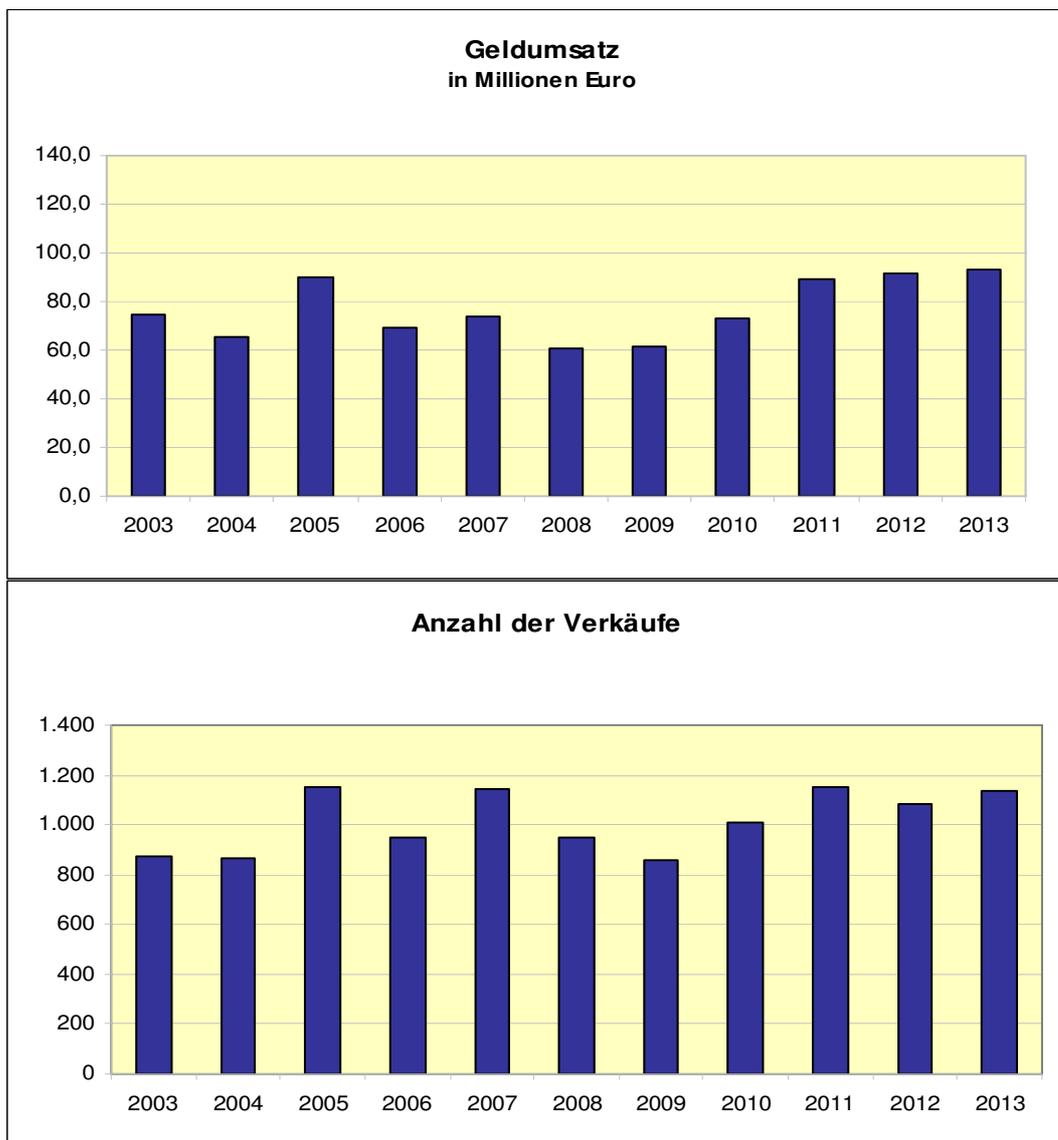


Anzahl der Verkäufe



7. Wohnungseigentum

7.1. Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle



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 jedes 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 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).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach veröffentlicht keine amtliche Bodenrichtwertkarte. Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORISplus.NRW) bezogen auf den aktuellen Stichtag veröffentlicht.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

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 Grundstücks 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 01.01.2014 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) GAVO NRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach in der Sitzung vom 06.02.2014 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

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

Stadtgebiet Mönchengladbach	baureifes Land	gut	L a g e mittel	mäßig
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
Stichtag 01.01.2014	A	310 €/m ²	220 €/m ²	150 €/m ²
	B	270 €/m ²	210 €/m ²	160 €/m ²
	C	75 €/m ²	70 €/m ²	65 €/m ²

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

8.4. Bodenrichtwerte im Internet

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte werden im Internetportal von BORISplus.NRW auf der Internetseite www.borisplus.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.

Lage und Wert	
Gemeinde	Mönchengladbach
Gemarkungsname	Rheydt
Ortsteil	Schmölderpark
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

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.

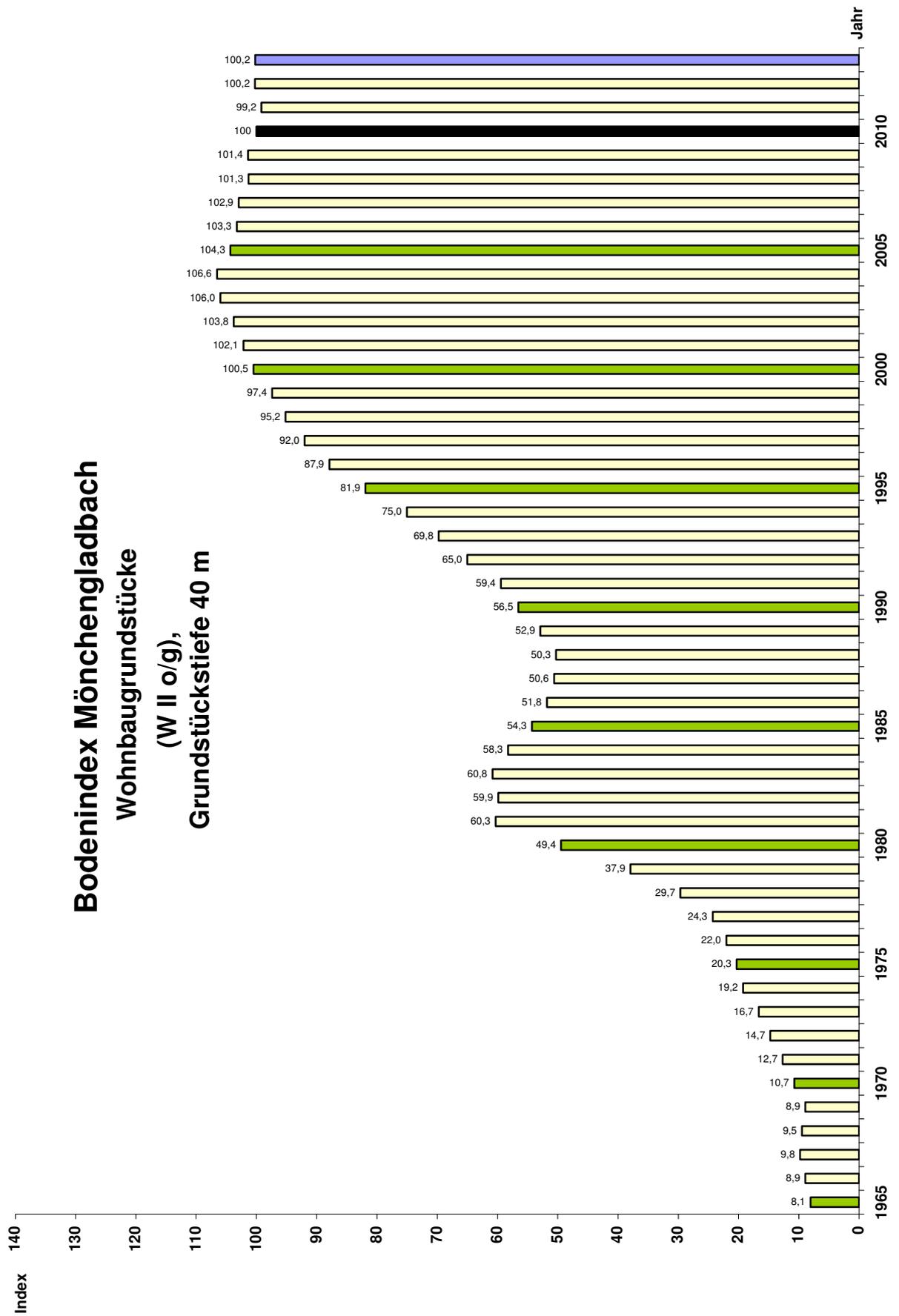
Hinweis: Mit Klick auf einen Bodenrichtwert erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert. Außerdem erhält man durch Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“ weitere wichtige Details zu Bodenrichtwerten.

9. Erforderliche Daten gem. § 12 GAVO NRW

9.1 Bodenindex Mönchengladbach

Die nachfolgend aufgeführten Indexzahlen werden aus 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							
Auswerte- zeitraum	DM/m ²	Index	Zahl der Kauffälle	Auswerte- zeitraum	€/m ²	Index	Zahl der Kauffälle
1962	19,-	6,4		2001	186,5	102,1	178
1963	20,2	6,9		2002	189,5	103,8	156
1964	21,7	7,4		2003	193,5	106,0	165
1965	23,5	8,1		2004	194,5	106,6	125
1966	26,-	8,9		2005	190,5	104,3	162
1967	28,5	9,8		2006	188,5	103,3	142
1968	27,6	9,5		2007	187,9	102,9	122
1969	26,1	8,9		2008	184,9	101,3	126
1970	31,4	10,7		2009	185,1	101,4	136
1970	38,0	10,7	294	2010	182,5	100	123
1971	45,-	12,7	345	2011	181,0	99,2	153
1972	53,-	14,7	327	2012	183,0	100,2	111
1973	59,-	16,7	227	2013	183,0	100,2	138
1974	68,-	19,2	189				
1975	72,-	20,3	296				
1976	78,-	22,0	327				
1977	86,-	24,3	439				
1978	105,-	29,7	525				
1979	134,-	37,9	353				
1980	175,-	49,4	353				
1981	213,-	60,3	243				
1982	212,-	59,9	283				
1983	215,-	60,8	321				
1984	206,-	58,3	295				
1985	192,-	54,3	248				
1986	183,-	51,8	262				
1987	179,-	50,6	239				
1988	178,-	50,3	271				
1989	187,-	52,9	360				
1990	200,-	56,5	368				
1991	210,-	59,4	251				
1992	230,-	65,0	188				
1993	247,-	69,8	222				
1994	266,-	75,0	210				
1995	290,-	81,9	163				
1996	311,-	87,9	152				
1997	326,-	92,0	171				
1998	339,-	95,2	255				
1999	354,-	97,4	259				
2000	362,-	100,5	179				



9.2 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 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.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV folgendermaßen definiert:
„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) 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 ImmoWertV) abzuleiten.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegen die ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten der Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach zu Grunde (Stand Juli 2010). Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW Anlage 3 (Stand: Juli 2013) berücksichtigt. Es werden keine Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahre, auf Grund der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse, abgeleitet. Als Gesamtnutzungsdauer werden grundsätzlich 80 Jahre angesetzt.

9.3.1. Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Auswertejahre (2012 und 2013) ermittelt. Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m².

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahren]
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9 %	67	134	1.708	6,84	22,3	37
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 34</i>	<i>+/- 523</i>	<i>+/- 1,26</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 6</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	2,8 %	94	117	1.613	6,58	24,2	37
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 25</i>	<i>+/- 381</i>	<i>+/- 1,01</i>	<i>+/- 2,3</i>	<i>+/- 5</i>
Reihenmittelhäuser	3,2 %	65	111	1.433	6,45	24,6	38
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,8 %</i>		<i>+/- 27</i>	<i>+/- 269</i>	<i>+/- 0,92</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 5</i>
Zweifamilienhäuser	3,4 %	13	151	1.383	6,25	23,1	37
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 37</i>	<i>+/- 317</i>	<i>+/- 0,78</i>	<i>+/- 3,5</i>	<i>+/- 6</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahren

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahren]
Einfamilienhäuser, freistehend	3,3 %	47	147	1.920	7,81	17,1	59
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,7 %</i>		<i>+/- 35</i>	<i>+/- 590</i>	<i>+/- 1,32</i>	<i>+/- 2,2</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenend- und Doppelhäuser	3,9 %	157	126	1.665	7,81	17,6	62
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,5 %</i>		<i>+/- 34</i>	<i>+/- 397</i>	<i>+/- 1,18</i>	<i>+/- 2,8</i>	<i>+/- 9</i>
Reihenmittelhäuser	3,8 %	94	116	1.653	7,40	18,0	62
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 18</i>	<i>+/- 348</i>	<i>+/- 1,01</i>	<i>+/- 2,7</i>	<i>+/- 9</i>
Zweifamilienhäuser							
<i>Standardabweichung</i>							

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

Eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Zweifamilienhäuser ist auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht möglich.

9.3.2. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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						
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)			
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	5,3 %	98	76	789	5,46	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 9</i>	<i>+/- 138</i>	<i>+/- 0,27</i>	<i>+/- 5</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	6,1 %	33	78	665	5,24	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9 %</i>		<i>+/- 11</i>	<i>+/- 136</i>	<i>+/- 0,35</i>	<i>+/- 6</i>

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahren						
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen)			
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Ø RND [in Jahren]
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,1 %	107	79	1.252	6,11	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 228</i>	<i>+/- 0,45</i>	<i>+/- 7</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	4,6 %	30	81	1.122	6,05	54
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,5 %</i>		<i>+/- 10</i>	<i>+/- 142</i>	<i>+/- 0,32</i>	<i>+/- 6</i>

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

9.3.3. Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von 25 - 45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahre]
Dreifamilienhäuser	5,2 %	15	226	837	5,36	28,1	36
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 39</i>	<i>+/- 147</i>	<i>+/- 0,30</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 6</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,8 %	79	427	734	5,10	28,2	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1 %</i>		<i>+/- 231</i>	<i>+/- 203</i>	<i>+/- 0,52</i>	<i>+/- 2,5</i>	<i>+/- 5</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,0 %	31	583	764	5,74	26,2	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3 %</i>		<i>+/- 407</i>	<i>+/- 243</i>	<i>+/- 1,39</i>	<i>+/- 2,1</i>	<i>+/- 4</i>

Liegenschaftszinssätze für Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 45 Jahren							
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichungen der Einzelwerte)				
			Ø Größe WF/NF [in m ²]	Ø Kaufpreis WF/NF [in €/m ²]	Ø Miete [in €/m ²]	Bew.-Kosten [in % d. Rohertrags]	Ø RND [in Jahren]
Dreifamilienhäuser							
<i>Standardabweichung</i>							
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,4 %	25	594	1.061	5,80	22,2	56
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2 %</i>		<i>+/- 360</i>	<i>+/- 321</i>	<i>+/- 0,53</i>	<i>+/- 3,2</i>	<i>+/- 8</i>
Gemischt genutztes Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)							
<i>Standardabweichung</i>							

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

9.4 Vergleichspreise für bebaute Grundstücke

9.4.1. Vergleichspreise für Einfamilienhäuser

Aus den Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 wurden für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser in verschiedenen Objektarten einschließlich Bodenwert Durchschnittspreise ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt lagen dieser Analyse 471 Kaufverträge, mit Objekten die eine Wohnfläche zwischen 100 m² und 150 m² aufweisen, zugrunde.

Bei den unten aufgeführten Vergleichspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage sowie der individuellen Ausstattung.

9.4.1.1. Vergleichspreise für freistehende Einfamilienhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
- 1949	-	-	-
1950 - 1974	27	1.708 €/m ²	1.300 - 2.250 €/m ²
1975 - 1999	27	1.995 €/m ²	1.500 - 2.600 €/m ²
2000 - 2011	3	2.167 €/m ²	2.000 - 2.350 €/m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
ab 2012	-	-	-

9.4.1.2. Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
- 1949	-	-	-
1950 - 1974	37	1.552 €/m ²	1.300 - 1.850 €/m ²
1975 - 1999	73	1.802 €/m ²	1.450 - 2.150 €/m ²
2000 - 2011	29	1.813 €/m ²	1.600 - 2.050 €/m ²

Erstverkäufe:

Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
ab 2012	21	2.135 €/m ²	1.850 - 2.350 €/m ²

9.4.1.3. Vergleichspreise für Reihenmittelhäuser

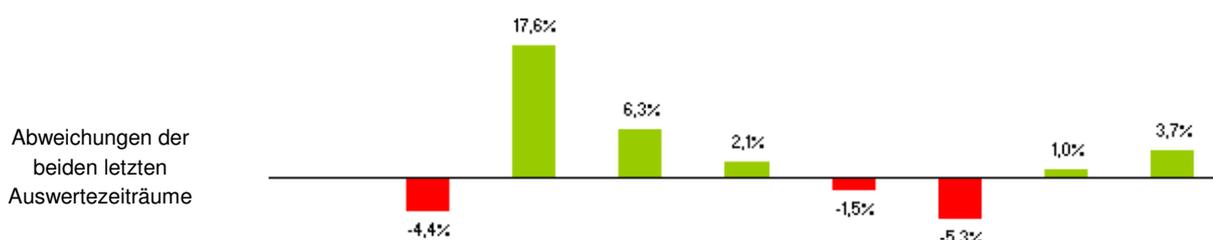
Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
- 1949	-	-	-
1950 - 1974	16	1.314 €/m ²	1.150 - 1.500 €/m ²
1975 - 1999	44	1.692 €/m ²	1.450 - 1.950 €/m ²
2000 - 2011	20	1.781 €/m ²	1.645 - 1.950 €/m ²

Erstverkäufe:

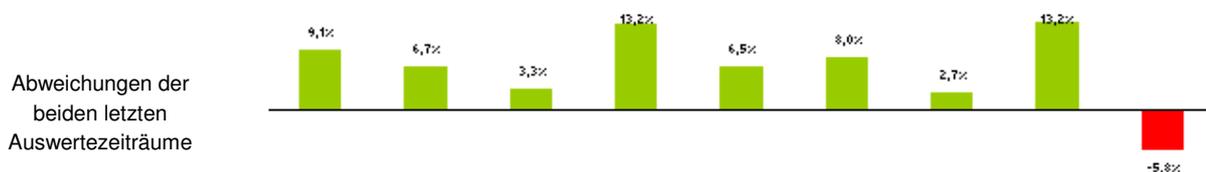
Baujahr	Anzahl der Objekte	Mittelwert	Spanne
ab 2012	11	1.880 €/m ²	1.600 - 2.050 €/m ²

9.4.2. Vergleichspreise für Eigentumswohnungen

Baujahr	2000 - 2011			1990 - 1999			1980 - 1989		
	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²
(704 Verträge) 1.1.2010 - 31.12.2010	(0) 1.533	(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) 1.763	(8) 1.809	(12) 1.648	(18) 1.217	(55) 1.410	(27) 1.591	(39) 1.068	(89) 1.164	(37) 1.118
(758 Verträge) 1.1.2012 - 31.12.2012	(1) 1.983	(10) 1.809	(12) 1.648	(16) 1.217	(50) 1.410	(37) 1.591	(43) 1.068	(120) 1.164	(40) 1.174
(789 Verträge) 1.1.2013 - 31.12.2013	(1) 1.983	(15) 1.729	(17) 1.938	(20) 1.294	(63) 1.439	(40) 1.567	(58) 1.011	(113) 1.176	(45) 1.217



Baujahr	1970 - 1979			1960 - 1969			bis 1959		
	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²
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
1.1.2013 - 31.12.2013	(73) 866	(111) 895	(33) 942	(60) 714	(88) 689	(17) 753	(18) 499	(16) 524	(1) 389



Erstverkäufe 2012			
Erfassungszeitraum	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²
1.1.2012 - 31.12.2012	(0) 0	(30) 2.302	(42) 2.557

Erstverkäufe 2013			
Erfassungszeitraum	< 60 m ²	60-90 m ²	> 90 m ²
1.1.2013-31.12.2013	(4) 2.248	(29) 2.374	(30) 2.853

9.4.3. Durchschnittspreise für 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 €

9.4.4. Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die nachfolgenden Faktoren wurden aus den nach Mietrichtwerttabelle der Stadt Mönchengladbach (Stand: Juli 2010) ermittelten Roherträgen verkaufter Renditeobjekte der letzten zwei Jahre (2012 und 2013) abgeleitet.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Objektart	2012 - 2013		
	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw
Zweifamilienhäuser	20	19,4	+/- 5,5
Dreifamilienhäuser	19	12	+/- 2,8
Mehrfamilienhäuser	109	11,8	+/- 2,8
Wohn- und Geschäftshäuser	34	10,9	+/- 2,1

Für Eigentumswohnungen konnte der Rohertragsfaktor auf Grund einer hohen Anzahl an Kauffällen jeweils für ein Auswertejahr ermittelt werden.

Objektart	2012			2013		
	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw	Anzahl der Kauffälle	Rohertragsfaktor	StAbw
Eigentumswohnungen	752	13,4	+/- 5,1	782	13,9	+/- 5,0

9.5 Marktanpassungsfaktoren

In der Praxis der Wertermittlung werden die Werte für Objekte, die in der Regel nicht zur Erzielung einer Rendite dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser), auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bestimmt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist aber nur zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktlage vorgenommen wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach hat mit insgesamt 717 Kauffällen (auswertbare Einfamilienhäuser) aus den Auswertejahren 2012 und 2013 (Januar bis November) Regressionsanalysen durchgeführt. Der Gutachterausschuss entschied sich, die Faktoren in den folgenden Gebäudearten separat zu ermitteln:

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

Außerdem wurde bei dieser Untersuchung zwischen verschiedenen Bodenwertklassen unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Sachwertfaktoren auch von der Höhe des Bodenwertniveaus (erschließungsbeitragsfrei) abhängig. Aus diesem Grund hat sind drei verschiedene Bodenwertklassen gebildet worden:

- mäßig ($\leq 190 \text{ €/m}^2$)
- mittel ($> 195 \text{ €/m}^2$ bis 260 €/m^2)
- gut ($> 260 \text{ €/m}^2$)

Die Sachwertfaktoren der Einfamilienhausgrundstücke wurden auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA – NRW) (Stand: Juli 2013) ermittelt:

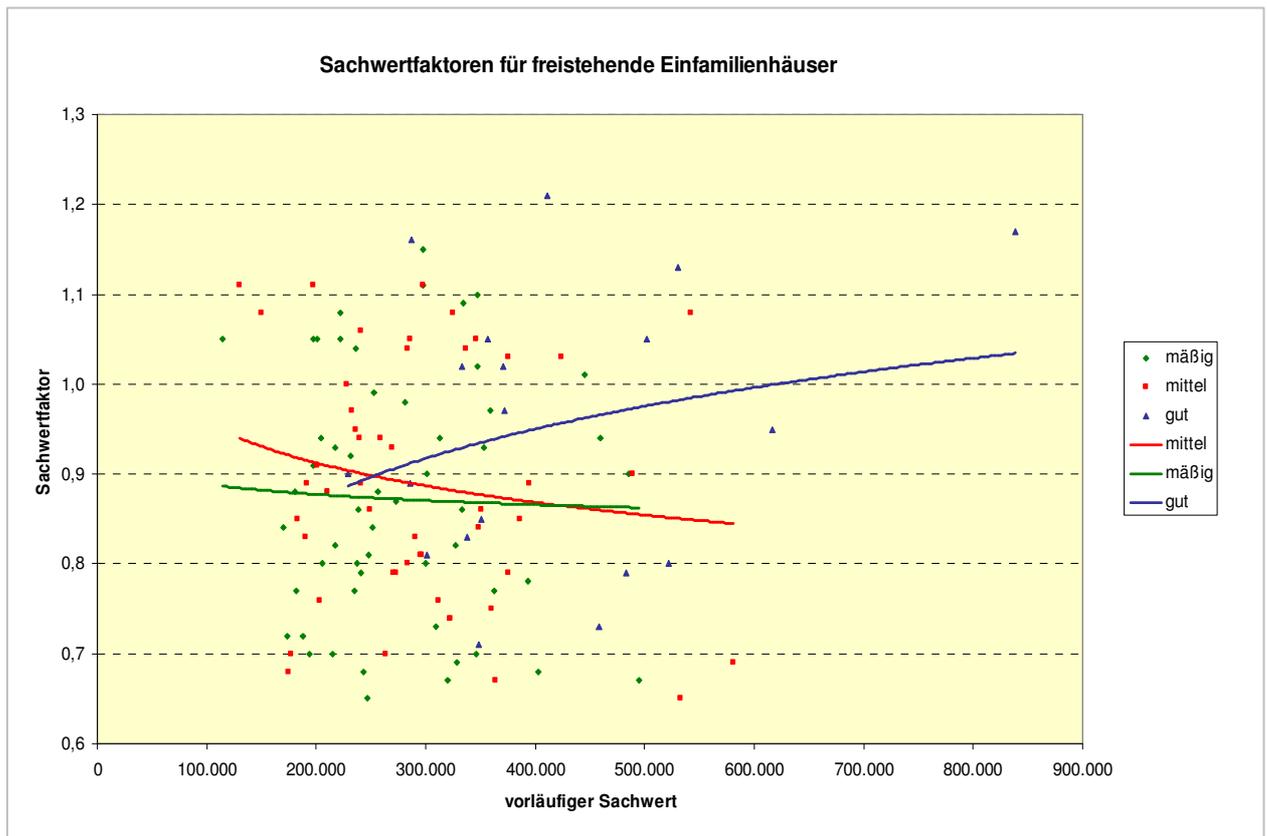
- Brutto – Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Kostenkennwerte nach NHK 2010
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Altersabschreibung: linear

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude
- Zeitwert der Außenanlagen
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
- Bodenwert

In den nachfolgend aufgeführten Tabellen sind die auswertbaren Faktoren dargestellt, die bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

9.5.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die freistehenden Einfamilienhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

Mäßige Lage : $SWF = -0,0164 \cdot \ln(x) + 1,0774$

Mittlere Lage : $SWF = -0,0634 \cdot \ln(x) + 1,6868$

Gute Lage : $SWF = 0,1138 \cdot \ln(x) - 0,5178$

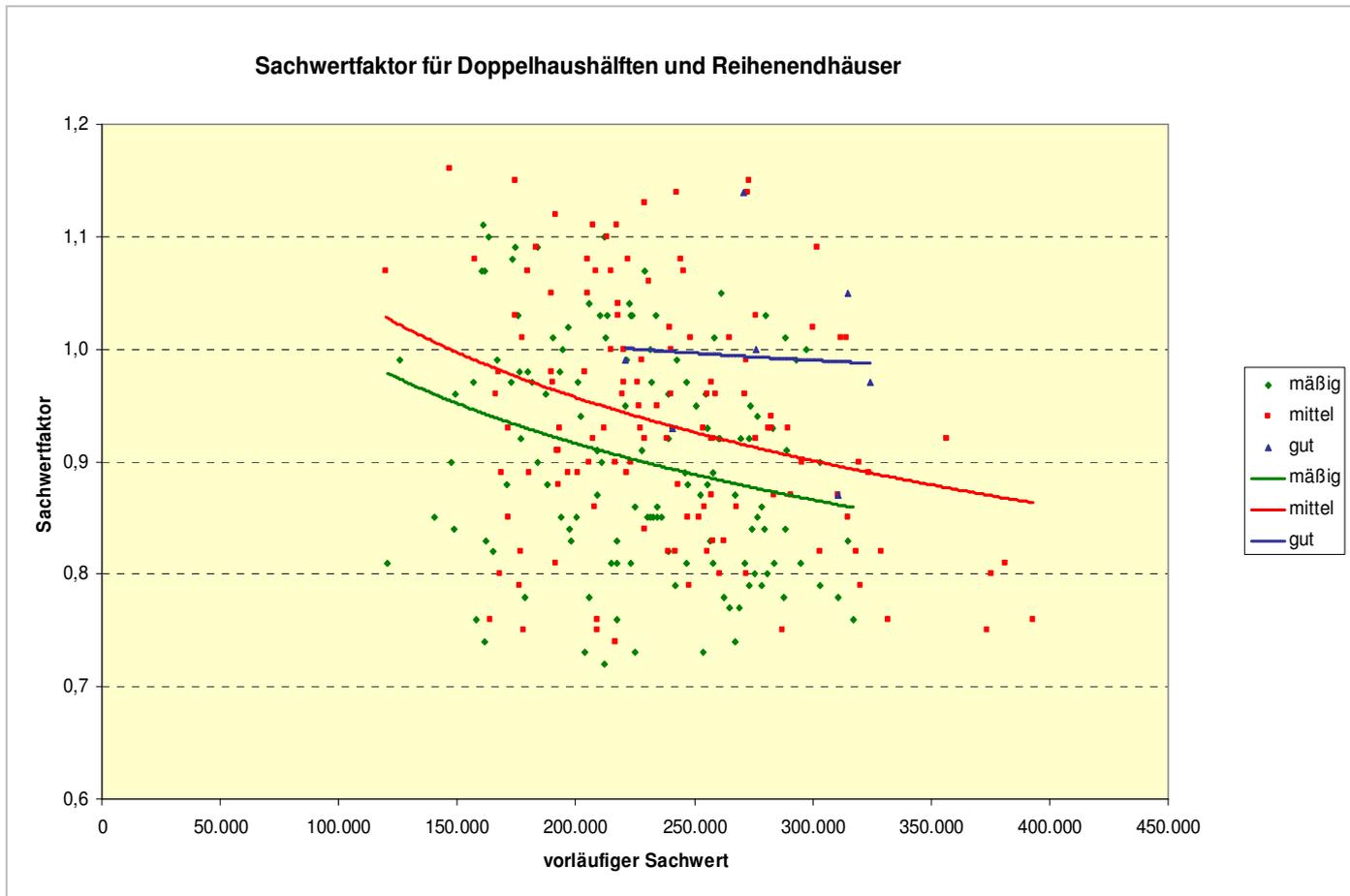
$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 190 €/m ²	mittel > 190 €/m ² bis 260 €/m ²	gut > 260 €/m ²
80.000			
90.000			
100.000			
110.000	0,89		
120.000	0,89		
130.000	0,88	0,94	
140.000	0,88	0,94	
150.000	0,88	0,93	
160.000	0,88	0,93	
170.000	0,88	0,92	
180.000	0,88	0,92	
190.000	0,88	0,92	
200.000	0,88	0,91	
210.000	0,88	0,91	
220.000	0,88	0,91	
230.000	0,87	0,90	0,89
240.000	0,87	0,90	0,89
250.000	0,87	0,90	0,90
260.000	0,87	0,90	0,90
270.000	0,87	0,89	0,91
280.000	0,87	0,89	0,91
290.000	0,87	0,89	0,91
300.000	0,87	0,89	0,92
310.000	0,87	0,89	0,92
320.000	0,87	0,88	0,92
330.000	0,87	0,88	0,93
340.000	0,87	0,88	0,93
350.000	0,87	0,88	0,93
360.000	0,87	0,88	0,94
370.000	0,87	0,87	0,94
380.000	0,87	0,87	0,94
390.000	0,87	0,87	0,95
400.000	0,87	0,87	0,95
410.000	0,87	0,87	0,95
420.000	0,87	0,87	0,96
430.000	0,86	0,86	0,96
440.000	0,86	0,86	0,96
450.000	0,86	0,86	0,96
460.000	0,86	0,86	0,97
470.000	0,86	0,86	0,97
480.000	0,86	0,86	0,97
490.000	0,86	0,86	0,97
500.000	0,86	0,85	0,98

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

9.5.2. Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

Mäßige Lage : $SWF = -0,1234 \cdot \ln(x) + 2,4221$

Mittlere Lage : $SWF = -0,1387 \cdot \ln(x) + 2,6504$

Gute Lage : $SWF = -0,0346 \cdot \ln(x) + 1,4271$

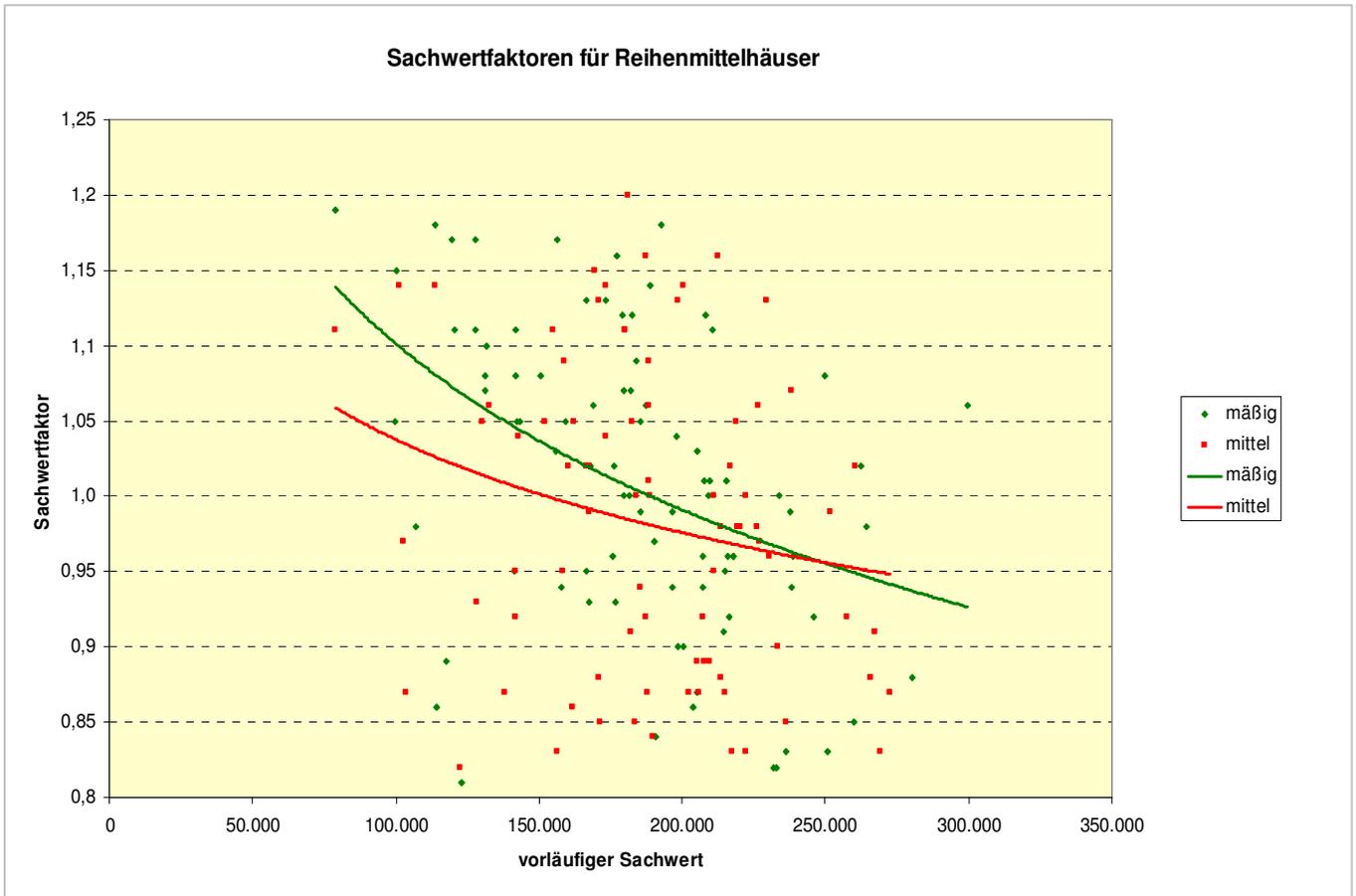
$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 190 €/m ²	mittel > 190 €/m ² bis 260 €/m ²	gut > 260 €/m ²
80.000			
90.000			
100.000			
110.000			
120.000	0,98	1,03	
130.000	0,97	1,02	
140.000	0,96	1,01	
150.000	0,95	1,00	
160.000	0,94	0,99	
170.000	0,94	0,98	
180.000	0,93	0,97	
190.000	0,92	0,96	
200.000	0,92	0,96	1,00
210.000	0,91	0,95	1,00
220.000	0,90	0,94	1,00
230.000	0,90	0,94	1,00
240.000	0,89	0,93	1,00
250.000	0,89	0,93	1,00
260.000	0,88	0,92	1,00
270.000	0,88	0,92	0,99
280.000	0,87	0,91	0,99
290.000	0,87	0,91	0,99
300.000	0,87	0,90	0,99
310.000	0,86	0,90	0,99
320.000	0,86	0,89	0,99
330.000		0,89	0,99
340.000		0,88	0,99
350.000		0,88	0,99
360.000		0,88	
370.000		0,87	
380.000		0,87	
390.000		0,86	
400.000		0,86	
410.000			
420.000			
430.000			
440.000			
450.000			
460.000			
470.000			
480.000			
490.000			
500.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

9.5.3. Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Aus der Regressionsanalyse wurden in den drei verschiedenen Bodenwertklassen für die Reihenmittelhäuser folgende Regressionsgleichungen abgeleitet:

$$\text{Mäßige Lage: } SWF = -0,1592 \cdot \ln(x) + 2,9345$$

$$\text{Mittlere Lage: } SWF = -0,0892 \cdot \ln(x) + 2,0641$$

$SWF = \text{Sachwertfaktor}$

$x = \text{vorläufiger Sachwert}$

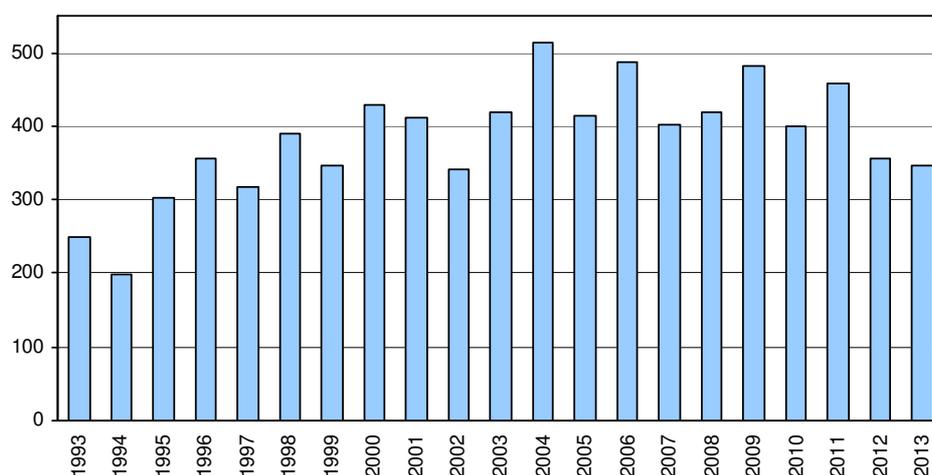
Auf Grund geringer Kauffälle konnte für die Objektart Reihenmittelhäuser in der Bodenwertklasse „gut“ keine Regressionsanalyse durchgeführt werden.

Sachwert [€]	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	mäßig ≤ 190 €/m ²	mittel > 190 €/m ² bis 260 €/m ²	gut > 260 €/m ²
80.000	1,14	1,06	
90.000	1,12	1,05	
100.000	1,10	1,04	
110.000	1,09	1,03	
120.000	1,07	1,02	
130.000	1,06	1,01	
140.000	1,05	1,01	
150.000	1,04	1,00	
160.000	1,03	1,00	
170.000	1,02	0,99	
180.000	1,01	0,98	
190.000	1,00	0,98	
200.000	0,99	0,98	
210.000	0,98	0,97	
220.000	0,98	0,97	
230.000	0,97	0,96	
240.000	0,96	0,96	
250.000	0,96	0,96	
260.000	0,95	0,95	
270.000	0,94	0,95	
280.000	0,94	0,95	
290.000	0,93		
300.000	0,93		
310.000			
320.000			
330.000			
340.000			
350.000			
360.000			
370.000			
380.000			
390.000			
400.000			
410.000			
420.000			
430.000			
440.000			
450.000			
460.000			
470.000			
480.000			
490.000			
500.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

10. 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
2013	191	156	347		2,9



10.1 Verhältnis von Verkehrswert und Zuschlag im Versteigerungsverfahren

Bei einer Versteigerung einer Immobilie oder eines Grundstückes im Wege der Zwangsvollstreckung durch das zuständige Amtsgericht erfolgt vor Versteigerung eine Verkehrswertermittlung. Der Zuschlag wird jedoch unabhängig vom Verkehrswert erteilt, dieser dient nur zur Orientierung. Die folgende Tabelle zeigt die Abweichung des Zuschlages vom zuvor ermittelten Verkehrswert für den Bereich der Amtsgerichte Mönchengladbach.

Objekttyp	Anzahl	Zuschlag ./ . Verkehrswert
Wohnungseigentum	64	74 %
Einfamilienhäuser	22	83 %
Mehrfamilienhäuser	9	92 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4	91 %

Beispiel:

- Einfamilienhaus mit Garage (Bj. 1956, 63 m² Wohnfläche)
- Verkehrswert: 125.000 €
- Zuschlag: 100.000 €

Damit ist der Zuschlag mit 80 % vom Verkehrswert erfolgt.

11. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

11.1. Statistische Angaben zur Stadt Mönchengladbach

(Stand 31.12.2013)

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: 51,14km²
- Verkehrsfläche: 20,95 km²
- Betriebsfläche: 0,81 km²
- Erholungsfläche: 9,55 km²
- Waldfläche: 18,12 km²
- Landwirtschaftsfläche: 66,23 km²
- Wasserfläche: 1,13 km²
- Flächen anderer Nutzung: 2,50 km²
- Gesamtgebiet 170,45 km²

Bevölkerungsstruktur

- Einwohnerzahl 261.611 (1.535 Einwohner je km²)
 - Weiblich 134.175
 - Männlich 127.436
- darunter Ausländer (ca. 130 Nationen): 30.801 (11,8%)

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

12. Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Tel.: 02162/39-1751
Fax: 02162/39-1138
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-6231
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-2487
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/13-6224
Fax: 02452/13-6295
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-2640
Fax: 0211/475-2900
oga@brd.nrw.de