

Gutachterausschuss am Landratsamt Roth



Landkreis
Roth



DATEN | STATISTIK | ENTWICKLUNG



Herausgeber:
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 2019/2020 | 14 |
| 5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2019/2020 | 15 |
| 6. Unbebaute Grundstücke | 16 |
| 6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen | 17 |
| 6.2 Gewerbeflächen | 19 |
| 6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland | 20 |
| 6.4 Landwirtschaftsflächen | 21 |
| 6.5 Forstflächen | 24 |
| 7. Bebaute Grundstücke | 27 |
| 7.1 Gesamtumsatz | 27 |
| 7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser | 28 |
| 7.2.1 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser..... | 29 |
| 7.2.2 Wertansätze für Kfz-Abstellplätze..... | 29 |
| 7.2.3 Gebäude-Orientierungswerte bei Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend)..... | 30 |

| | |
|---|-----------|
| 7.2.4 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenhäuser | 31 |
| 7.2.5 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften | 32 |
| 8. Wohn- und Teileigentum | 33 |
| 8.1 Gesamtumsatz | 33 |
| 8.2 Eigentumswohnungen | 34 |
| 8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen..... | 35 |
| 8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis | 35 |
| 8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis | 36 |
| 8.4 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen nach Gemeinden | 37 |
| 8.4.1 Allersberg | 37 |
| 8.4.2 Büchenbach | 38 |
| 8.4.3 Georgensgmünd | 38 |
| 8.4.4 Greding | 38 |
| 8.4.5 Hilpoltstein | 39 |
| 8.4.6 Rednitzhembach..... | 39 |
| 8.4.7 Röttenbach | 40 |
| 8.4.8 Roth | 40 |
| 8.4.9 Schwanstetten..... | 41 |
| 8.4.10 Spalt..... | 41 |
| 8.4.11 Wendelstein | 42 |
| 8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2020 - Bestand..... | 43 |
| 8.6 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2020 – Neubau | 44 |
| 9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren | 45 |
| 9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten | 45 |
| 9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten..... | 46 |
| 10. Erläuterungen | 48 |

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 31.12.2020 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 28. Juli 2021 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 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 und Jurist: | Jörg Pfaffenritter |
| Leiter Geschäftsstelle: | Marcus Grafe |
| Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: | Gertraud Kaschner Karlheinz Walter |
| Finanzverwaltung: | Wolfgang Greiner (FA Schwabach) Günter Röck (FA Schwabach) Thomas Schimpl (FA Hilpoltstein) |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: | Jörg Franke (Schwabach) |
| Ehrenamtliche Gutachter: | Reinhard Hofmann Martin Hofmann Willi Waldmüller Fritz Hochreuther Rainer Maria Löckener Andreas Ott Michael Reidner |

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 2019 und 2020 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.

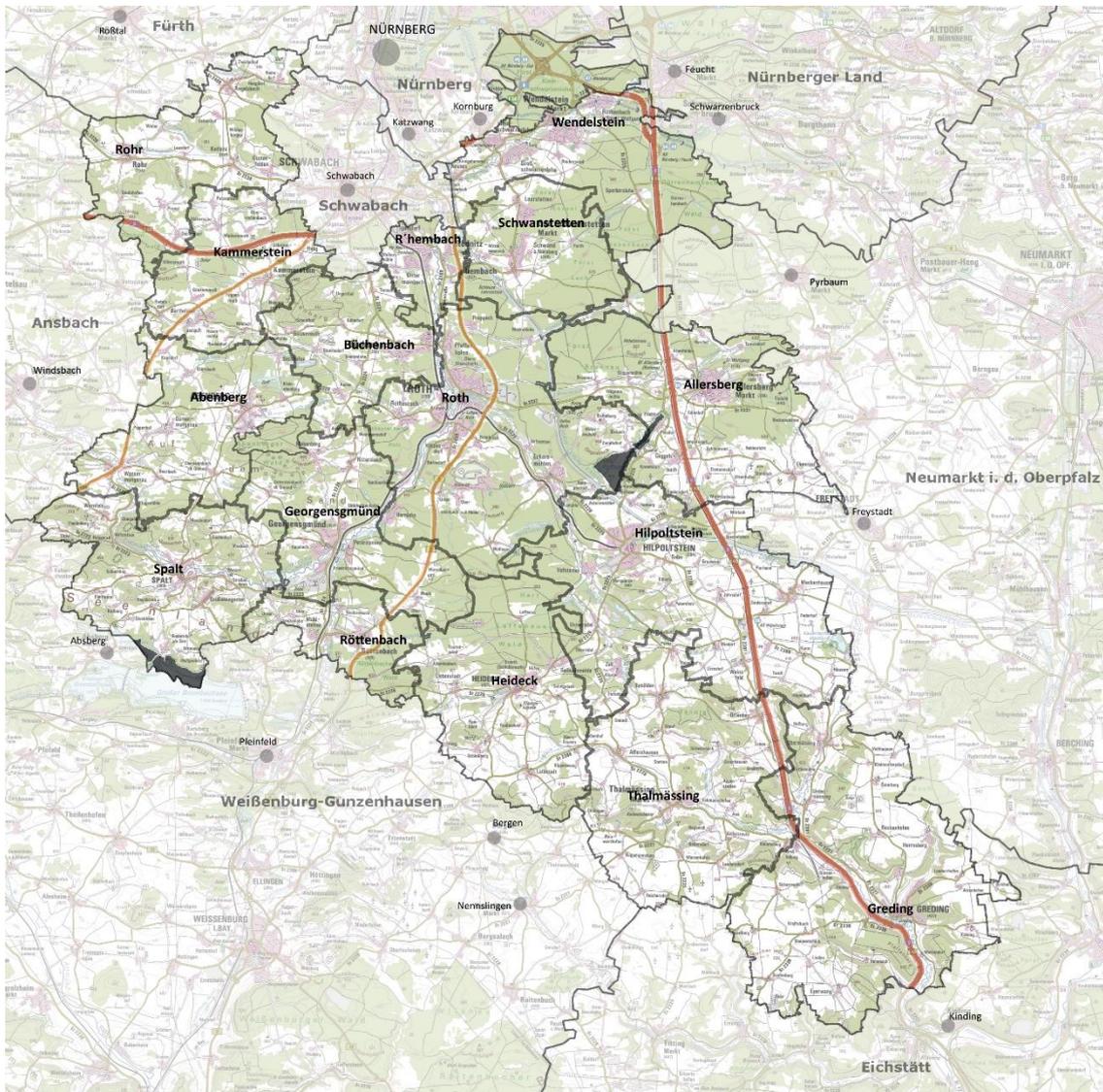
In die Ermittlung von Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen flossen nur auswertbare Kaufverträge ein. Sogenannte "Ausreißer" und Kaufverträge, bei denen enge persönliche (z. B. Verwandtschaft) oder wirtschaftliche (z. B. Handel innerhalb einer Firmengruppe) Beziehungen bestehen, wurden nicht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

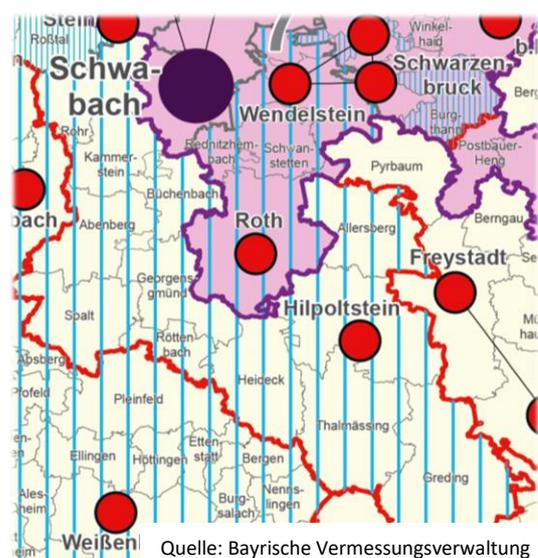
Der Landkreis ist an die überregionale Verkehrsinfrastruktur durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der Stadt Nürnberg gut angebunden. Allein drei Bundesautobahnen (A3, A6, A9) führen direkt durch den Landkreis oder tangieren ihn. Die Bundesstraßen B2 durchquert den Landkreis aus Richtung Schwabach über 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

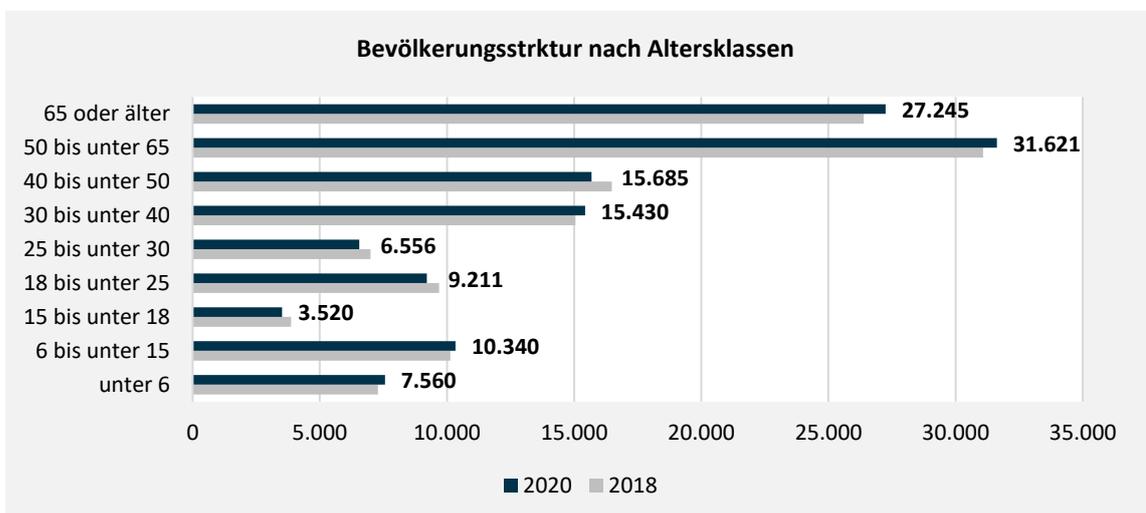
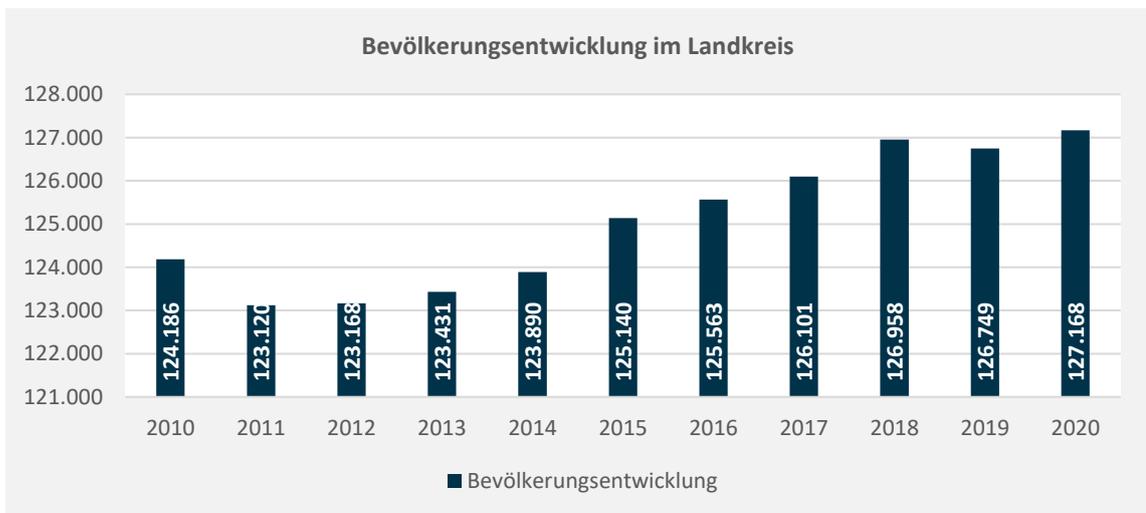
Der Landkreis Roth zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern sowohl zum „Verdichtungsraum“ Großraum Nürnberg (Roth, Rednitzhembach, Schwanstetten und Wendelstein, violett eingefärbt) als auch zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ (übrige Gemeinden, gelbliche Färbung). Deutlich wird dies auch durch die Bevölkerungsdichte. In den 4 Gemeinden leben 288 EW/km², im restlichen Landkreisgebiet sind es im Schnitt 105 EW/km².

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

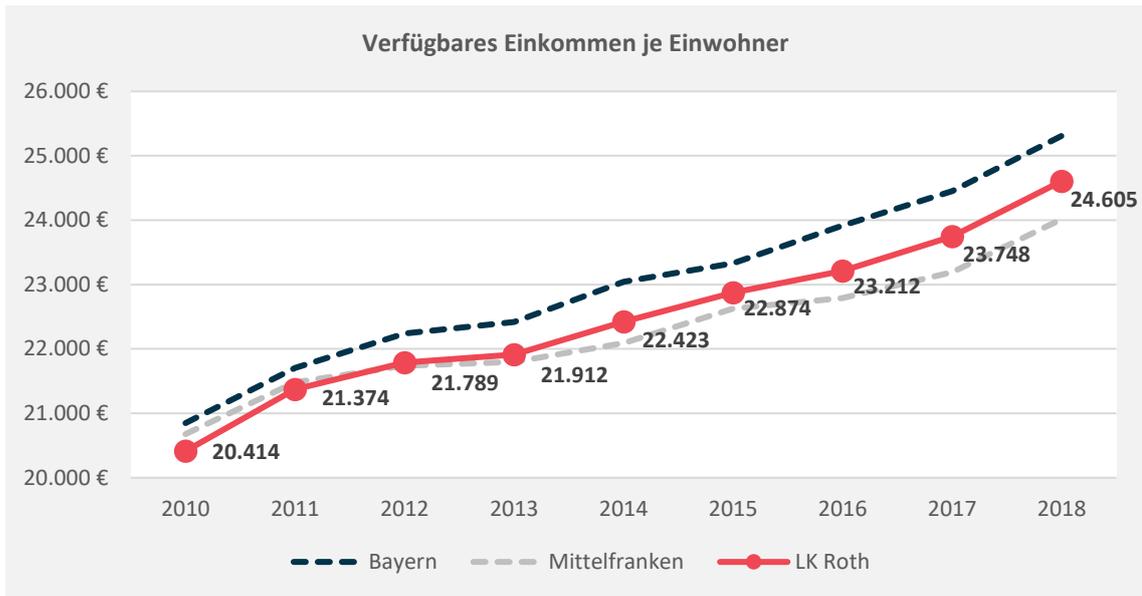


4.3 Bevölkerungsentwicklung

| Gemeinde | Fläche | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Abenberg | 48,41 km ² | 5.454 | 5.445 | 5.492 | 5.541 | 5.554 | 5.502 | 5.511 | 5.503 | 5.492 |
| Allersberg | 59,72 km ² | 7.928 | 7.962 | 8.019 | 8.234 | 8.128 | 8.226 | 8.337 | 8.374 | 8.370 |
| Büchenbach | 30,78 km ² | 5.231 | 5.240 | 5.225 | 5.286 | 5.288 | 5.219 | 5.240 | 5.233 | 5.304 |
| Georgensgmünd | 46,94 km ² | 6.651 | 6.612 | 6.611 | 6.661 | 6.660 | 6.680 | 6.706 | 6.741 | 6.747 |
| Greding | 103,74 km ² | 6.943 | 6.969 | 7.018 | 7.061 | 7.088 | 7.093 | 7.126 | 7.163 | 7.135 |
| Heideck | 58,64 km ² | 4.584 | 4.606 | 4.600 | 4.642 | 4.632 | 4.688 | 4.653 | 4.642 | 4.653 |
| Hilpoltstein | 89,71 km ² | 13.148 | 13.181 | 13.221 | 13.287 | 13.358 | 13.474 | 13.624 | 13.731 | 13.841 |
| Kammerstein | 37,11 km ² | 2.779 | 2.787 | 2.845 | 2.898 | 3.002 | 3.041 | 3.076 | 3.063 | 3.049 |
| Rednitzhembach | 13,02 km ² | 6.818 | 6.812 | 6.807 | 6.834 | 6.824 | 6.836 | 6.831 | 6.846 | 6.946 |
| Röttenbach | 21,67 km ² | 2.903 | 2.873 | 2.905 | 3.126 | 3.232 | 3.239 | 3.198 | 3.145 | 3.143 |
| Rohr | 46,49 km ² | 3.548 | 3.598 | 3.566 | 3.637 | 3.653 | 3.694 | 3.715 | 3.755 | 3.770 |
| Roth | 96,35 km ² | 24.170 | 24.339 | 24.476 | 24.819 | 25.102 | 25.220 | 25.593 | 25.238 | 25.232 |
| Schwanstetten | 32,40 km ² | 7.331 | 7.305 | 7.330 | 7.276 | 7.260 | 7.260 | 7.289 | 7.294 | 7.317 |
| Spalt | 55,72 km ² | 4.929 | 4.918 | 4.937 | 4.988 | 4.947 | 5.003 | 5.023 | 5.047 | 5.087 |
| Thalmässing | 80,55 km ² | 5.155 | 5.172 | 5.190 | 5.151 | 5.118 | 5.138 | 5.203 | 5.217 | 5.274 |
| Wendelstein | 50,92 km ² | 15.596 | 15.612 | 15.648 | 15.699 | 15.717 | 15.788 | 15.833 | 15.757 | 15.808 |



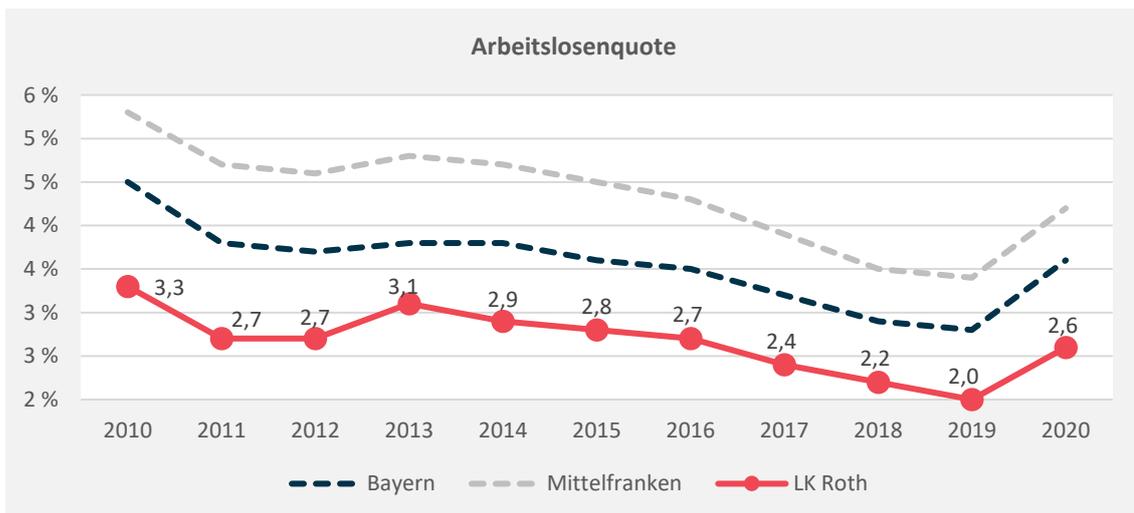
4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt



Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik

Aktuellere Daten standen zum Zeitpunkt der Erstellung nicht zur Verfügung. Für den Landkreis Roth zeigten die letzten Daten eine Steigerung des zur Verfügung stehenden Einkommens von 2017 auf 2018 um 3,6 %

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

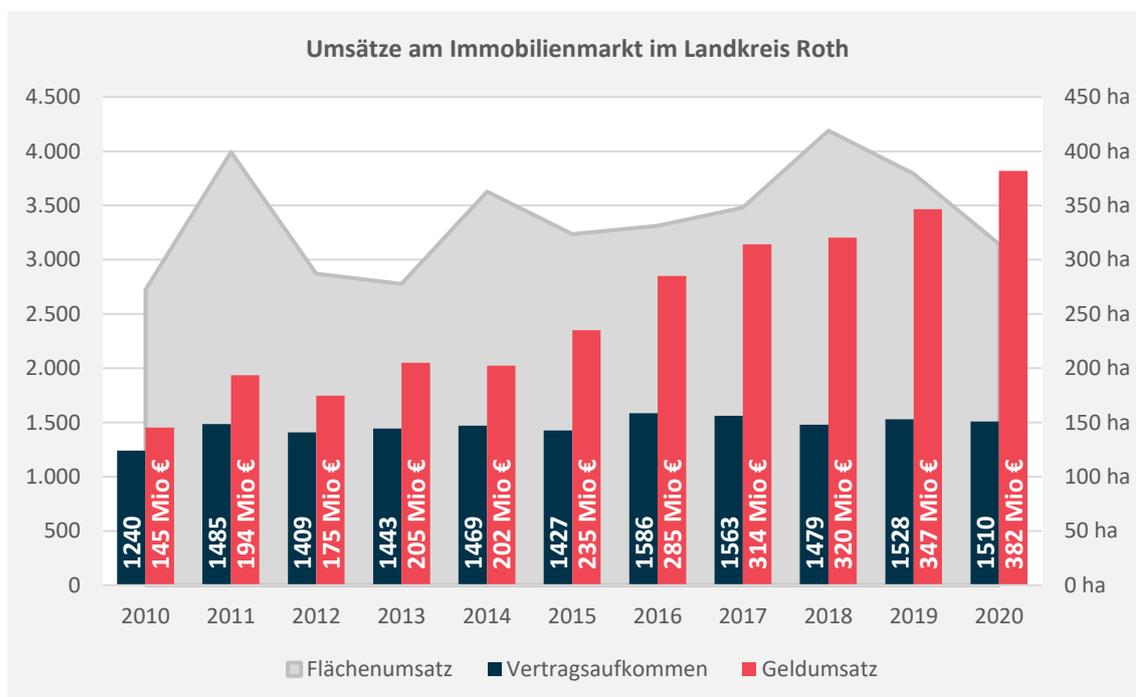
Die Arbeitslosenquote im Landkreis lag 2019 mit 2,0 % auf dem niedrigsten Niveau seit 2010. Wahrscheinlich aufgrund der COVID-19 Pandemie ist die Arbeitslosenquote von 2019 auf 2020 um 30% gestiegen. Das gleiche Muster zeigen die absoluten Entwicklungen in Mittelfranken und Bayern.

5. Umsätze

5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze

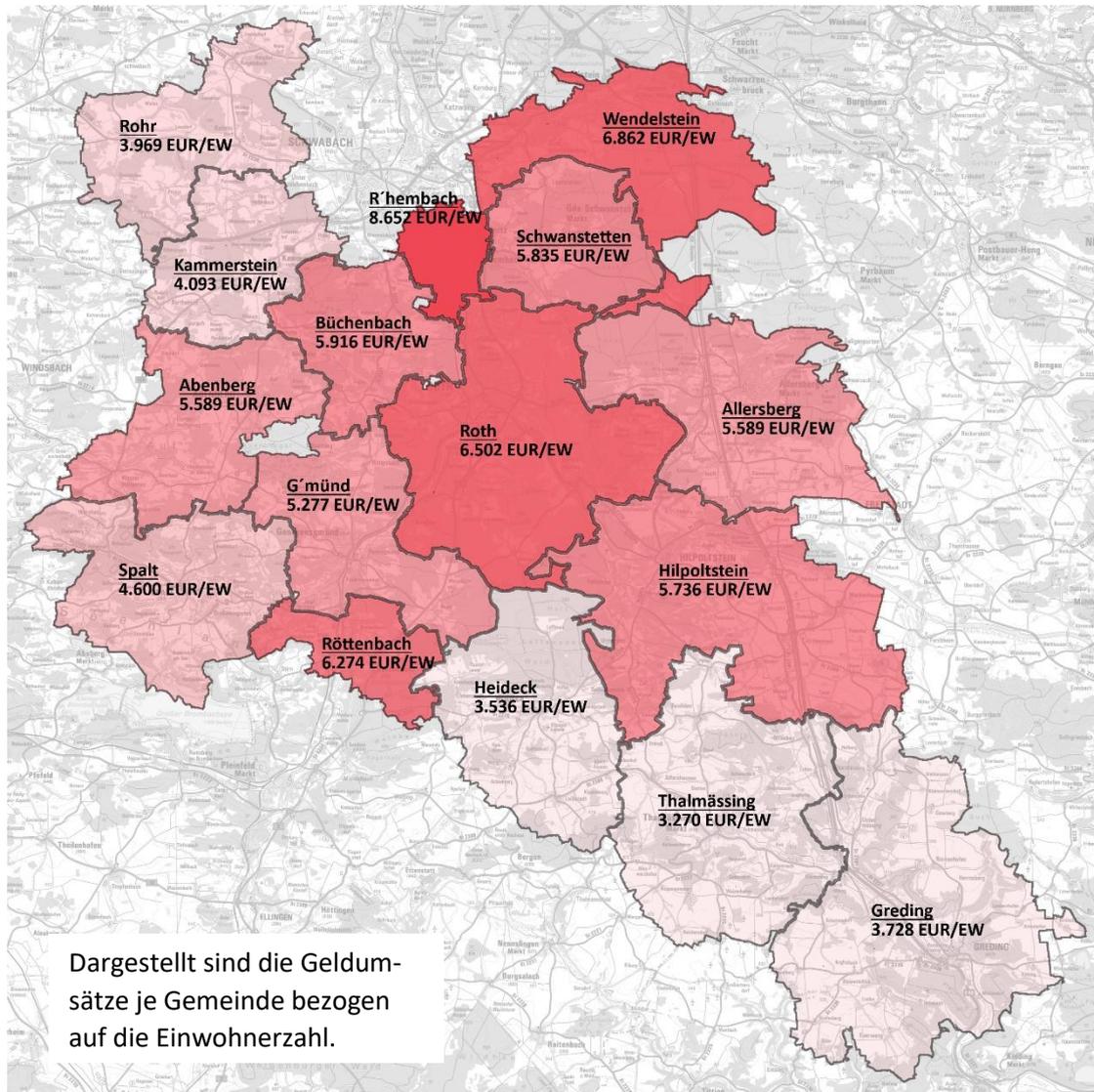
Berücksichtigt werden alle Verträge, deren Vertragsdatum in abgeschlossene Geschäftsjahre entfallen. Das Vertragsaufkommen erfasst alle Notarverträge, es werden keine Unterschiede zwischen auswertbaren und nicht auswertbaren Fällen gemacht.

| Jahr | Anzahl | Umsatz | Fläche |
|------|--------|--------------|--------------------------|
| 2020 | 1510 | 381,92 Mio € | 3.143.985 m ² |
| 2019 | 1528 | 346,64 Mio € | 3.791.744 m ² |
| 2018 | 1479 | 320,25 Mio € | 4.189.507 m ² |
| 2017 | 1563 | 314,07 Mio € | 3.481.661 m ² |
| 2016 | 1586 | 284,98 Mio € | 3.314.043 m ² |
| 2015 | 1427 | 234,90 Mio € | 3.235.522 m ² |
| 2014 | 1469 | 202,29 Mio € | 3.627.791 m ² |
| 2013 | 1443 | 205,08 Mio € | 2.776.677 m ² |
| 2012 | 1409 | 174,65 Mio € | 2.870.644 m ² |
| 2011 | 1485 | 193,50 Mio € | 3.991.557 m ² |
| 2010 | 1240 | 145,40 Mio € | 2.724.925 m ² |



Im Vergleich zum Berichtszeitraum 2017/2018 blieb die Anzahl der Kaufurkunden nahezu gleich, von 3.042 auf 3.038 (2019/2020). Der Geldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 15 % von 634,32 Mio € auf 728,56 Mio €. Der Flächenumsatz sank um 10 % von 767 ha auf 694 ha.

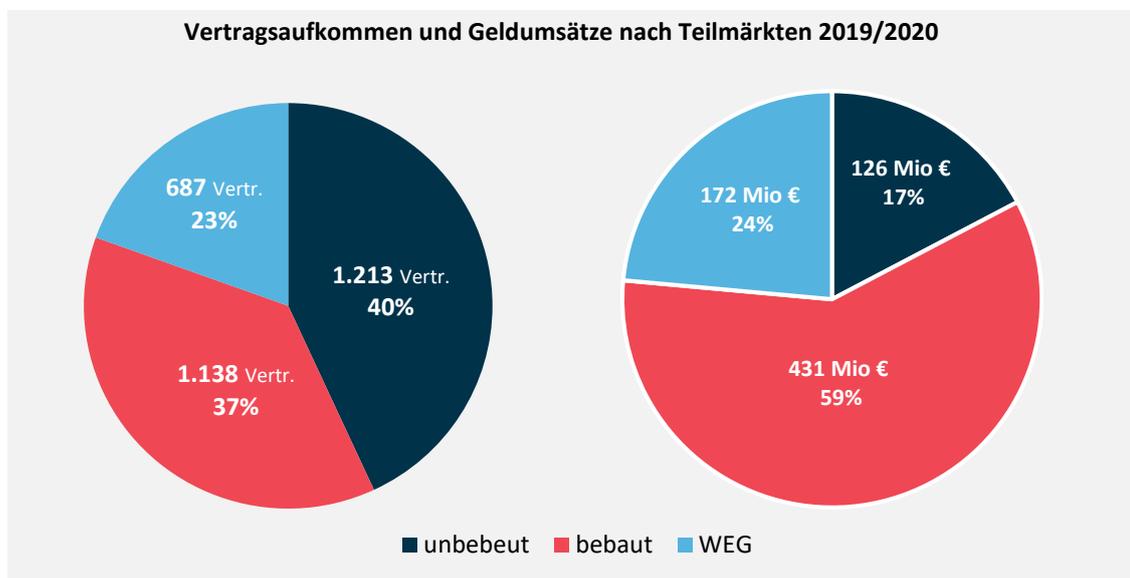
5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2019/2020



| Gemeinden | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|----------------|--------|--------------|------------------------|
| Abenberg | 174 | 30,69 Mio € | 543.698 m ² |
| Allersberg | 177 | 41,72 Mio € | 631.274 m ² |
| Büchenbach | 152 | 31,38 Mio € | 498.427 m ² |
| Georgensgmünd | 194 | 35,60 Mio € | 529.888 m ² |
| Greiding | 129 | 26,60 Mio € | 328.898 m ² |
| Heideck | 86 | 16,45 Mio € | 305.744 m ² |
| Hilpoltstein | 292 | 79,40 Mio € | 700.055 m ² |
| Kammerstein | 60 | 12,48 Mio € | 265.840 m ² |
| Rednitzhembach | 184 | 60,10 Mio € | 248.758 m ² |
| Rohr | 71 | 14,96 Mio € | 202.544 m ² |
| Roth | 598 | 164,07 Mio € | 820.981 m ² |
| Röttenbach | 116 | 19,72 Mio € | 154.805 m ² |
| Schwanstetten | 173 | 42,70 Mio € | 588.060 m ² |
| Spalt | 164 | 23,40 Mio € | 362.035 m ² |
| Thalmässing | 147 | 17,24 Mio € | 380.477 m ² |
| Wendelstein | 321 | 108,47 Mio € | 374.243 m ² |

5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2019/2020

Die Kaufurkunden werden in die Bereiche Unbebaut, Bebaut und Wohn- und Teileigentum kategorisiert. 40% aller eingegangenen Kaufurkunden betrafen den Bereich der unbebauten Grundstücke. Gleichzeitig verzeichnete dieser Bereich den geringsten Geldumsatz. Der größte Geldumsatz wurde bei den bebauten Grundstücken mit 431,26 Mio € erzielt. Sowohl beim Vertragsaufkommen, wie auch beim Geldumsatz macht das Wohn-/und Teileigentum knapp ein Viertel der Umsätze aus.

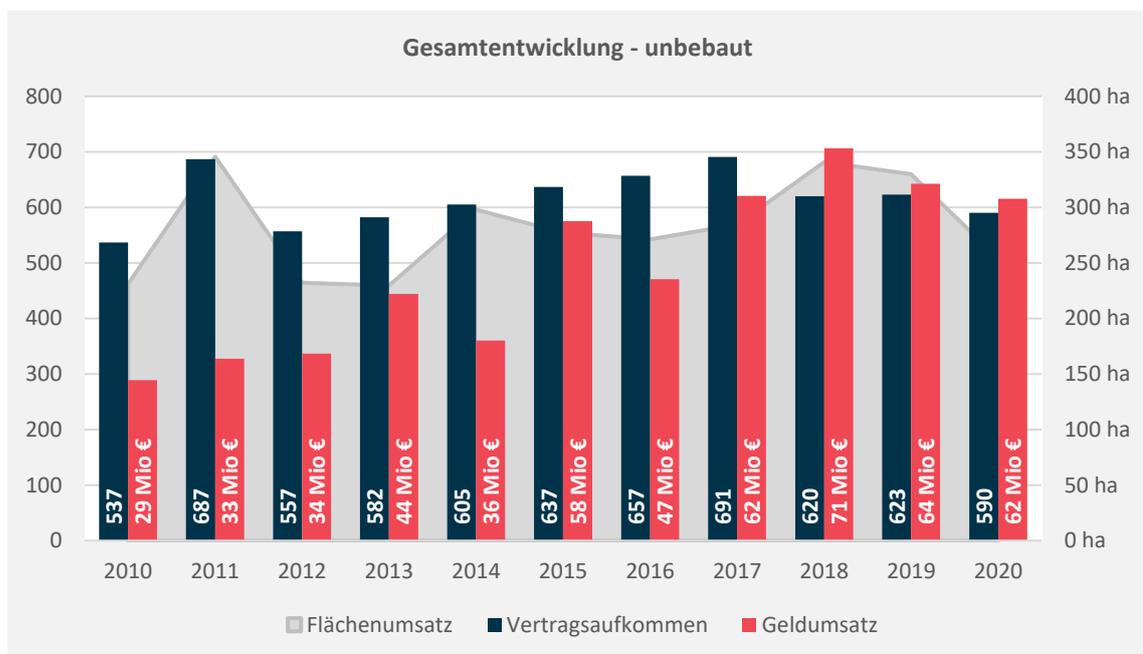


Vergleich zum Zeitraum 2017/2018

| | <u>Verträge</u> | <u>Geldumsatz</u> | <u>Flächenumsatz</u> |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| • Unbebaut | - 7,5 % | - 5,3 % | - 6,6 % |
| • Bebaut | +/- 0,0 % | + 13,7 % | - 23,9 % |
| • Wohn-/Teileigentum | + 15,6 % | + 39,8 % | - |

6. Unbebaute Grundstücke

| Jahr | Anzahl | Umsatz | Fläche |
|------|--------|-------------|--------------------------|
| 2020 | 590 | 61,53 Mio € | 2.544.160 m ² |
| 2019 | 623 | 64,23 Mio € | 3.297.944 m ² |
| 2018 | 620 | 70,64 Mio € | 3.407.817 m ² |
| 2017 | 691 | 62,07 Mio € | 2.845.701 m ² |
| 2016 | 657 | 47,08 Mio € | 2.713.595 m ² |
| 2015 | 637 | 57,53 Mio € | 2.773.044 m ² |
| 2014 | 605 | 36,03 Mio € | 2.980.774 m ² |
| 2013 | 582 | 44,42 Mio € | 2.297.319 m ² |
| 2012 | 557 | 33,67 Mio € | 2.322.107 m ² |
| 2011 | 687 | 32,72 Mio € | 3.456.544 m ² |
| 2010 | 537 | 28,87 Mio € | 2.311.521 m ² |

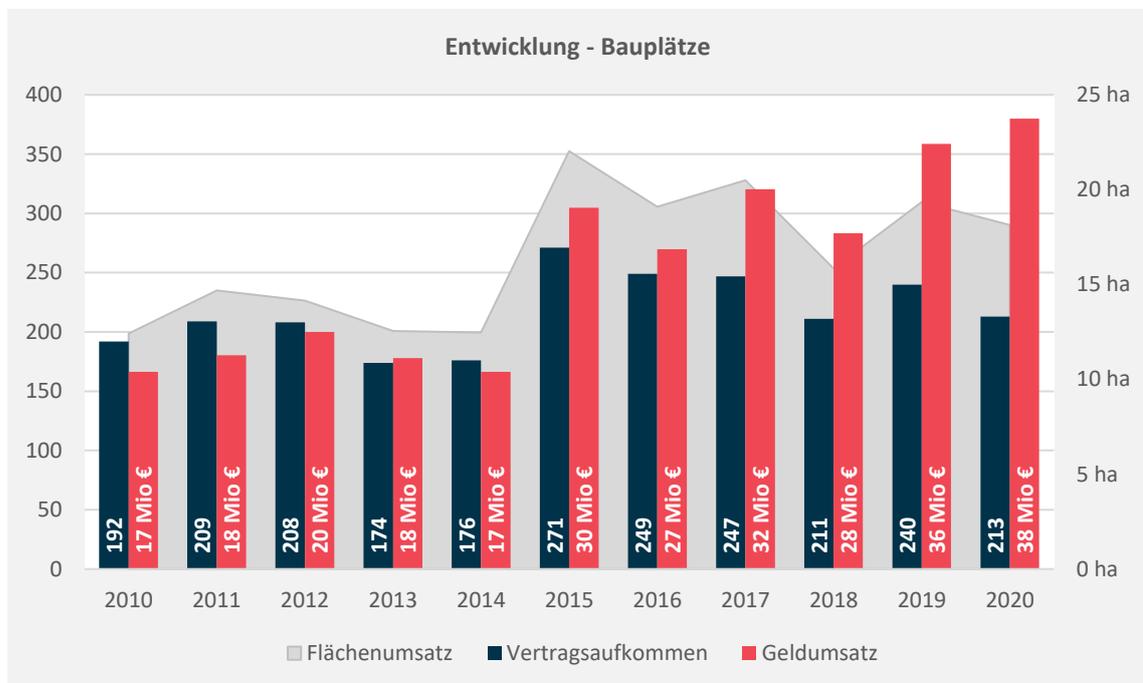


Anteil nach Flächennutzung 2019/2020

| | | |
|--|--------|----------------|
| Wohnbauflächen (inkl. gem. Ortslage): | 37,4 % | (454 Verträge) |
| Gewerbeflächen: | 3,5 % | (42 Verträge) |
| Bauerwartungsland/Rohbauland: | 5,8 % | (70 Verträge) |
| Landwirtschaftsflächen: | 12,9 % | (157 Verträge) |
| Forstwirtschaftsflächen: | 17,8 % | (216 Verträge) |
| Straßenbauflächen: | 4,5 % | (54 Verträge) |
| Sonst. Flächen: (inkl. Wochenend- und Gartenland) | 18,1 % | (220 Verträge) |

6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|-------------|------------------------|
| 2020 | 213 | 38,00 Mio € | 181.392 m ² |
| 2019 | 240 | 35,88 Mio € | 193.546 m ² |
| 2018 | 211 | 28,32 Mio € | 158.529 m ² |
| 2017 | 247 | 32,04 Mio € | 204.961 m ² |
| 2016 | 249 | 26,97 Mio € | 191.067 m ² |
| 2015 | 271 | 30,49 Mio € | 220.348 m ² |
| 2014 | 176 | 16,64 Mio € | 124.688 m ² |
| 2013 | 174 | 17,78 Mio € | 125.512 m ² |
| 2012 | 208 | 20,00 Mio € | 141.520 m ² |
| 2011 | 209 | 18,04 Mio € | 146.919 m ² |
| 2010 | 192 | 16,65 Mio € | 124.157 m ² |

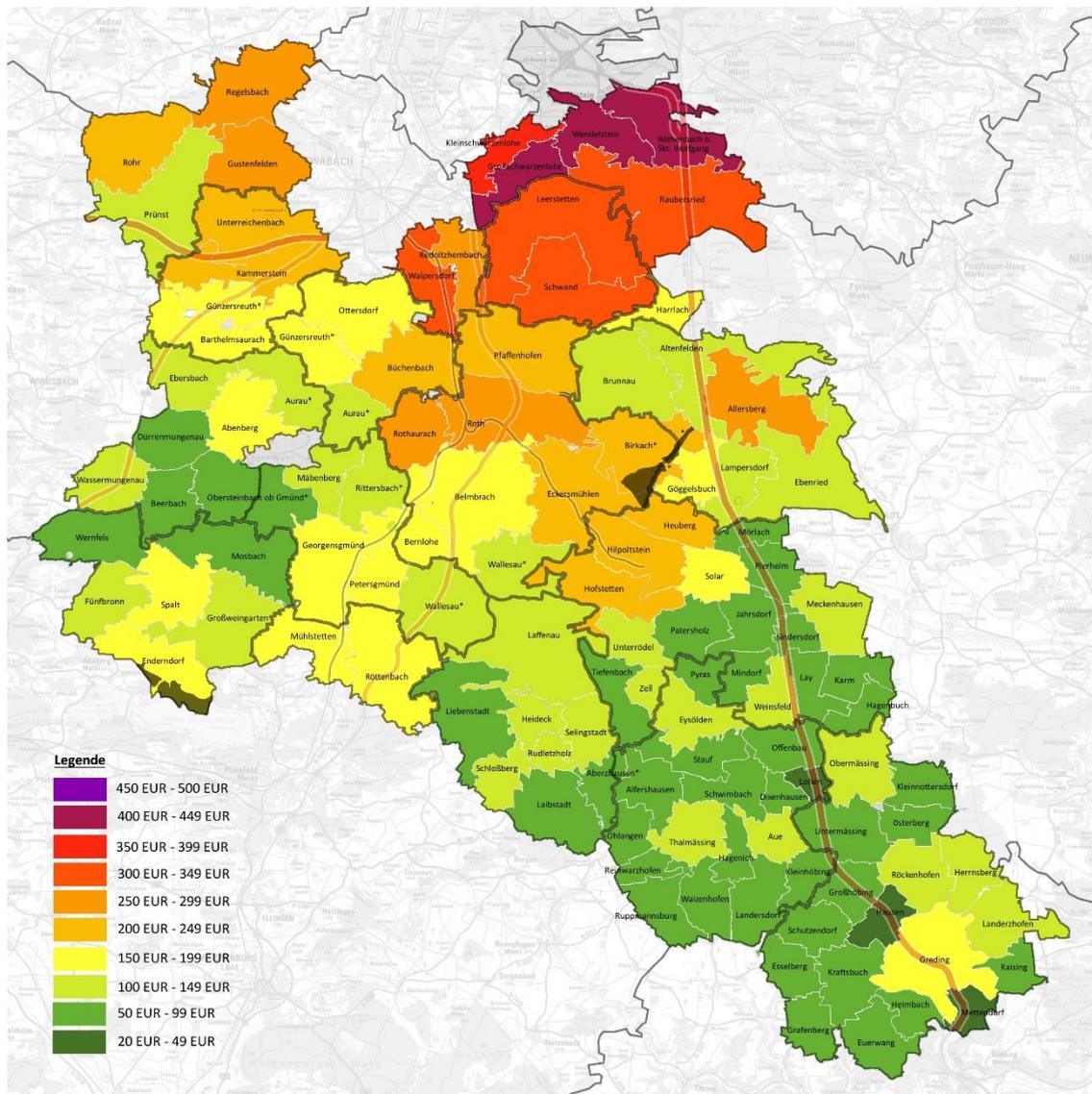


Vergleicht man den aktuellen Berichtszeitraum mit 2017/2018 sanken die Vertragszahlen geringfügig um 1,0%, der Geldumsatz stieg um 5,1% und der Flächenumsatz sank ebenfalls um 11,4%.

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.

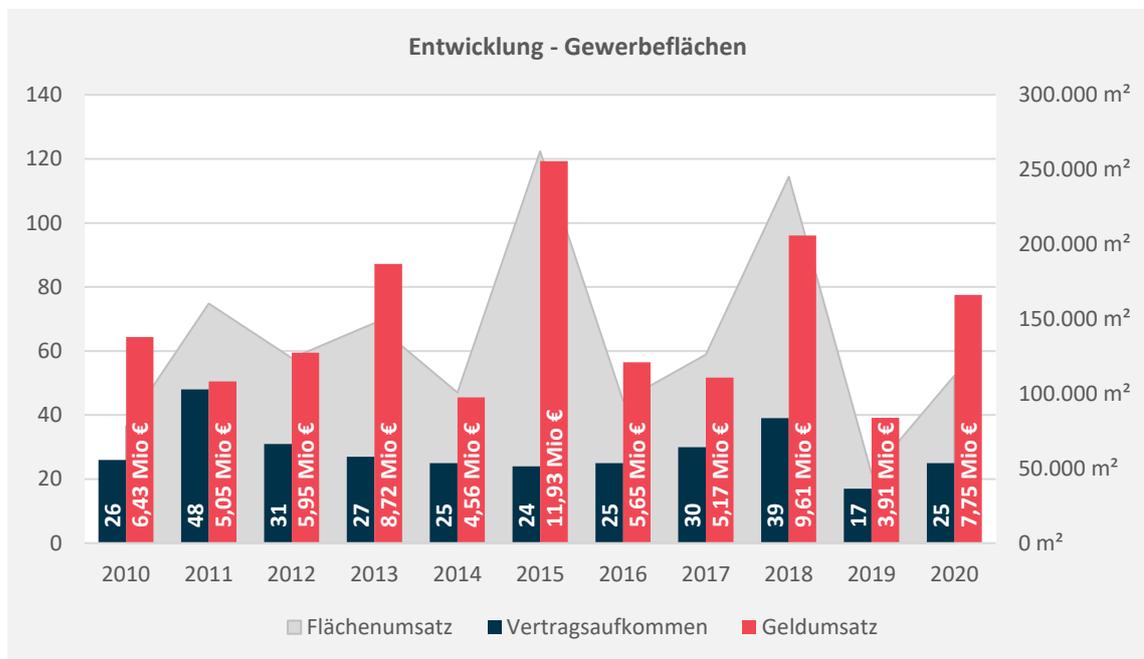
Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen und gemischte Ortslagen zum Stichtag 31.12.2020



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

6.2 Gewerbeflächen

| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|-------------|------------------------|
| 2020 | 25 | 7,75 Mio € | 112.061 m ² |
| 2019 | 17 | 3,91 Mio € | 46.682 m ² |
| 2018 | 39 | 9,61 Mio € | 245.137 m ² |
| 2017 | 30 | 5,17 Mio € | 126.227 m ² |
| 2016 | 25 | 5,65 Mio € | 95.283 m ² |
| 2015 | 24 | 11,93 Mio € | 262.301 m ² |
| 2014 | 25 | 4,56 Mio € | 100.798 m ² |
| 2013 | 27 | 8,72 Mio € | 147.312 m ² |
| 2012 | 31 | 5,95 Mio € | 123.834 m ² |
| 2011 | 48 | 5,05 Mio € | 160.327 m ² |
| 2010 | 26 | 6,43 Mio € | 77.989 m ² |



2019/2020 sank das gewerbliche Vertragsaufkommen um 31 % im Vergleich zu 2017/2018. Ebenso fiel in dem Betrachtungszeitraum der Geldumsatz um 21 % und der Flächenumsatz um stattliche 57 %.

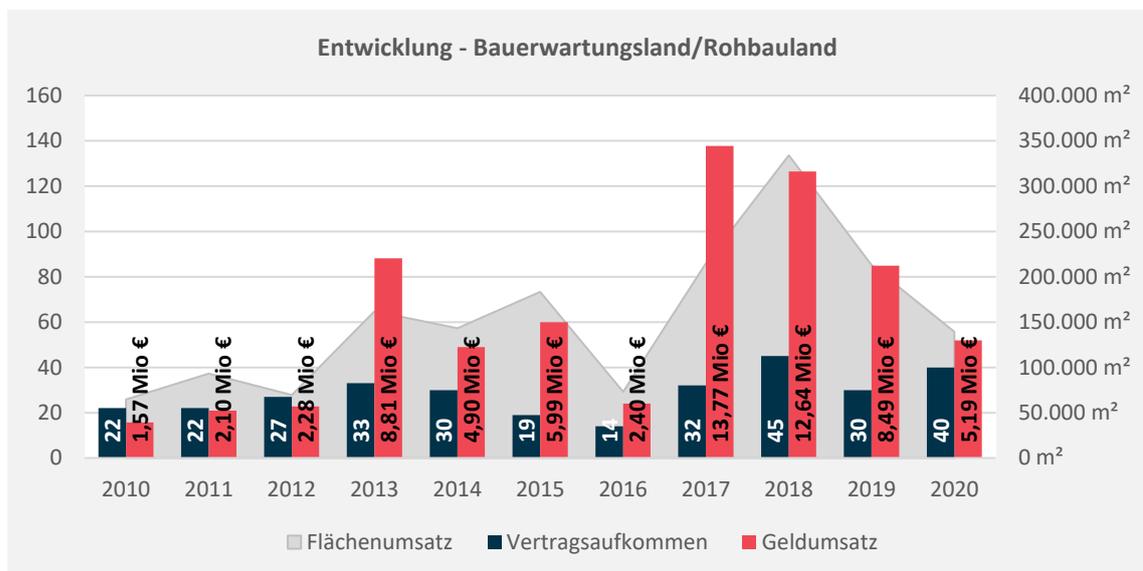
6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland

Als Bauerwartungsland werden bei der Auswertung der Kaufurkunden Flächen erfasst, die einen bauleitplanerischen Entwicklungsschritt (meiste Flächennutzungsplan) erreicht haben, welcher allerdings nur als Entwicklungsabsicht angesehen werden kann.

Rohbauland sind Flächen, deren Planung bereits eine konkrete Nutzung erkennen lassen (meist durch einen Bebauungsplan) allerdings noch keine Erschließung gesichert ist.

Trotz unterschiedlicher Entwicklungsstufen werden die beiden Flächenarten im Rahmen des Marktberichtes in einem Abschnitt behandelt.

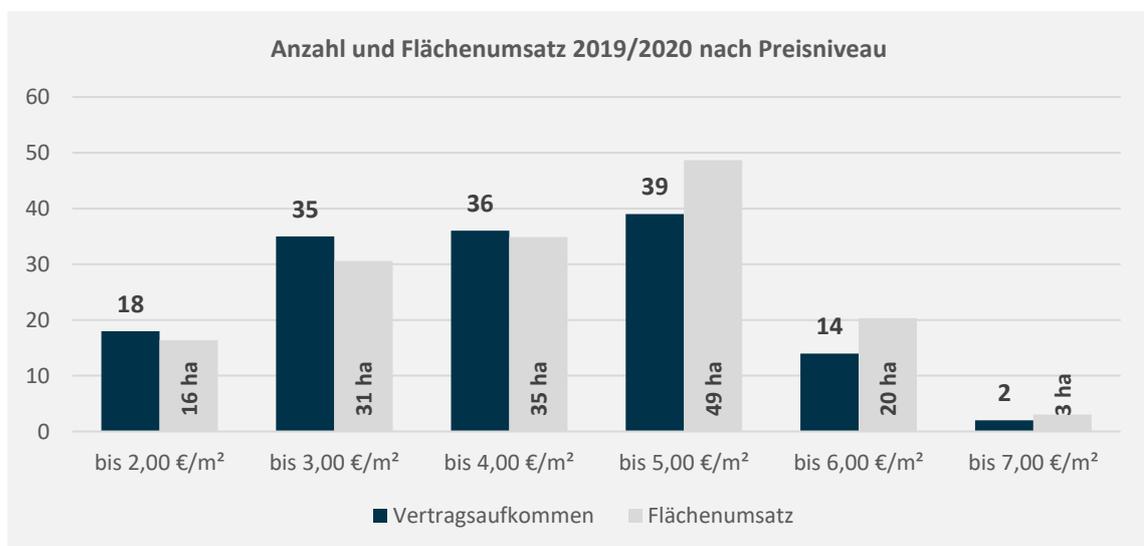
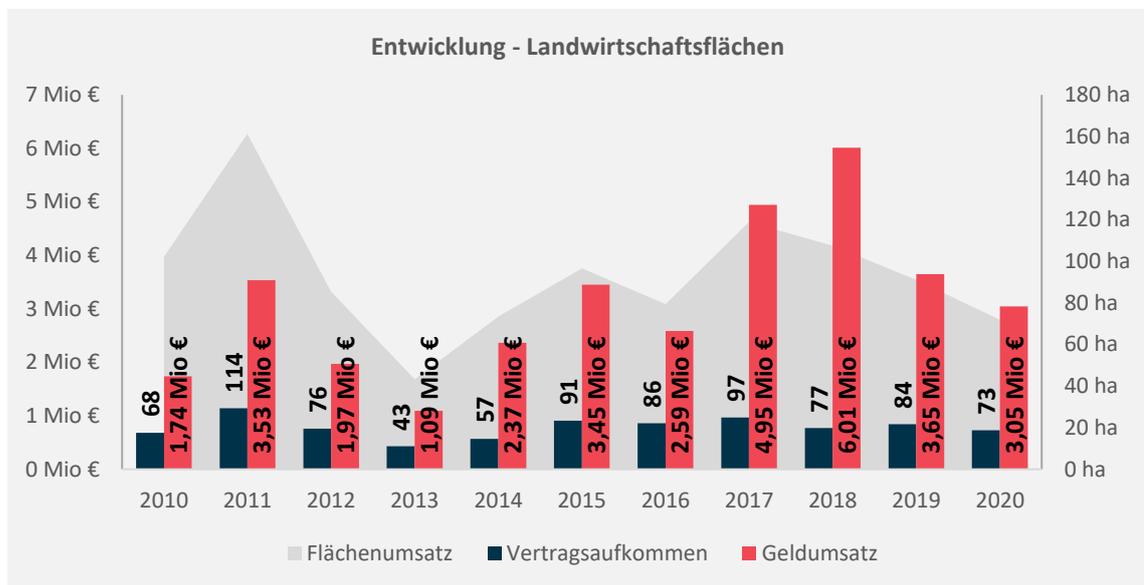
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|-------------|------------------------|
| 2020 | 40 | 5,19 Mio € | 139.423 m ² |
| 2019 | 30 | 8,49 Mio € | 213.146 m ² |
| 2018 | 45 | 12,64 Mio € | 334.118 m ² |
| 2017 | 32 | 13,77 Mio € | 214.710 m ² |
| 2016 | 14 | 2,40 Mio € | 73.229 m ² |
| 2015 | 19 | 5,99 Mio € | 183.476 m ² |
| 2014 | 30 | 4,90 Mio € | 143.360 m ² |
| 2013 | 33 | 8,81 Mio € | 162.065 m ² |
| 2012 | 27 | 2,28 Mio € | 69.519 m ² |
| 2011 | 22 | 2,10 Mio € | 93.271 m ² |
| 2010 | 22 | 1,57 Mio € | 64.714 m ² |



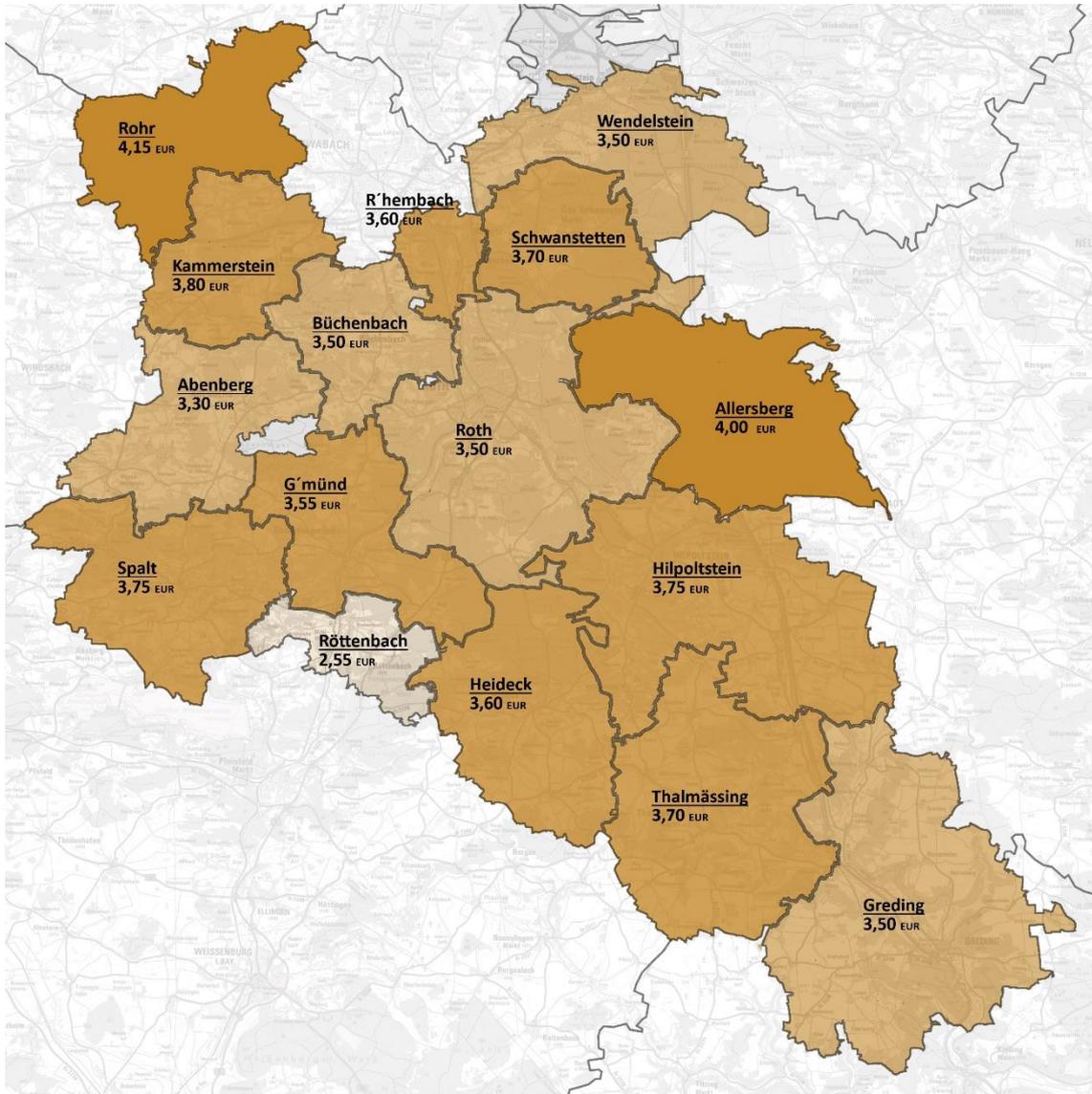
Orientierungswerte für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland lassen sich mit Hilfe eines Multiplikators und den Bodenrichtwerten für Landwirtschaftsflächen ableiten. Landkreisweit wurden 84 Vorgänge der letzten 4 Jahre ausgewertet. Im Mittel liegt der Faktor beim **18-fachen** des Landwirtschaftswertes, bei einer Abweichung von **+/- 5**. Allerdings kann der Wert in städtischen oder ländlichen Lagen sowohl nach oben als auch nach unten deutlich abweichen.

6.4 Landwirtschaftsflächen

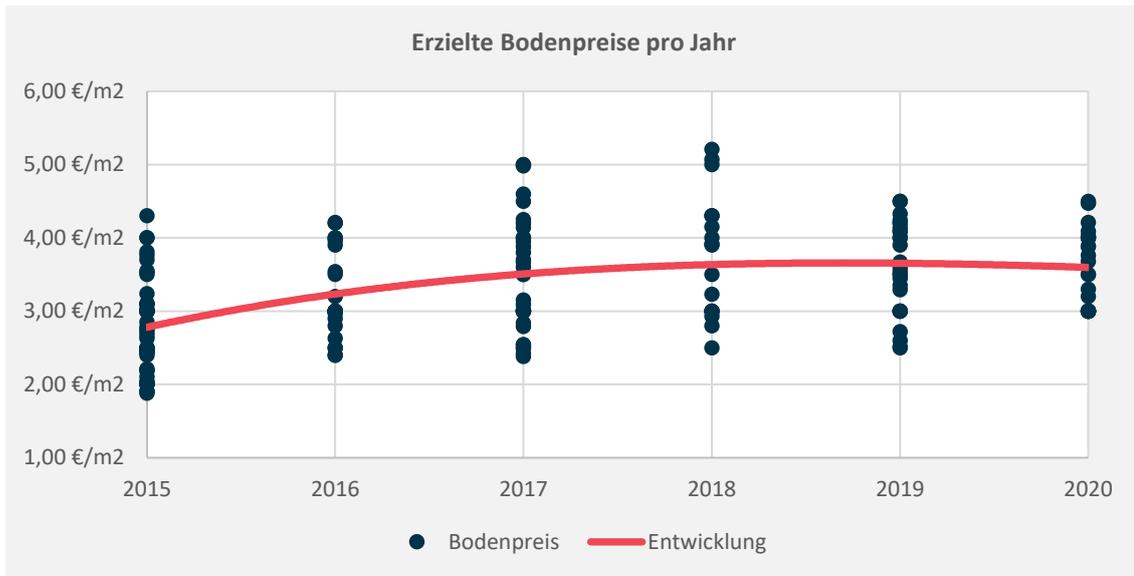
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|------------|--------------------------|
| 2020 | 73 | 3,05 Mio € | 719.138 m ² |
| 2019 | 84 | 3,65 Mio € | 909.799 m ² |
| 2018 | 77 | 6,01 Mio € | 1.074.222 m ² |
| 2017 | 97 | 4,95 Mio € | 1.188.146 m ² |
| 2016 | 86 | 2,59 Mio € | 793.179 m ² |
| 2015 | 91 | 3,45 Mio € | 965.911 m ² |
| 2014 | 57 | 2,37 Mio € | 734.558 m ² |
| 2013 | 43 | 1,09 Mio € | 433.622 m ² |
| 2012 | 76 | 1,97 Mio € | 853.985 m ² |
| 2011 | 114 | 3,53 Mio € | 1.612.187 m ² |
| 2010 | 68 | 1,74 Mio € | 1.021.482 m ² |



Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen zum Stichtag 31.12.2020



Für die Ableitung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden 157 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 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.



Die Darstellung zeigt die Preisentwicklung pro Jahr und den allgemeinen Trend im Bereich der Landwirtschaftsflächen. Hierbei handelt es sich um absolute Zahlen, in den nicht nach Acker- oder Grünland unterschieden wurde.

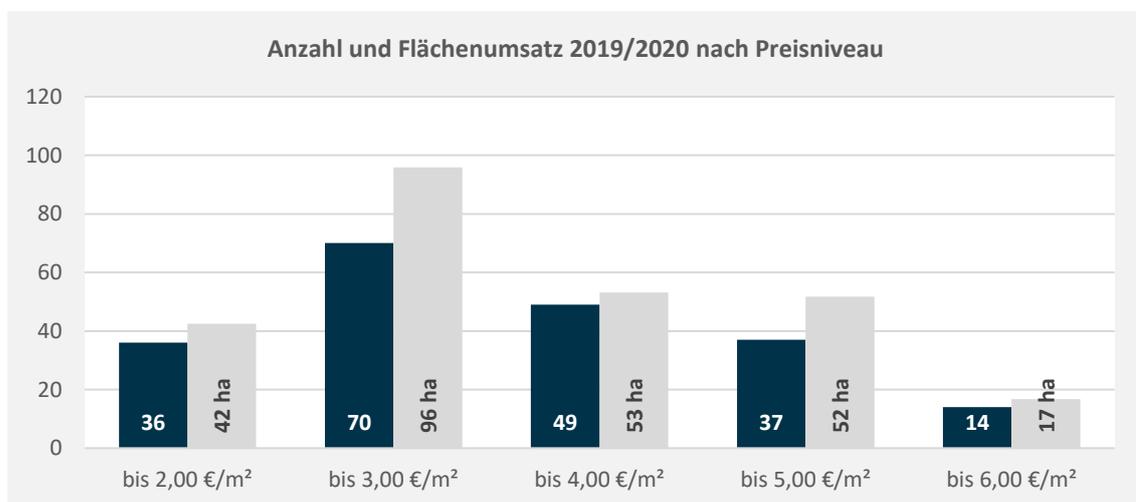
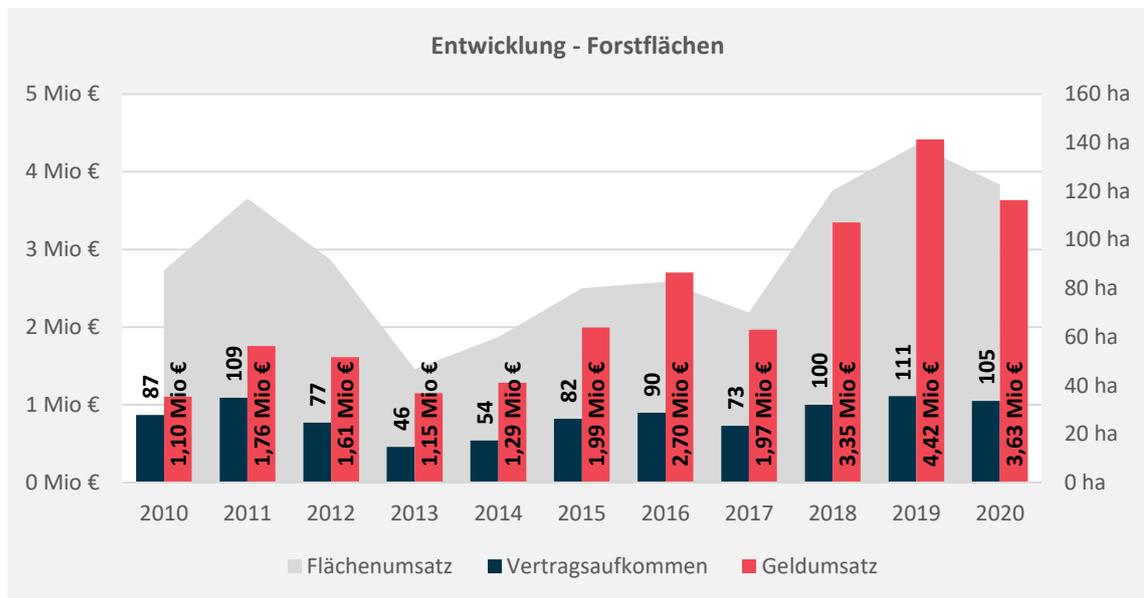
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mittelwert | 2,79 €/m ² | 3,20 €/m ² | 3,50 €/m ² | 3,75 €/m ² | 3,59 €/m ² | 3,62 €/m ² |
| Standardabweichung | +/- 0,63 €/m ² | +/- 0,58 €/m ² | +/- 0,77 €/m ² | +/- 0,82 €/m ² | +/- 0,61 €/m ² | +/- 0,53 €/m ² |
| INDEX | 0,7703 | 0,8843 | 0,9673 | 1,0371 | 0,9909 | 1,0000 |

Die ermittelten Indexzahlen beruhen auf den durchschnittlich erzielten Bodenpreisen. Als Basiswert wurde 2020 festgelegt.

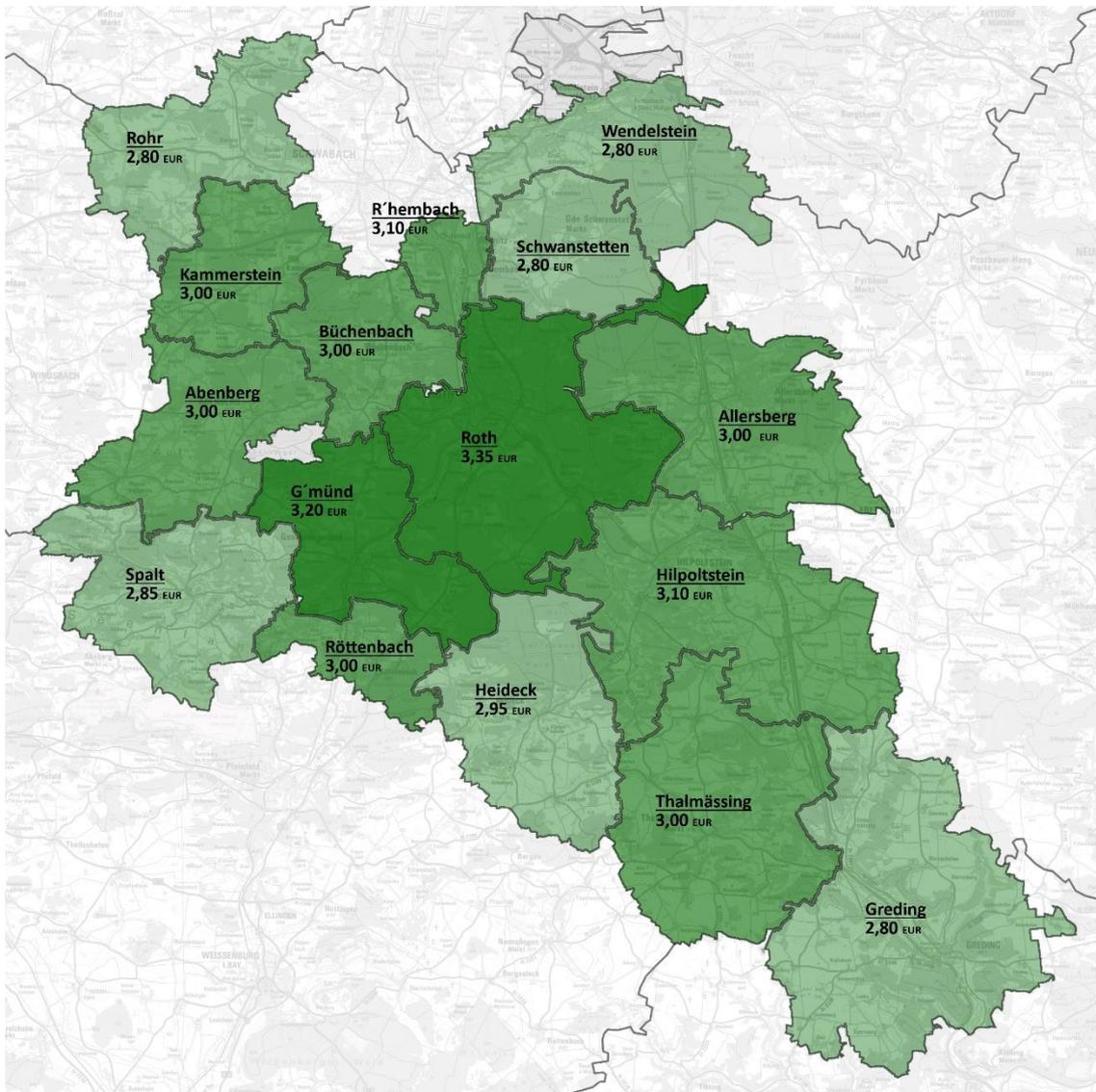
Aus der Tabelle, wie auch aus der vorangegangenen Grafik, wird die kontinuierlich steigende Preisentwicklung bis 2018 deutlich. Leicht rückläufig aber auf konstantem Niveau lagen die Werte 2019 und 2020.

6.5 Forstflächen

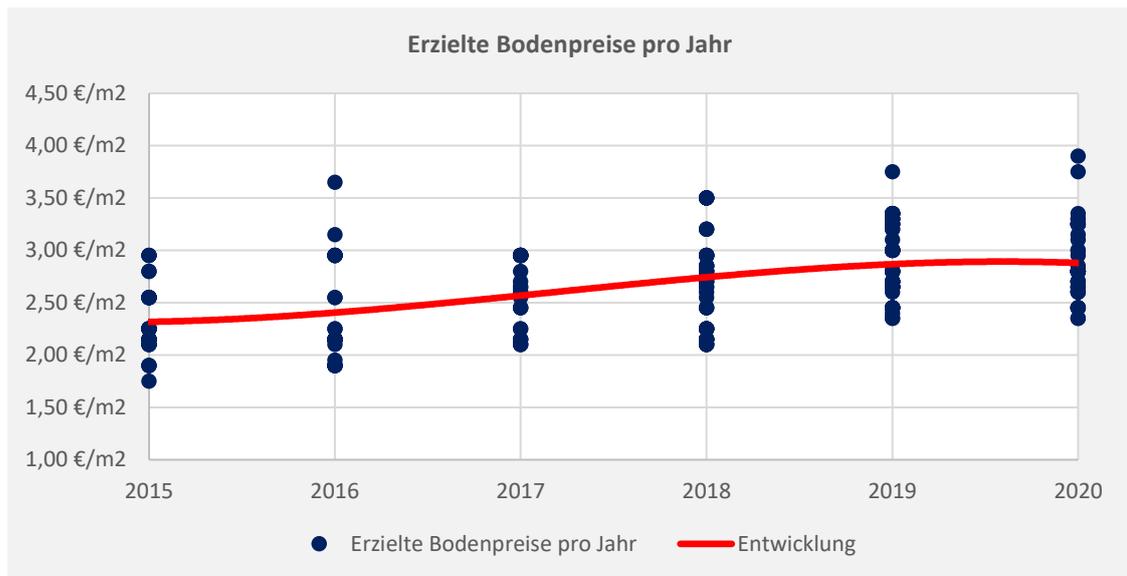
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|------------|--------------------------|
| 2020 | 105 | 3,63 Mio € | 1.228.375 m ² |
| 2019 | 111 | 4,42 Mio € | 1.390.557 m ² |
| 2018 | 100 | 3,35 Mio € | 1.202.799 m ² |
| 2017 | 73 | 1,97 Mio € | 700.277 m ² |
| 2016 | 90 | 2,70 Mio € | 826.610 m ² |
| 2015 | 82 | 1,99 Mio € | 800.231 m ² |
| 2014 | 54 | 1,29 Mio € | 599.161 m ² |
| 2013 | 46 | 1,15 Mio € | 468.002 m ² |
| 2012 | 77 | 1,61 Mio € | 916.093 m ² |
| 2011 | 109 | 1,76 Mio € | 1.170.088 m ² |
| 2010 | 87 | 1,10 Mio € | 873.630 m ² |



Bodenrichtwerte für Forstwirtschaftsflächen zum Stichtag 31.12.18



Für die Ableitung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden 216 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet. Ausreißer sowie Flächen unter 1.000 m², Sandabbauflächen, Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt.



| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mittelwert | 2,40 €/m ² | 2,74 €/m ² | 2,81 €/m ² | 2,94 €/m ² | 3,25 €/m ² | 2,94 €/m ² |
| Standardabweichung | 0,48 €/m ² | 0,56 €/m ² | 0,51 €/m ² | 0,74 €/m ² | 0,74 €/m ² | 0,63 €/m ² |
| INDEX | 0,8158 | 0,9333 | 0,9574 | 0,9998 | 1,1049 | 1,0000 |

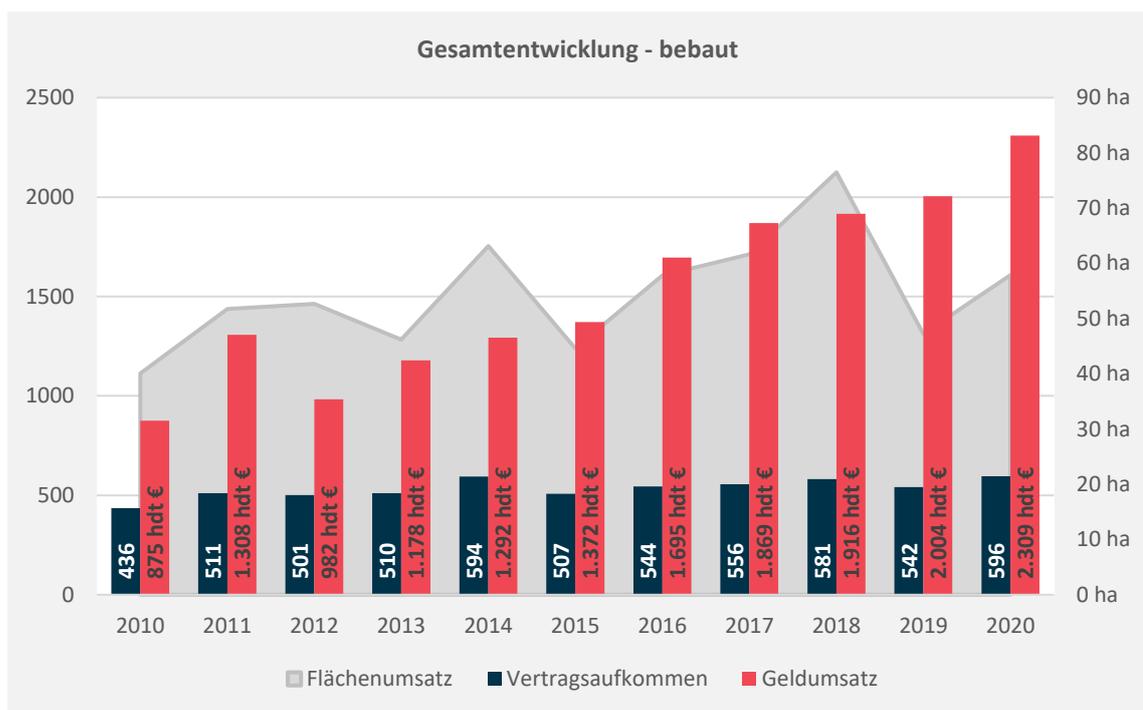
Die ermittelten Indexzahlen beruhen auf den durchschnittlich erzielten Bodenpreisen. Als Basiswert wurde 2020 festgelegt.

Aus der Tabelle, wie auch aus der vorangegangenen Grafik, wird die kontinuierlich steigende Preisentwicklung bis 2020 deutlich.

7. Bebaute Grundstücke

7.1 Gesamtumsatz

| Jahr | Anzahl | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|------|--------|--------------|------------------------|
| 2020 | 596 | 230,91 Mio € | 578.467 m ² |
| 2019 | 542 | 200,36 Mio € | 472.371 m ² |
| 2018 | 581 | 191,56 Mio € | 764.746 m ² |
| 2017 | 556 | 186,92 Mio € | 616.371 m ² |
| 2016 | 544 | 169,54 Mio € | 577.989 m ² |
| 2015 | 507 | 137,19 Mio € | 446.126 m ² |
| 2014 | 594 | 129,20 Mio € | 631.364 m ² |
| 2013 | 510 | 117,81 Mio € | 461.955 m ² |
| 2012 | 501 | 98,23 Mio € | 526.878 m ² |
| 2011 | 511 | 130,77 Mio € | 517.170 m ² |
| 2010 | 436 | 87,51 Mio € | 400.410 m ² |

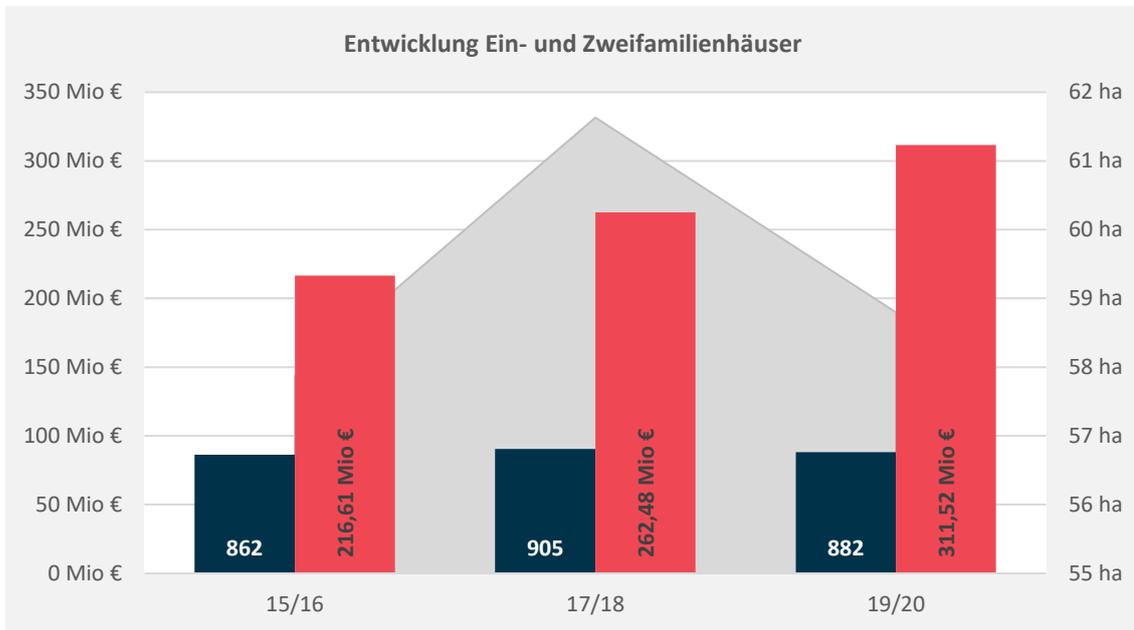


Verteilung der Vertrags- und Geldumsätze bei bebauten Grundstücken:

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser: | 889 Verkäufe | 313,00 Mio € |
| Dreifamilienhäuser: | 9 Verkäufe | 4,30 Mio € |
| Mehrfamilienhäuser: | 24 Verkäufe | 14,57 Mio € |
| Wohn- und Geschäftshäuser: | 37 Verkäufe | 19,28 Mio € |
| Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsgeb.: | 76 Verkäufe | 58,45 Mio € |
| Sonst. Gebäudearten: | 103 Verkäufe | 21,66 Mio € |

7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | EFH/ZFH | | RMH/REH | | DHH | |
|------|---------|--------------|---------|-------------|--------|-------------|
| | Anzahl | Geldumsatz | Anzahl | Geldumsatz | Anzahl | Geldumsatz |
| 2020 | 297 | 112,45 Mio € | 86 | 31,58 Mio € | 70 | 26,06 Mio € |
| 2019 | 288 | 93,16 Mio € | 91 | 31,61 Mio € | 50 | 16,67 Mio € |
| 2018 | 308 | 89,77 Mio € | 77 | 24,88 Mio € | 64 | 21,81 Mio € |
| 2017 | 312 | 84,83 Mio € | 78 | 22,44 Mio € | 66 | 18,75 Mio € |
| 2016 | 329 | 80,45 Mio € | 67 | 18,32 Mio € | 56 | 16,49 Mio € |
| 2015 | 289 | 72,10 Mio € | 82 | 19,95 Mio € | 39 | 9,29 Mio € |
| 2014 | 352 | 72,42 Mio € | 67 | 14,49 Mio € | 55 | 11,74 Mio € |
| 2013 | 302 | 64,18 Mio € | 52 | 10,92 Mio € | 41 | 8,25 Mio € |
| 2012 | 249 | 49,79 Mio € | 48 | 9,36 Mio € | 41 | 7,68 Mio € |



Der Geldumsatz stieg um 18,7 %. Sowohl Flächenumsatz (- 4,6 %) als auch Vertragsaufkommen (- 2,5 %) waren rückläufig.

Insgesamt macht dieses Segment 42,8 % des Gesamtumsatzes aus. In keinem anderen Bereich wird mehr Geld umgesetzt.

7.2.1 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2020 ausgewertet und hinsichtlich der Kriterien Gebäudetyp, Baujahr und Wohnlage untersucht.

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.

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

7.2.2 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.

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

Baujahre 1995 – 2015

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 2007 | 1997 - 2016 |
| Ø Wohnfläche: | 142 m ² | +/- 27 m ² (89 m ² - 200 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 395.000 € | +/- 101.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.710 €/m ² | +/- 390 €/m ² |

Ausgewertet wurden 50 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1975 – 1994

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 1984 | 1976 - 1994 |
| Ø Wohnfläche: | 164 m ² | +/- 40 m ² (93 m ² - 275 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 302.000 € | +/- 104.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 1.630 €/m ² | +/- 350 €/m ² |

Ausgewertet wurden 76 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1950 – 1974

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 1966 | 1956 - 1974 |
| Ø Wohnfläche: | 174 m ² | +/- 63 m ² (85 m ² - 264 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 265.000 € | +/- 128.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 1.320 €/m ² | +/- 320 €/m ² |

Ausgewertet wurden 96 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Bauträgererwerb

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | Neubau | 2019/2020 |
| Ø Wohnfläche: | 167 m ² | +/- 20 m ² (130 m ² - 181 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 498.000 € | +/- 86.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 3.000 €/m ² | +/- 220 €/m ² |

Ausgewertet wurden 10 Verkäufe aus den Jahren 2019-2020.

7.2.4 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenhäuser

Baujahre 1995 – 2015

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 2004 | 1995 - 2014 |
| Ø Wohnfläche: | 135 m ² | +/- 25 m ² (89 m ² - 201 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 365.000 € | +/- 78.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.650 €/m ² | +/- 290 €/m ² |

Ausgewertet wurden 51 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1975 – 1994

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | 1986 | 1975 - 1994 |
| Ø Wohnfläche: | 150 m ² | +/- 16 m ² (125 m ² - 175 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 312.000 € | +/- 104.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.000 €/m ² | +/- 180 €/m ² |

Ausgewertet wurden 15 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1950 – 1974

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 1969 | 1961 - 1974 |
| Ø Wohnfläche: | 125 m ² | +/- 21 m ² (95 m ² - 180 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 264.000 € | +/- 45.500 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.060 €/m ² | +/- 260 €/m ² |

Ausgewertet wurden 38 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Bauträgererwerb

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | Neubau | 2020 |
| Ø Wohnfläche: | 150 m ² | +/- 20 m ² (117 m ² - 174 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 465.000 € | +/- 55.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 3.100 €/m ² | +/- 140 €/m ² |

Ausgewertet wurden 10 Verkäufe aus den Jahren 2019-2020.

7.2.5 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahre 1995 – 2015

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | 2001 | 1998 - 2004 |
| Ø Wohnfläche: | 125 m ² | +/- 13 m ² (107 m ² - 147 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 323.000 € | +/- 33.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.550 €/m ² | +/- 140 €/m ² |

Ausgewertet wurden 18 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1975 – 1994

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | 1985 | 1975 - 1994 |
| Ø Wohnfläche: | 156 m ² | +/- 18 m ² (125 m ² - 189 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 327.000 € | +/- 47.500 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 1.985 €/m ² | +/- 170 €/m ² |

Ausgewertet wurden 15 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Baujahre 1950 – 1974

| | | |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Ø Baujahr: | 1969 | 1964 - 1974 |
| Ø Wohnfläche: | 126 m ² | +/- 21 m ² (95 m ² - 180 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 258.500 € | +/- 50.000 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 2.009 €/m ² | +/- 220 €/m ² |

Ausgewertet wurden 38 Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Bauträgererwerb

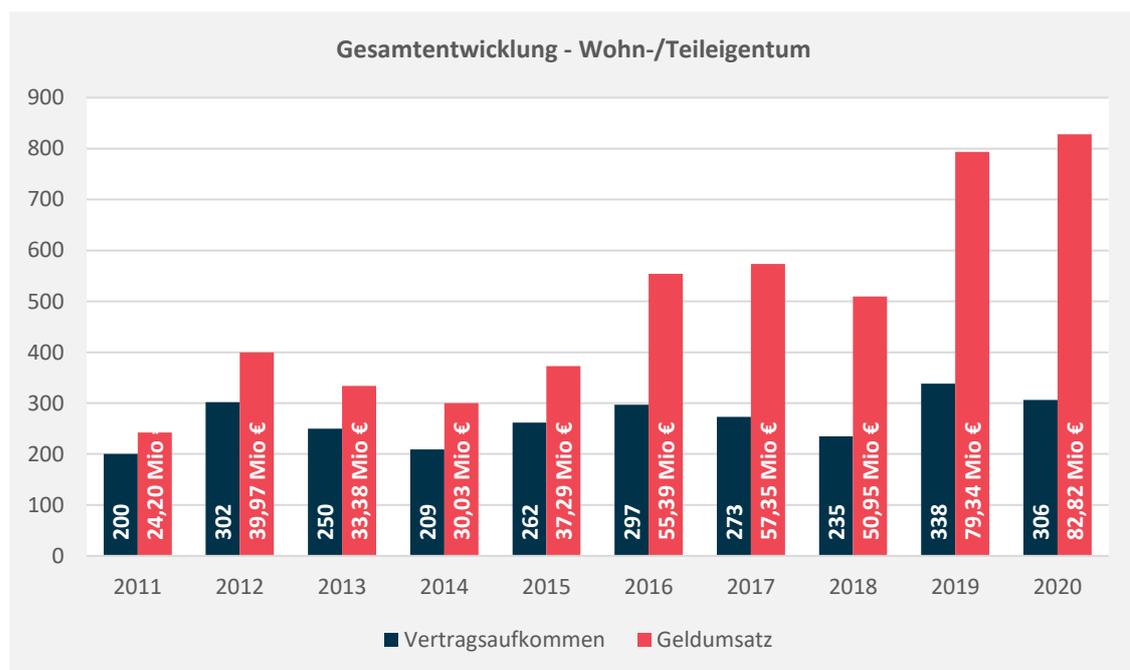
| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| Ø Baujahr: | Neubau | 2020 |
| Ø Wohnfläche: | 148 m ² | +/- 21 m ² (117 m ² - 174 m ²) |
| Ø Kaufpreise ohne Bodenwert: | 462.000 € | +/- 55.500 € |
| Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.: | 3.100 €/m ² | +/- 140 €/m ² |

Ausgewertet wurden 23 Verkäufe aus den Jahren 2019-2020.

8. Wohn- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz

| Jahr | Anzahl | Umsatz |
|------|--------|-------------|
| 2020 | 324 | 86,95 Mio € |
| 2019 | 363 | 82,05 Mio € |
| 2018 | 279 | 58,05 Mio € |
| 2017 | 316 | 65,08 Mio € |
| 2016 | 385 | 68,36 Mio € |
| 2015 | 283 | 40,18 Mio € |
| 2014 | 270 | 37,05 Mio € |
| 2013 | 351 | 42,86 Mio € |
| 2012 | 351 | 42,75 Mio € |
| 2011 | 287 | 30,01 Mio € |
| 2010 | 267 | 29,02 Mio € |

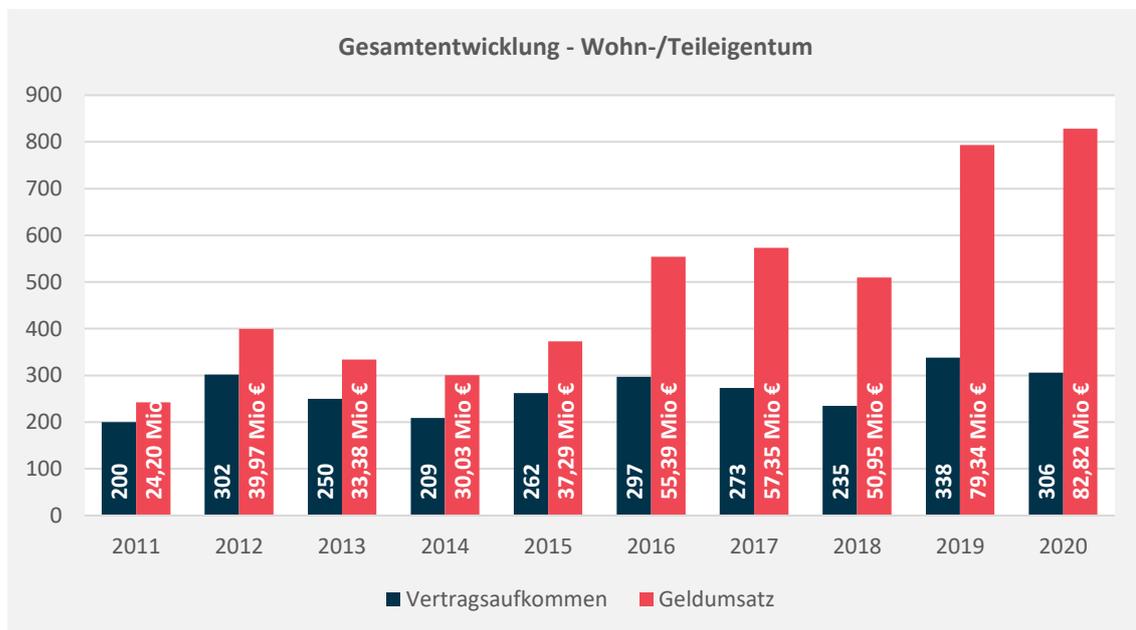


2019/2020 stieg das Vertragsaufkommen (+15,5 %), wie auch der Geldumsatz (37,3 %) im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum deutlich an.

Der erhöhte Geldumsatz seit 2019 ist vor allem auf das höhere Angebot an Neubauobjekten zurückzuführen (+ 65,1 %). Aber auch im Bereich der Bestandswohnungen wurde ein um 36,4 % höherer Geldumsatz generiert.

8.2 Eigentumswohnungen

| Jahr | Anzahl | Umsatz |
|------|--------|-------------|
| 2020 | 306 | 82,82 Mio € |
| 2019 | 338 | 79,34 Mio € |
| 2018 | 235 | 50,95 Mio € |
| 2017 | 273 | 57,35 Mio € |
| 2016 | 297 | 55,39 Mio € |
| 2015 | 262 | 37,29 Mio € |
| 2014 | 209 | 30,03 Mio € |
| 2013 | 250 | 33,38 Mio € |
| 2012 | 302 | 39,97 Mio € |
| 2011 | 200 | 24,20 Mio € |

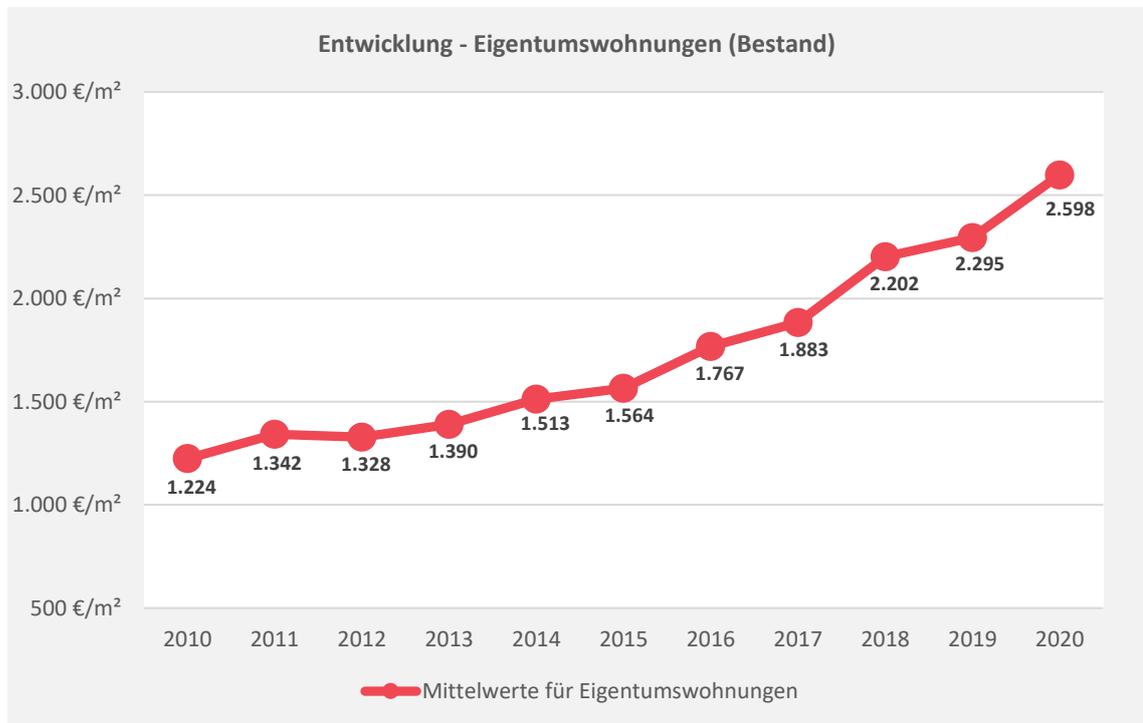


Im Segment der Eigentumswohnungen konzentrieren sich nahezu 84 % der Fälle auf die Gemeinden...

| | | | | |
|----------------|--------------|----------|--------------|----------|
| Roth | 266 Verkäufe | (41,3 %) | 69,08 Mio. € | (42,6 %) |
| Wendelstein | 78 Verkäufe | (12,1 %) | 22,16 Mio. € | (13,7 %) |
| Hilpoltstein | 57 Verkäufe | (8,9 %) | 14,37 Mio. € | (8,9 %) |
| Rednitzhembach | 54 Verkäufe | (8,4 %) | 16,39 Mio. € | (10,1 %) |
| Schwanstetten | 48 Verkäufe | (7,4 %) | 9,78 Mio. € | (6,0 %) |
| Allersberg | 36 Verkäufe | (5,6 %) | 8,31 Mio. € | (5,1 %) |

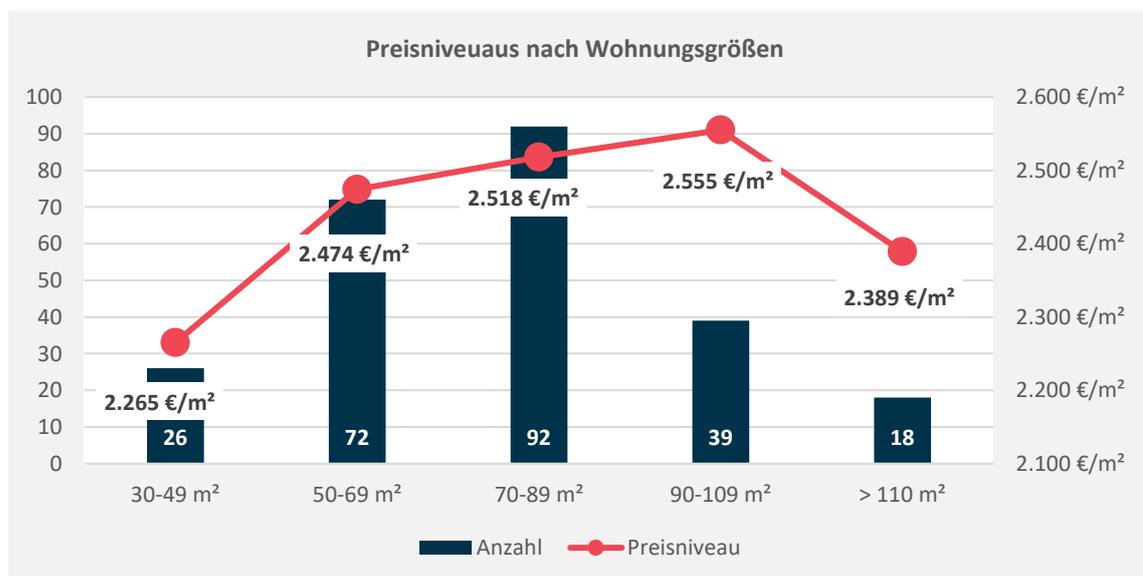
8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen

8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis

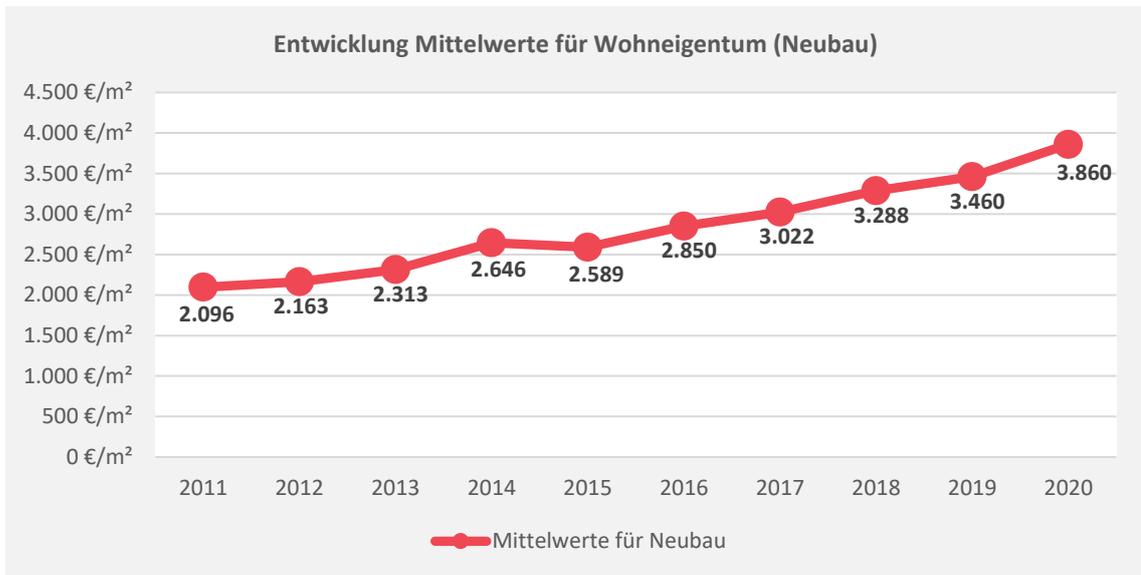


| Jahr | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| INDEX | 0,471 | 0,516 | 0,511 | 0,535 | 0,582 | 0,602 | 0,680 | 0,725 | 0,847 | 0,883 | 1,000 |

Das durchschnittliche Preisniveau im Landkreis steigt weiterhin an. Im Schnitt steigen die Preise um 7,9 % pro Jahr.

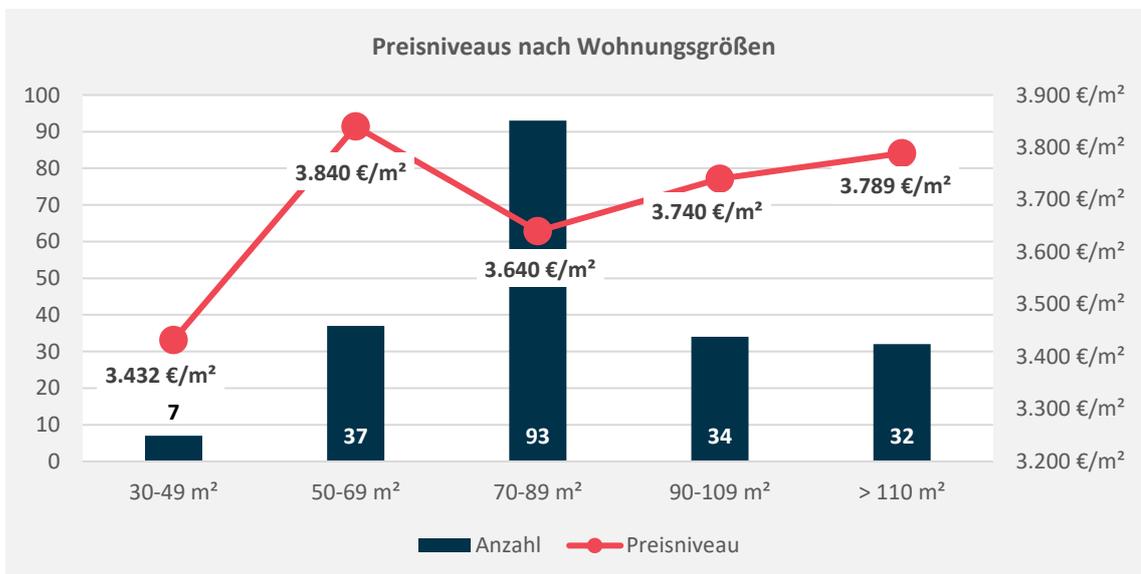


8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis

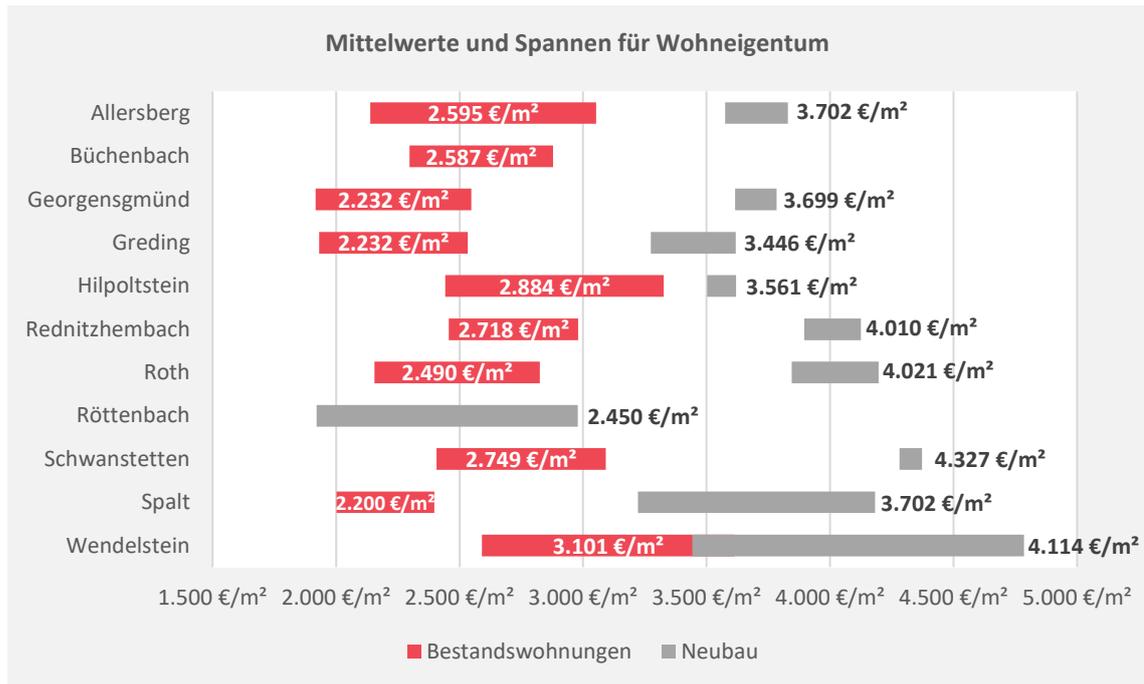


| Jahr | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| INDEX | 0,543 | 0,560 | 0,599 | 0,685 | 0,671 | 0,738 | 0,783 | 0,852 | 0,896 | 1,000 |

Das durchschnittliche Preisniveau im Landkreis steigt weiterhin an. Im Schnitt steigen die Preise um 7,1 % pro Jahr.



8.4 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen nach Gemeinden



Die nachfolgend angegebenen Durchschnittswerte sind in Baujahresklassen gegliedert und stellen Mittelwerte dar. 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 Allersberg

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|---|
| 1995 – 2017 | 2.870 €/m ² | +/- 170 €/m ² | (13 Verkäufe, Ø Wfl. 73 m ² , Ø Bj. 2000) (Wfl.: 38 m ² - 90 m ² , Bj: 1995 – 2016) |
| 1975 – 1994 | ---- | ---- | |
| 1950 – 1974 | ---- | ---- | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 66 m² - 118 m²)

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------|--|
| 2020 | 3.700 €/m ² | +/- 130 €/m ² | (37 Verkäufe, Ø Wfl. 84 m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|--|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.2 Büchenbach

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|---|
| 1995 – 2017 | 2.560 €/m ² | +/- 260 €/m ² | (13 Verkäufe, Ø Wfl. 60 m ² , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 46 m ² - 80 m ² , Bj: 1995 – 2002) |
| 1975 – 1994 | 2.610 €/m ² | +/- 170 €/m ² | (10 Verkäufe, Ø Wfl. 75 m ² , Ø Bj. 1989) (Wfl.: 52 m ² - 97 m ² , Bj: 1983 – 1993) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

2020 -----

8.4.3 Georgensgmünd

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1995 – 2017 | 2.520 €/m ² | +/- 260 €/m ² | (5 Verkäufe, Ø Wfl. 105 m ² , Ø Bj. 2002) (Wfl.: 83 m ² - 144 m ² , Bj: 1995 – 2014) |
| 1975 – 1994 | 2.010 €/m ² | +/- 110 €/m ² | (5 Verkäufe, Ø Wfl. 74 m ² , Ø Bj. 1993) (Wfl.: 69 m ² - 81 m ² , Bj: 1992 – 1993) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 58 m² - 143 m²)

2020 3.700 €/m² +/- 80 €/m² (22 Verkäufe, Ø Wfl. 90 m²)

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.4 Greding

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|---|
| 1995 – 2017 | 2.440 €/m ² | +/- 160 €/m ² | (5 Verkäufe, Ø Wfl. 81 m ² , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 65 m ² - 105 m ² , Bj: 1996 – 1998) |
| 1975 – 1994 | 2.480 €/m ² | +/- 190 €/m ² | (5 Verkäufe, Ø Wfl. 66 m ² , Ø Bj. 1983) (Wfl.: 55 m ² - 74 m ² , Bj: 1993 – 1994) |
| 1950 – 1974 | 1.970 €/m ² | +/- 170 €/m ² | (9 Verkäufe, Ø Wfl. 79 m ² , Ø Bj. 1968) (Wfl.: 74 m ² - 90 m ² , Bj: 1966 – 1969) |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 48 m² - 142 m²)

2020 3.450 €/m² +/- 170 €/m² (12 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m²)

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.5 Hilpoltstein

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1995 – 2017 | 3.150 €/m ² | +/- 360 €/m ² | (12 Verkäufe, Ø Wfl. 92 m ² , Ø Bj. 2006) (Wfl.: 74 m ² - 103 m ² , Bj: 1995 – 2016) |
| 1975 – 1994 | 2.590 €/m ² | +/- 350 €/m ² | (10 Verkäufe, Ø Wfl. 76 m ² , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 51 m ² - 85 m ² , Bj: 1985 – 1994) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 49 m² - 92 m²)

| | | | |
|------|------------------------|-------------------------|--|
| 2020 | 3.560 €/m ² | +/- 60 €/m ² | (35 Verkäufe, Ø Wfl. 73 m ²) |
|------|------------------------|-------------------------|--|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.6 Rednitzhembach

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1995 – 2017 | 2.710 €/m ² | +/- 180 €/m ² | (17 Verkäufe, Ø Wfl. 61 m ² , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 38 m ² - 108 m ² , Bj: 1995 – 2012) |
| 1975 – 1994 | 2.770 €/m ² | +/- 270 €/m ² | (20 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m ² , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 53 m ² - 143 m ² , Bj: 1980 – 1994) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 60 m² - 132 m²)

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------|--|
| 2020 | 4.010 €/m ² | +/- 110 €/m ² | (41 Verkäufe, Ø Wfl. 87 m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|--|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Seniorenwohnungen:

| | | | |
|-----------|------------------------|-------------------------|---|
| 2019/2020 | 3.060 €/m ² | +/- 60 €/m ² | (2 Verkäufe, Ø Wfl. 71 m ² , Bj.: 1987-1994) (Wfl.: 53 m ² - 90 m ²) |
|-----------|------------------------|-------------------------|---|

8.4.7 Röttenbach

Wiederverkauf:

1995 – 2017 -----

1975 – 1994 -----

1950 – 1974 -----

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 100 m² - 133 m²)

2020 2.450 €/m² +/- 530 €/m² (5 Verkäufe, Ø Wfl. 119 m²)

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.8 Roth

Wiederverkauf:

1995 – 2017 2.700 €/m² +/- 320 €/m² (66 Verkäufe, Ø Wfl. 73 m², Ø Bj. 1998)
(Wfl.: 43 m² - 166 m², Bj: 1995 – 2017)

1975 – 1994 2.460 €/m² +/- 270 €/m² (142 Verkäufe, Ø Wfl. 76 m², Ø Bj. 1988)
(Wfl.: 37 m² - 124 m², Bj: 1975 – 1994)

1950 – 1974 2.110 €/m² +/- 260 €/m² (30 Verkäufe, Ø Wfl. 74 m², Ø Bj. 1972)
(Wfl.: 41 m² - 130 m², Bj: 1962 – 1974)

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 43 m² - 144 m²)

2020 4.020 €/m² +/- 180 €/m² (146 Verkäufe, Ø Wfl. 87 m²)

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Seniorenwohnungen:

2019/2020 2.460 €/m² +/- 350 €/m² (7 Verkäufe, Ø Wfl. 61 m², Bj.: 1992-1995)
(Wfl.: 43 m² - 88 m²)

8.4.9 Schwanstetten

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1995 – 2017 | 2.920 €/m ² | +/- 230 €/m ² | (15 Verkäufe, Ø Wfl. 67 m ² , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 34 m ² - 109 m ² , Bj: 1995 – 1999) |
| 1975 – 1994 | 2.650 €/m ² | +/- 360 €/m ² | (29 Verkäufe, Ø Wfl. 66 m ² , Ø Bj. 1991) (Wfl.: 24 m ² - 110 m ² , Bj: 1987 – 1994) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 63 m² - 87 m²)

| | | | |
|------|------------------------|-------------------------|---|
| 2020 | 4.330 €/m ² | +/- 50 €/m ² | (6 Verkäufe, Ø Wfl. 78 m ²) |
|------|------------------------|-------------------------|---|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Seniorenwohnungen:

| | | | |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|
| 2019/2020 | 3.520 €/m ² | +/- 500 €/m ² | (2 Verkäufe, Ø Wfl. 50 m ² , Bj.: 1996) (Wfl.: 45 m ² - 56 m ²) |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|

8.4.10 Spalt

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|-------|--|--|
| 1995 – 2017 | ----- | | |
| 1975 – 1994 | ----- | | |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 78 m² - 104 m²)

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------|---|
| 2020 | 3.700 €/m ² | +/- 480 €/m ² | (6 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|---|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

8.4.11 Wendelstein

Wiederverkauf:

| | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--|
| 1995 – 2017 | 3.190 €/m ² | +/- 600 €/m ² | (36 Verkäufe, Ø Wfl. 80 m ² , Ø Bj. 2001) (Wfl.: 27 m ² - 186 m ² , Bj: 1995 – 2016) |
| 1975 – 1994 | 3.070 €/m ² | +/- 310 €/m ² | (47 Verkäufe, Ø Wfl. 81 m ² , Ø Bj. 1988) (Wfl.: 33 m ² - 144 m ² , Bj: 1975 – 1994) |
| 1950 – 1974 | ----- | | |

Neubau im Gemeindegebiet:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 68 m² - 163 m²)

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------|---|
| 2020 | 4.080 €/m ² | +/- 210 €/m ² | (25 Verkäufe, Ø Wfl. 103 m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|---|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Neubau im Hauptort Wendelstein:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 69 m² - 121 m²)

| | | | |
|------|------------------------|--------------------------|---|
| 2020 | 5.440 €/m ² | +/- 230 €/m ² | (6 Verkäufe, Ø Wfl. 99 m ²) |
|------|------------------------|--------------------------|---|

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2017-2020.

Seniorenwohnungen:

Wendelstein

| | | | |
|-----------|------------------------|--------------------------|---|
| 2019/2020 | 2.490 €/m ² | +/- 160 €/m ² | (2 Verkäufe, Ø Wfl. 37 m ² , Bj.: 1992 - 1997) (Wfl.: 35 m ² - 39 m ²) |
|-----------|------------------------|--------------------------|---|

Kleinschwarzenlohe

| | | | |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|
| 2019/2020 | 7.230 €/m ² | +/- 380 €/m ² | (3 Verkäufe, Ø Wfl. 24 m ² , Bj.: 2017) (Wfl.: 24 m ²) |
|-----------|------------------------|--------------------------|--|

8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2020 - Bestand

| | |
|--|--|
| Anzahl der ausgewerteten Fälle | 187 |
| Kauffälle der Jahrgänge | 2017 bis 2020 |
| Mittelwert Baujahr | 1989 |
| Baujahre von | 1960 bis 2016 |
| Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre |
| (in Anlehnung an SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser) | |
| Mittelwert RND | 43 Jahre |
| RND von | 35 Jahren bis 66 Jahren |
| Mittelwert Wohnfläche | 77 m² |
| Wohnfläche von | 24 m ² bis 190 m ² |
| Mittelwert Kaufpreis | 2.619 €/m² |
| Mittelwert marktübliche Miete (Bestand) | 7,23 €/m² |
| Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE) | 23,3 % |
| Verwaltung | 5,5 % |
| Instandhaltung | 14,8 % |
| Nicht umgelegte Betr.K. | 1,0 % |
| Mietausfallwagnis | 2,0 % |
| Liegenschaftszinssatz | 1,3 % |
| Spanne | +/- 0,8 % |
| (1-fache Standardabweichung ≈ 2/3 aller Fälle liegen innerhalb der Spanne) | |

Korrekturbeträge

| Wohnfläche | 40 m ² | 50 m ² | 60 m ² | 70 m ² | 77 m ² | 90 m ² | 100 m ² | 110 m ² | 120 m ² |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Korrektur | 0,46% | 0,25% | 0,11% | 0,03% | 0,00% | -0,02% | -0,01% | -0,01% | -0,02% |

| Restnutzungsdauer | 35 Jahre | 40 Jahre | 43 Jahre | 50 Jahre | 55 Jahre | 60 Jahre | 65 Jahre |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Korrektur | -0,21% | -0,05% | 0,00% | 0,11% | 0,18% | 0,31% | 0,52% |

| BRW | 200 €/m ² | 250 €/m ² | 300 €/m ² | 323 €/m ² | 350 €/m ² |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Korrektur | 0,27% | 0,18% | 0,03% | 0,00% | 0,02% |

*Mieten für Neubauobjekte basieren auf den Daten des Rother bzw. Schwabacher Mietenspiegels ohne Zuschlag (Stand: 01.01.2013 bzw. 01.01.2012)

8.6 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 31.12.2020 – Neubau

| | |
|--|--|
| Anzahl der ausgewerteten Fälle | 332 |
| Kauffälle der Jahrgänge | 2017 bis 2020 |
| Baujahr | 2020 |
| Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre |
| (in Anlehnung an SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser) | |
| Restnutzungsdauer (RND) | 70 Jahre |
| Mittelwert Wohnfläche | 89 m² |
| Wohnfläche von | 43 m ² bis 205 m ² |
| Mittelwert Kaufpreis | 3.885 €/m² |
| Mittelwert marktübliche Miete (Bestand) | 10,56 €/m² |
| Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE) | 13,7 % |
| Verwaltung | 3,3 % |
| Instandhaltung | 7,4 % |
| Nicht umgelegte Betr.K. | 1,0 % |
| Mietausfallwagnis | 2,0 % |
| Liegenschaftszinssatz | 2,3 % |
| Spanne | +/- 0,4 % |
| (1-fache Standardabweichung ≈ 2/3 aller Fälle liegen innerhalb der Spanne) | |

Korrekturbeträge

| Wohnfläche | 40 m2 | 50 m2 | 60 m2 | 70 m2 | 80 m2 | 89 m2 | 100 m2 | 110 m2 | 120 m2 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Korrektur | 0,45% | 0,27% | 0,15% | 0,08% | 0,04% | 0,00% | -0,06% | -0,16% | -0,31% |

*Mieten für Neubauobjekte basieren auf den Daten des Rother bzw. Schwabacher Mietenspiegels ohne Zuschlag (Stand: 01.01.2013 bzw. 01.01.2012)

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 €: | 1.650 € |
| • bis 300.000 €: | 1.700 € |
| • bis 400.000 €: | 1.800 € |
| • bis 500.000 €: | 1.900 € |
| • bis 1.000.000 €: | 1.000 € zzgl. 2 v.T. des Werts |
| • bis 10.000.000 €: | 2.000 € zzgl. 1 v.T. des Werts |
| • über 10.000.000 €: | 5.000 € zzgl. 0,7 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

BauGB – Baugesetzbuch

BayGaV – Bay. Gutachterausschussverordnung

KG - Kostengesetz

KVz – Kostenverzeichnis zum Kostengesetz

Wfl. – Wohnfläche

Bj. – Baujahr

Whg. - Wohnung

EG – Erdgeschoss

OG – Obergeschoss

DG – Dachgeschoss

RND – Restnutzungsdauer

BRW – Bodenrichtwert

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: November 2021

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