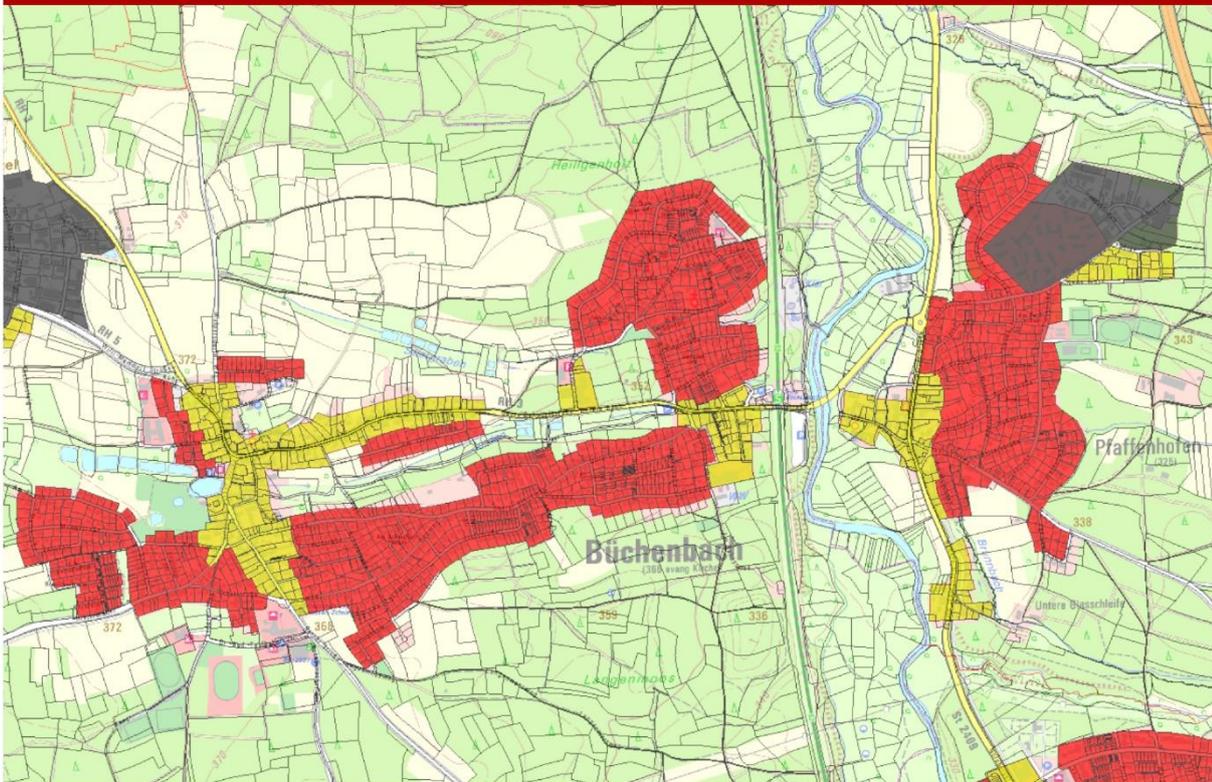




Immobilienmarktbericht 2022/2023

Landkreis Roth



DATEN | STATISTIK | ENTWICKLUNG



Herausgeber:
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss
Landratsamt Roth
Weinbergweg 1
91154 Roth

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zum Immobilienmarktbericht.....	4
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
2.1 Der Gutachterausschuss	5
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	6
2.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	6
2.2.2 Führen der Kaufpreissammlung	6
2.2.3 Bodenrichtwerte	7
2.2.4 Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten	7
3. Methodik und Zielsetzung.....	8
4. Landkreisdaten	9
4.1 Lage und Beschreibung	9
4.2 Raumstruktur	10
4.3 Bevölkerungsentwicklung	11
4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt	12
5. Umsätze.....	13
5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze	13
5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2022/2023	14
5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2022/2023	16
5.4 Käufer von außerhalb des Landkreises	16
5.5 Entwicklung Vertragsaufkommen	17
6. Unbebaute Grundstücke	18
6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen	19
6.1.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen und gem. Ortslagen zum Stichtag 01.01.2024	20
6.1.2 Preisentwicklung Bauland	21
6.1.3 Preisentwicklung Bauland nach Gemeinden	21
6.2 Gewerbeflächen	22
6.4 Landwirtschaftsfläche	23
6.5 Forstflächen	26
6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland	29
6.4 Gartenland	29
6.5 Arrondierungsflächen	30

7. Bebaute Grundstücke	31
7.1 Gesamtumsatz	31
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	32
7.2.1 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	33
7.2.3 Gebäude-Orientierungswerte bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend).....	34
7.2.4 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenhäuser	35
7.2.5 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	36
7.2.6 Wertansätze für Kfz-Abstellplätze.....	37
8. Wohn- und Teileigentum	38
8.1 Gesamtumsatz	38
8.2 Eigentumswohnungen.....	39
8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen.....	40
8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis	40
8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis	42
8.4 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen nach Gemeinden	44
8.4.1 Abenberg.....	44
8.4.2 Allersberg	45
8.4.3 Büchenbach.....	45
8.4.4 Georgensgmünd.....	45
8.4.5 Greding.....	46
8.4.6 Heideck.....	46
8.4.7 Hilpoltstein	46
8.4.8 Kammerstein	47
8.4.9 Rednitzhembach.....	47
8.4.10 Röttenbach.....	47
8.4.11 Rohr	47
8.4.12 Roth.....	48
8.4.13 Schwanstetten.....	48
8.4.14 Spalt.....	48
8.4.15 Thalmassing.....	49
8.4.16 Wendelstein	49
8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2024 – Bestand	50
8.6 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2024 – Neubau	51
9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren	52
9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten	52
9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten.....	53
10. Erläuterungen	55

1. Allgemeines zum Immobilienmarktbericht

Mit dem Immobilienmarktbericht werden die allgemeinen Umsätze und Entwicklungen sowie das Preisniveau für den Grundstücks- und Immobilienmarkt im Landkreis Roth bis zum 31.12.2023 dargestellt. Grundlage hierfür sind die notariell beglaubigten Kaufverträge, die in einer Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden. Ziel ist ein allgemeiner Überblick über den Grundstücks- und Immobilienmarkt für den Landkreis mit der Motivation das Marktgeschehen transparent darzustellen.

Der Marktbericht enthält Informationen zu:

- Flächen- und Geldumsätzen
- Anzahl der getätigten Verkäufe
- Entwicklungen zu den Vorjahren
- Mittelwerte für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Eigentumswohnungen
- Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen
- Informationen zu Auskünften und Wertgutachtenerstellung

Herausgeber des Marktberichtes ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Roth (Weinbergweg 1, 91154 Roth). Die redaktionelle Erarbeitung und Aufbereitung der Daten erfolgte in den Räumen der Geschäftsstelle.

Mit der Gutachtersitzung am 18.06.2024 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Urheberrecht:

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung sind nur für nichtkommerzielle Zwecke zu verwenden und nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

2.1 Der Gutachterausschuss

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Diese sind bei den Landratsämtern für den Bereich der Landkreise und bei jeder kreisfreien Stadt für das Stadtgebiet zuständig.

Der Gutachterausschuss als selbständiges und unabhängiges Kollegialorgan besteht aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern, die aufgrund ihrer Tätigkeit und langjährigen Erfahrung im Immobilienmarkt über besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden die Geschäfte des Gutachterausschusses führt.

Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Landkreis Roth

Vorsitzender:	Ralph Möllenkamp
Stellv. Vorsitzender:	Jörg Pfaffenritter
Leiter Geschäftsstelle:	Marcus Grafe
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:	Gertraud Kaschner Karlheinz Walter
Finanzverwaltung:	Wolfgang Greiner (FA Schwabach) Günter Röck (FA Schwabach)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:	Stefan Geßler Valentina Kurtovic
Ehrenamtliche Gutachter:	Reinhard Hofmann Martin Hofmann Fritz Hochreuther Michael Reidner Stefan Wartzack

2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in § 193 BauGB aufgeführt, diese sind im Besonderen:

- Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Führen der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung notwendiger Daten

2.2.1 Erstellung von Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Verkehrswertgutachten entsprechend § 194 BauGB. Darüber hinaus kann der Gutachterausschuss auch über die Höhe von Entschädigungen für Rechtsverluste an Grundstücken und anderen Vermögensnachteilen Gutachten erstatten. Antragsberechtigt sind die Eigentümer und ihnen gleichstehende Berechtigte, Gerichte und Behörden. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung. Siehe Antragsformular in der Anlage.

2.2.2 Führen der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle wird eine Kaufpreissammlung geführt. Diese ist die wesentliche Informationsgrundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Hier werden die wertrelevanten Daten aus und zu Grundstücksverträgen erfasst und ausgewertet.

Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 195 (1) BauGB:

"Zur Führung der Kaufpreissammlung ist 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 Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. ..."

Der Gutachterausschuss kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nach § 195 (3) BauGB und § 11 Bayerische Gutachterausschussverordnung sind auf Antrag Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit ein berechtigtes Interesse vorliegt. Die Auskunft ist gebührenpflichtig.

Auskünfte erhalten Personen, die mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst sind, z. B. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige oder sonstige qualifizierte Sachverständige bei Nachweis eines Gutachtenauftrags. Auskünfte dürfen nur erteilt werden, soweit sie dem Zweck einer Wertermittlung zu Grunde liegen und sind dahingehend zu anonymisieren, dass nicht auf Käufer bzw. Verkäufer zurückgeschlossen werden kann. Eine Weitergabe an unbefugte Dritte ist nicht zulässig, auf die Verschwiegenheitspflicht des Gutachters wird bei der Erteilung von Auskünften nochmals hingewiesen, siehe Antragsformular in der Anlage.

2.2.3 Bodenrichtwerte

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte entsprechen dem durchschnittlichen Lagewert für unbebaute Grundstücke. Sie werden im Landkreis Roth für baureifes Land erschließungskostenbeitragsfrei (ebf) nach dem BauGB (Straße, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und –begleitgrün) und dem KAG, einschließlich Kanal- und Wasserversorgung für die Grundstücksfläche und eine übliche Geschoßfläche ausgewiesen.

Bodenrichtwertauskunft

Die Bodenrichtwerte werden im Zwei-Jahres-Rhythmus ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind seit dem Jahrgang 2002 im Internet unter www.landratsamt-roth.de abrufbar und bei der Geschäftsstelle einsehbar. Schriftliche Auskünfte, auch für zurückliegende Stichtage, sind gegen Gebühr gemäß Anlage bei der Geschäftsstelle erhältlich.

Seit 2019 können die aktuellen Bodenrichtwerte auch über www.bodenrichtwerte.bayern.de kostenfrei abgerufen werden.

2.2.4 Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Der Gutachterausschuss ermittelt auf Basis der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für den Teilbereich der Eigentumswohnungen, sowie Orientierungswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

3. Methodik und Zielsetzung

Der Immobilienmarktbericht gibt die Entwicklung des Immobilienmarktes im Landkreis Roth für die Jahre 2022 und 2023 wieder. Er hat das Ziel, die allgemeine Marktsituation mit ihren verschiedenen Teilmärkten umfassend darzustellen. Er soll allen Sachverständigen und sonstigen am Grundstücksmarkt Interessierten einen Anhaltswert über die Entwicklung im Landkreis geben.

Es werden statistische Aussagen über Preisentwicklungen, Flächen- und Geldumsätze von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum getroffen.

Für das Marktsegment „Eigentumswohnungen“ wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszins nebst Korrekturbeträgen für modellabweichende Parameter abgeleitet.

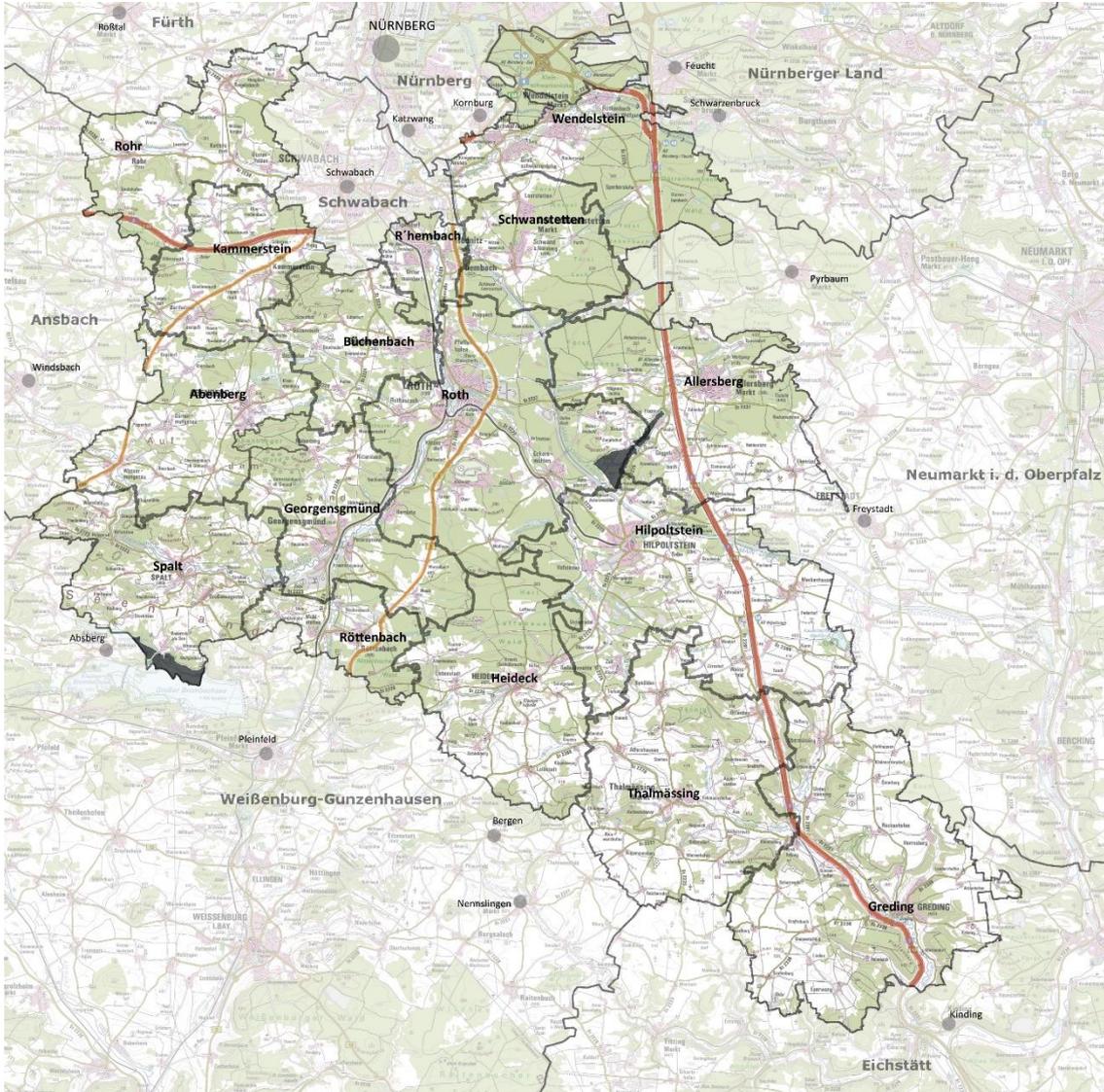
In die Ermittlung von Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen flossen nur auswertbare Kaufverträge ein. Sogenannte "Ausreißer" und Kaufverträge, bei denen enge persönliche (z. B. Verwandtschaft) oder wirtschaftliche (z. B. Handel innerhalb einer Firmengruppe) Beziehungen bestehen, wurden nicht berücksichtigt, ebenso Kaufverträge, bei denen wesentliche Daten nicht erfassbar waren.

Die Diagrammdarstellungen der Gesamtumsätze beinhalten im Gegensatz dazu alle Kauffälle der entsprechenden Periode. Hier fand keine Ausreißerabsonderung statt.

Wo Spannen (+/-) angegeben sind, ist darunter nicht das Maximum bzw. Minimum aller Kauffälle zu verstehen. Spannen kennzeichnen den Wertebereich, in dem rund 68 % (2/3) aller der Auswertung zugrunde liegenden Kauffälle liegen. Innerhalb der doppelten Spanne liegen rund 95 % der Werte.

4. Landkreisdaten

4.1 Lage und Beschreibung



Der Landkreis Roth bildet den südöstlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken. Im Süden grenzt er an den oberbayerischen Landkreis Eichstätt, im Osten an den oberpfälzischen Landkreis Neumarkt. Weitere Nachbarn sind die mittelfränkischen Landkreise Weißenburg im Südwesten, Ansbach im Nordwesten, die Landkreise Fürth und Nürnberger Land sowie die kreisfreien Städte Nürnberg und Schwabach im Norden.

Geographisch liegt ein Großteil des Landkreises innerhalb des Südlichen Mittelfränkischen Beckens mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg. Der Süden gehört zum Vorland der Mittleren Frankenalb und geht in die Südliche Frankenalb über. Die Flüsse Schwäbische Rezat und Rednitz durchziehen den Kreis von Süd nach Nord.

Mit einer Fläche von 895,39 km² nimmt der Landkreis Roth unter den 71 Landkreisen Bayerns die 37. Stelle, unter den sieben Landkreisen von Mittelfranken die 4. Stelle ein. Die durchschnittliche Gebietsfläche in Bayern beträgt 985 km².

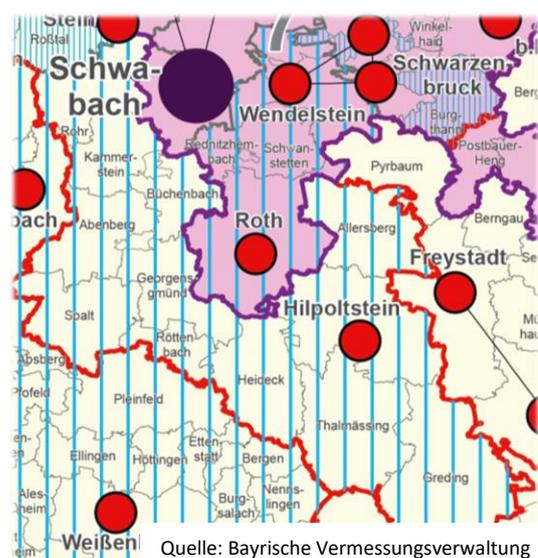
Der Landkreis ist an die überregionale Verkehrsinfrastruktur durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der Stadt Nürnberg gut angebunden. Allein drei Bundesautobahnen (A3, A6, A9) führen direkt durch den Landkreis oder tangieren ihn. Die Bundesstraßen B2 durchquert den Landkreis aus Richtung Schwabach über Rednitzhembach, Roth, Georgensgmünd und Röttenbach nach Weißenburg. Im Nord-Westen verläuft die B466 ebenfalls von Schwabach aus über Kammerstein und Abenberg Richtung Gunzenhausen. Die Anbindung der Kommunen an den ÖPNV funktioniert über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN), in den der Landkreis Roth eingebunden ist. Mit der Bahntrassen R6 verläuft eine wichtige Verbindungslinie von Nürnberg nach München und Augsburg mit Haltepunkten in Roth und Georgensgmünd. Zudem trägt die S-Bahn Linie von Nürnberg nach Roth, mit Haltestellen in Rednitzhembach und Büchenbach, zu einer guten Anbindung bei. Mit dem Main-Donau-Kanal durchquert auf einer Länge von 26 km ein Binnenschiffahrtsgewässer den Landkreis über Roth und Hilpoltstein.

Der Landkreis Roth gehört den Tourismusverbänden Fränkisches Seenland und Naturpark Altmühltal an. Mit über 800.000 Übernachtungen, bei stets steigenden Zahlen, hat sich der Tourismus in den letzten Jahren zu einem wichtigen Wirtschaftszweig entwickelt. Herausragende Freizeiteinrichtungen sind der 1.200 ha große Brombachsee und der 212 ha große Rothsee.

4.2 Raumstruktur

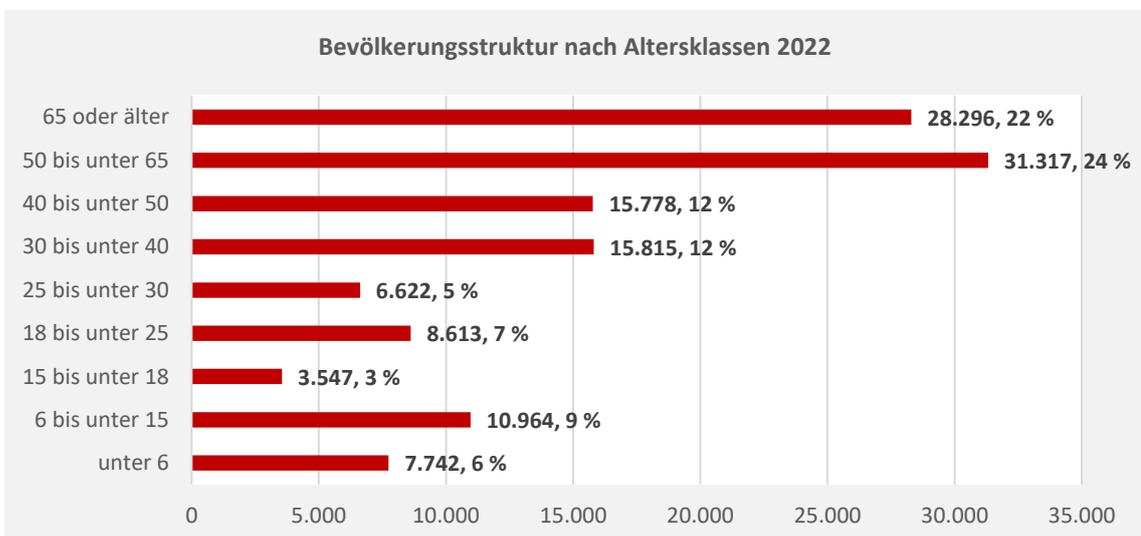
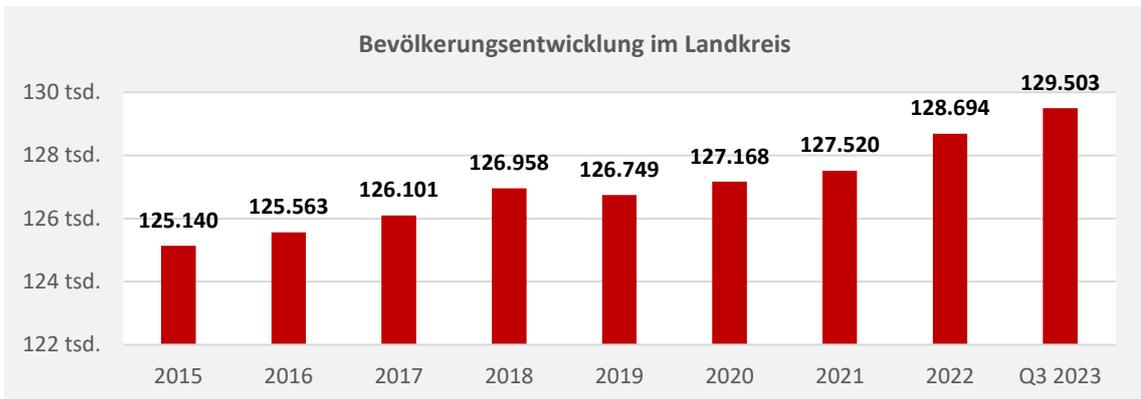
Der Landkreis Roth zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern sowohl zum „Verdichtungsraum“ Großraum Nürnberg (Roth, Rednitzhembach, Schwanstetten und Wendelstein, violett eingefärbt) als auch zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ (übrige Gemeinden, gelbliche Färbung). Deutlich wird dies auch durch die Bevölkerungsdichte. In den 4 Gemeinden leben 339 EW/km², im restlichen Landkreisgebiet sind es im Schnitt 115 EW/km².

Mittelzentren (rote Punkte) im Landkreis, insb. mit weiterführenden Schulen, sind die Gemeinden Hilpoltstein, Roth und Wendelstein.

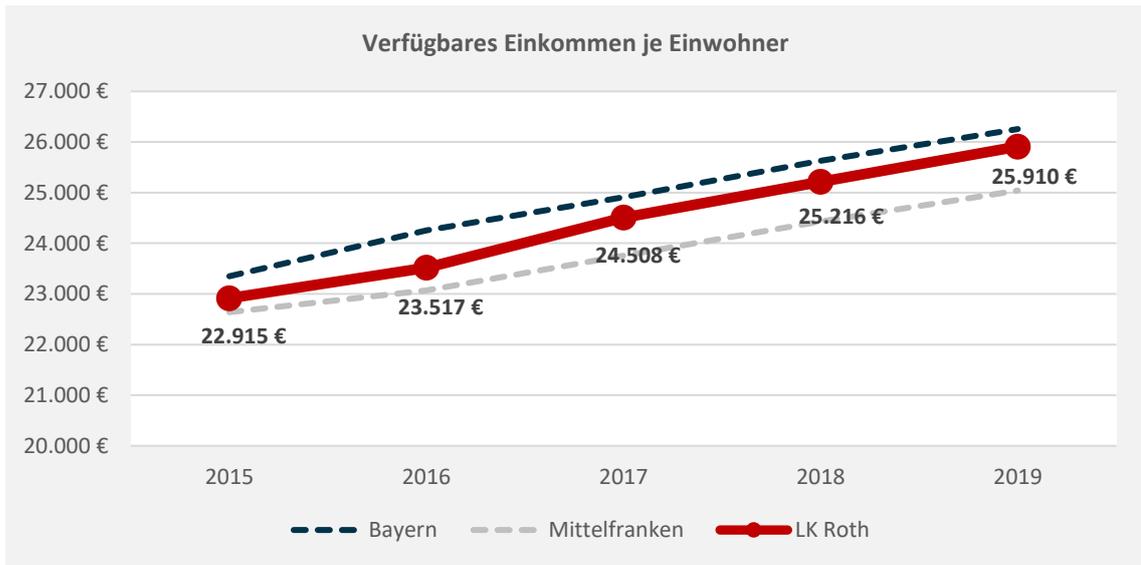


4.3 Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde	Fläche	Bev. Dichte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q3 2023
Abenberg	48,41 km ²	116 EW/km ²	5.541	5.554	5.502	5.511	5.503	5.492	5.499	5.607	5.634
Allersberg	59,72 km ²	142 EW/km ²	8.234	8.128	8.226	8.337	8.374	8.370	8.417	8.457	8.489
Büchenbach	30,78 km ²	175 EW/km ²	5.286	5.288	5.219	5.240	5.233	5.304	5.308	5.392	5.424
Georgensgmünd	46,94 km ²	146 EW/km ²	6.661	6.660	6.680	6.706	6.741	6.747	6.789	6.872	6.944
Greding	103,74 km ²	69 EW/km ²	7.061	7.088	7.093	7.126	7.163	7.135	7.075	7.148	7.291
Heideck	58,64 km ²	79 EW/km ²	4.642	4.632	4.688	4.653	4.642	4.653	4.641	4.659	4.696
Hilpoltstein	89,71 km ²	155 EW/km ²	13.287	13.358	13.474	13.624	13.731	13.841	13.852	13.868	13.916
Kammerstein	37,11 km ²	84 EW/km ²	2.898	3.002	3.041	3.076	3.063	3.049	3.071	3.111	3.100
Rednitzhembach	13,02 km ²	544 EW/km ²	6.834	6.824	6.836	6.831	6.846	6.946	7.009	7.077	7.143
Röttenbach	21,67 km ²	156 EW/km ²	3.126	3.232	3.239	3.198	3.145	3.143	3.281	3.377	3.466
Rohr	46,49 km ²	81 EW/km ²	3.637	3.653	3.694	3.715	3.755	3.770	3.781	3.780	3.809
Roth	96,35 km ²	263 EW/km ²	24.819	25.102	25.220	25.593	25.238	25.232	25.165	25.367	25.375
Schwanstetten	32,40 km ²	225 EW/km ²	7.276	7.260	7.260	7.289	7.294	7.317	7.318	7.284	7.300
Spalt	55,72 km ²	93 EW/km ²	4.988	4.947	5.003	5.023	5.047	5.087	5.102	5.204	5.270
Thalmässing	80,55 km ²	67 EW/km ²	5.151	5.118	5.138	5.203	5.217	5.274	5.303	5.402	5.428
Wendelstein	50,92 km ²	316 EW/km ²	15.699	15.717	15.788	15.833	15.757	15.808	15.909	16.089	16.218



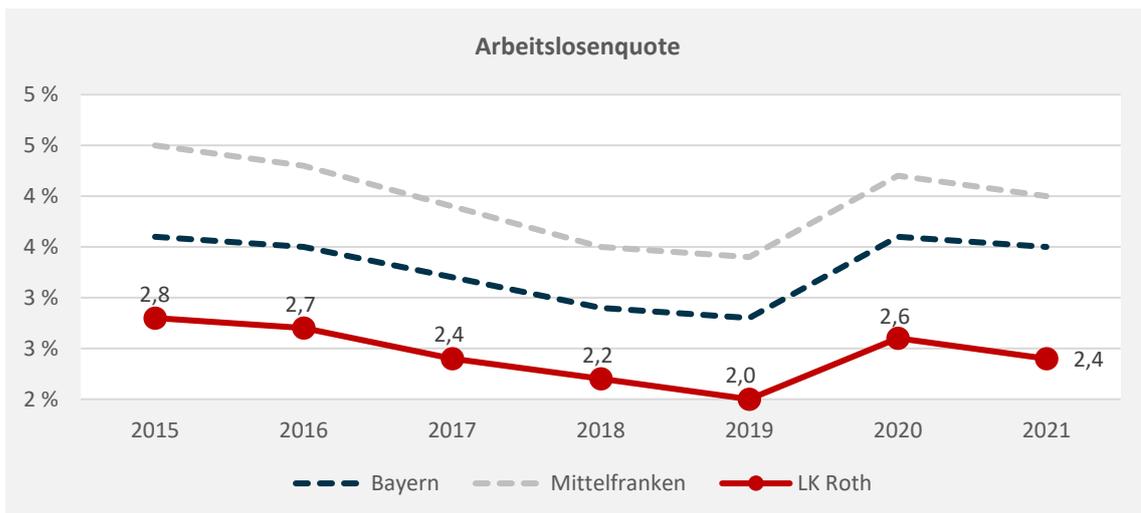
4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt



Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik

Aktuellere Daten standen zum Zeitpunkt der Erstellung nicht zur Verfügung. Für den Landkreis Roth zeigen die Daten der Jahre 2015 bis 2019 eine Steigerung des zur Verfügung stehenden Einkommens um 13,1 %. Im Vergleich liegt der Landkreis Roth im Schnitt 1,9% unter dem bayrischen Mittel und 2,6% über dem fränkischen Mittel.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner ist der Einkommensbetrag, der nach Erhalt der Arbeitnehmerentgelte oder Vermögenseinkommen und nach Abzug von Steuern und Sozialbeiträgen zum Konsum und zum Sparen zur Verfügung steht.



Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik

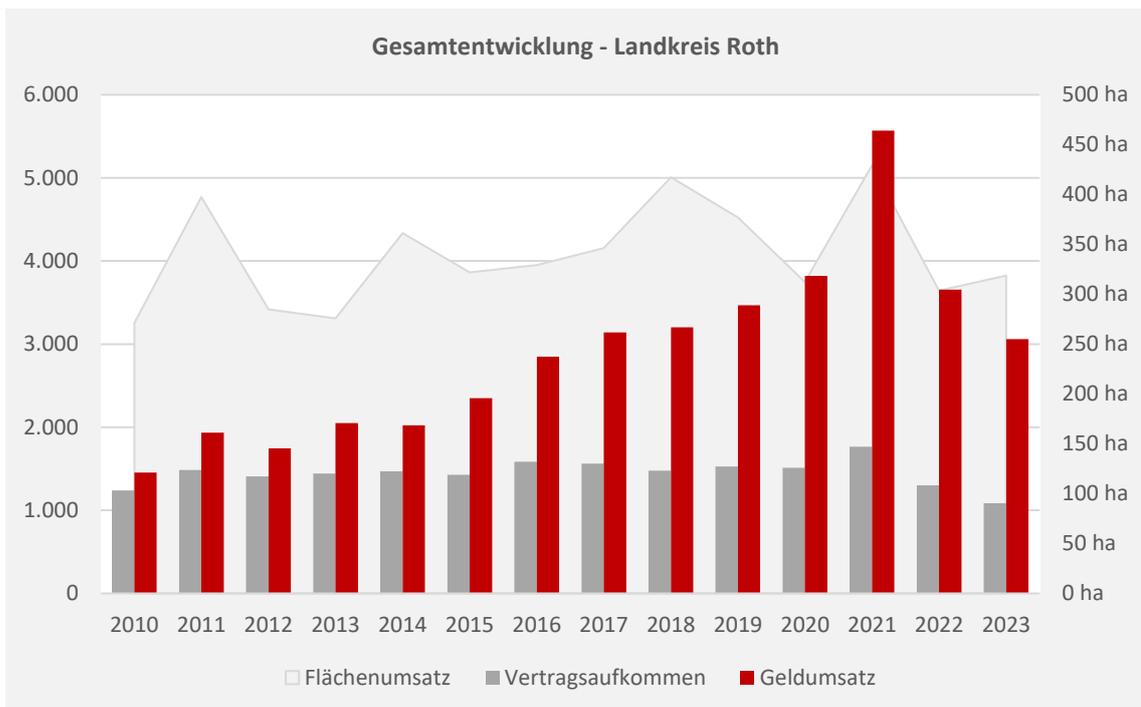
Das niedrigste Niveau der letzten Jahre lag 2019 bei 2,0%. Wahrscheinlich aufgrund der COVID-19 Pandemie ist die Arbeitslosenquote von 2019 auf 2020 um 30% gestiegen. Das gleiche Muster zeigen die absoluten Entwicklungen in Mittelfranken und Bayern. 2021 zeigte sich wieder eine leichte Entspannung sowohl im Landkreis Roth, wie auch in gesamt Bayern und Mittelfranken.

5. Umsätze

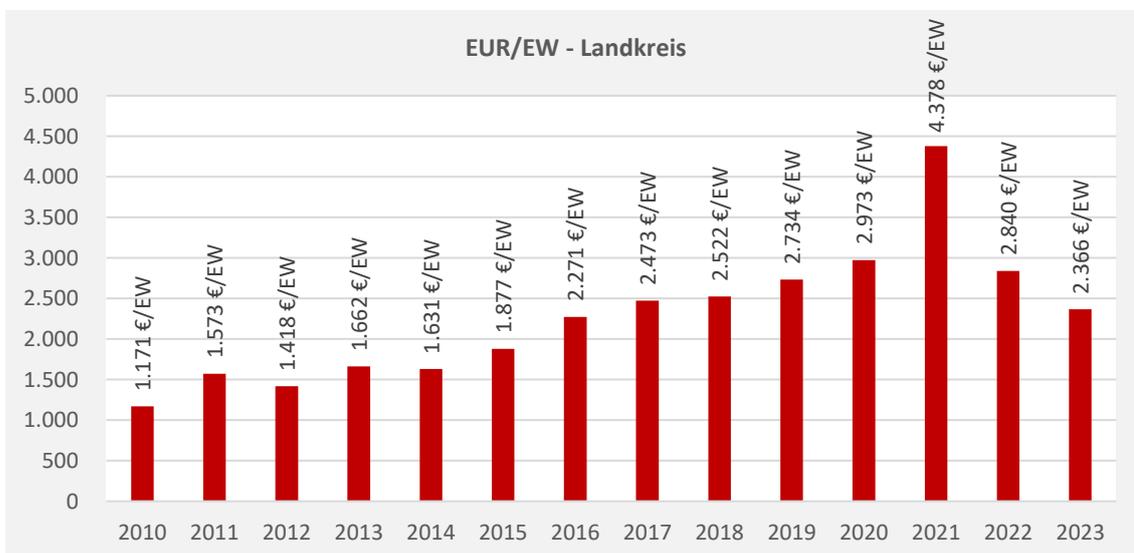
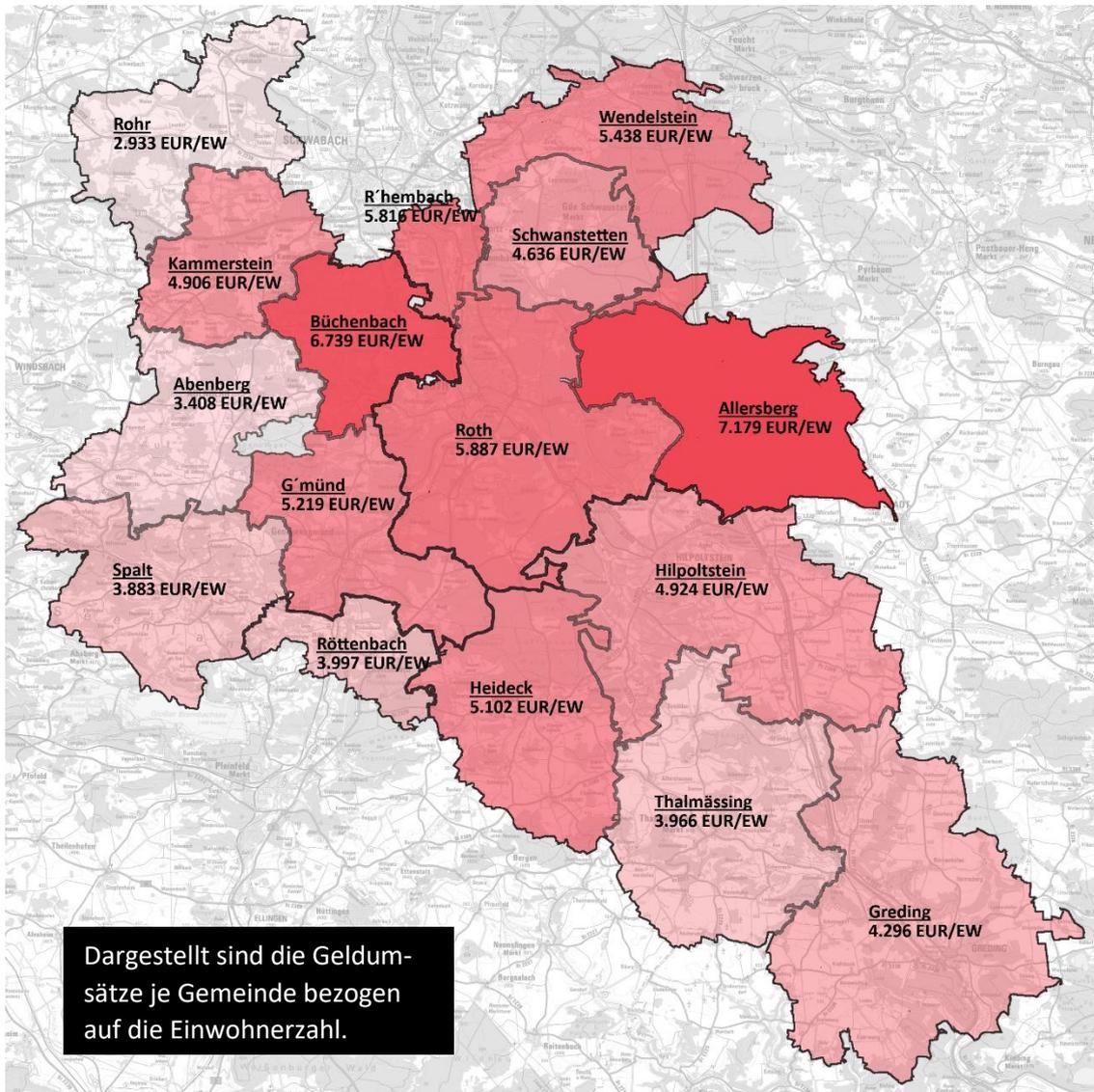
5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze

Berücksichtigt werden alle Verträge, deren Vertragsdatum in abgeschlossene Geschäftsjahre entfallen. Das Vertragsaufkommen erfasst alle Notarverträge, es werden keine Unterschiede zwischen auswertbaren und nicht auswertbaren Fällen gemacht.

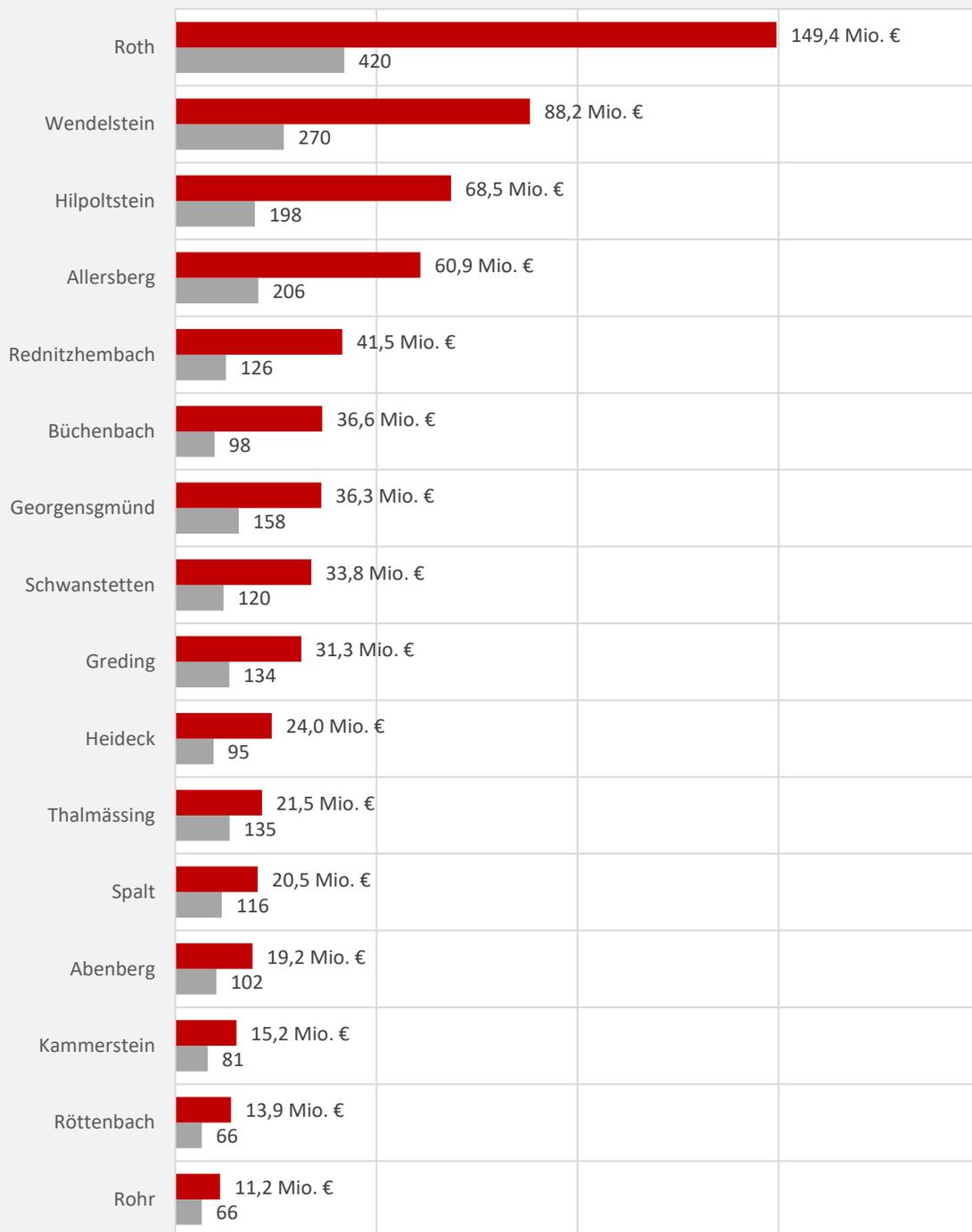
Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2023	1087	305,9 Mio €	3.080.563 m ²
2022	1302	365,6 Mio €	3.036.219 m ²
2021	1767	557,4 Mio €	4.293.638 m ²
2020	1510	381,9 Mio €	3.122.627 m ²
2019	1528	346,6 Mio €	3.770.315 m ²
2018	1479	320,3 Mio €	4.172.563 m ²
2017	1563	314,1 Mio €	3.462.072 m ²
2016	1586	285,0 Mio €	3.291.584 m ²
2015	1427	234,9 Mio €	3.219.170 m ²
2014	1469	202,3 Mio €	3.612.138 m ²
2013	1443	205,1 Mio €	2.759.274 m ²
2012	1409	174,7 Mio €	2.848.984 m ²
2011	1485	193,5 Mio €	3.973.714 m ²
2010	1240	145,4 Mio €	2.711.931 m ²



5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2022/2023

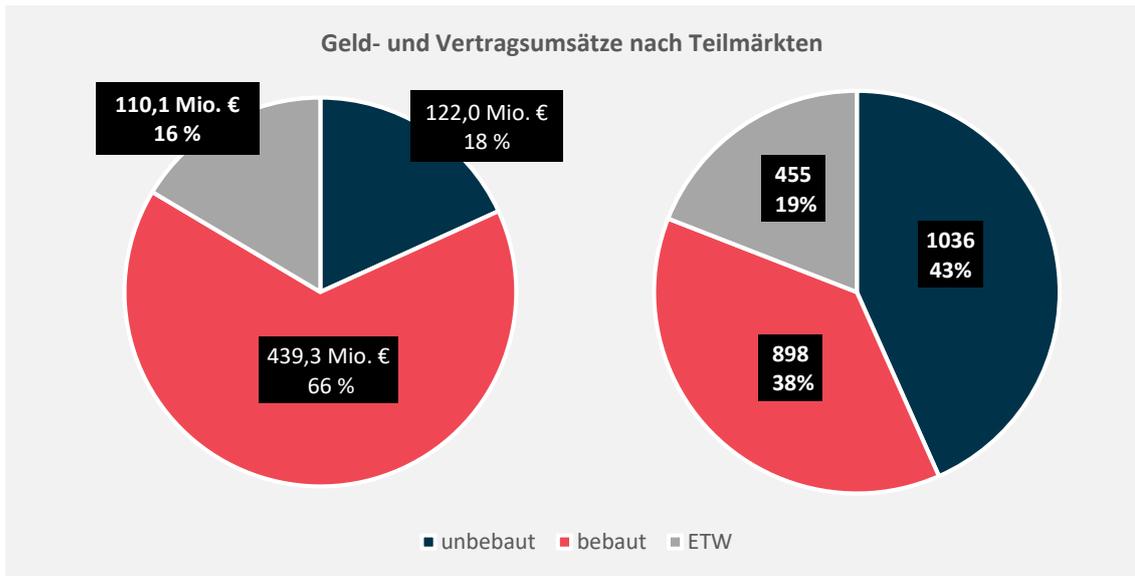


Umsätze nach Gemeinden 2022/2023

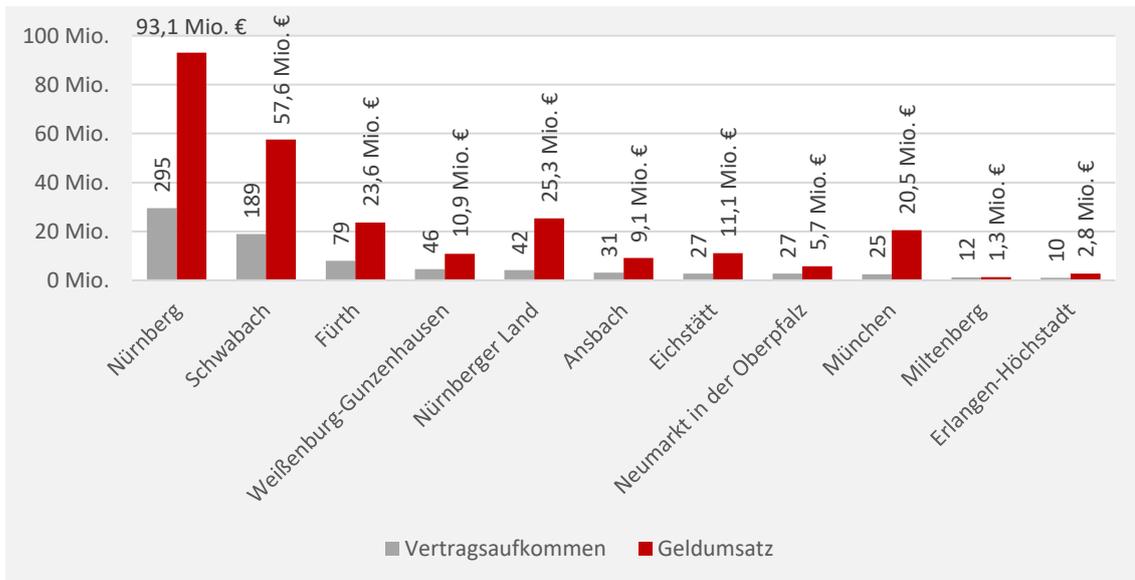


■ Geldumsatz ■ Vertragsaufkommen

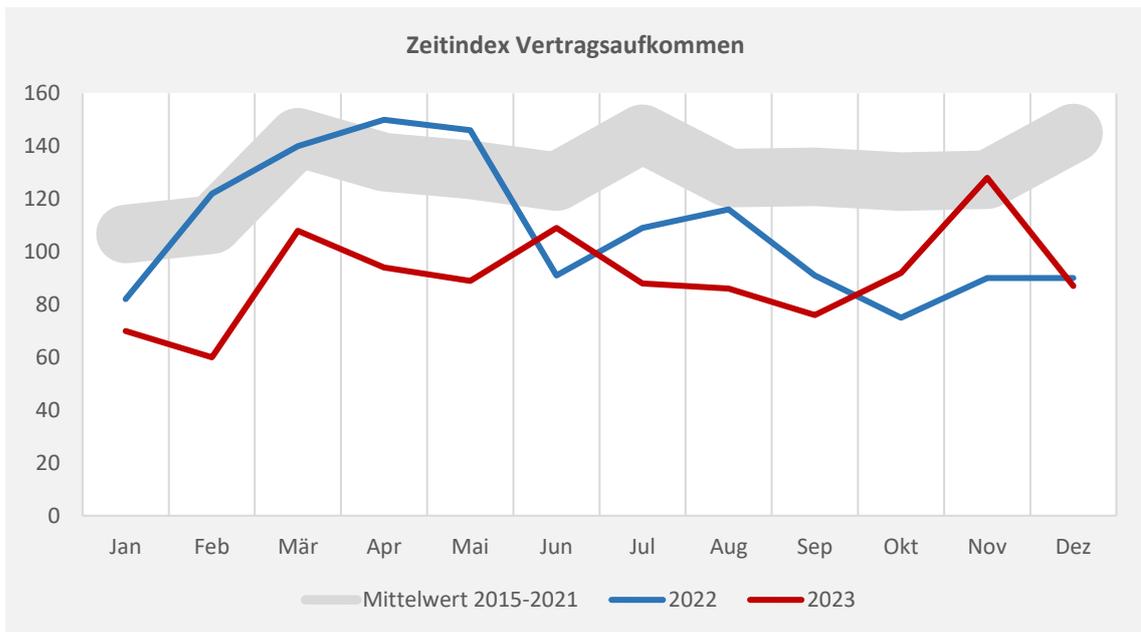
5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2022/2023



5.4 Käufer von außerhalb des Landkreises



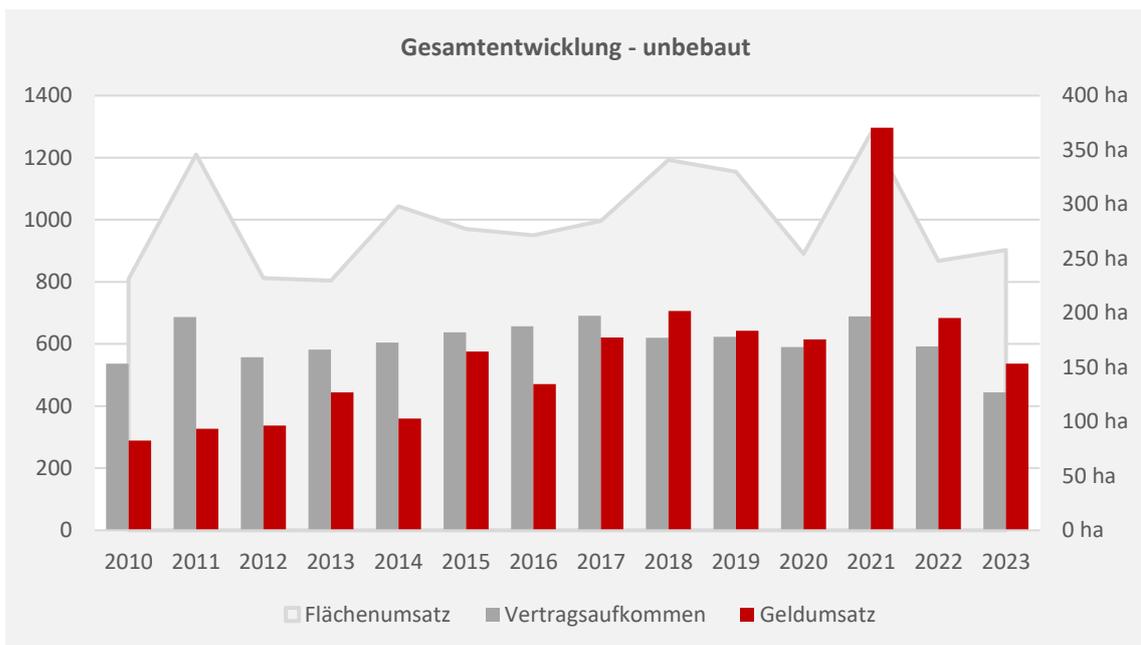
5.5 Entwicklung Vertragsaufkommen



Jahr/Monat	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2023	70	60	108	94	89	109	88	86	76	92	128	87
2022	82	122	140	150	146	91	109	116	91	75	90	90
2021	96	125	210	160	157	140	175	143	141	140	140	144
2020	109	103	114	124	100	118	153	129	157	118	133	151
2019	100	120	136	143	164	105	151	124	101	133	116	132
2018	112	98	133	121	134	127	139	122	112	127	118	137
2017	133	119	169	124	141	130	127	118	131	104	118	149
2016	101	115	116	136	119	146	138	149	121	136	162	148
2015	96	92	126	130	102	120	130	110	136	128	104	154

6. Unbebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2023	444	53,7 Mio €	2.580.225 m ²
2022	592	68,4 Mio €	2.479.725 m ²
2021	689	129,6 Mio €	3.652.056 m ²
2020	590	61,5 Mio €	2.544.160 m ²
2019	623	64,2 Mio €	3.297.944 m ²
2018	620	70,6 Mio €	3.407.817 m ²
2017	691	62,1 Mio €	2.845.701 m ²
2016	657	47,1 Mio €	2.713.595 m ²
2015	637	57,5 Mio €	2.773.044 m ²
2014	605	36,0 Mio €	2.980.774 m ²
2013	582	44,4 Mio €	2.297.319 m ²
2012	557	33,7 Mio €	2.322.107 m ²
2011	687	32,7 Mio €	3.456.544 m ²
2010	537	28,9 Mio €	2.311.521 m ²

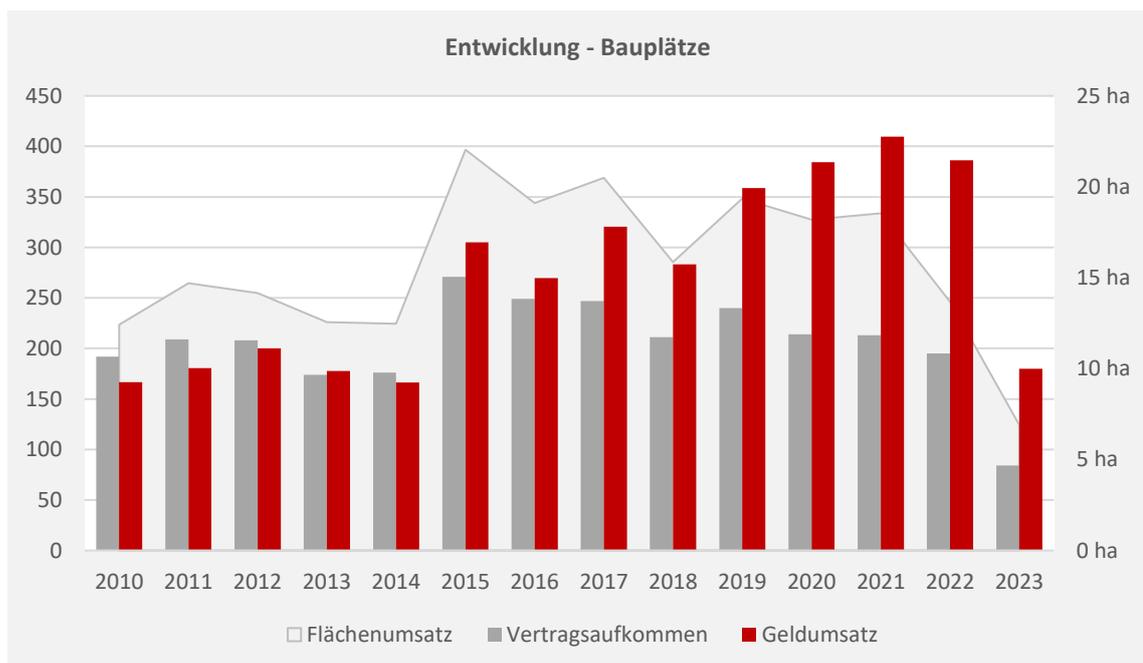


Anteil nach Flächennutzung 2022/2023

Wohnbauflächen (inkl. gem. Ortslage):	29,2 %	(303 Verträge)
Gewerbeflächen:	4,4 %	(46 Verträge)
Landwirtschaftsflächen:	14,8 %	(153 Verträge)
Forstwirtschaftsflächen:	15,1 %	(156 Verträge)
Bauerwartungsland/Rohbauland:	3,9 %	(40 Verträge)
Gartenland:	2,1 %	(22 Verträge)
Arrondierungen:	10,4 %	(108 Verträge)
Sonst. Flächen:	20,3 %	(140 Verträge)
<small>(inkl. Wochenend- und Gartenland, Arrondierungsflächen)</small>		

6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

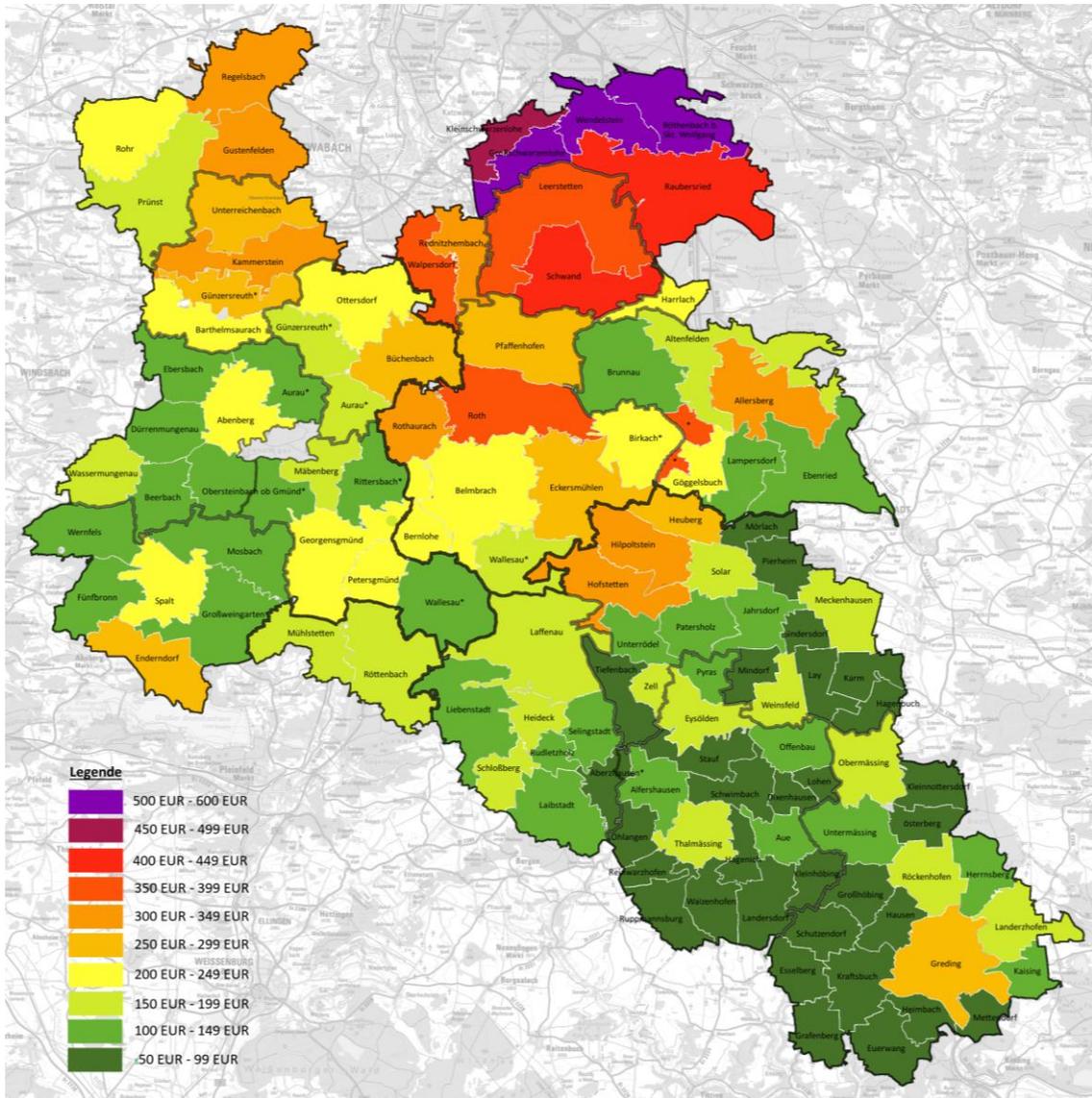
Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2023	84	18,0 Mio €	68.940 m ²
2022	195	38,6 Mio €	136.836 m ²
2021	213	41,0 Mio €	185.410 m ²
2020	214	38,4 Mio €	181.998 m ²
2019	240	35,9 Mio €	193.546 m ²
2018	211	28,3 Mio €	158.529 m ²
2017	247	32,0 Mio €	204.961 m ²
2016	249	27,0 Mio €	191.067 m ²
2015	271	30,5 Mio €	220.348 m ²
2014	176	16,6 Mio €	124.688 m ²
2013	174	17,8 Mio €	125.512 m ²
2012	208	20,0 Mio €	141.520 m ²
2011	209	18,0 Mio €	146.919 m ²
2010	192	16,6 Mio €	124.157 m ²



Erschließungsbeiträge bei Bauplätzen

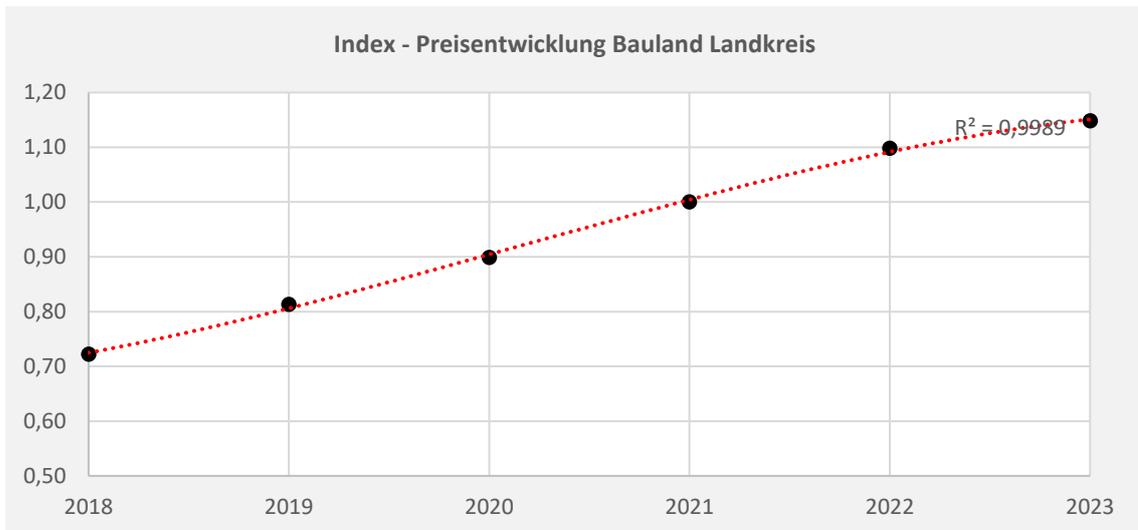
Sämtliche Bodenrichtwerte und auch nachfolgende Angaben zu Bodenwerten beziehen sich auf einen erschließungs- und kanalanschlussfreien Grundstückszustand. Ein erschlossenes Grundstück enthält i.d.R. bereits Kosten für die Straßenherstellung, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen oder Lärmschutzmaßnahmen. Zudem sind die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal abgerechnet. Auskünfte zum Erschließungszustand eines Grundstücks können bei den Gemeinden eingeholt werden.

6.1.1 Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen und gem. Ortslagen zum Stichtag 01.01.2024



Dargestellt sind die durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für Wohnbauflächen nach Gemeinkundungen. Für einzelne Ortslagen, insbesondere in den größeren Gemeinden, kann das Preisniveau auch deutlich variieren.

6.1.2 Preisentwicklung Bauland



6.1.3 Preisentwicklung Bauland nach Gemeinden

Allersberg, Rednitzhembach, Roth, Schwanstetten, Wendelstein

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,77	0,85	1,08	1,00	1,31	1,11

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres

Abenberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Kammerstein, Rohr, Spalt

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,68	0,76	0,86	1,00	1,04	1,16

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres

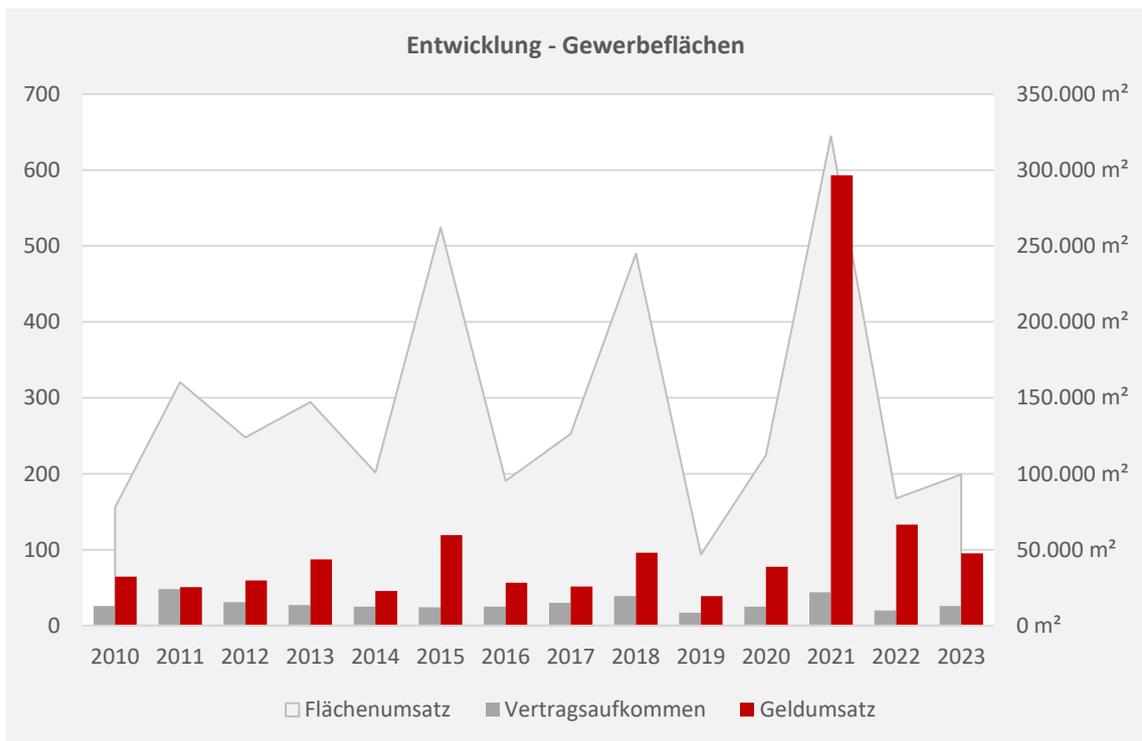
Greding, Heideck, Hilpoltstein, Röttenbach, Thalmässing

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,75	0,86	0,89	1,00	1,13	1,18

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres

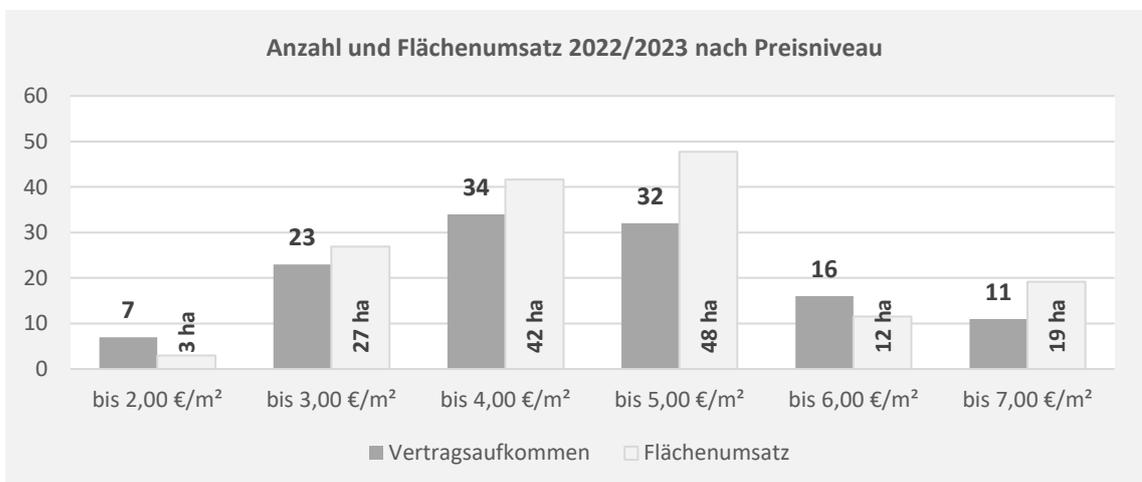
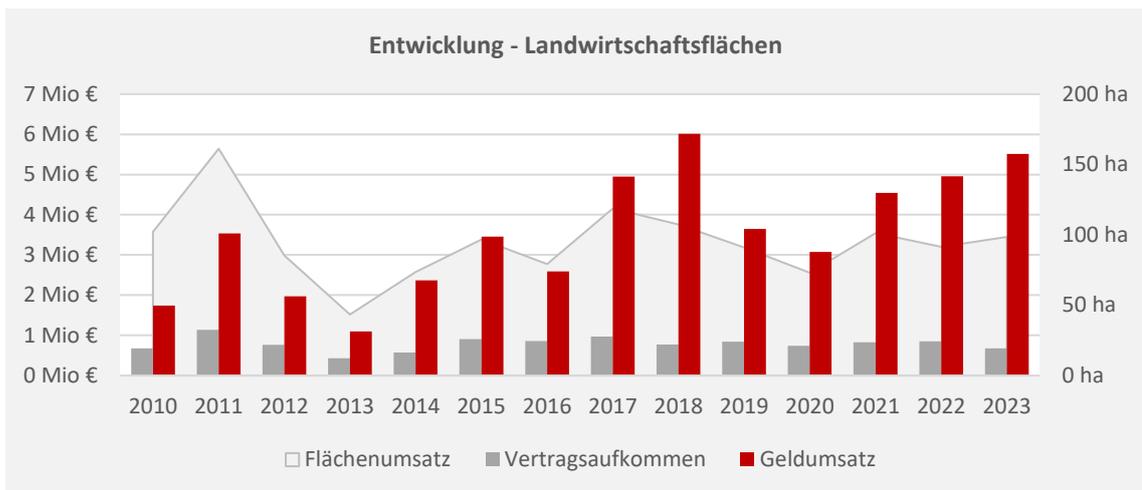
6.2 Gewerbeflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2023	26	9,5 Mio €	99.549 m ²
2022	20	13,3 Mio €	83.744 m ²
2021	44	59,3 Mio €	322.281 m ²
2020	25	7,8 Mio €	112.061 m ²
2019	17	3,9 Mio €	46.682 m ²
2018	39	9,6 Mio €	245.137 m ²
2017	30	5,2 Mio €	126.227 m ²
2016	25	5,6 Mio €	95.283 m ²
2015	24	11,9 Mio €	262.301 m ²
2014	25	4,6 Mio €	100.798 m ²
2013	27	8,7 Mio €	147.312 m ²
2012	31	5,9 Mio €	123.834 m ²
2011	48	5,1 Mio €	160.327 m ²
2010	26	6,4 Mio €	77.989 m ²

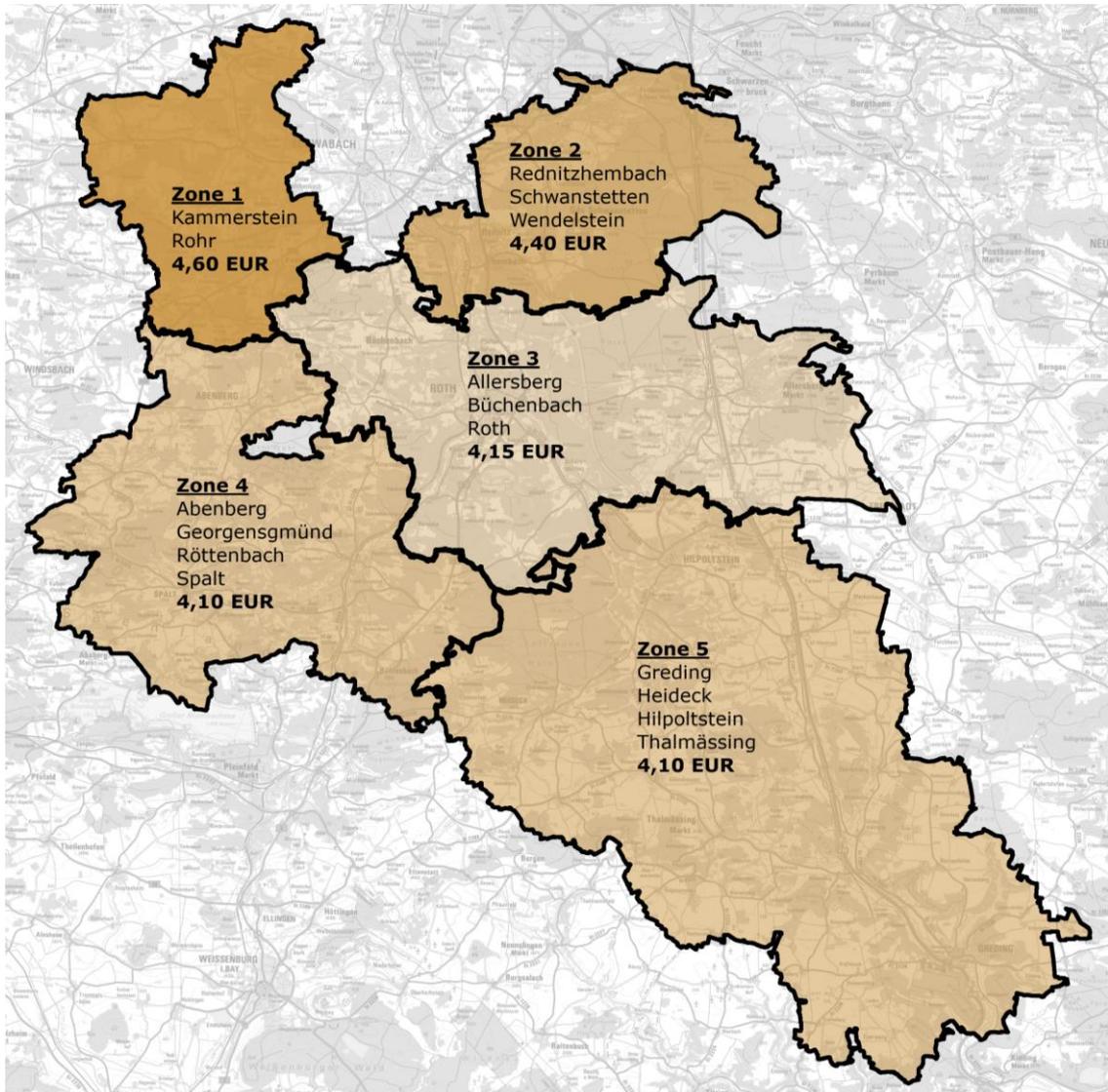


6.4 Landwirtschaftsfläche

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2023	68	5,5 Mio €	984.711 m ²
2022	85	5,0 Mio €	915.644 m ²
2021	83	4,5 Mio €	1.013.104 m ²
2020	74	3,1 Mio €	730.758 m ²
2019	84	3,6 Mio €	909.799 m ²
2018	77	6,0 Mio €	1.074.222 m ²
2017	97	4,9 Mio €	1.188.146 m ²
2016	86	2,6 Mio €	793.179 m ²
2015	91	3,5 Mio €	965.911 m ²
2014	57	2,4 Mio €	734.558 m ²
2013	43	1,1 Mio €	433.622 m ²
2012	76	2,0 Mio €	853.985 m ²
2011	114	3,5 Mio €	1.612.187 m ²
2010	68	1,7 Mio €	1.021.482 m ²

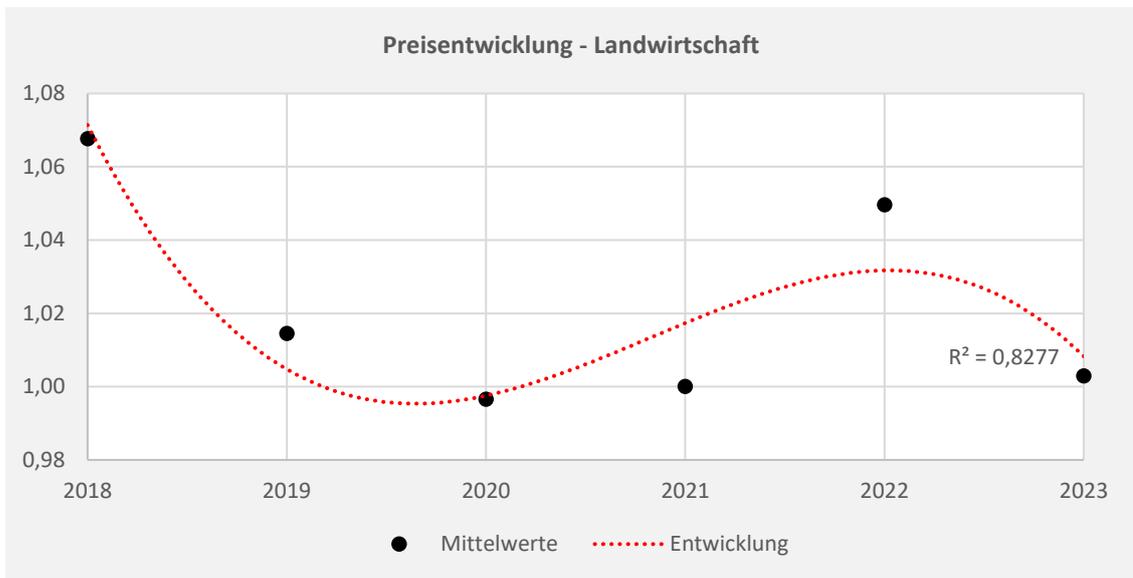


Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen zum Stichtag 01.01.2024



Würdigung Ackerland: +10 %
Würdigung Grünland: - 10 %

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden 153 Kauffälle aus dem Jahr 2022/2023 ausgewertet. Ausreißer, Flächen unter 1.000 m², Teiche und Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt. Eine Wertdifferenzierung zwischen Acker- und Grünland war nicht zu beobachten und erfolgte deshalb nicht.

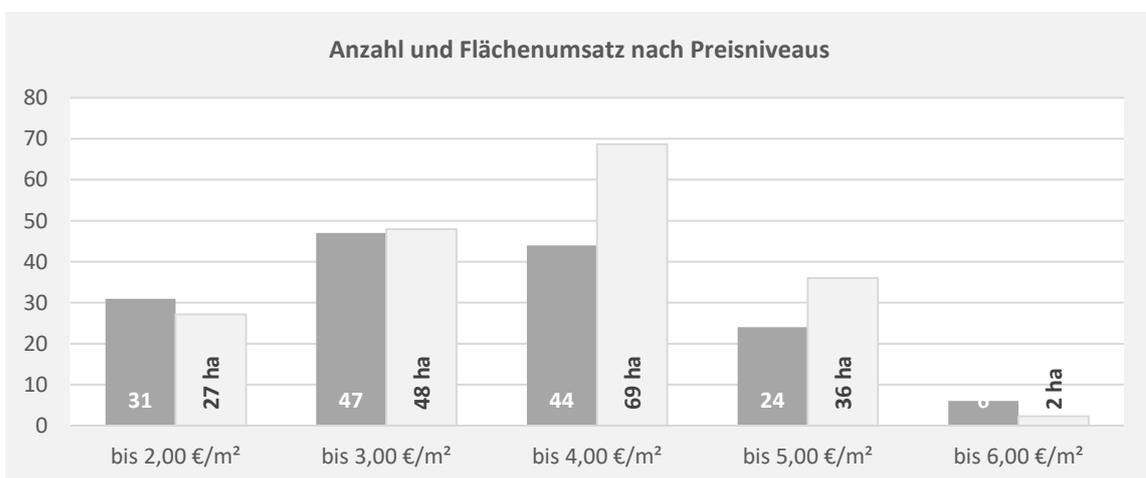
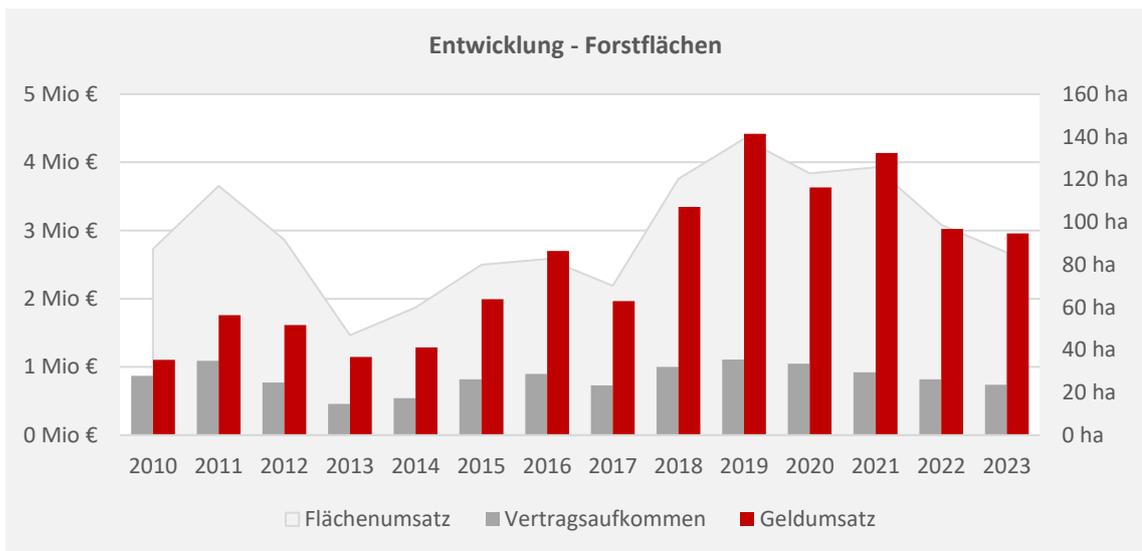


Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	1,07	1,01	1,00	1,00	1,05	1,00

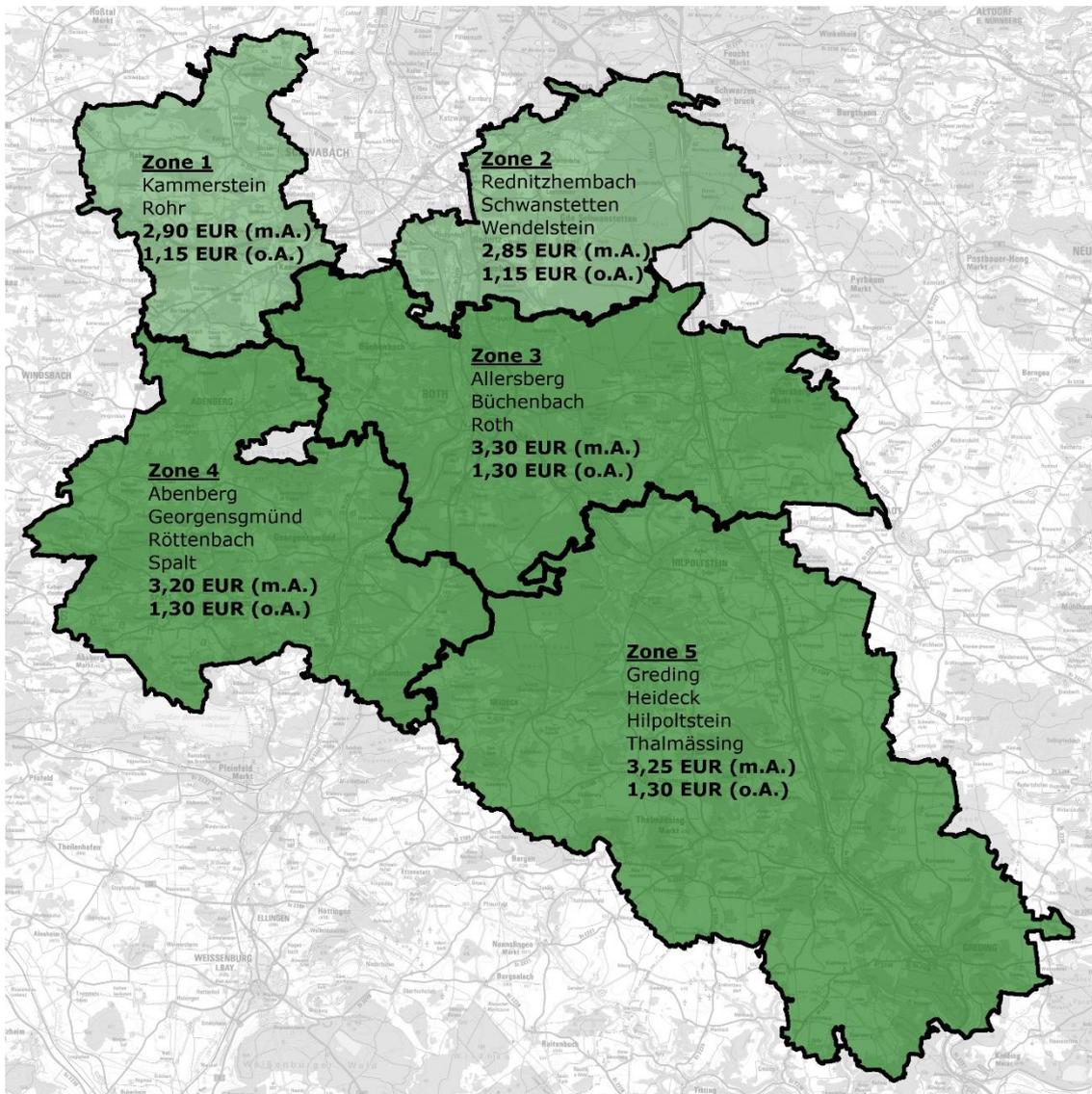
Die angegebenen Indexpzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres

6.5 Forstflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2023	74	3,0 Mio €	855.981 m ²
2022	82	3,0 Mio €	987.067 m ²
2021	92	4,1 Mio €	1.256.527 m ²
2020	105	3,6 Mio €	1.228.375 m ²
2019	111	4,4 Mio €	1.390.557 m ²
2018	100	3,3 Mio €	1.202.799 m ²
2017	73	2,0 Mio €	700.277 m ²
2016	90	2,7 Mio €	826.610 m ²
2015	82	2,0 Mio €	800.231 m ²
2014	54	1,3 Mio €	599.161 m ²
2013	46	1,1 Mio €	468.002 m ²
2012	77	1,6 Mio €	916.093 m ²
2011	109	1,8 Mio €	1.170.088 m ²
2010	87	1,1 Mio €	873.630 m ²

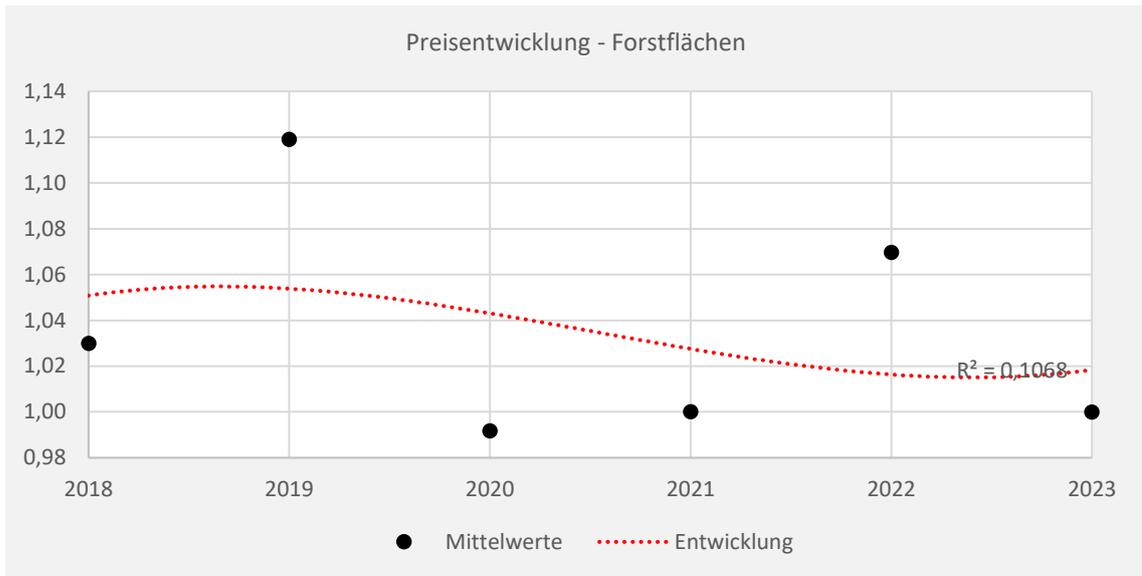


Bodenrichtwerte für Forstwirtschaftsflächen zum Stichtag 01.01.2024



m.A. ...mit Aufwuchs
o.A. ...ohne Aufwuchs

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden 156 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 ausgewertet. Ausreißer sowie Flächen unter 1.000 m², Sandabbauflächen, Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt.



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	1,03	1,12	0,99	1,00	1,07	1,00

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres

6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Für Bauerwartungsland mit **Wohnbebauung** wurden im Zeitraum von 2021 bis 2023 insgesamt 39 Kauffälle erfasst. Die Auswertung geeigneter Verträge ergab eine Spanne zwischen 16 % und 32 %, im Mittel **24 %**. (Bezugsgröße: Bodenrichtwert für Bauland der entsprechenden Ortslage)

Für Bauerwartungsland mit **gewerblicher Bebauung** wurden im Zeitraum von 2021 bis 2023 insgesamt 15 Kauffälle erfasst. Die Auswertung geeigneter Verträge ergab eine Spanne zwischen 24 % und 52 %, im Mittel **38 %**. (Bezugsgröße: Bodenrichtwert für gewerbliches Bauland der entsprechenden Ortslage)

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Für Rohbauland lagen im Berichtszeitraum nicht genug Daten vor.

6.4 Gartenland

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 wurden 29 Verkäufe mit hausnahe Gartenland registriert und ausgewertet. Die einzelnen Kaufwerte zeigen, dass die Werte des hausnahen Gartenlandes im Verhältnis zu den umliegenden Bodenrichtwerten für Bauland zwischen 3 % und 21 % liegen, im Mittel **12 %**.

6.5 Arrondierungsflächen

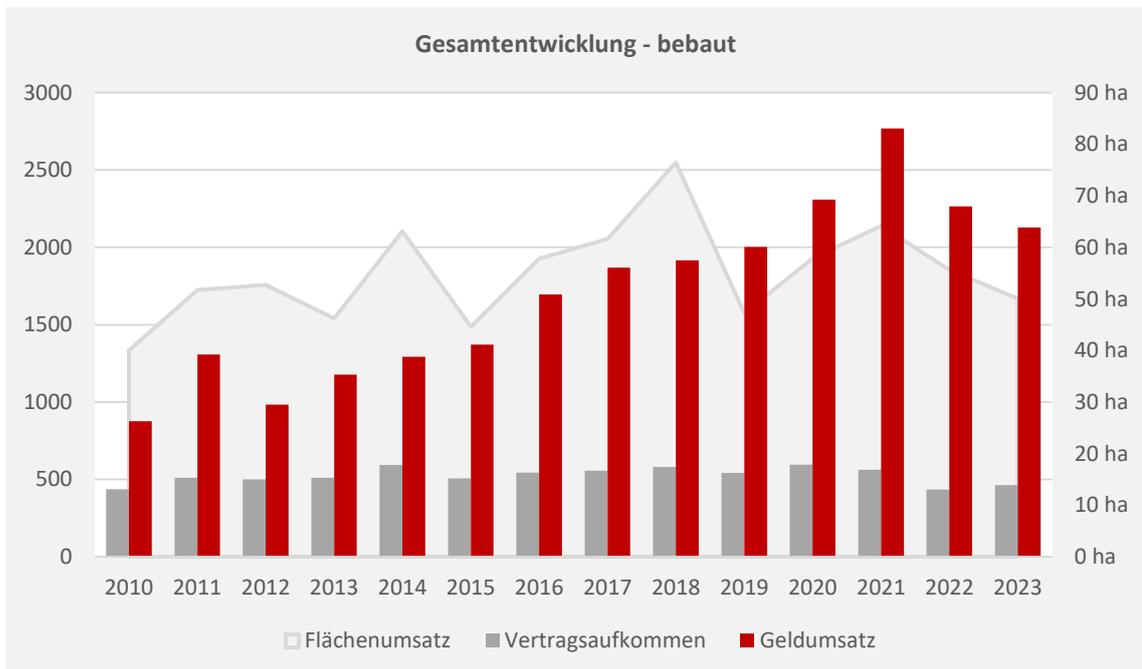
Arrondierungsflächen sind selbständig nicht nutzbare Teilflächen, die mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Gemäß der einschlägigen Fachliteratur (Kleiber) werden diese üblicherweise umso höher im Preis gehandelt, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstückes ist.

Für Arrondierungsflächen wurden im Zeitraum von 2021 bis 2023 insgesamt 95 Kauffälle zwischen 1 m² und 150 m² (Mittel: 42 m²) erfasst. Die einzelnen Kaufwerte zeigen, dass die Werte von Arrondierungsflächen im Verhältnis zu den umliegenden Bodenrichtwerten für Bauland zwischen 26 % und 96 % liegen, im Mittel **61 %**.

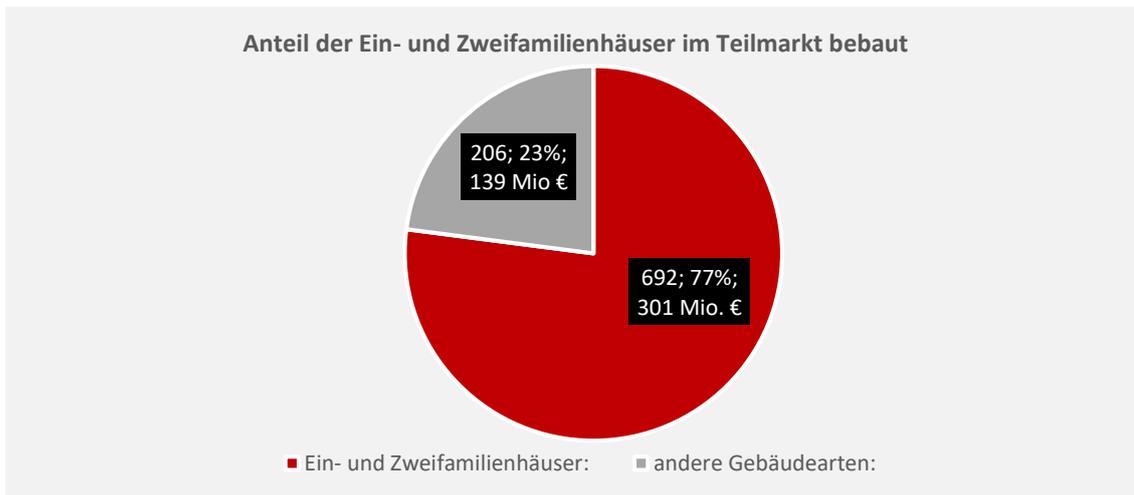
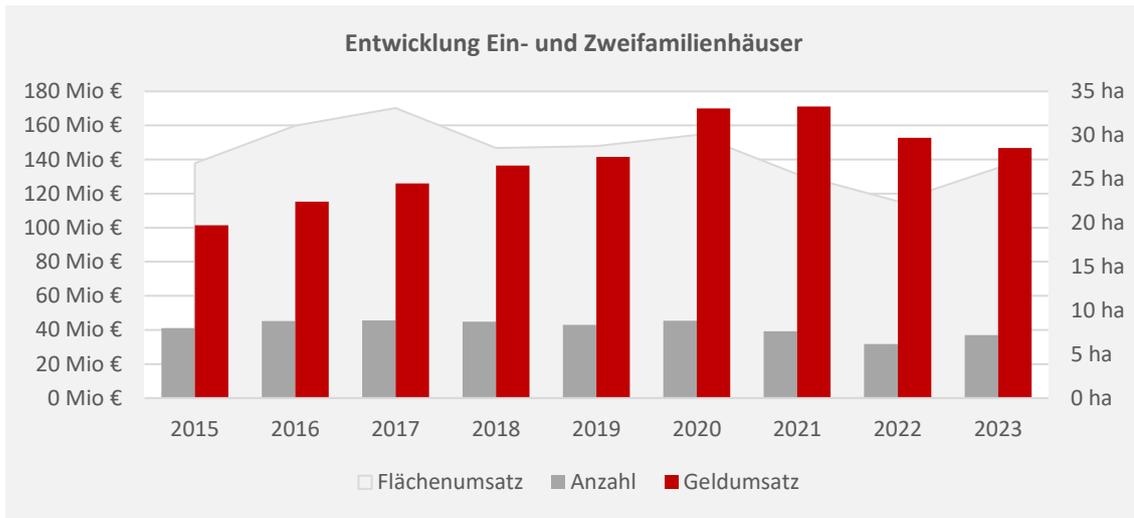
7. Bebaute Grundstücke

7.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2023	463	212,8 Mio €	500.338 m ²
2022	435	226,5 Mio €	556.495 m ²
2021	562	276,8 Mio €	641.582 m ²
2020	596	230,9 Mio €	578.467 m ²
2019	542	200,4 Mio €	472.371 m ²
2018	581	191,6 Mio €	764.746 m ²
2017	556	186,9 Mio €	616.371 m ²
2016	544	169,5 Mio €	577.989 m ²
2015	507	137,2 Mio €	446.126 m ²
2014	594	129,2 Mio €	631.364 m ²
2013	510	117,8 Mio €	461.955 m ²
2012	501	98,2 Mio €	526.878 m ²
2011	511	130,8 Mio €	517.170 m ²
2010	436	87,5 Mio €	400.410 m ²



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

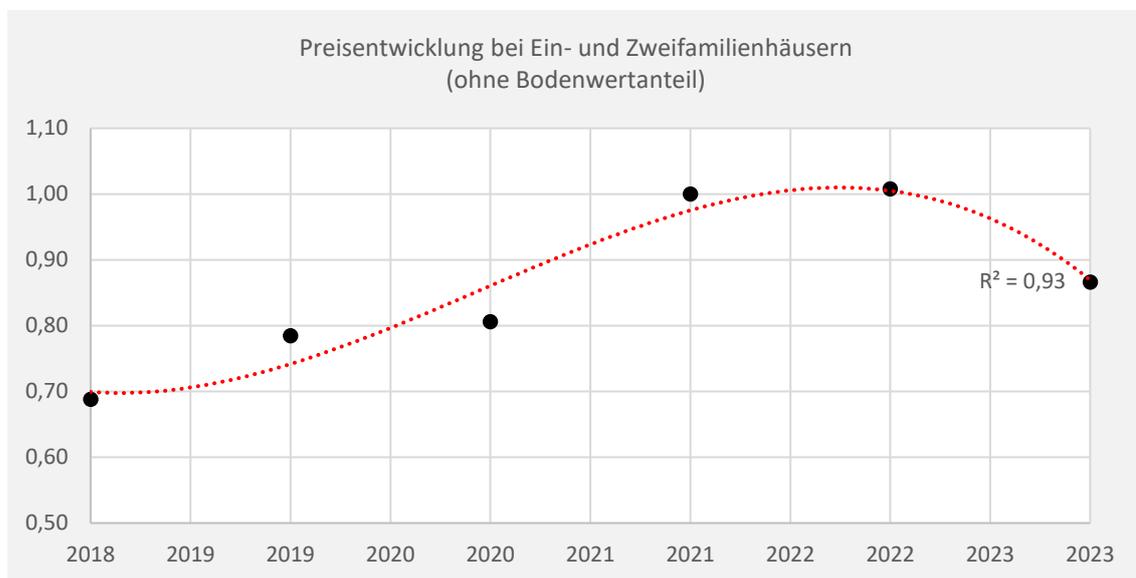


Jahr	EFH/ZFH		RMH/REH		DHH	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
2023	260	101,4 Mio €	54	21,4 Mio €	56	24,0 Mio €
2022	220	109,3 Mio €	53	21,8 Mio €	45	21,7 Mio €
2021	262	113,6 Mio €	80	34,6 Mio €	51	23,0 Mio €
2020	297	112,4 Mio €	86	31,6 Mio €	70	26,1 Mio €
2019	288	93,2 Mio €	91	31,6 Mio €	50	16,7 Mio €
2018	308	89,8 Mio €	77	24,9 Mio €	64	21,8 Mio €
2017	312	84,8 Mio €	78	22,4 Mio €	66	18,7 Mio €
2016	329	80,5 Mio €	67	18,3 Mio €	56	16,5 Mio €
2015	289	72,1 Mio €	82	19,9 Mio €	39	9,3 Mio €
2014	352	72,4 Mio €	67	14,5 Mio €	55	11,7 Mio €
2013	302	64,2 Mio €	52	10,9 Mio €	41	8,3 Mio €
2012	249	49,8 Mio €	48	9,4 Mio €	41	7,7 Mio €

7.2.1 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2023 ausgewertet und hinsichtlich der Kriterien Gebäudetyp, Baujahr und Wohnlage untersucht. Die angegebenen Werte wurden auf das Preisniveau des Jahres 2023 angepasst.

Betrachtet wurden die Typen Einfamilienhäuser (freistehend), Reihenhäuser und Doppelhäuser. Entsprechend ihrem Baujahr wurden die Gebäude in Altersklassen eingeteilt. Dadurch sollen unterschiedliche Qualitäten in der Bausubstanz berücksichtigt werden. Die Wohnlage spiegelt sich im örtlichen Bodenrichtwertniveau wieder.



Modell:

In der Berechnung werden die Kaufpreise zunächst um Kfz-Abstellplätze, Inventar und Nebengebäude bereinigt. Um anschließend eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird der Bodenwertanteil herausgerechnet, wodurch der „reine“ Gebäudewert übrigbleibt. Die notwendigen Bodenrichtwerte können über www.bodenrichtwerte.bayern.de abgerufen werden.

$$\begin{array}{r} \text{Kaufpreis} \\ - \text{Bereinigung (Inventar, Kfz-Abstellplätze, Nebengebäude)} \\ - \text{Bodenwertanteil (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße)} \\ \hline = \text{Gebäudewert} \end{array}$$

7.2.3 Gebäude-Orientierungswerte bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend)

Baujahre 1995 – 2020

Ø Baujahr:	2006	1995 - 2019
Ø Wohnfläche:	149 m ²	+/- 40 m ² (94 m ² - 280 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	338.700 €	+/- 102.100 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.320 €/m ²	+/- 680 €/m ²

Ausgewertet wurden 36 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1984	1975 - 1994
Ø Wohnfläche:	158 m ²	+/- 37 m ² (100 m ² - 320 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	265.100 €	+/- 101.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	1.680 €/m ²	+/- 540 €/m ²

Ausgewertet wurden 66 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1968	1952 - 1974
Ø Wohnfläche:	160 m ²	+/- 52 m ² (98 m ² - 332 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	231.500 €	+/- 95.400 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	1.480 €/m ²	+/- 520 €/m ²

Ausgewertet wurden 40 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Bauträgererwerb

Keine Daten vorhanden.

7.2.4 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenhäuser

Baujahre 1995 – 2017

Ø Baujahr:	2001	1998 - 2011
Ø Wohnfläche:	130 m ²	+/- 20 m ² (104 m ² - 158 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	351.500 €	+/- 61.700 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.710 €/m ²	+/- 410 €/m ²

Ausgewertet wurden 10 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1982	1975 - 1994
Ø Wohnfläche:	127 m ²	+/- 19 m ² (90 m ² - 180 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	326.400 €	+/- 59.100 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.600 €/m ²	+/- 460 €/m ²

Ausgewertet wurden 27 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1970	1966 - 1973
Ø Wohnfläche:	126 m ²	+/- 17 m ² (108 m ² - 143 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	258.800 €	+/- 35.100 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.060 €/m ²	+/- 260 €/m ²

Ausgewertet wurden 4 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Bauträgererwerb

Ø Baujahr:	Neubau	2023
Ø Wohnfläche:	140 m ²	+/- 18 m ² (110 m ² - 166 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	440.200 €	+/- 44.800 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.180 €/m ²	+/- 2910 €/m ²

Ausgewertet wurden 7 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

7.2.5 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahre 1995 – 2017

Ø Baujahr:	2004	1995 - 2016
Ø Wohnfläche:	126 m ²	+/- 19 m ² (94 m ² - 182 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	366.700 €	+/- 59.400 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.940 €/m ²	+/- 530 €/m ²

Ausgewertet wurden 20 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1986	1975 - 1994
Ø Wohnfläche:	126 m ²	+/- 14 m ² (92 m ² - 160 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	320.700 €	+/- 52.900 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.570 €/m ²	+/- 430 €/m ²

Ausgewertet wurden 34 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1970	1964 - 1973
Ø Wohnfläche:	118 m ²	+/- 21 m ² (79 m ² - 145 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	249.000 €	+/- 59.900 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.090 €/m ²	+/- 290 €/m ²

Ausgewertet wurden 8 Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

Bausträgererwerb

Ø Baujahr:	Neubau	2021 - 2023
Ø Wohnfläche:	150 m ²	+/- 28 m ² (110 m ² - 252 m ²)
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	440.000 €	+/- 83.100 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.970 €/m ²	+/- 500 €/m ²

Ausgewertet wurden 24 Verkäufe aus den Jahren 2021-2023.

7.2.6 Wertansätze für Kfz-Abstellplätze

Bodenrichtwert	Garage		Tiefgarage		Stellplatz (außen)		Carport
	neu	Bestand	neu	Bestand	neu	Bestand	Bestand
> 250 €/m ²	20.000 €	13.000 €	20.000 €	13.000 €	8.000 €	5.000 €	10.000 €
200 €/m ² - 250 €/m ²	17.000 €	11.000 €	18.000 €	11.000 €	7.000 €	4.000 €	8.000 €
100 €/m ² - 200 €/m ²	15.000 €	10.000 €	16.000 €	10.000 €	6.000 €	3.000 €	6.000 €

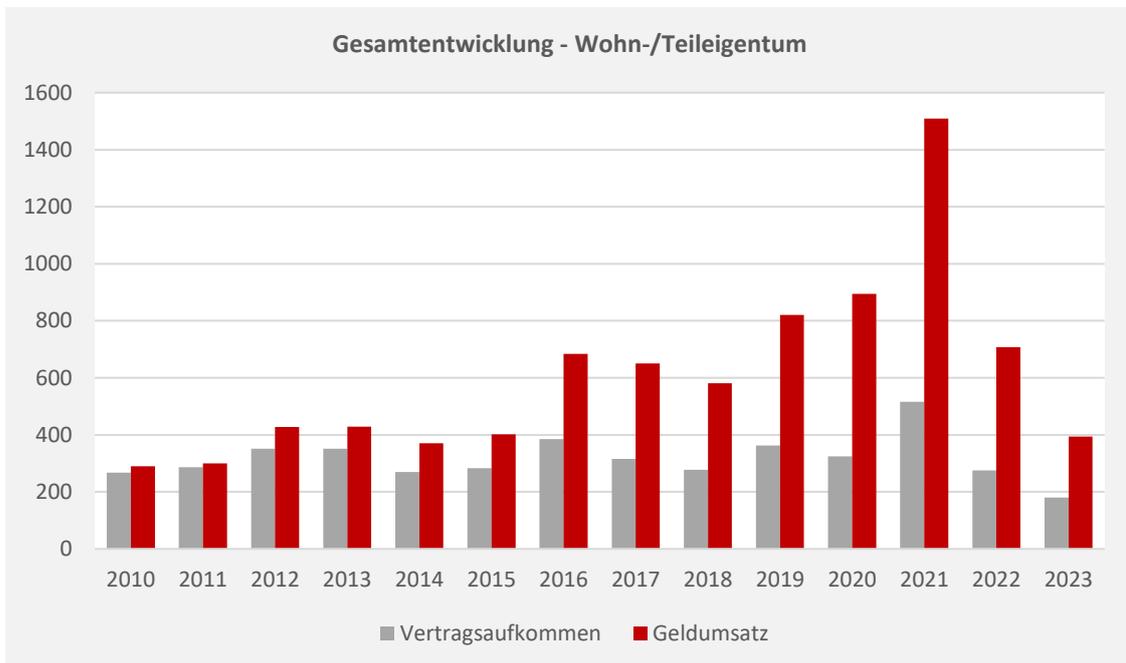
Hinweis:

Die Wertansätze beruhen auf Marktbeobachtungen und enthalten den Bodenwertanteil.

8. Wohn- und Teileigentum

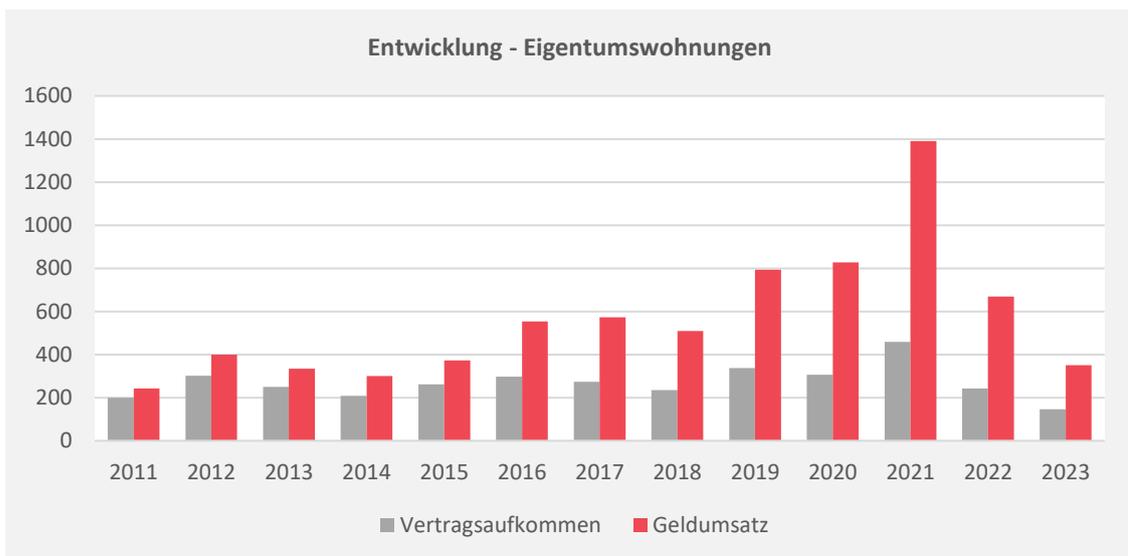
8.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Umsatz
2023	180	39,4 Mio €
2022	275	70,7 Mio €
2021	516	150,9 Mio €
2020	324	89,5 Mio €
2019	363	82,0 Mio €
2018	278	58,0 Mio €
2017	316	65,1 Mio €
2016	385	68,4 Mio €
2015	283	40,2 Mio €
2014	270	37,1 Mio €
2013	351	42,9 Mio €
2012	351	42,7 Mio €
2011	287	30,0 Mio €
2010	267	29,0 Mio €



8.2 Eigentumswohnungen

Jahr	Anzahl	Umsatz
2023	146	35,0 Mio €
2022	243	66,9 Mio €
2021	459	139,0 Mio €
2020	306	82,8 Mio €
2019	338	79,3 Mio €
2018	235	50,9 Mio €
2017	273	57,4 Mio €
2016	297	55,4 Mio €
2015	262	37,3 Mio €
2014	209	30,0 Mio €
2013	250	33,4 Mio €
2012	302	40,0 Mio €
2011	200	24,2 Mio €



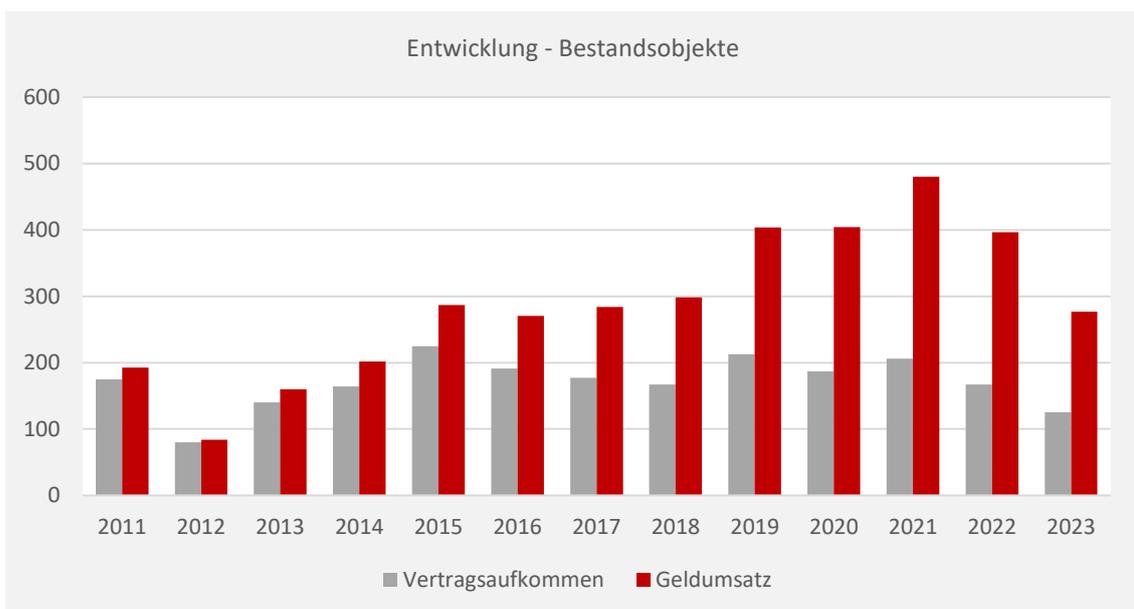
Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Gemeinden

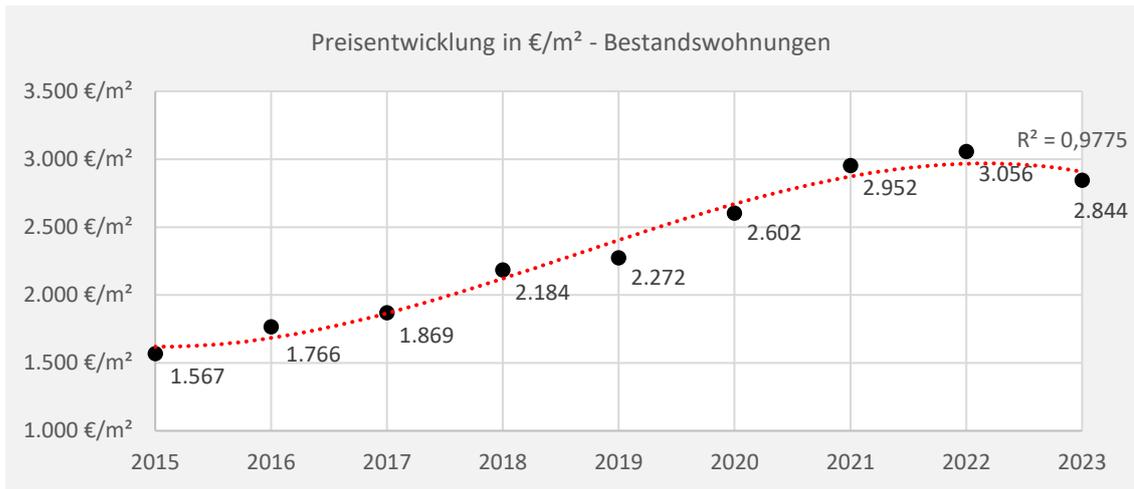
Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz
Roth	118 (30,3%)	28,0 Mio. € (27,5%)
Wendelstein	55 (14,1%)	13,7 Mio. € (13,5%)
Reditzhembach	39 (10,0%)	12,0 Mio. € (11,8%)
Hilpoltstein	38 (9,8%)	10,6 Mio. € (10,4%)
Georgensgmünd	26 (6,7%)	7,5 Mio. € (7,3%)
Schwanstetten	20 (5,1%)	3,6 Mio. € (3,6%)
Röttenbach	18 (4,6%)	6,8 Mio. € (6,7%)
Heideck	16 (4,1%)	6,0 Mio. € (5,9%)
Greding	15 (3,9%)	3,3 Mio. € (3,2%)
Spalt	15 (3,9%)	2,8 Mio. € (2,7%)
Allersberg	12 (3,1%)	3,5 Mio. € (3,4%)
Büchenbach	10 (2,6%)	2,0 Mio. € (2,0%)

8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen

8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis

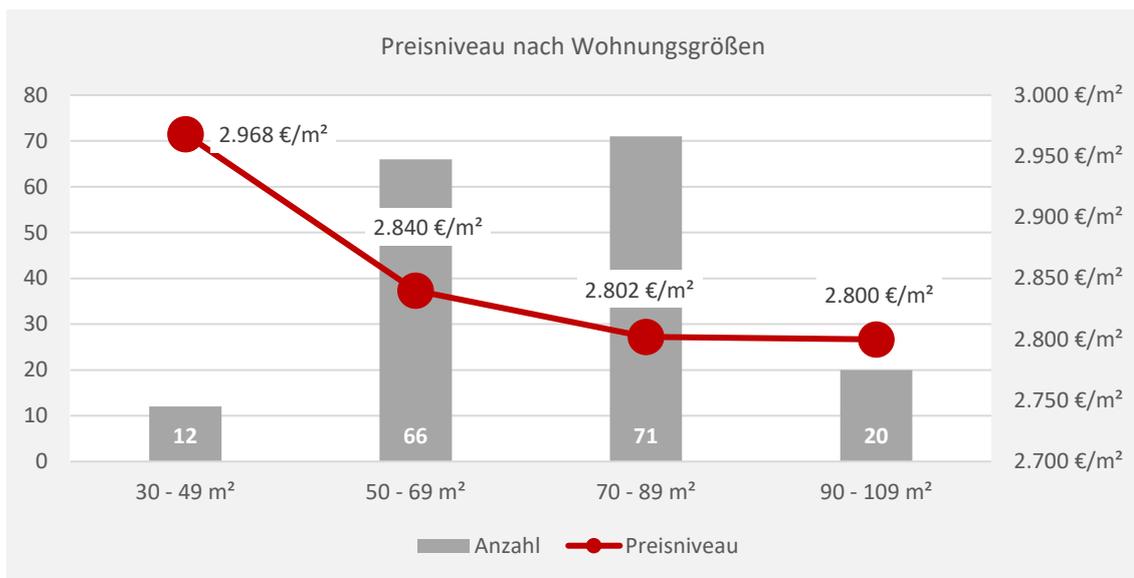
Jahr	Anzahl	Umsatz
2023	125	27,7 Mio. €
2022	167	39,6 Mio. €
2021	206	48,0 Mio. €
2020	187	40,4 Mio. €
2019	213	40,3 Mio. €
2018	167	29,8 Mio. €
2017	177	28,4 Mio. €
2016	191	27,0 Mio. €
2015	225	28,7 Mio. €
2014	164	20,2 Mio. €
2013	140	16,0 Mio. €
2012	80	8,4 Mio. €
2011	175	19,3 Mio. €





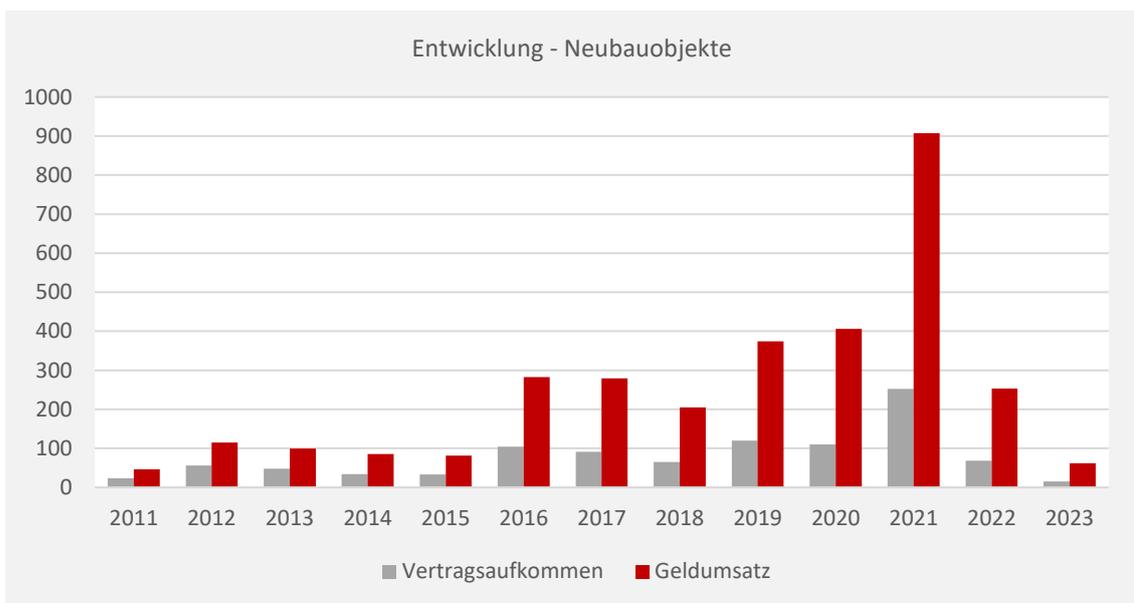
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,53	0,60	0,63	0,74	0,77	0,88	1,00	1,04	0,96

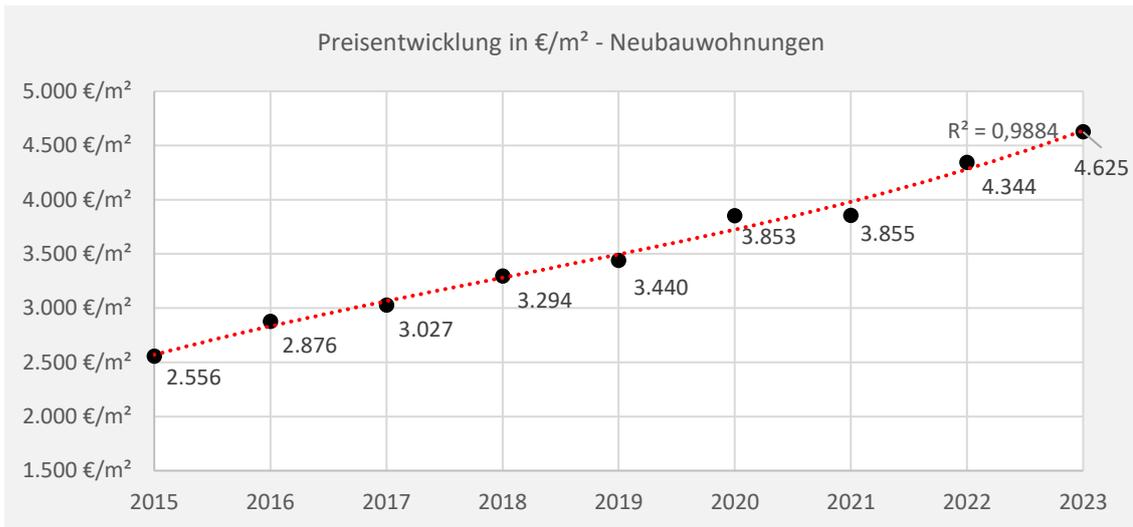
Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres.



8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis

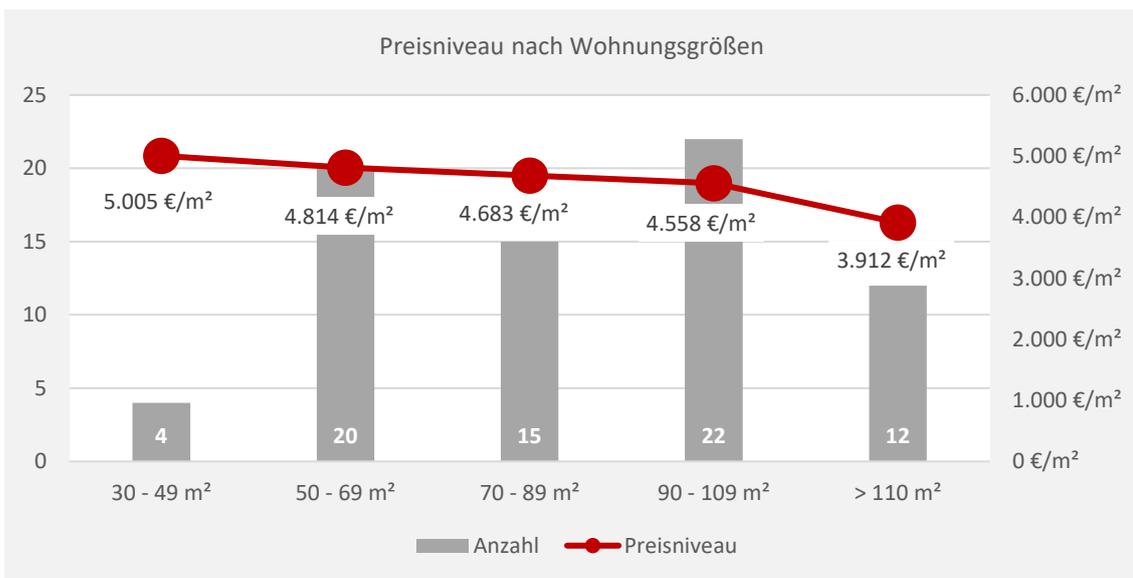
Jahr	Anzahl	Umsatz
2023	15	6,1 Mio. €
2022	68	25,3 Mio. €
2021	252	90,7 Mio. €
2020	110	40,6 Mio. €
2019	120	37,4 Mio. €
2018	65	20,5 Mio. €
2017	91	27,9 Mio. €
2016	104	28,2 Mio. €
2015	33	8,2 Mio. €
2014	34	8,5 Mio. €
2013	48	9,9 Mio. €
2012	56	11,5 Mio. €
2011	23	4,6 Mio. €



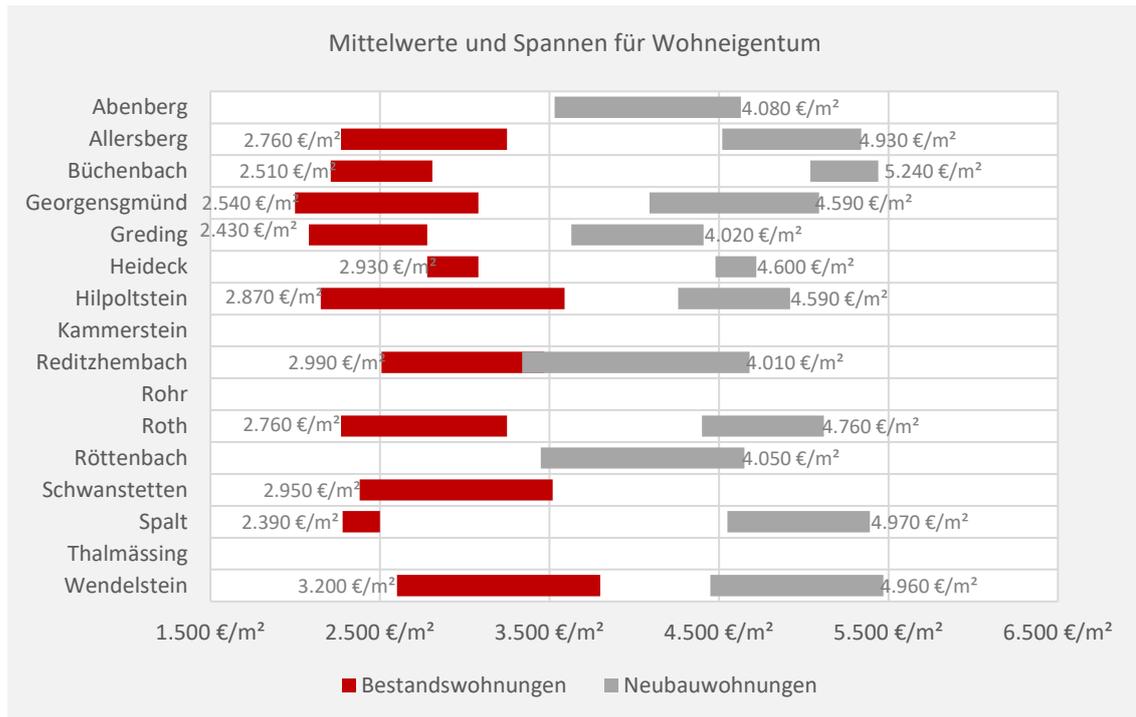


Neubau	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
INDEX	0,66	0,75	0,79	0,85	0,89	1,00	1,00	1,13	1,20

Die angegebenen Indexzahlen beziehen sich auf den 01.07. des entsprechenden Jahres.



8.4 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen nach Gemeinden



Für die angegebenen Spannen wurden Verkäufe der Jahre 2020 – 2023 betrachtet.

Die nachfolgend angegebenen Durchschnittswerte sind in Baujahresklassen gegliedert. Dargestellt sind Mittelwerte, die sich auf das Preisniveau 2023 beziehen. Bei dem angegebenen Intervall handelt es sich um die einfache Standardabweichung, d.h. 2/3 aller Verkäufe lagen innerhalb der Spanne.

Eine Differenzierung nach der Lage im Gebäude (EG, OG, DG) oder dem Ausstattungsstandard der Wohnung fand nicht statt. Die Kaufpreise wurden von Seiten des Gutachterausschusses um Kfz-Abstellplätze bereinigt, diese sind nicht im Durchschnittspreis enthalten.

8.4.1 Abenberg

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 74 m² - 100 m²)

2023 4.080 €/m² +/- 550 €/m² (4 Verkäufe, Ø Wfl. 93 m²)

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.2 Allersberg

Wiederverkauf:

1995 – 2020	2.900 €/m ²	+/- 430 €/m ²	(9 Verkäufe, Ø Wfl. 72 m ² , Ø Bj. 2003) (Wfl.: 38 m ² - 89 m ² , Bj: 1996 – 2019)
1975 – 1994	----	----	
1950 – 1974	----	----	

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 62 m² - 146 m²)

2023	4.930 €/m ²	+/- 410 €/m ²	(21 Verkäufe, Ø Wfl. 88 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.3 Büchenbach

Wiederverkauf:

1995 – 2020	2.520 €/m ²	+/- 240 €/m ²	(5 Verkäufe, Ø Wfl. 64 m ² , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 54 m ² - 92 m ² , Bj: 1995 – 2000)
1975 – 1994	2.630 €/m ²	+/- 180 €/m ²	(6 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m ² , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 52 m ² - 97 m ² , Bj: 1982 – 1993)
1950 – 1974	----		

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 59 m² - 86 m²)

2023	5.240 €/m ²	+/- 200 €/m ²	(9 Verkäufe, Ø Wfl. 71 m ²)
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.4 Georgensgmünd

Wiederverkauf:

1995 – 2020	2.510 €/m ²	+/- 610 €/m ²	(5 Verkäufe, Ø Wfl. 92 m ² , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 73 m ² - 147 m ² , Bj: 1995 – 2006)
1975 – 1994	2.580 €/m ²	+/- 540 €/m ²	(5 Verkäufe, Ø Wfl. 76 m ² , Ø Bj. 1993) (Wfl.: 63 m ² - 82 m ² , Bj: 1992 – 1994)
1950 – 1974	----	----	

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 37 m² - 149 m²)

2023	4.590 €/m ²	+/- 500 €/m ²	(29 Verkäufe, Ø Wfl. 101 m ²)
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.5 Greding

Wiederverkauf:

1995 – 2020	2.820 €/m ²	+/- 320 €/m ²	(3 Verkäufe, Ø Wfl. 67 m ² , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 50 m ² - 77 m ² , Bj: 1995 – 1999)
1975 – 1994	2.370 €/m ²	+/- 190 €/m ²	(3 Verkäufe, Ø Wfl. 65 m ² , Ø Bj. 1993) (Wfl.: 47 m ² - 86 m ² , Bj: 1992 – 1994)
1950 – 1974	2.310 €/m ²	+/- 320 €/m ²	(8 Verkäufe, Ø Wfl. 75 m ² , Ø Bj. 1969) (Wfl.: 73 m ² - 85 m ² , Bj: 1966 – 1970)

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 46 m² - 142 m²)

2023	4.020 €/m ²	+/- 390 €/m ²	(19 Verkäufe, Ø Wfl. 81 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.6 Heideck

Wiederverkauf:

1993 – 1996	2.930 €/m ²	+/- 150 €/m ²	(3 Verkäufe, Ø Wfl. 70 m ² , Ø Bj. 1995) (Wfl.: 65 m ² - 79 m ²)
-------------	------------------------	--------------------------	---

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 58 m² - 131 m²)

2023	4.600 €/m ²	+/- 120 €/m ²	(11 Verkäufe, Ø Wfl. 89 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.7 Hilpoltstein

Wiederverkauf:

1995 – 2020	3.240 €/m ²	+/- 790 €/m ²	(15 Verkäufe, Ø Wfl. 65 m ² , Ø Bj. 2005) (Wfl.: 39 m ² - 99 m ² , Bj: 1995 – 2019)
1975 – 1994	2.550 €/m ²	+/- 360 €/m ²	(14 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m ² , Ø Bj. 1991) (Wfl.: 51 m ² - 147 m ² , Bj: 1979 – 1994)
1950 – 1974	-----	-----	

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 55 m² - 140 m²)

2023	4.590 €/m ²	+/- 330 €/m ²	(9 Verkäufe, Ø Wfl. 89 m ²)
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.8 Kammerstein

Keine Daten vorhanden

8.4.9 Rednitzhembach

Wiederverkauf:

1995 – 2020	3.130 €/m ²	+/- 420 €/m ²	(20 Verkäufe, Ø Wfl. 72 m ² , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 39 m ² - 93 m ² , Bj: 1995 – 2001)
1975 – 1994	2.920 €/m ²	+/- 490 €/m ²	(11 Verkäufe, Ø Wfl. 94 m ² , Ø Bj. 1986) (Wfl.: 50 m ² - 190 m ² , Bj: 1975 – 1994)
1950 – 1974	2.520 €/m ²	+/- 460 €/m ²	(4 Verkäufe, Ø Wfl. 107 m ² , Ø Bj. 1973) (Wfl.: 84 m ² - 158 m ² , Bj: 1972 – 1974)

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 70 m² - 114 m²)

2023	4.010 €/m ²	+/- 670 €/m ²	(8 Verkäufe, Ø Wfl. 90 m ²)
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020-2023.

8.4.10 Röttenbach

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 27 m² - 138 m²)

2023	4.050 €/m ²	+/- 600 €/m ²	(36 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.11 Rohr

Keine Daten vorhanden

8.4.12 Roth

Wiederverkauf:

1995 – 2020	2.970 €/m ²	+/- 490 €/m ²	(49 Verkäufe, Ø Wfl. 69 m ² , Ø Bj. 1999) (Wfl.: 30 m ² - 138 m ² , Bj: 1995 – 2019)
1975 – 1994	2.680 €/m ²	+/- 440 €/m ²	(103 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m ² , Ø Bj. 1987) (Wfl.: 45 m ² - 139 m ² , Bj: 1975 – 1994)
1950 – 1974	2.550 €/m ²	+/- 680 €/m ²	(13 Verkäufe, Ø Wfl. 72 m ² , Ø Bj. 1970) (Wfl.: 51 m ² - 83 m ² , Bj: 1953 – 1974)

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 46 m² - 162 m²)

2023	4.760 €/m ²	+/- 360 €/m ²	(115 Verkäufe, Ø Wfl. 90 m ²)
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.13 Schwanstetten

Wiederverkauf:

1995 – 2020	3.140 €/m ²	+/- 480 €/m ²	(6 Verkäufe, Ø Wfl. 51 m ² , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 27 m ² - 75 m ² , Bj: 1995 – 1998)
1975 – 1994	2.910 €/m ²	+/- 600 €/m ²	(25 Verkäufe, Ø Wfl. 62 m ² , Ø Bj. 1991) (Wfl.: 32 m ² - 101 m ² , Bj: 1975 – 1993)
1950 – 1974	----	----	

Neubau:

2023	----	----	
------	------	------	--

8.4.14 Spalt

Wiederverkauf:

1995 – 2020	----	----	
1975 – 1994	2.380 €/m ²	+/- 90 €/m ²	(3 Verkäufe, Ø Wfl. 67 m ² , Ø Bj. 1993) (Wfl.: 57 m ² - 77 m ² , Bj: 1991 – 1994)
1950 – 1974	----		

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 53 m² - 96 m²)

2023	4.970 €/m ²	+/- 420 €/m ²	(22 Verkäufe, Ø Wfl. 69 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.4.15 Thalmässing

Keine Daten vorhanden

8.4.16 Wendelstein

Wiederverkauf:

1995 – 2020	3.370 €/m ²	+/- 630 €/m ²	(28 Verkäufe, Ø Wfl. 78 m ² , Ø Bj. 2001) (Wfl.: 38 m ² - 186 m ² , Bj: 1995 – 2018)
1975 – 1994	3.080 €/m ²	+/- 530 €/m ²	(34 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m ² , Ø Bj. 1988) (Wfl.: 32 m ² - 178 m ² , Bj: 1975 – 1994)
1950 – 1974	-----		

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 57 m² - 120 m²)

2023	4.960 €/m ²	+/- 510 €/m ²	(12 Verkäufe, Ø Wfl. 84 m ²)
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2023.

8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2024 – Bestand

Anzahl der ausgewerteten Fälle	347
Kauffälle der Jahrgänge	2020 bis 2023
<i>davon Verkäufe aus 2023</i>	59
Mittelwert Baujahr	1992
<i>Baujahre von</i>	1951 bis 2019
Gesamtnutzungsdauer	80 a
<i>(nach Anlage 1 ImmoWertV 2021; Mehrfamilienhäuser)</i>	
Mittelwert RND	50 a
<i>RND von</i>	35 a bis 77 a
Mittelwert Wohnfläche	75 m²
<i>Wohnfläche von</i>	22 m ² bis 190 m ²
Mittelwert Kaufpreis	2.952 €/m²
Mittelwert marktübliche Miete (Bestand)	8,14 €/m²
Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE)	21,7%
<i>(nach Anlage 3 ImmoWertV 2021; Bewirtschaftungskosten)</i>	
<i>Verwaltung</i>	5,7%
<i>Instandhaltung</i>	14,0%
<i>Mietausfallwagnis</i>	2,0%
Liegenschaftszins	1,68%
Spanne	+/- 0,61%
<i>(1-fache Standardabweichung ≈ 68 % aller Fälle liegen innerhalb der Spanne)</i>	

Wfl.	45 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	75 m ²	90 m ²	100 m ²
Korrektur	0,11%	0,13%	0,11%	0,04%	0,00%	-0,10%	-0,11%

RND	40 a	45 a	50 a	55 a	60 a	65 a	70 a
Korrektur	-0,55%	-0,20%	0,00%	0,08%	0,11%	0,14%	0,21%

BRW	200 €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	415 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²
Korrektur	0,09%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,02%

Hinweis:

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Mieten für Bestandsobjekte mit dem **Faktor 1,1** angepasst. Die angesetzten Mieten basieren auf den qualifizierten Mietenspiegel der nachfolgend aufgeführten Gemeinden. Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Rednitzhembach, Röttenbach, Roth, Schwanstetten, Thalmässing, Wendelstein
Gültig vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2025

8.6 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2024 – Neubau

Anzahl der ausgewerteten Fälle	325
Kauffälle der Jahrgänge	2020 bis 2023
<i>davon Verkäufe aus 2023</i>	10
Mittelwert Baujahr	2023
<i>Baujahre von</i>	2021 bis 2023
Gesamtnutzungsdauer	80 a
<i>(nach Anlage 1 ImmoWertV 2021; Mehrfamilienhäuser)</i>	
Mittelwert RND	80 a
<i>RND von</i>	79 a bis 80 a
Mittelwert Wohnfläche	87 m²
<i>Wohnfläche von</i>	27 m ² bis 435 m ²
Mittelwert Kaufpreis	3.974 €/m²
Mittelwert marktübliche Miete (Bestand)	10,13 €/m²
Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE)	17,3%
<i>(nach Anlage 3 ImmoWertV 2021; Bewirtschaftungskosten)</i>	
<i>Verwaltung</i>	4,0%
<i>Instandhaltung</i>	11,3%
<i>Mietausfallwagnis</i>	2,0%
Liegenschaftszins	1,59%
Spanne	+/- 0,43%
<i>(1-fache Standardabweichung ≈ 68 % aller Fälle liegen innerhalb der Spanne)</i>	

Wfl.	45 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	87 m ²	90 m ²	100 m ²	120 m ²
Korrektur	0,05%	0,04%	0,03%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%

Hinweis:

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Mieten für Neubauobjekte mit dem **Faktor 1,2** angepasst. Die angesetzten Mieten basieren auf den qualifizierten Mietenspiegel der nachfolgend aufgeführten Gemeinden. Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Rednitzhembach, Röttenbach, Roth, Schwanstetten, Thalmässing, Wendelstein
Gültig vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2025

9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren

9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten

- Schriftliche Auskunft zu Bodenrichtwert: 25 €/Wert
- Schriftliche Auskunft aus Kaufpreissammlung: 25 €/Wert
- Verkehrswertgutachten: siehe Abschnitt 9.2

Anfragen zu Auskünften sind ausschließlich schriftlich, per E-Mail oder über das Kontaktformular der Landratsamt-Homepage an den Gutachterausschuss zu stellen.

- postalisch: Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth
- Telefon (09171) 81-1144
(09171) 81-1136
- E-Mail: Gutachterausschuss@landratsamt-roth.de

9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten

Es werden folgende Gebührensätze bei Erstellung eines Wertgutachtens in Ansatz gebracht.

Die Gebühren für bebaute Grundstücke richten sich gemäß § 15 Gutachterausschussverordnung nach der Höhe des im Gutachten ermittelten Verkehrswertes:

Die Gebühr ist im Regelfall wertabhängig und beträgt

- bis 200.000 €: 2.450 €
- über 200.000 € bis 300.000 €: 2.600 €
- über 300.000 € bis 400.000 €: 2.700 €
- über 400.000 € bis 500.000 €: 2.800 €
- über 500.000 € bis 1.000.000 €: 1.800 € zzgl. 2 v.T. des Werts
- über 1.000.000 € bis 10.000.000 €: 2.800 € zzgl. 1 v.T. des Werts
- über 10.000.000 €: 3.200 € zzgl. 1 v.T. des Werts

Die wertabhängige Gebühr kann um bis zu 50 v.H. erhöht werden, wenn die Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht. Die Gebühr kann um bis zu 50 v.H. ermäßigt werden, wenn das Gutachten einen erheblichen geringeren Aufwand als üblich verursacht, insbesondere bei unbebauten Grundstücken mit land-, forstwirtschaftlicher oder vergleichbarer Nutzung. Sind in einem Gutachten für ein Wertermittlungsobjekt mehrere Werte für mehrere Stichtage oder entsprechende Wertunterschiede zu ermitteln, so wird der Gebührenberechnung die Summe aus dem höchsten ermittelten Wert und je einem Viertel aller weiteren ermittelten Werte zu Grunde gelegt.

Die Gebühr erhöht sich für jeden aus der Kaufpreissammlung herangezogenen Vergleichswert, für jeden herangezogenen Bodenrichtwert und für jedes herangezogene wertermittlungsrelevante Datum entsprechend der Gebühr nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses.

Neben den Gebühren werden folgende Auslagen erhoben:

- Beträge, die Dritte für Auskünfte an den Gutachterausschuss zustehen oder zustehen würden.
- Entgelte für Telekommunikation sowie Entgelte für Zustellaufträge, Einschreibe- oder Nachnahmeverfahren; wird durch Bedienstete der Geschäftsstelle förmlich oder unter Erhebung von Geldbeträgen zugestellt, so ist derjenige Betrag zu erheben, der bei der

förmlichen Zustellung mit Zustellungsauftrag durch die Post oder bei Erhebung im Nachnahmeverfahren entstanden wäre.

- Reisekosten im Sinne der Reiskostenvorschriften und sonstige Aufwendungen aus Anlass einer Ortsbesichtigung
- Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen

Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 bis 19 des Kostengesetzes gelten entsprechend. Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 8 Abs. 2 des Kostengesetzes entsprechend der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.

Die erforderlichen Unterlagen für Verkehrswertgutachten:

- schriftlicher Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit Angabe des Wertermittlungsstichtages
- Lageplan 1 : 1000, neuesten Datums
- Bestandspläne 1 : 100 (bei Gebäuden)
- Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raumes
- Baubeschreibung
- Ggf. Unterlagen zu grundlegenden Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Grundbuchauszug nach neuestem Stand (zwingend erforderlich)
- Übersicht von Mieteinnahmen bei Renditeobjekten
- Übersicht der Bewirtschaftungskosten
- Energieausweis

10. Erläuterungen

Art. – Artikel

Abs. – Absatz

BauGB – Baugesetzbuch

BayGaV – Bay. Gutachterausschussverordnung

Bj. – Baujahr

BRW – Bodenrichtwert

DG – Dachgeschoss

EG – Erdgeschoss

ha - Hektar

KG – Kostengesetz

Kfz - Kraftfahrzeug

KVz – Kostenverzeichnis zum Kostengesetz

m² - Quadratmeter

Nr. - Nummer

OG – Obergeschoss

R² - Bestimmtheitsmaß

RND – Restnutzungsdauer

ROE - Rohertrag

Wfl. – Wohnfläche

Whg. - Wohnung

zw. – zwischen

IMPRESSUM

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Roth

Redaktion: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Weinbergweg 1
91154 Roth

Telefon (09171) 81-1136
(09171) 81-1144

E-Mail gutachterausschuss@landratsamt-roth.de

Ausgabe: Oktober 2024

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen sind nur für nichtkommerzielle Zwecke zu verwenden und nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Antrag auf Verkehrswertermittlung

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller:

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt wird die Verkehrswertermittlung für das Anwesen / Grundstück:

Straße, Hs.Nr./
Wohnungs-od. Teileigentum Nr. _____
Gemarkung / Flurstück _____
Eigentümer / Miteigentümer _____

Für die Wertermittlung sind nachfolgend aufgeführte Unterlagen (soweit vorhanden) beizufügen.

- Lageplan (Gesamtübersicht)
- Aktueller Grundbuchauszug
- Bauplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baujahr, Zeitpunkt von größeren Renovierungsarbeiten
- Angabe über bebaute Flächen oder umbauten Raum
- Übersicht von Mieteinnahmen bei Renditeobjekten
- Übersicht der Bewirtschaftungskosten
- Energieausweis
- _____

Wertermittlungsstichtag: _____ Datum: _____

Die nach § 16 Gutachterausschussverordnung erhobenen Gebühren und Auslagen trägt der Antragsteller.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Grundstücke)

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller als:

- Behörde (entsprechend § 11 Abs. 2 GutachterausschussV)
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Antragsteller als freier Sachverständiger (Darlegung des berechtigten Interesses in Kopie)
- Privatperson

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt werden bis zu _____ Vergleichsdaten für das Grundstück
(bitte Anzahl eingeben)

Straße, Hs.Nr./ _____
Gemarkung / Flurstück _____

- Wohn-/gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- forstwirtschaftliche Flächen

Die Vergleichspreise sollen folgende Merkmale aufweisen:

Grundstücksgröße: von _____ m² bis _____ m²

Weitere Merkmale: _____

- in der Umgebung des Bewertungsobjektes
- in vergleichbarer Lage

Die Gebühr pro Vergleichswert beträgt 25 €!

Ich verpflichte mich, folgende Vorschrift (§ 11 Abs. 3 GutachterausschussV) einzuhalten:

Die Auskünfte sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Eigentumswohnung)

Landratsamt Roth
Gutachterausschuss
Weinbergweg 1
91154 Roth

Ansprechpartner:

Frau Kaschner
Herr Walter
Herr Grafe

Antragsteller als:

- Behörde (entsprechend § 11 Abs. 2 GutachterausschussV)
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Antragsteller als freier Sachverständiger (Darlegung des berechtigten Interesses in Kopie)
- Privatperson

Name, Vorname _____
Straße, Hs.Nr. _____
PLZ, Ort _____
Telefon _____

Beantragt werden bis zu _____ Vergleichsdaten für die Eigentumswhg.
(bitte Anzahl eingeben)

Straße, Hs.Nr./ _____
Gemarkung / Flurstück _____

Die Vergleichspreise sollen folgende Merkmale aufweisen:*

Ausstattung	<input type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gehoben
Baujahr	von _____	bis _____	
Wohnfläche	von _____	bis _____	
Kauffälle der Jahre	von _____	bis _____	

- in der Umgebung des Bewertungsobjektes
- in vergleichbarer Lage

*Hinweis: Eine restriktiv angesetzte Spanne ergibt häufig eine geringe Anzahl von Kauffällen. Eine Qualifizierung der Ausstattung erfolgt nicht. Der Wert evtl. mitverkaufter Stellplätze ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Gebühr pro Vergleichswert beträgt 25 €!

Ich verpflichte mich, folgende Vorschrift (§ 11 Abs. 3 GutachterausschussV) einzuhalten:

Die Auskünfte sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden. Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Ort, Datum

Stempel / Unterschrift