

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
<b>2.1 Der Gutachterausschuss</b> .....	5
<b>2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle</b> .....	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
<b>4.1 Lage und Beschreibung</b> .....	9
<b>4.2 Raumstruktur</b> .....	10
<b>4.3 Bevölkerungsentwicklung</b> .....	11
<b>4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt</b> .....	12
5. Umsätze.....	13
<b>5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze</b> .....	13
<b>5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2021</b> .....	14
<b>5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2021</b> .....	15
6. Unbebaute Grundstücke .....	16
<b>6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen</b> .....	17
<b>6.2 Gewerbeflächen</b> .....	19
<b>6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland</b> .....	20
<b>6.4 Landwirtschaftsflächen</b> .....	21
<b>6.5 Forstflächen</b> .....	24
7. Bebaute Grundstücke .....	27
<b>7.1 Gesamtumsatz</b> .....	27
<b>7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser</b> .....	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
<b>8. Wohn- und Teileigentum .....</b>	<b>33</b>
<b>8.1 Gesamtumsatz .....</b>	<b>33</b>
<b>8.2 Eigentumswohnungen .....</b>	<b>34</b>
<b>8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen.....</b>	<b>35</b>
8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis .....	35
8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis .....	36
<b>8.4 Orientierungswerte für Eigentumswohnungen nach Gemeinden .....</b>	<b>37</b>
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 .....	39
8.4.8 Roth .....	40
8.4.9 Schwanstetten.....	40
8.4.10 Spalt.....	41
8.4.11 Wendelstein .....	41
<b>8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2022 - Bestand.....</b>	<b>42</b>
<b>8.6 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2022 – Neubau .....</b>	<b>43</b>
<b>9. Auskünfte, Wertermittlungen und Gebühren .....</b>	<b>44</b>
<b>9.1 Auskünfte zu Kaufpreisen und Bodenrichtwerten .....</b>	<b>44</b>
<b>9.2 Gebühren für die Erstellung von Verkehrswertgutachten.....</b>	<b>45</b>
<b>10. Erläuterungen .....</b>	<b>47</b>

## 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 31.12.2021 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 29. Juli 2022 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 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) Roland Kobras (FA Hilpoltstein)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:	Stefan Geßler Valentina Kurtovic
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](http://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](http://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 das Jahr 2021 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.

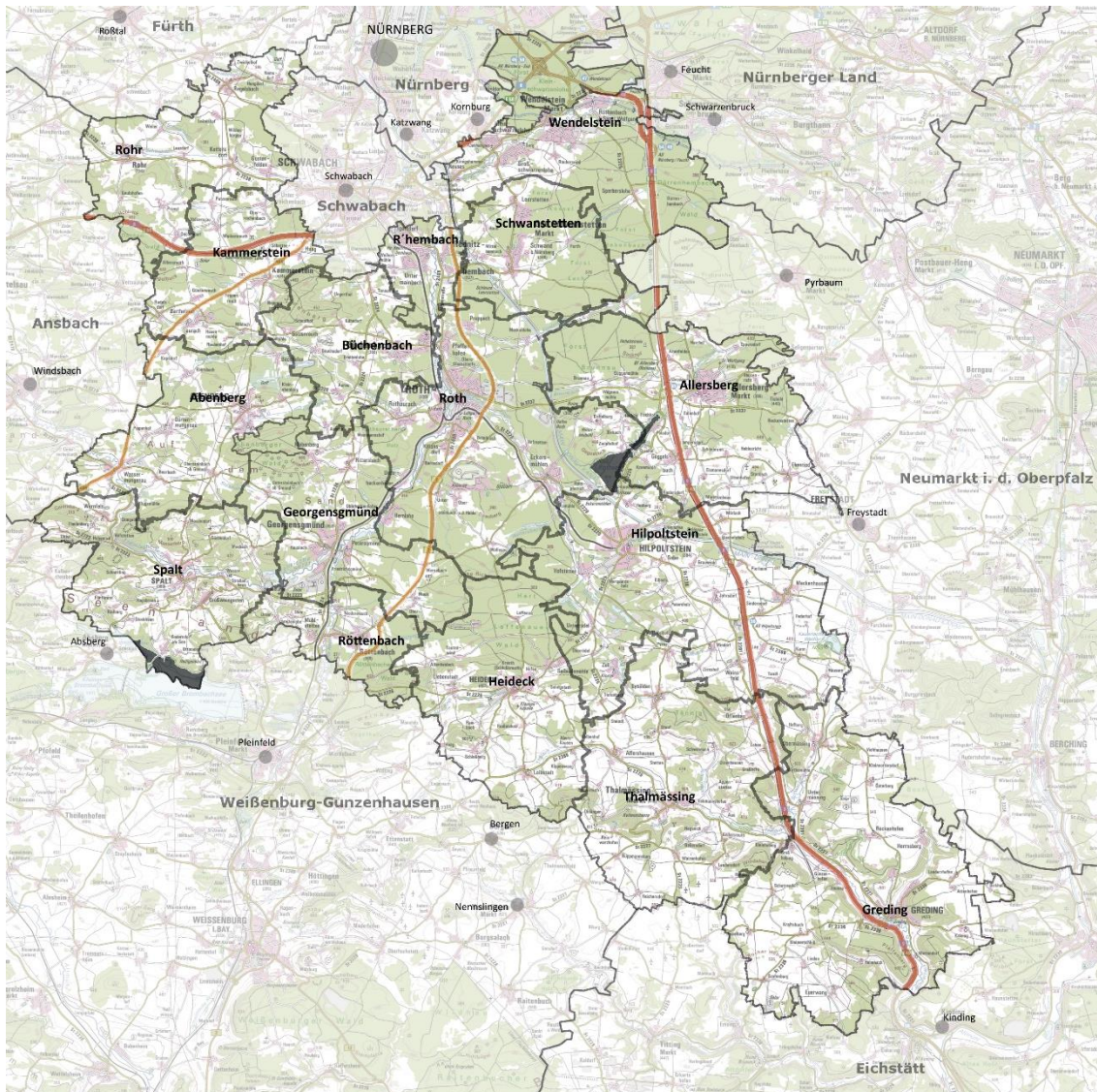
Die Diagrammdarstellungen der Gesamtumsätze beinhalten im Gegensatz dazu alle Kauffälle der entsprechenden Periode. Hier fand keine Ausreißerabsonderung statt.

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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>.

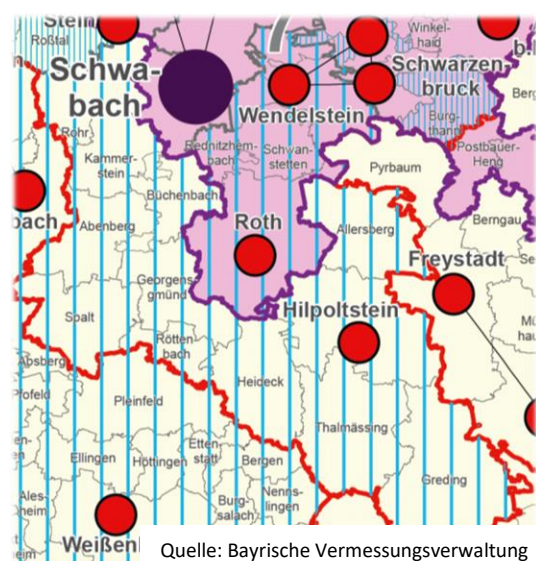
Der Landkreis ist an die überregionale Verkehrsinfrastruktur durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der Stadt Nürnberg gut angebunden. Allein drei Bundesautobahnen (A3, A6, A9) führen direkt durch den Landkreis oder tangieren ihn. Die Bundesstraßen B2 durchquert den Landkreis aus Richtung Schwabach über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

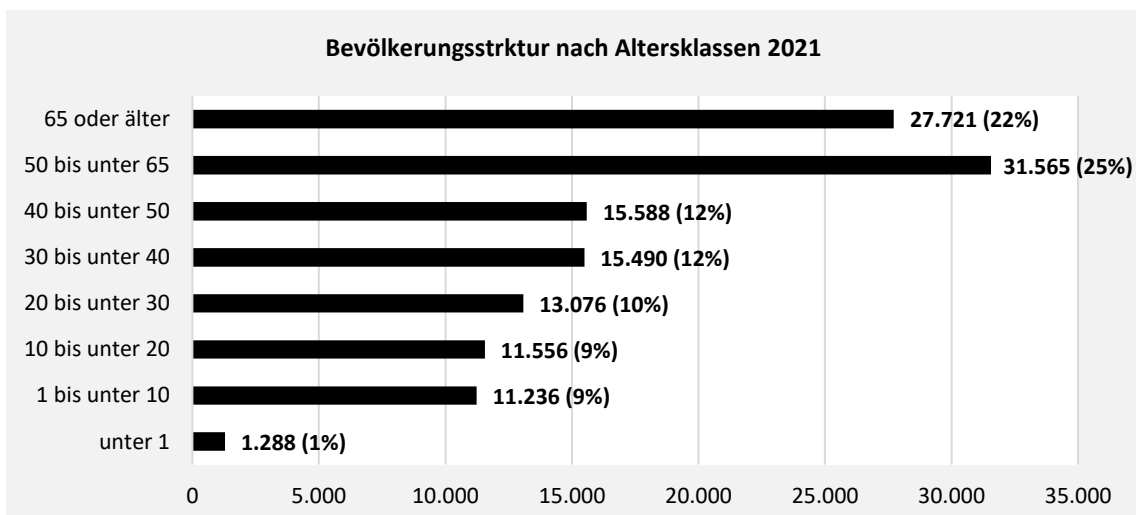
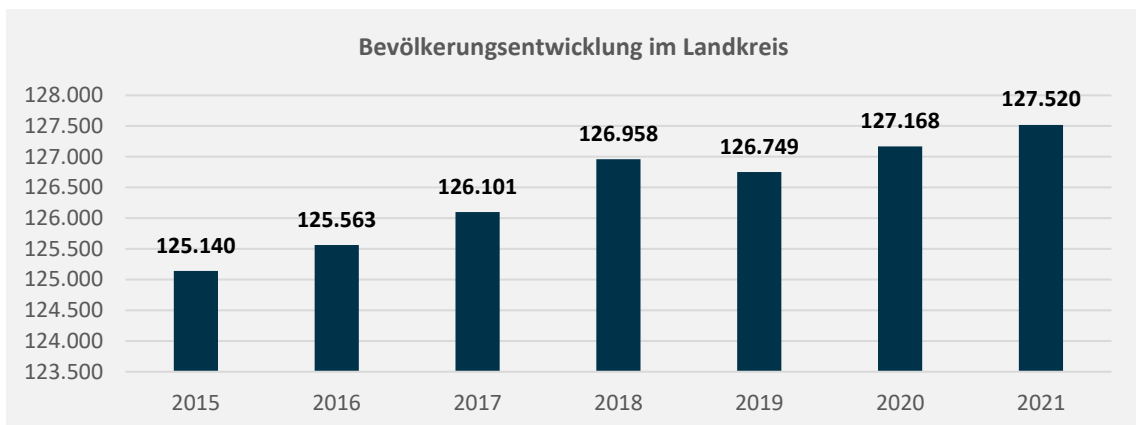
Der Landkreis Roth zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern sowohl zum „Verdichtungsraum“ Großraum Nürnberg (Roth, Rednitzhembach, Schwanstetten und Wendelstein, violett eingefärbt) als auch zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ (übrige Gemeinden, gelbliche Färbung). Deutlich wird dies auch durch die Bevölkerungsdichte. In den 4 Gemeinden leben 288 EW/km<sup>2</sup>, im restlichen Landkreisgebiet sind es im Schnitt 105 EW/km<sup>2</sup>.

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

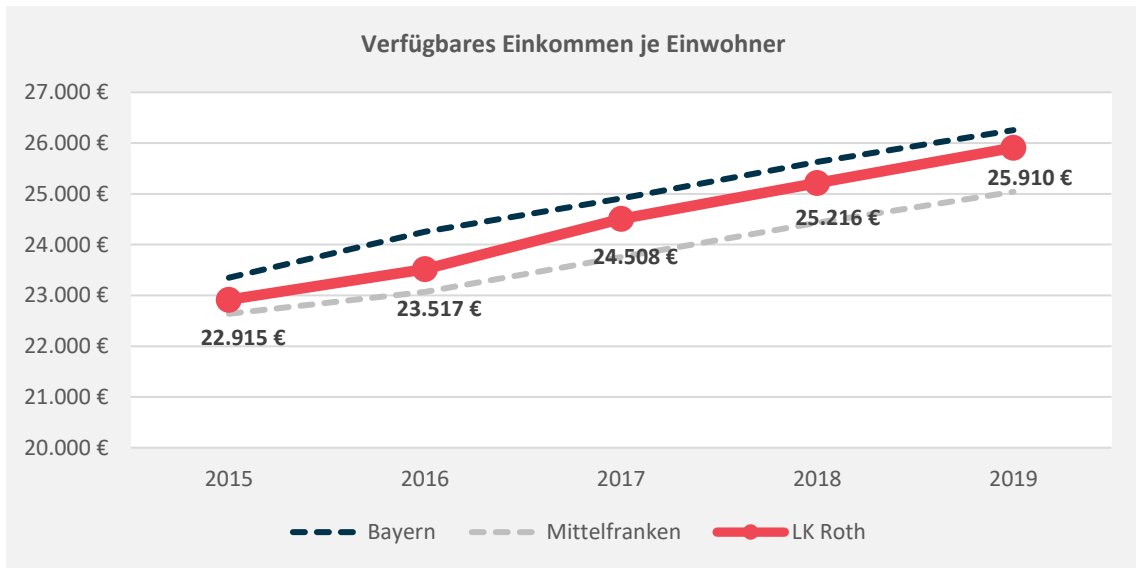


### 4.3 Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde	Fläche	Bev. Dichte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Abenberg	48,41 km <sup>2</sup>	114 EW/km <sup>2</sup>	5.541	5.554	5.502	5.511	5.503	5.492	5.499
Allersberg	59,72 km <sup>2</sup>	141 EW/km <sup>2</sup>	8.234	8.128	8.226	8.337	8.374	8.370	8.417
Büchenbach	30,78 km <sup>2</sup>	172 EW/km <sup>2</sup>	5.286	5.288	5.219	5.240	5.233	5.304	5.308
Georgensgmünd	46,94 km <sup>2</sup>	145 EW/km <sup>2</sup>	6.661	6.660	6.680	6.706	6.741	6.747	6.789
Greding	103,74 km <sup>2</sup>	68 EW/km <sup>2</sup>	7.061	7.088	7.093	7.126	7.163	7.135	7.075
Heideck	58,64 km <sup>2</sup>	79 EW/km <sup>2</sup>	4.642	4.632	4.688	4.653	4.642	4.653	4.641
Hilpoltstein	89,71 km <sup>2</sup>	154 EW/km <sup>2</sup>	13.287	13.358	13.474	13.624	13.731	13.841	13.852
Kammerstein	37,11 km <sup>2</sup>	83 EW/km <sup>2</sup>	2.898	3.002	3.041	3.076	3.063	3.049	3.071
Rednitzhembach	13,02 km <sup>2</sup>	538 EW/km <sup>2</sup>	6.834	6.824	6.836	6.831	6.846	6.946	7.009
Röttenbach	21,67 km <sup>2</sup>	151 EW/km <sup>2</sup>	3.126	3.232	3.239	3.198	3.145	3.143	3.281
Rohr	46,49 km <sup>2</sup>	81 EW/km <sup>2</sup>	3.637	3.653	3.694	3.715	3.755	3.770	3.781
Roth	96,35 km <sup>2</sup>	261 EW/km <sup>2</sup>	24.819	25.102	25.220	25.593	25.238	25.232	25.165
Schwanstetten	32,40 km <sup>2</sup>	226 EW/km <sup>2</sup>	7.276	7.260	7.260	7.289	7.294	7.317	7.318
Spalt	55,72 km <sup>2</sup>	92 EW/km <sup>2</sup>	4.988	4.947	5.003	5.023	5.047	5.087	5.102
Thalmässing	80,55 km <sup>2</sup>	66 EW/km <sup>2</sup>	5.151	5.118	5.138	5.203	5.217	5.274	5.303
Wendelstein	50,92 km <sup>2</sup>	312 EW/km <sup>2</sup>	15.699	15.717	15.788	15.833	15.757	15.808	15.909



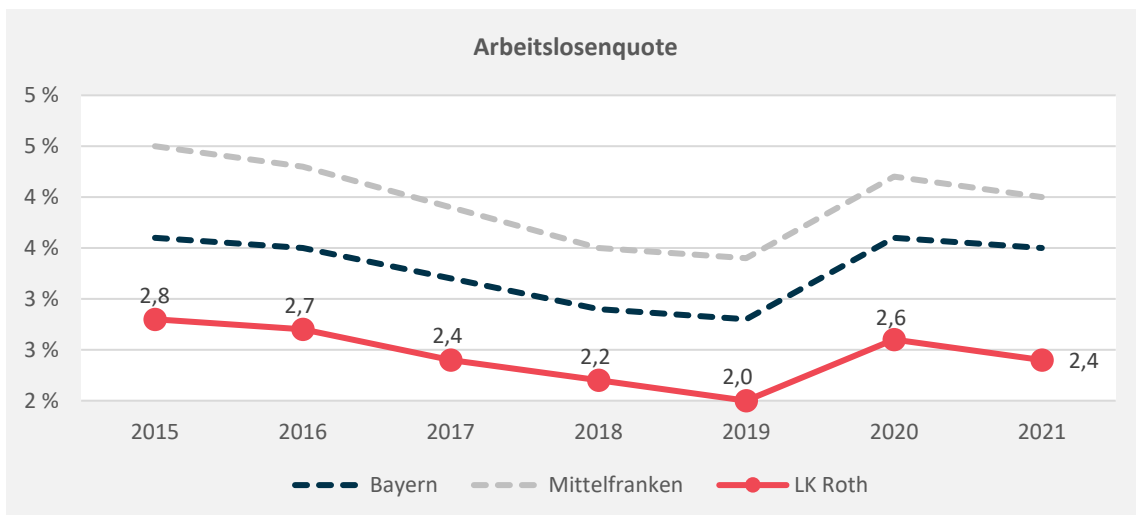
#### 4.4 Einkommen und Arbeitsmarkt



Quelle: Bayerisches 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: Bayerisches Landesamt für Statistik

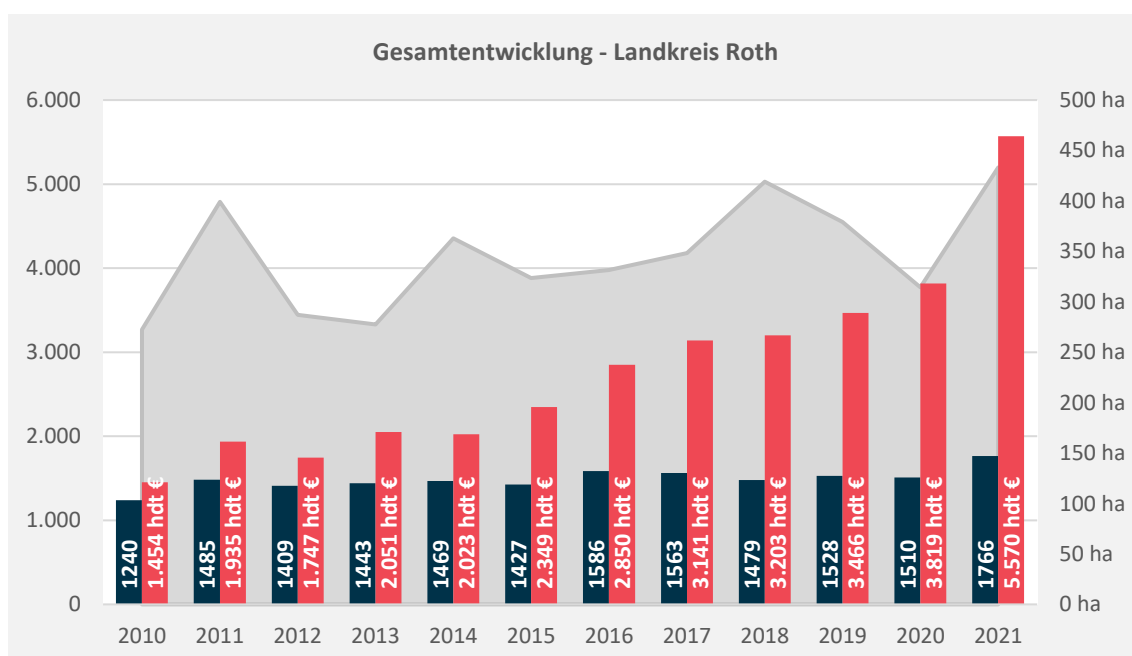
Das niedrigste Niveau der letzten Jahre lag 2019 bei 2,0%. Wahrscheinlich aufgrund der COVID-19 Pandemie ist die Arbeitslosenquote von 2019 auf 2020 um 30% gestiegen. Das gleiche Muster zeigen die absoluten Entwicklungen in Mittelfranken und Bayern. 2021 zeigte sich wieder eine leichte Entspannung sowohl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

## 5. Umsätze

### 5.1 Vertragsaufkommen und Geldumsätze

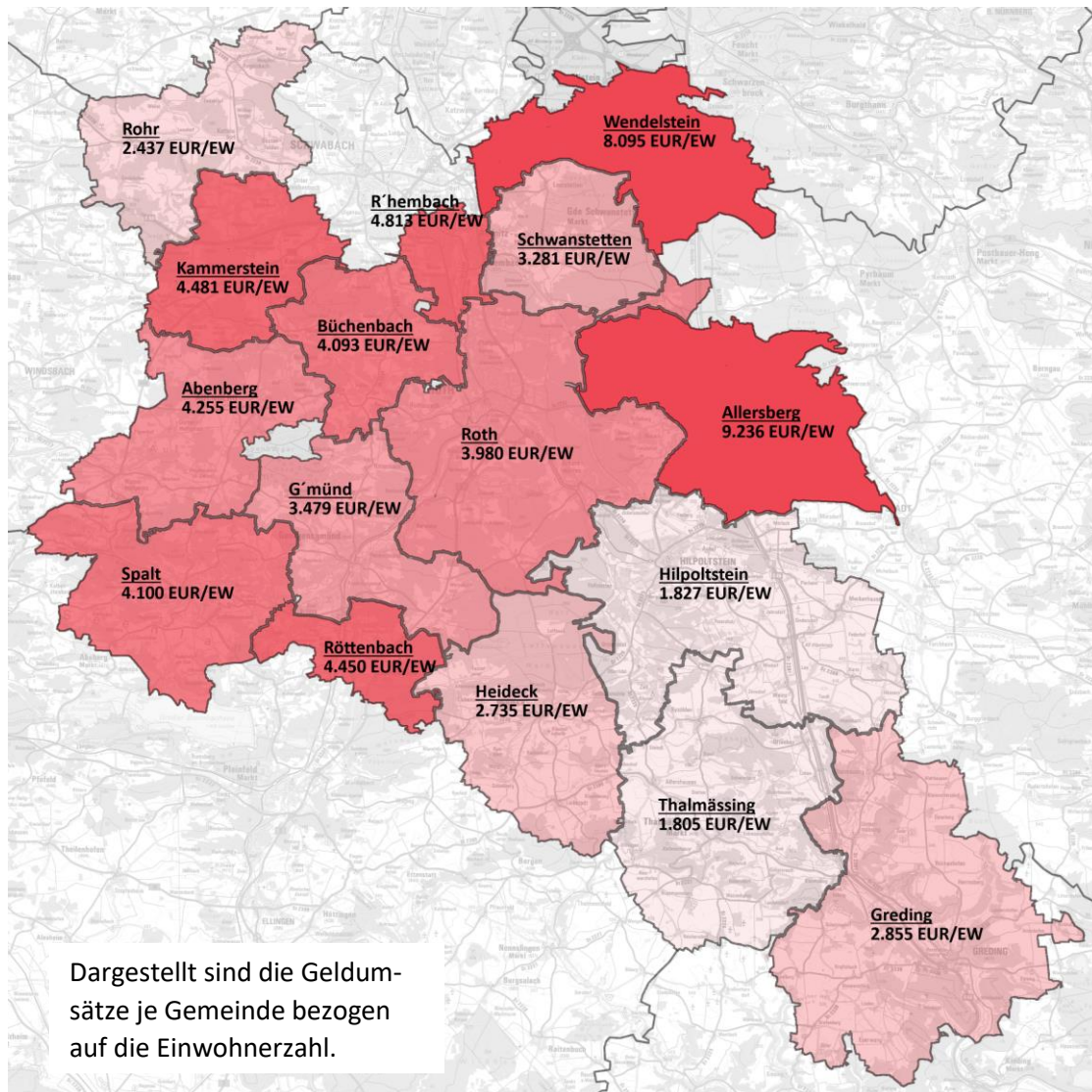
Berücksichtigt werden alle Verträge, deren Vertragsdatum in abgeschlossene Geschäftsjahre entfallen. Das Vertragsaufkommen erfasst alle Notarverträge, es werden keine Unterschiede zwischen auswertbaren und nicht auswertbaren Fällen gemacht.

Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2021	1766	556,95 Mio €	4.332.041 m <sup>2</sup>
2020	1510	381,92 Mio €	3.143.985 m <sup>2</sup>
2019	1528	346,64 Mio €	3.791.744 m <sup>2</sup>
2018	1479	320,25 Mio €	4.189.507 m <sup>2</sup>
2017	1563	314,07 Mio €	3.481.661 m <sup>2</sup>
2016	1586	284,98 Mio €	3.314.043 m <sup>2</sup>
2015	1427	234,90 Mio €	3.235.522 m <sup>2</sup>
2014	1469	202,29 Mio €	3.627.791 m <sup>2</sup>
2013	1443	205,08 Mio €	2.776.677 m <sup>2</sup>
2012	1409	174,65 Mio €	2.870.644 m <sup>2</sup>
2011	1485	193,50 Mio €	3.991.557 m <sup>2</sup>
2010	1240	145,40 Mio €	2.724.925 m <sup>2</sup>



Im Vergleich zu 2020 stieg die Anzahl der Kaufurkunden um 17%, der Geldumsatz um 46% und der Flächenumsatz stieg um 38%. Sowohl beim Vertragsaufkommen, wie auch beim Geldumsatz wurden 2021 Höchstwerte erreicht.

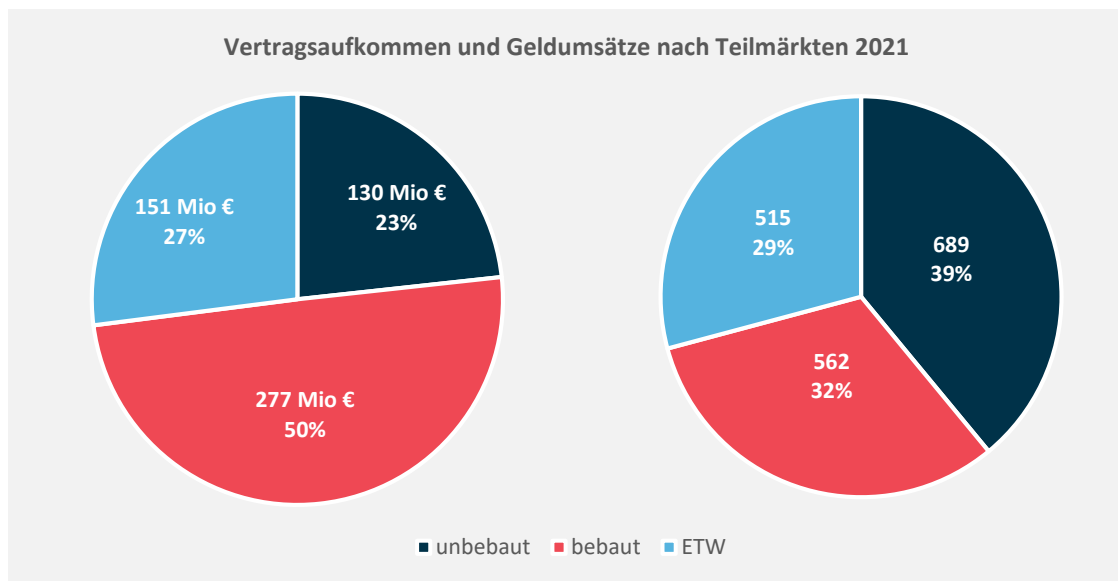
## 5.2 Gesamtumsätze nach Gemeinden 2021



Gemeinden	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
Abenberg	90	22,30 Mio €	512.169 m <sup>2</sup>
Allersberg	105	77,74 Mio €	436.917 m <sup>2</sup>
Büchenbach	66	21,73 Mio €	145.658 m <sup>2</sup>
Georgensgmünd	114	23,62 Mio €	251.613 m <sup>2</sup>
Greding	120	20,20 Mio €	255.346 m <sup>2</sup>
Heideck	64	12,69 Mio €	250.738 m <sup>2</sup>
Hilpoltstein	97	25,31 Mio €	540.902 m <sup>2</sup>
Kammerstein	38	13,76 Mio €	238.426 m <sup>2</sup>
Rednitzhembach	93	33,74 Mio €	108.512 m <sup>2</sup>
Rohr	45	9,21 Mio €	187.532 m <sup>2</sup>
Roth	302	100,17 Mio €	479.381 m <sup>2</sup>
Röttenbach	66	14,60 Mio €	51.664 m <sup>2</sup>
Schwanstetten	89	24,01 Mio €	205.388 m <sup>2</sup>
Spalt	124	20,92 Mio €	348.047 m <sup>2</sup>
Thalmässing	74	9,57 Mio €	136.948 m <sup>2</sup>
Wendelstein	279	128,79 Mio €	182.799 m <sup>2</sup>

### 5.3 Gesamtumsätze nach Teilmärkten 2021

Die Kaufurkunden werden in die Bereiche Unbebaut, Bebaut und Wohn- und Teileigentum kategorisiert. 39% aller eingegangenen Kaufurkunden betrafen den Bereich der unbebauten Grundstücke. Gleichzeitig verzeichnete dieser Bereich den geringsten Geldumsatz mit rd. 130 Mio. €. Der größte Geldumsatz wurde bei den bebauten Grundstücken mit 277 Mio. € erzielt. Sowohl beim Vertragsaufkommen, wie auch beim Geldumsatz macht das Wohn-/und Teileigentum 27% bzw. 29% des Gesamtumsatzes aus.

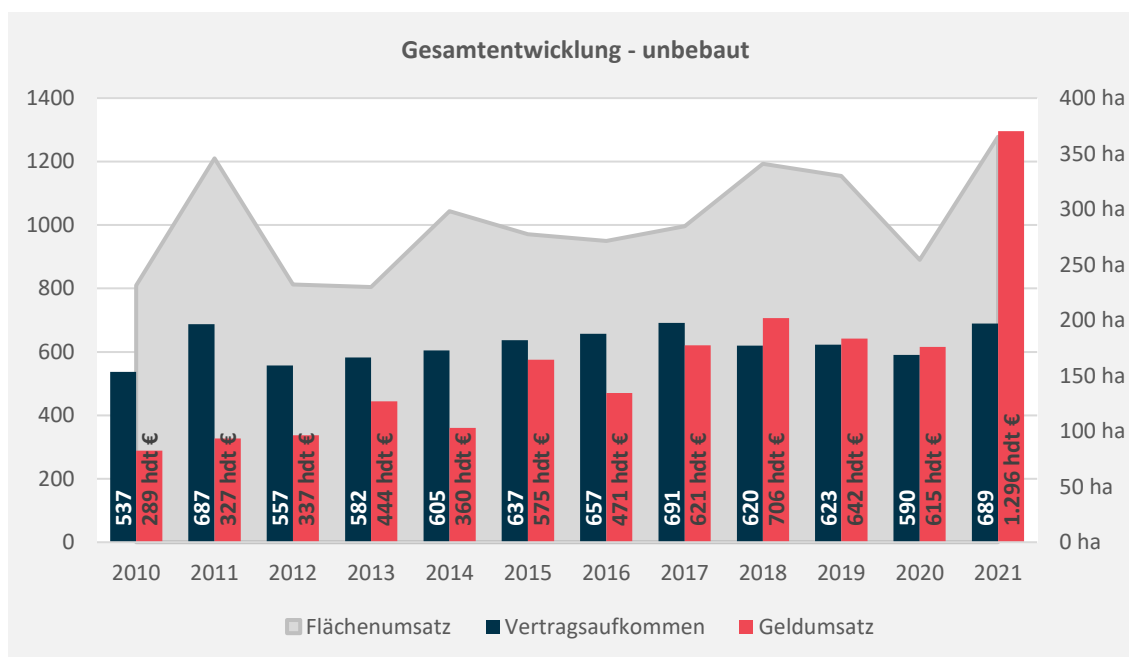


Vergleich zu 2020:

	<u>Verträge</u>	<u>Geldumsatz</u>	<u>Flächenumsatz</u>
• Unbebaut	+ 16,8 %	+ 110,6 %	+ 43,5 %
• Bebaut	- 5,7 %	+ 19,9 %	+ 10,9 %
• Wohn-/Teileigentum	+ 59,0 %	+ 68,2 %	-

## 6. Unbebaute Grundstücke

Jahr	Anzahl	Umsatz	Fläche
2021	689	129,61 Mio €	3.652.056 m <sup>2</sup>
2020	590	61,53 Mio €	2.544.160 m <sup>2</sup>
2019	623	64,23 Mio €	3.297.944 m <sup>2</sup>
2018	620	70,64 Mio €	3.407.817 m <sup>2</sup>
2017	691	62,07 Mio €	2.845.701 m <sup>2</sup>
2016	657	47,08 Mio €	2.713.595 m <sup>2</sup>
2015	637	57,53 Mio €	2.773.044 m <sup>2</sup>
2014	605	36,03 Mio €	2.980.774 m <sup>2</sup>
2013	582	44,42 Mio €	2.297.319 m <sup>2</sup>
2012	557	33,67 Mio €	2.322.107 m <sup>2</sup>
2011	687	32,72 Mio €	3.456.544 m <sup>2</sup>
2010	537	28,87 Mio €	2.311.521 m <sup>2</sup>



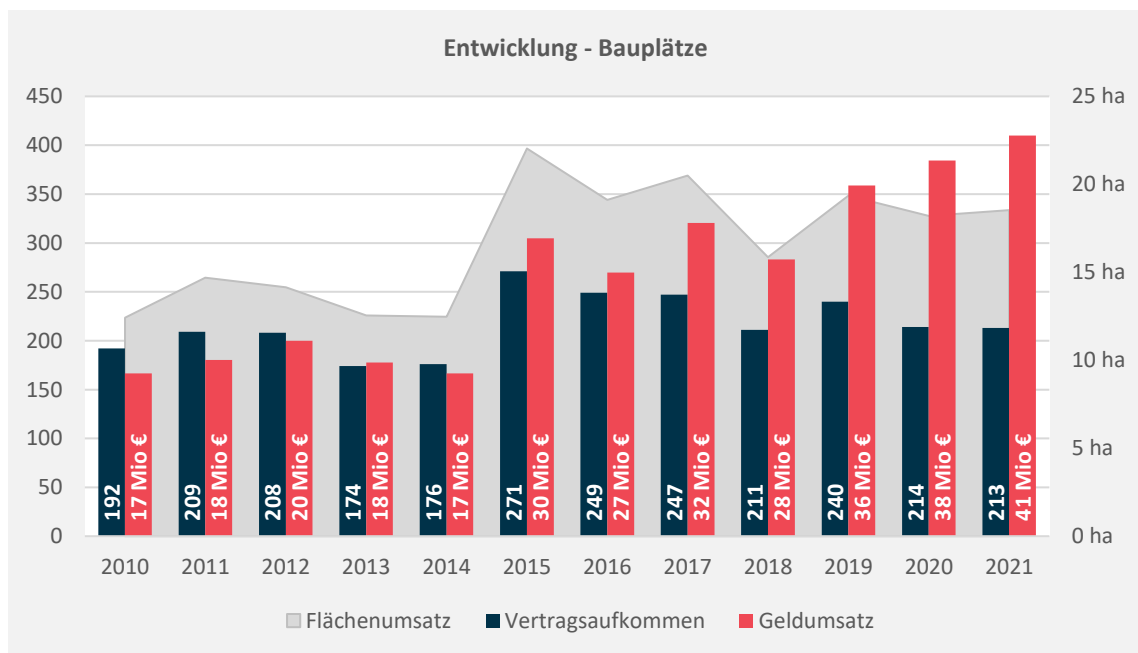
### Anteil nach Flächennutzung 2021

Wohnbauflächen (inkl. gem. Ortslage):	32,5 %	(224 Verträge)
Gewerbeflächen:	6,4 %	(44 Verträge)
Bauerwartungsland/Rohbauland:	4,5 %	(31 Verträge)
Landwirtschaftsflächen:	12,2 %	(84 Verträge)
Forstwirtschaftsflächen:	13,5 %	(93 Verträge)
Straßenbauflächen:	10,6 %	(73 Verträge)
Sonst. Flächen: (inkl. Wochenend- und Gartenland, Arrondierungsflächen)	20,3 %	(140 Verträge)



## 6.1 Bauplätze in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2021	213	40,98 Mio €	185.410 m <sup>2</sup>
2020	214	38,44 Mio €	181.998 m <sup>2</sup>
2019	240	35,88 Mio €	193.546 m <sup>2</sup>
2018	211	28,32 Mio €	158.529 m <sup>2</sup>
2017	247	32,04 Mio €	204.961 m <sup>2</sup>
2016	249	26,97 Mio €	191.067 m <sup>2</sup>
2015	271	30,49 Mio €	220.348 m <sup>2</sup>
2014	176	16,64 Mio €	124.688 m <sup>2</sup>
2013	174	17,78 Mio €	125.512 m <sup>2</sup>
2012	208	20,00 Mio €	141.520 m <sup>2</sup>
2011	209	18,04 Mio €	146.919 m <sup>2</sup>
2010	192	16,65 Mio €	124.157 m <sup>2</sup>

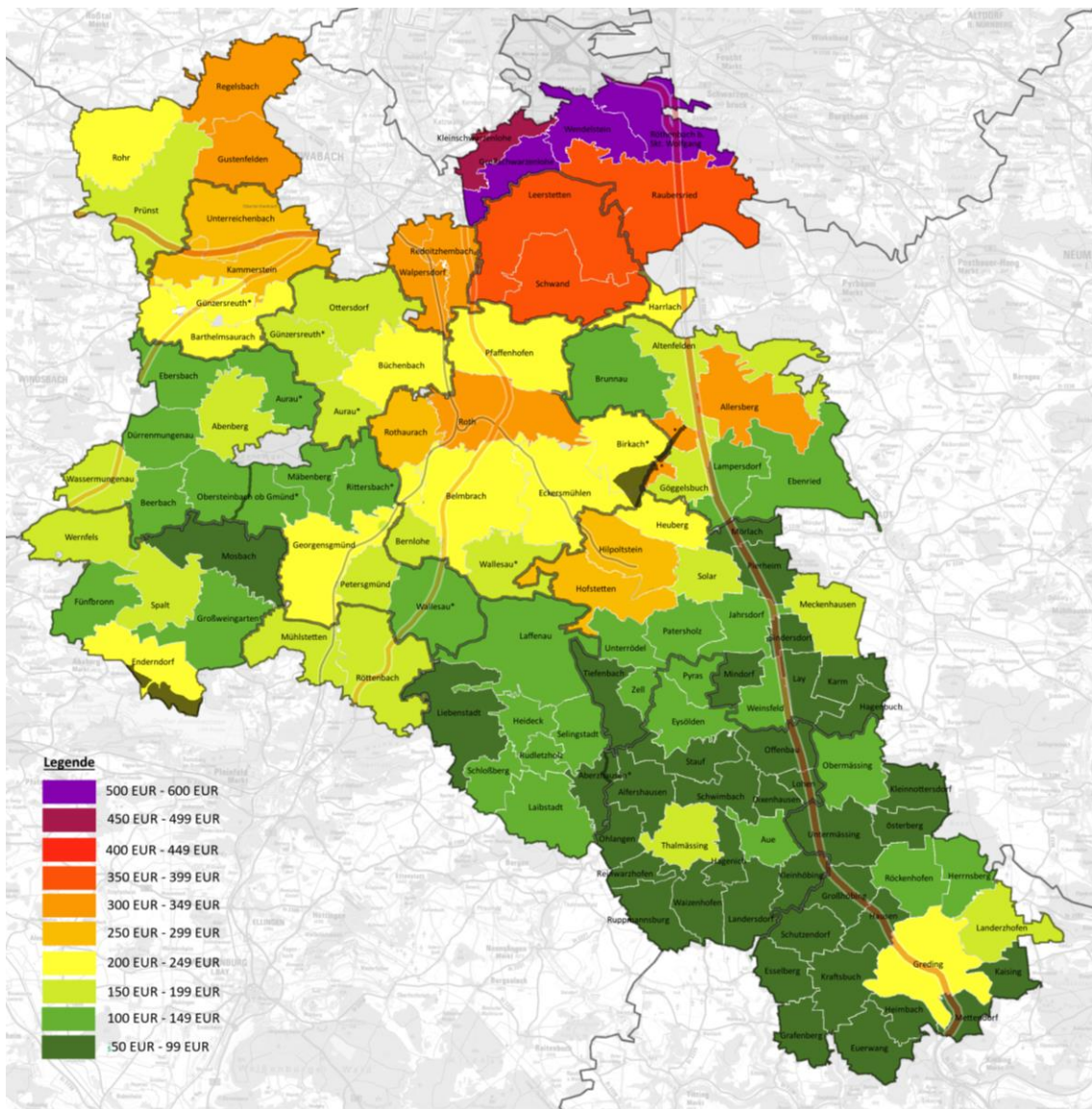


Im Vergleich zum Vorjahr blieb das Vertragsaufkommen nahezu gleich. Der Geldumsatz stieg um 6,6% und der Flächenumsatz um 1,9%.

### 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.

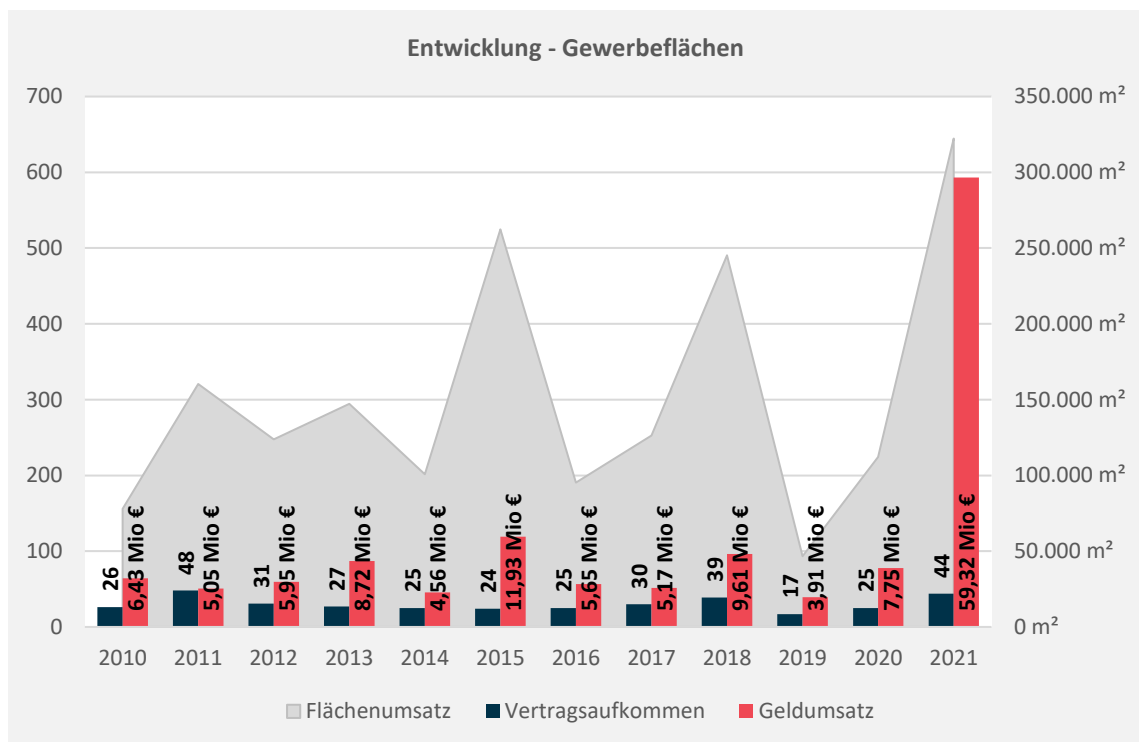
## Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen und gemischte Ortslagen zum Stichtag 01.01.2022



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
2021	44	59,32 Mio €	322.281 m <sup>2</sup>
2020	25	7,75 Mio €	112.061 m <sup>2</sup>
2019	17	3,91 Mio €	46.682 m <sup>2</sup>
2018	39	9,61 Mio €	245.137 m <sup>2</sup>
2017	30	5,17 Mio €	126.227 m <sup>2</sup>
2016	25	5,65 Mio €	95.283 m <sup>2</sup>
2015	24	11,93 Mio €	262.301 m <sup>2</sup>
2014	25	4,56 Mio €	100.798 m <sup>2</sup>
2013	27	8,72 Mio €	147.312 m <sup>2</sup>
2012	31	5,95 Mio €	123.834 m <sup>2</sup>
2011	48	5,05 Mio €	160.327 m <sup>2</sup>
2010	26	6,43 Mio €	77.989 m <sup>2</sup>



Im Vergleich zu 2020 stieg das gewerbliche Vertragsaufkommen um 76,0%. Aufgrund eines außergewöhnlich hohen Verkaufs wurde mit rd. 59 Mio. € der mit Abstand höchste Geldumsatz der letzten Jahre erzielt. Ebenso wurde 2021 der höchste Flächenumsatz mit rd. 320.000 m<sup>2</sup> erzielt.

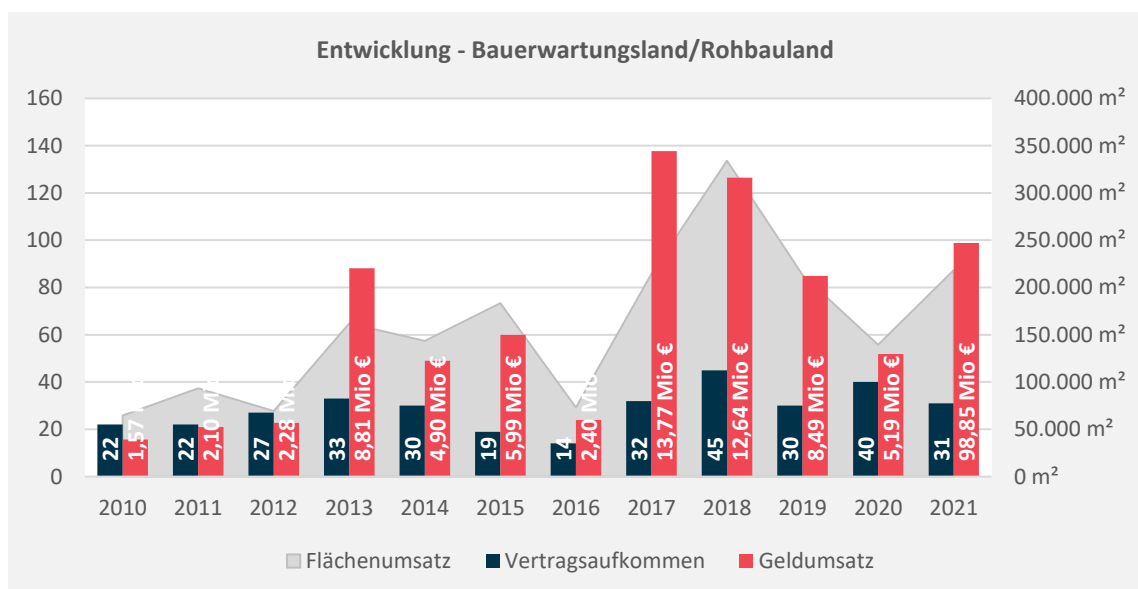
### 6.3 Bauerwartungsland/Rohbauland

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.

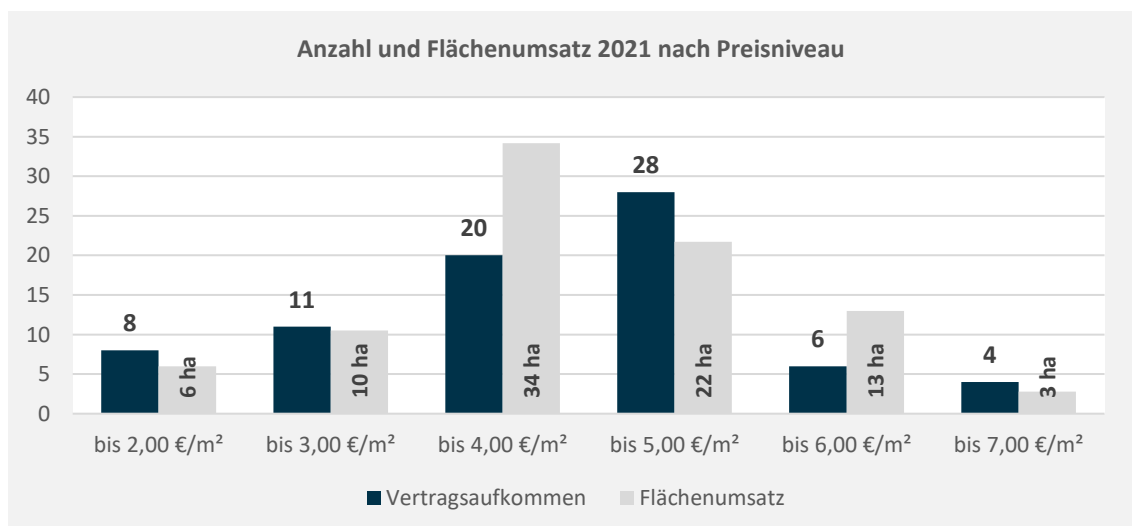
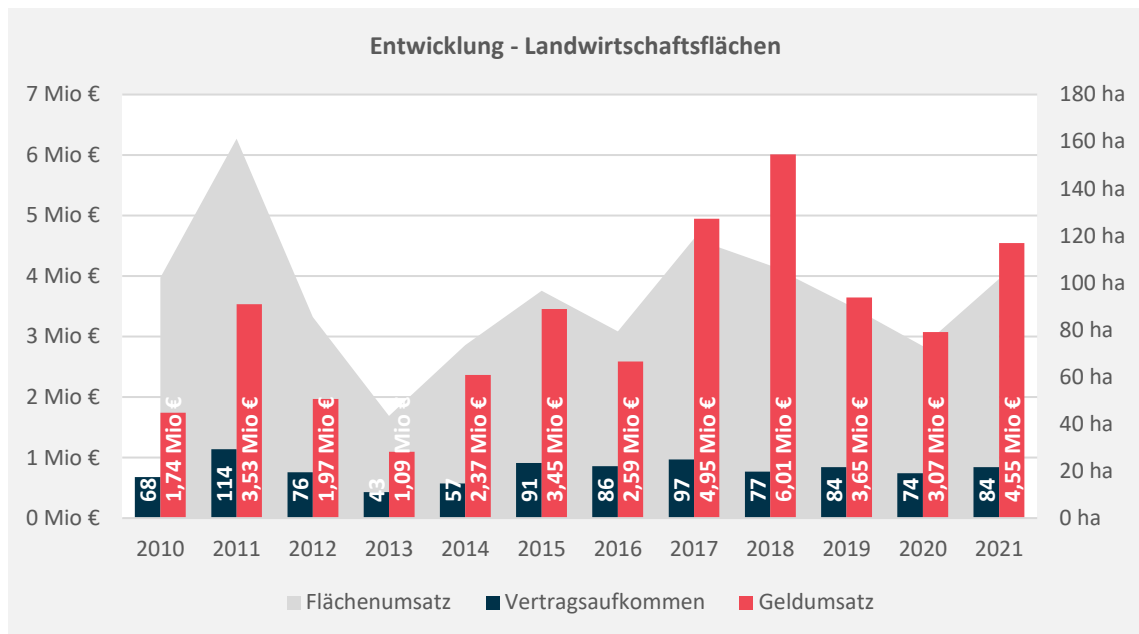
Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2021	31	9,89 Mio €	218.346 m <sup>2</sup>
2020	40	5,19 Mio €	139.423 m <sup>2</sup>
2019	30	8,49 Mio €	213.146 m <sup>2</sup>
2018	45	12,64 Mio €	334.118 m <sup>2</sup>
2017	32	13,77 Mio €	214.710 m <sup>2</sup>
2016	14	2,40 Mio €	73.229 m <sup>2</sup>
2015	19	5,99 Mio €	183.476 m <sup>2</sup>
2014	30	4,90 Mio €	143.360 m <sup>2</sup>
2013	33	8,81 Mio €	162.065 m <sup>2</sup>
2012	27	2,28 Mio €	69.519 m <sup>2</sup>
2011	22	2,10 Mio €	93.271 m <sup>2</sup>
2010	22	1,57 Mio €	64.714 m <sup>2</sup>



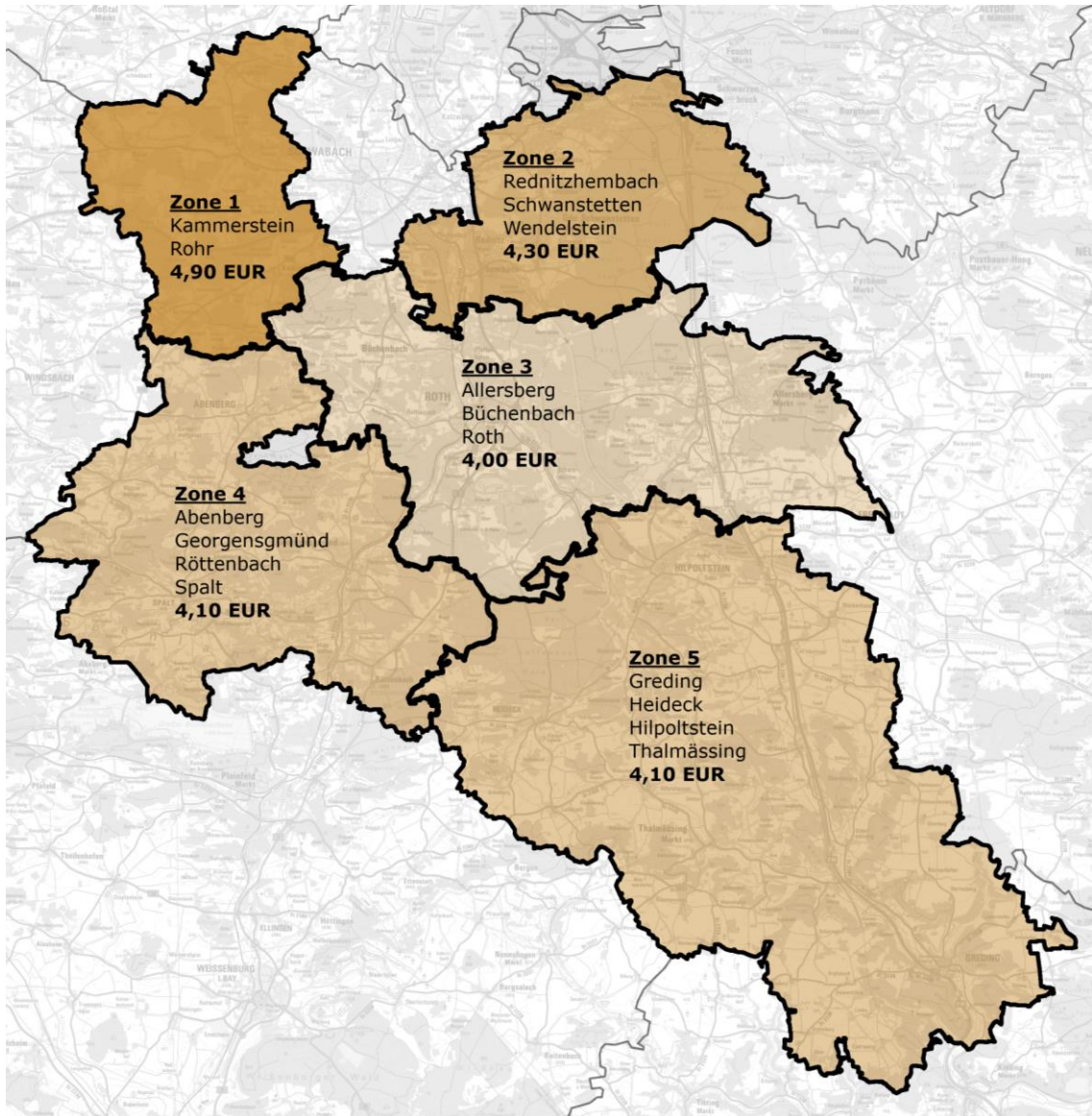
Orientierungswerte für Bauerwartungs- bzw. Rohbauland lassen sich mit Hilfe eines Multiplikators und den Bodenrichtwerten für Landwirtschaftsflächen ableiten. Landkreisweit wurden 146 Vorgänge der letzten 4 Jahre ausgewertet. Im Mittel liegt der Faktor beim **18-fachen** des Landwirtschaftswertes, bei 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

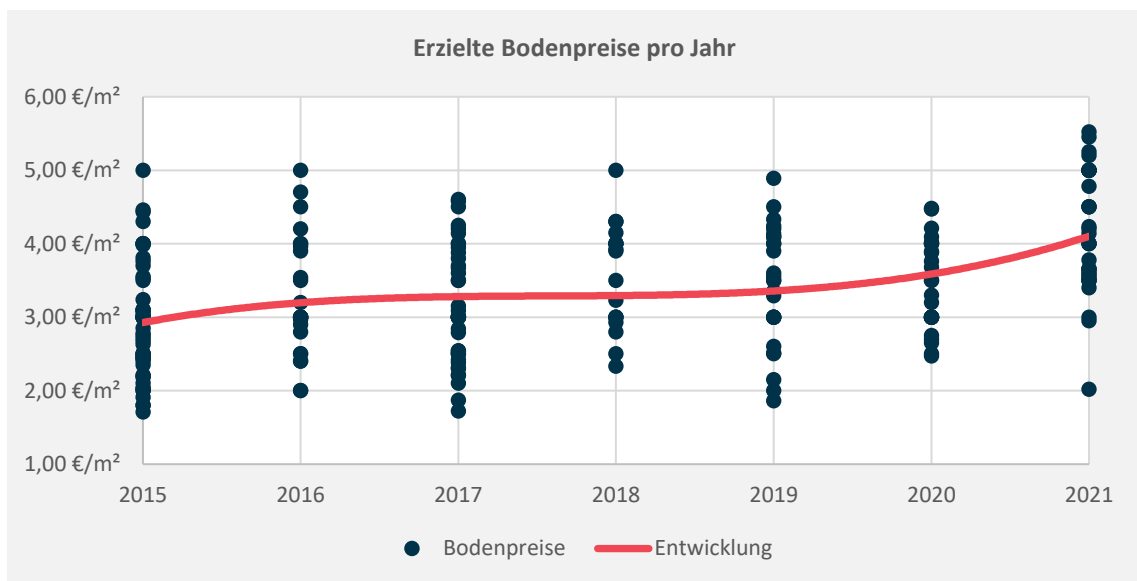
Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2021	84	4,55 Mio €	1.016.565 m <sup>2</sup>
2020	74	3,07 Mio €	730.758 m <sup>2</sup>
2019	84	3,65 Mio €	909.799 m <sup>2</sup>
2018	77	6,01 Mio €	1.074.222 m <sup>2</sup>
2017	97	4,95 Mio €	1.188.146 m <sup>2</sup>
2016	86	2,59 Mio €	793.179 m <sup>2</sup>
2015	91	3,45 Mio €	965.911 m <sup>2</sup>
2014	57	2,37 Mio €	734.558 m <sup>2</sup>
2013	43	1,09 Mio €	433.622 m <sup>2</sup>
2012	76	1,97 Mio €	853.985 m <sup>2</sup>
2011	114	3,53 Mio €	1.612.187 m <sup>2</sup>
2010	68	1,74 Mio €	1.021.482 m <sup>2</sup>



## Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen zum Stichtag 01.01.2022



Für die Ableitung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden 84 Kauffälle aus dem Jahr 2021 ausgewertet. Ausreißer, Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup>, 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.



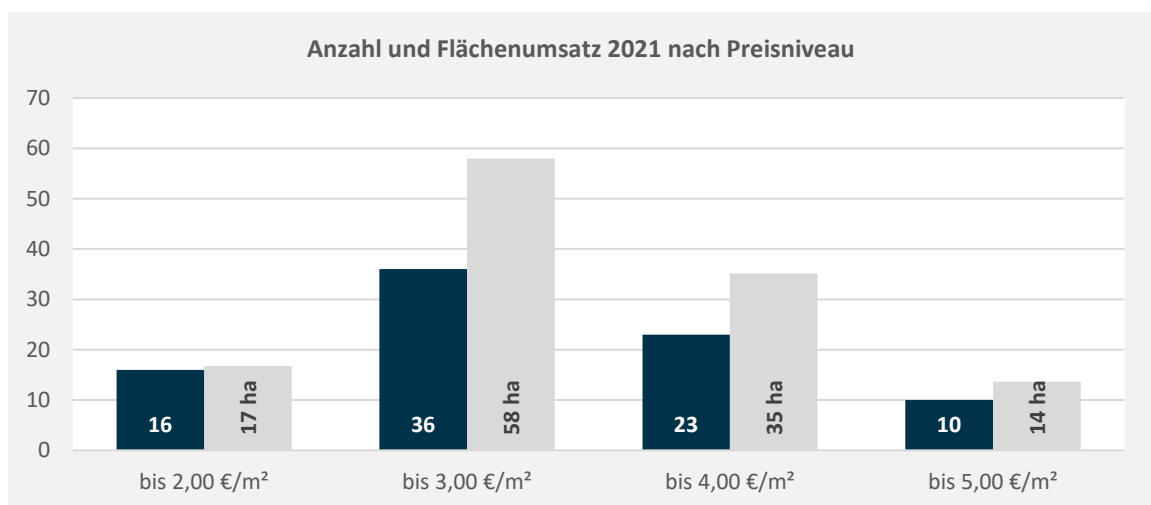
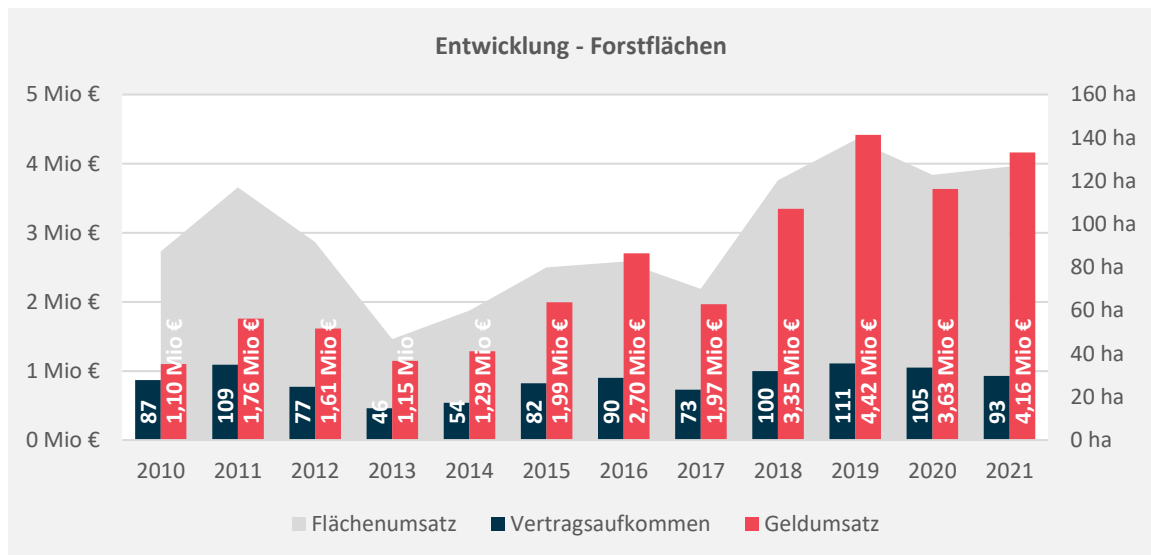
Die Darstellung zeigt die Preisentwicklung pro Jahr und den allgemeinen Trend im Bereich der Landwirtschaftsflächen. Hierbei handelt es sich um absolute Zahlen, in denen nicht nach Acker- oder Grünland unterschieden wurde.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Mittelwert</b>	2,93 €/m <sup>2</sup>	3,26 €/m <sup>2</sup>	3,14 €/m <sup>2</sup>	3,54 €/m <sup>2</sup>	3,44 €/m <sup>2</sup>	3,43 €/m <sup>2</sup>	4,15 €/m <sup>2</sup>
<b>Standardabweichung</b>	0,78 €/m <sup>2</sup>	0,79 €/m <sup>2</sup>	0,79 €/m <sup>2</sup>	0,73 €/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>	0,61 €/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>
<b>Anzahl</b>	53	27	41	18	27	28	35
<b>INDEX</b>	0,7060	0,7855	0,7566	0,8530	0,8289	0,8265	1,0000

Die ermittelten Indexzahlen beruhen auf den durchschnittlich erzielten Bodenpreisen. Als Basiswert wurde 2021 festgelegt.

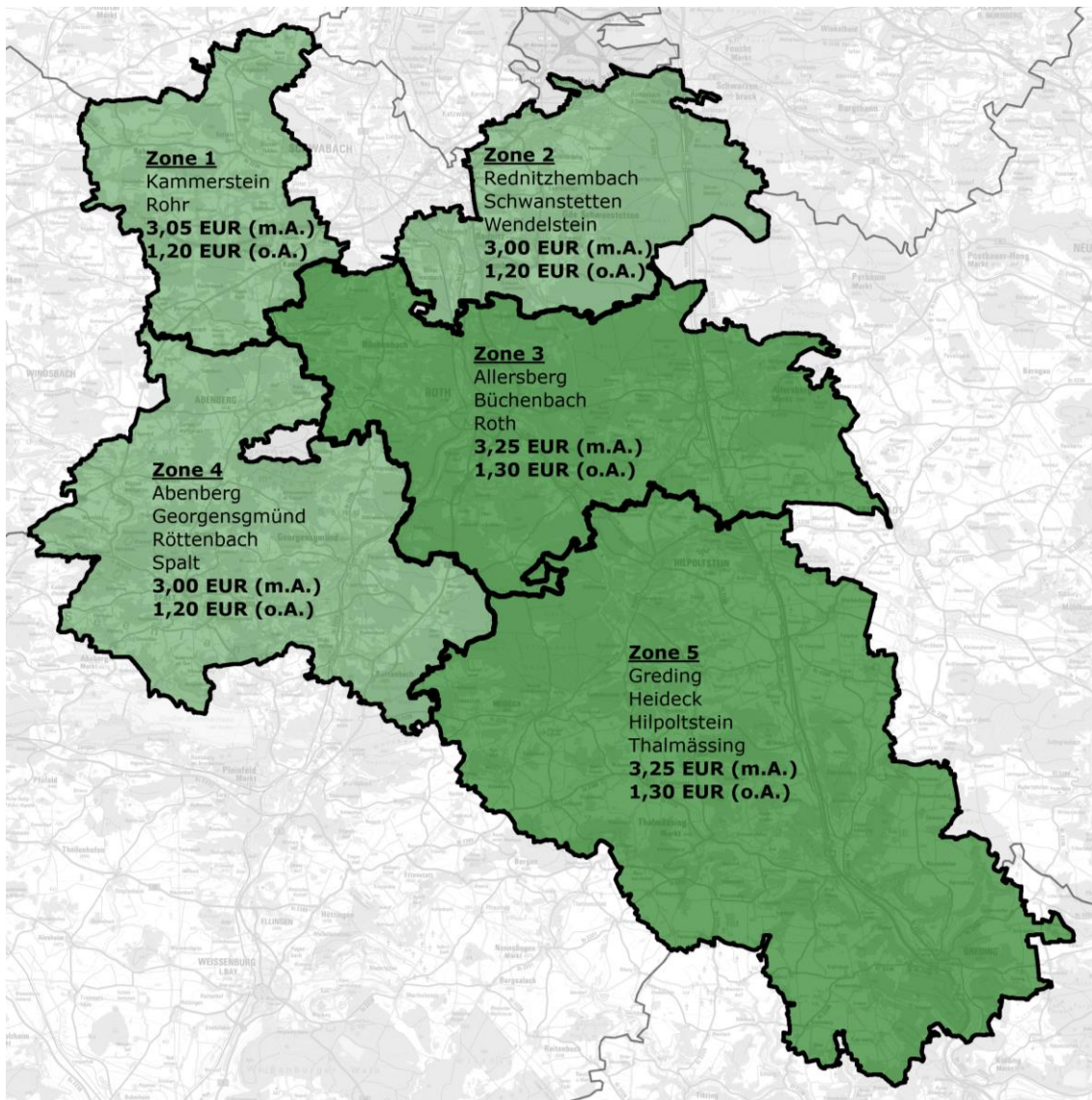
## 6.5 Forstflächen

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2021	93	4,16 Mio €	1.267.272 m <sup>2</sup>
2020	105	3,63 Mio €	1.228.375 m <sup>2</sup>
2019	111	4,42 Mio €	1.390.557 m <sup>2</sup>
2018	100	3,35 Mio €	1.202.799 m <sup>2</sup>
2017	73	1,97 Mio €	700.277 m <sup>2</sup>
2016	90	2,70 Mio €	826.610 m <sup>2</sup>
2015	82	1,99 Mio €	800.231 m <sup>2</sup>
2014	54	1,29 Mio €	599.161 m <sup>2</sup>
2013	46	1,15 Mio €	468.002 m <sup>2</sup>
2012	77	1,61 Mio €	916.093 m <sup>2</sup>
2011	109	1,76 Mio €	1.170.088 m <sup>2</sup>
2010	87	1,10 Mio €	873.630 m <sup>2</sup>



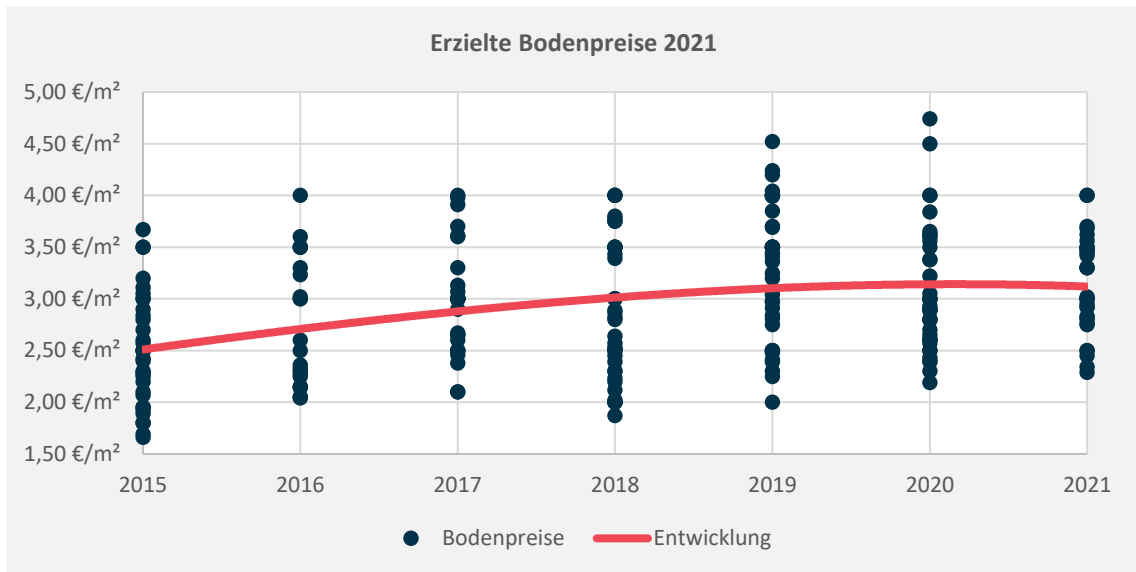


## Bodenrichtwerte für Forstwirtschaftsflächen zum Stichtag 01.01.2022



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

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden 93 Kauffälle aus dem Jahr 2021 ausgewertet. Ausreißer sowie Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup>, Sandabbauflächen, Erwerb für Ausgleichsflächen, Straßen, Wege, etc. wurden nicht berücksichtigt.



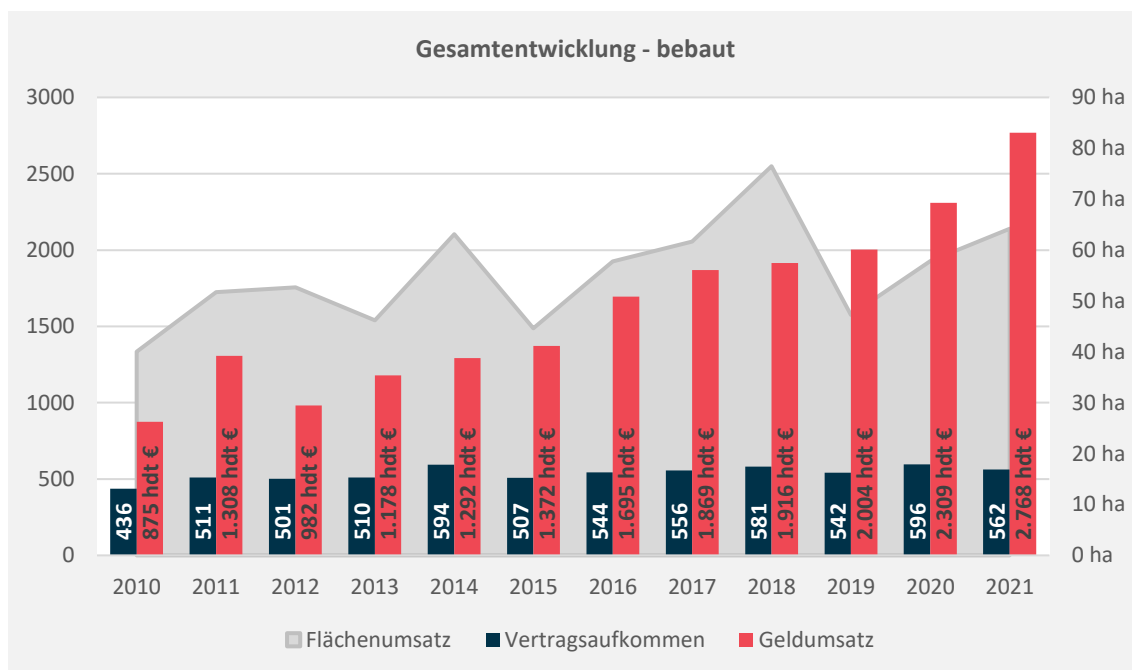
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Mittelwert</b>	2,50 €/m <sup>2</sup>	2,73 €/m <sup>2</sup>	2,98 €/m <sup>2</sup>	2,84 €/m <sup>2</sup>	3,27 €/m <sup>2</sup>	3,08 €/m <sup>2</sup>	3,13 €/m <sup>2</sup>
<b>Standardabweichung</b>	0,54 €/m <sup>2</sup>	0,62 €/m <sup>2</sup>	0,53 €/m <sup>2</sup>	0,68 €/m <sup>2</sup>	0,65 €/m <sup>2</sup>	0,61 €/m <sup>2</sup>	0,46 €/m <sup>2</sup>
<b>Anzahl</b>	34	23	28	40	39	39	32
<b>INDEX</b>	0,7981	0,8732	0,9510	0,9062	1,0451	0,9834	1,0000

Die ermittelten Indexzahlen beruhen auf den durchschnittlich erzielten Bodenpreisen. Als Basiswert wurde 2021 festgelegt.

## 7. Bebaute Grundstücke

### 7.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Geldumsatz	Flächenumsatz
2021	562	276,83 Mio €	641.582 m <sup>2</sup>
2020	596	230,91 Mio €	578.467 m <sup>2</sup>
2019	542	200,36 Mio €	472.371 m <sup>2</sup>
2018	581	191,56 Mio €	764.746 m <sup>2</sup>
2017	556	186,92 Mio €	616.371 m <sup>2</sup>
2016	544	169,54 Mio €	577.989 m <sup>2</sup>
2015	507	137,19 Mio €	446.126 m <sup>2</sup>
2014	594	129,20 Mio €	631.364 m <sup>2</sup>
2013	510	117,81 Mio €	461.955 m <sup>2</sup>
2012	501	98,23 Mio €	526.878 m <sup>2</sup>
2011	511	130,77 Mio €	517.170 m <sup>2</sup>
2010	436	87,51 Mio €	400.410 m <sup>2</sup>

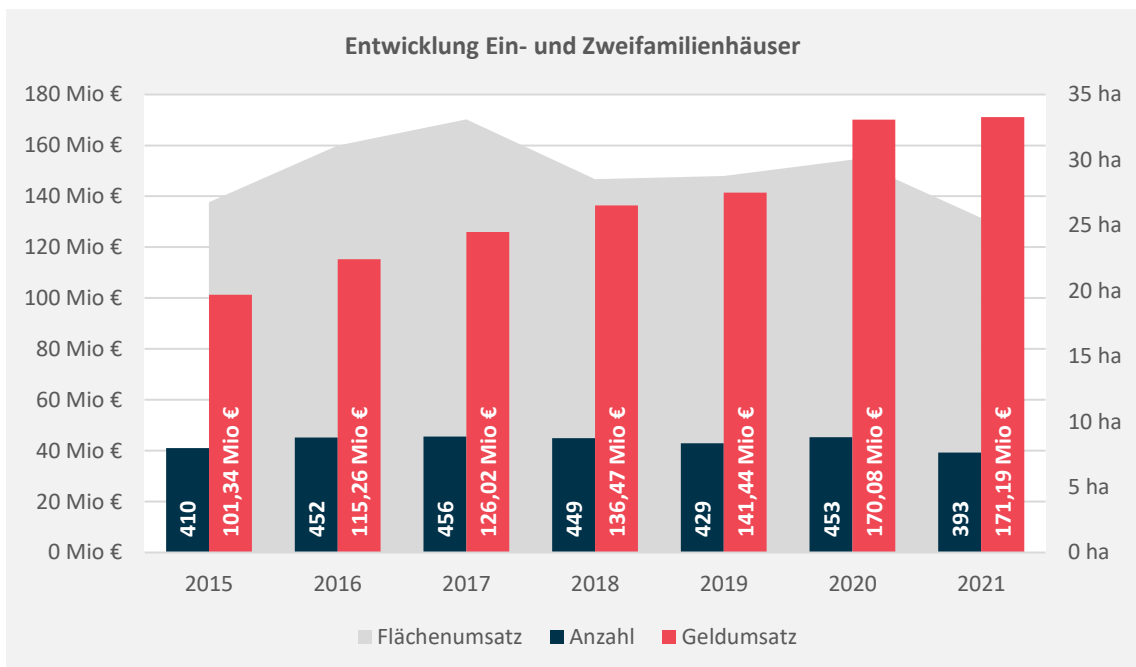


#### Verteilung der Vertrags- und Geldumsätze bei bebauten Grundstücken:

Ein- und Zweifamilienhäuser:	397 Verkäufe	173,26 Mio €
Dreifamilienhäuser:	2 Verkäufe	1,04 Mio €
Mehrfamilienhäuser:	17 Verkäufe	13,38 Mio €
Wohn- und Geschäftshäuser:	24 Verkäufe	13,85 Mio €
Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsgeb.:	47 Verkäufe	58,48 Mio €
Sonst. Gebäudearten:	75 Verkäufe	16,82 Mio €

## 7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	EFH/ZFH		RMH/REH		DHH	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
2021	262	113,63 Mio €	80	34,57 Mio €	51	22,99 Mio €
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 leicht um 0,7 %. Sowohl Flächenumsatz (- 14,9 %) als auch Vertragsaufkommen (- 13,2 %) waren rückläufig.

### 7.2.1 Orientierungswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die Kaufpreise der Jahre 2018 bis 2021 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](http://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 <sup>2</sup>	20.000 €	13.000 €	20.000 €	13.000 €	8.000 €	5.000 €	10.000 €
200 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	17.000 €	11.000 €	18.000 €	11.000 €	7.000 €	4.000 €	8.000 €
100 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	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 – 2017

Ø Baujahr:	2007	1995 - 2017
Ø Wohnfläche:	142 m <sup>2</sup>	+/- 31 m <sup>2</sup> (89 m <sup>2</sup> - 246 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	450.000 €	+/- 105.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.160 €/m <sup>2</sup>	+/- 510 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 69 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

#### Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1983	1975 - 1994
Ø Wohnfläche:	167 m <sup>2</sup>	+/- 56 m <sup>2</sup> (93 m <sup>2</sup> - 370 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	300.000 €	+/- 85.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	1.820 €/m <sup>2</sup>	+/- 350 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 85 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

#### Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1965	1950 - 1974
Ø Wohnfläche:	154 m <sup>2</sup>	+/- 54 m <sup>2</sup> (85 m <sup>2</sup> - 332 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	225.000 €	+/- 92.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	1.480 €/m <sup>2</sup>	+/- 370 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 96 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

#### Bauträgererwerb

Ø Baujahr:	Neubau	2020 - 2021
Ø Wohnfläche:	161 m <sup>2</sup>	+/- 27 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> - 182 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	545.000 €	+/- 88.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.410 €/m <sup>2</sup>	+/- 130 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 8 Verkäufe aus den Jahren 2020-2021.

## 7.2.4 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenhäuser

### Baujahre 1995 – 2017

Ø Baujahr:	2004	1996 - 2008
Ø Wohnfläche:	135 m <sup>2</sup>	+/- 19 m <sup>2</sup> (107 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	360.000 €	+/- 38.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.660 €/m <sup>2</sup>	+/- 260 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 21 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1984	1976 - 1994
Ø Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>	+/- 15 m <sup>2</sup> (104 m <sup>2</sup> - 153 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	330.000 €	+/- 44.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.550 €/m <sup>2</sup>	+/- 340 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 18 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1969	1964 - 1974
Ø Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>	+/- 20 m <sup>2</sup> (95 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	283.000 €	+/- 42.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.390 €/m <sup>2</sup>	+/- 310 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 35 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Bauträgererwerb

Ø Baujahr:	Neubau	2020 - 2021
Ø Wohnfläche:	129 m <sup>2</sup>	+/- 15 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> - 158 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	430.000 €	+/- 41.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.370 €/m <sup>2</sup>	+/- 385 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 14 Verkäufe aus den Jahren 2020-2021.

## 7.2.5 Gebäude-Orientierungswerte bei Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

### Baujahre 1995 – 2017

Ø Baujahr:	2004	1996 - 2014
Ø Wohnfläche:	124 m <sup>2</sup>	+/- 17 m <sup>2</sup> (91 m <sup>2</sup> - 162 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	391.000 €	+/- 56.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.170 €/m <sup>2</sup>	+/- 330 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 33 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Baujahre 1975 – 1994

Ø Baujahr:	1985	1975 - 1992
Ø Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup>	+/- 17 m <sup>2</sup> (92 m <sup>2</sup> - 161 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	315.000 €	+/- 40.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.445 €/m <sup>2</sup>	+/- 300 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 50 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Baujahre 1950 – 1974

Ø Baujahr:	1967	1952 - 1974
Ø Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup>	+/- 20 m <sup>2</sup> (79 m <sup>2</sup> - 197 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	273.000 €	+/- 47.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	2.110 €/m <sup>2</sup>	+/- 320 €/m <sup>2</sup>

Ausgewertet wurden 38 Verkäufe aus den Jahren 2018-2021.

### Bauträgererwerb

Ø Baujahr:	Neubau	2020 - 2021
Ø Wohnfläche:	131 m <sup>2</sup>	+/- 8 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> - 146 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreise ohne Bodenwert:	453.000 €	+/- 63.000 €
Ø Kaufpreise bezogen auf Wfl.:	3.450 €/m <sup>2</sup>	+/- 400 €/m <sup>2</sup>

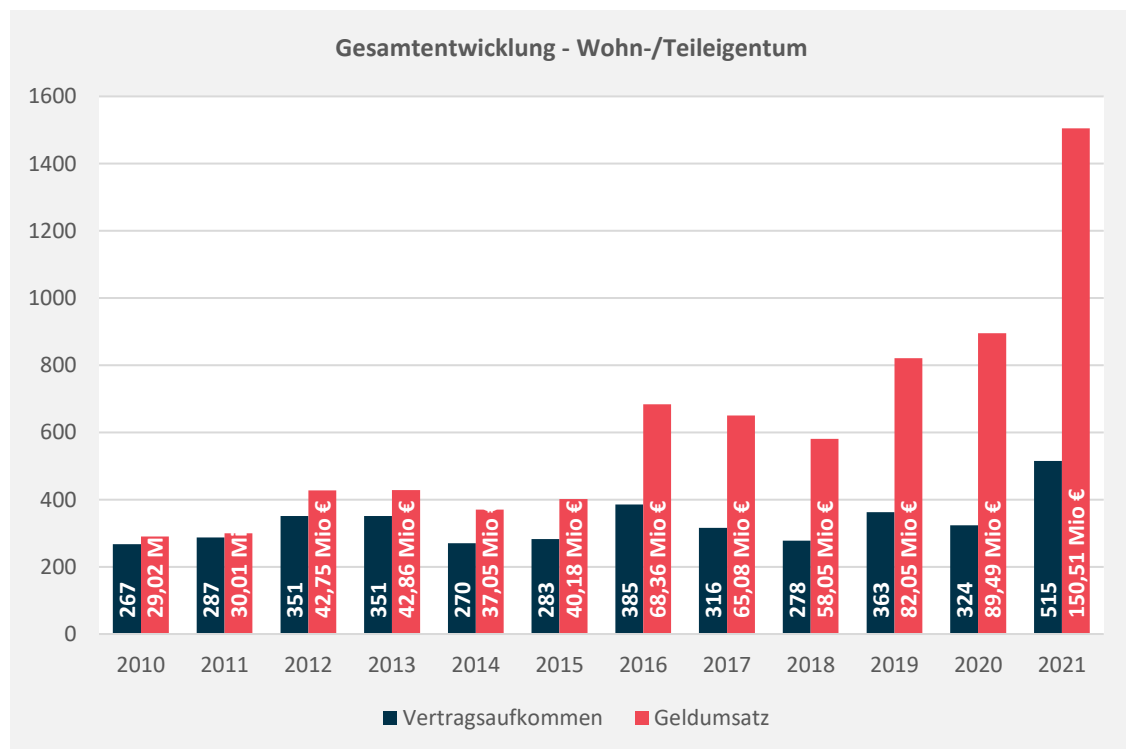
Ausgewertet wurden 31 Verkäufe aus den Jahren 2020-2021.



## 8. Wohn- und Teileigentum

### 8.1 Gesamtumsatz

Jahr	Anzahl	Umsatz
2021	515	150,51 Mio €
2020	324	89,49 Mio €
2019	363	82,05 Mio €
2018	278	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 €

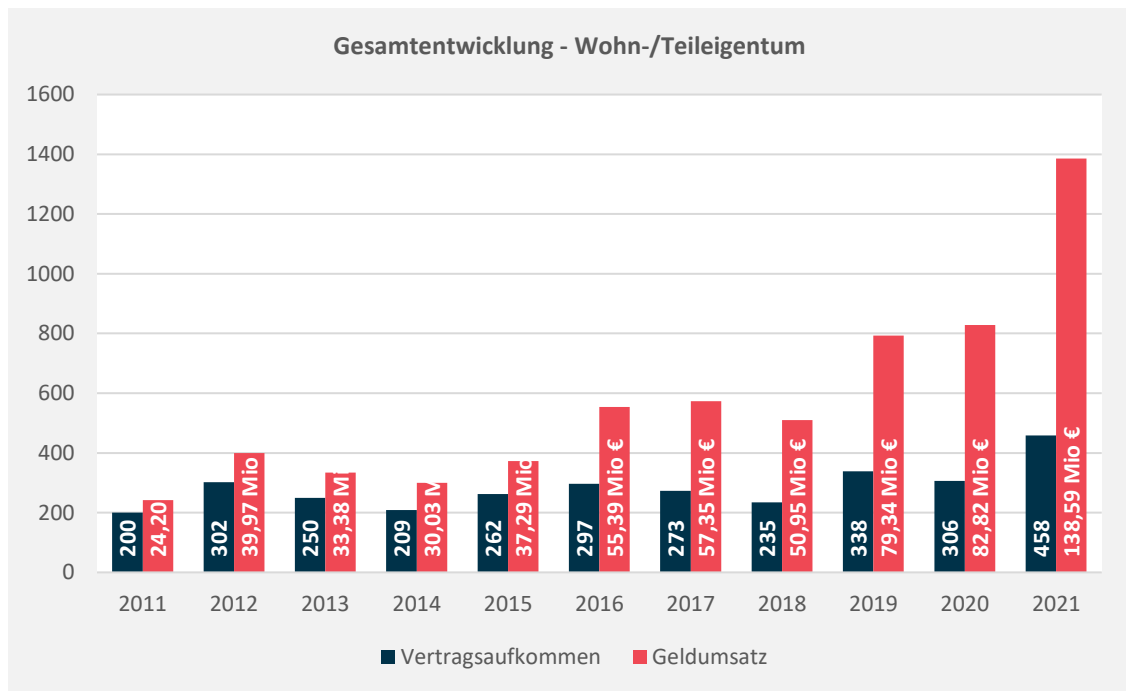


2021 stieg das Vertragsaufkommen (+ 60,0 %), wie auch der Geldumsatz (+ 68,2 %) im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum deutlich an.

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
2021	458	138,59 Mio €
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 €
2010	60	6,40 Mio €

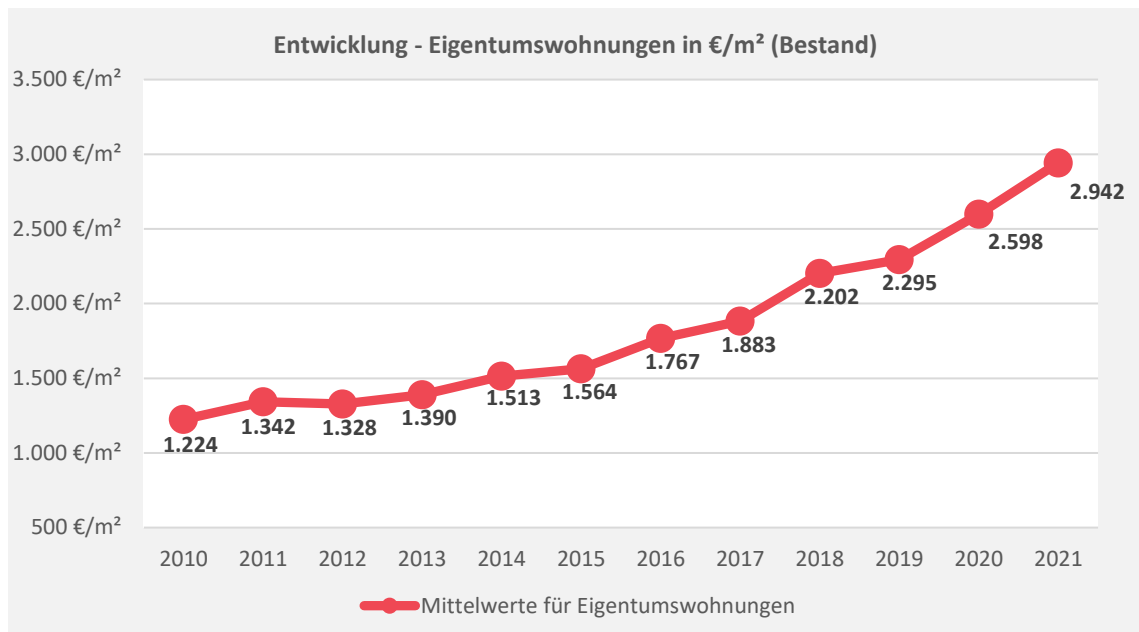


Im Segment der Eigentumswohnungen konzentrieren sich nahezu 60 % der Verkäufe und Geldumsätze auf die Gemeinden Roth und Wendelstein.

Wendelstein	146 Verkäufe (31,9 %)	51,37 Mio. € (37,1 %)
Roth	122 Verkäufe (26,6 %)	33,51 Mio. € (24,3 %)
Röttenbach	29 Verkäufe (6,3 %)	6,92 Mio. € (5,0 %)
Spalt	28 Verkäufe (6,1 %)	8,15 Mio. € (5,9 %)
Georgensgmünd	24 Verkäufe (5,2 %)	9,15 Mio. € (6,6 %)
Schwanstetten	20 Verkäufe (4,4 %)	4,70 Mio. € (3,4 %)
Rednitzhembach	18 Verkäufe (3,9 %)	5,37 Mio. € (3,9 %)
Allersberg	16 Verkäufe (3,5 %)	5,92 Mio. € (4,3 %)
Büchenbach	15 Verkäufe (3,3 %)	4,21 Mio. € (3,0 %)
Greiding	13 Verkäufe (2,8 %)	3,24 Mio. € (2,3 %)
Hilpoltstein	10 Verkäufe (2,2 %)	1,42 Mio. € (1,0 %)

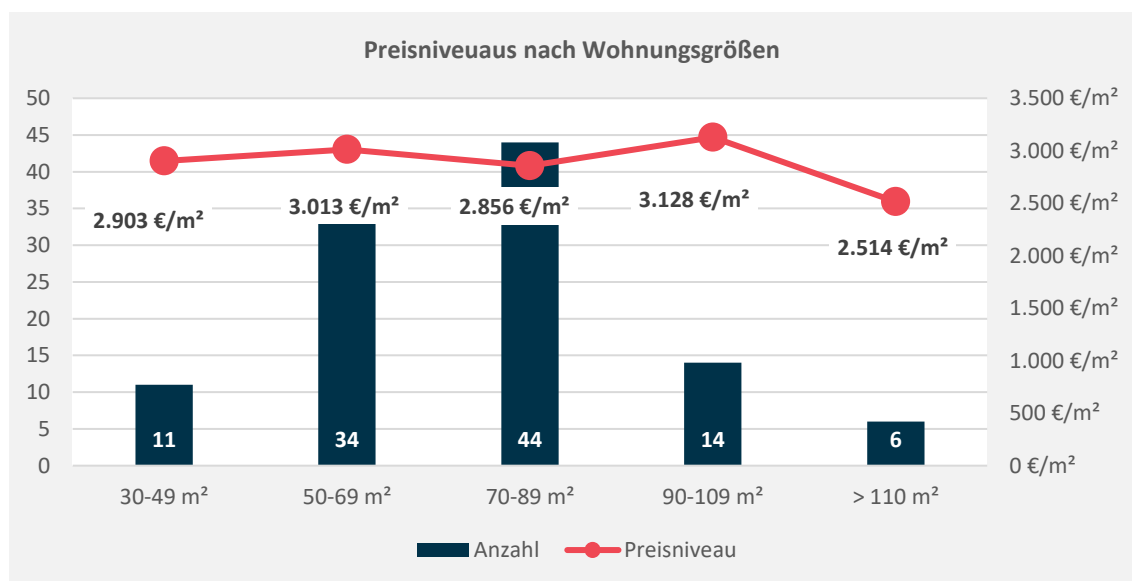
## 8.3 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen

### 8.3.1 Entwicklung Bestandsobjekte im Landkreis

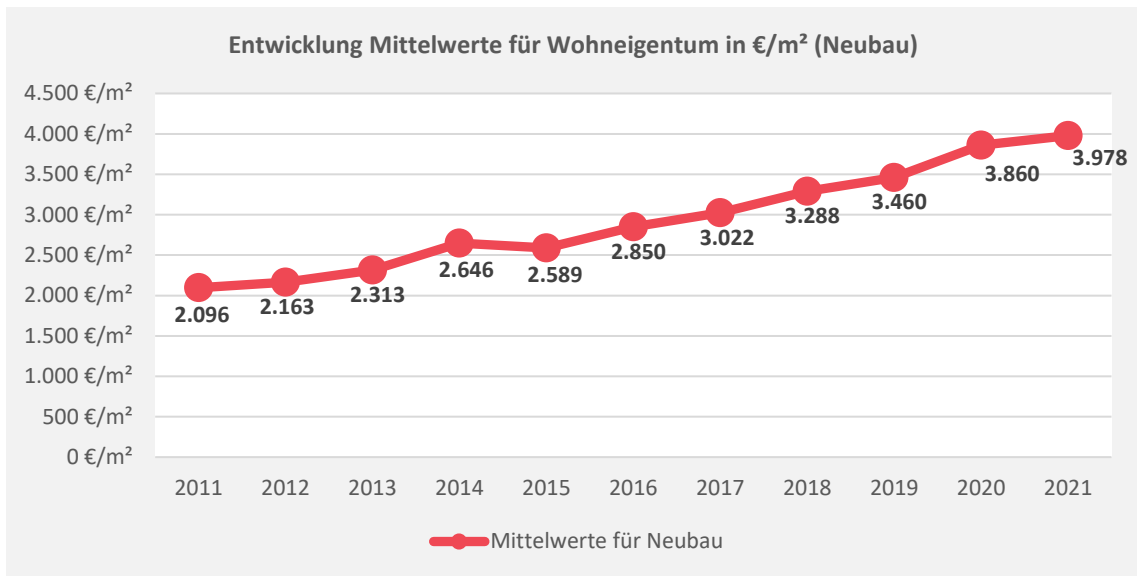


Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INDEX	0,416	0,456	0,451	0,472	0,514	0,532	0,601	0,640	0,748	0,780	0,883	1,000

Das durchschnittliche Preisniveau im Landkreis steigt weiterhin an. Im Schnitt steigen die Preise um 8,4 % pro Jahr.

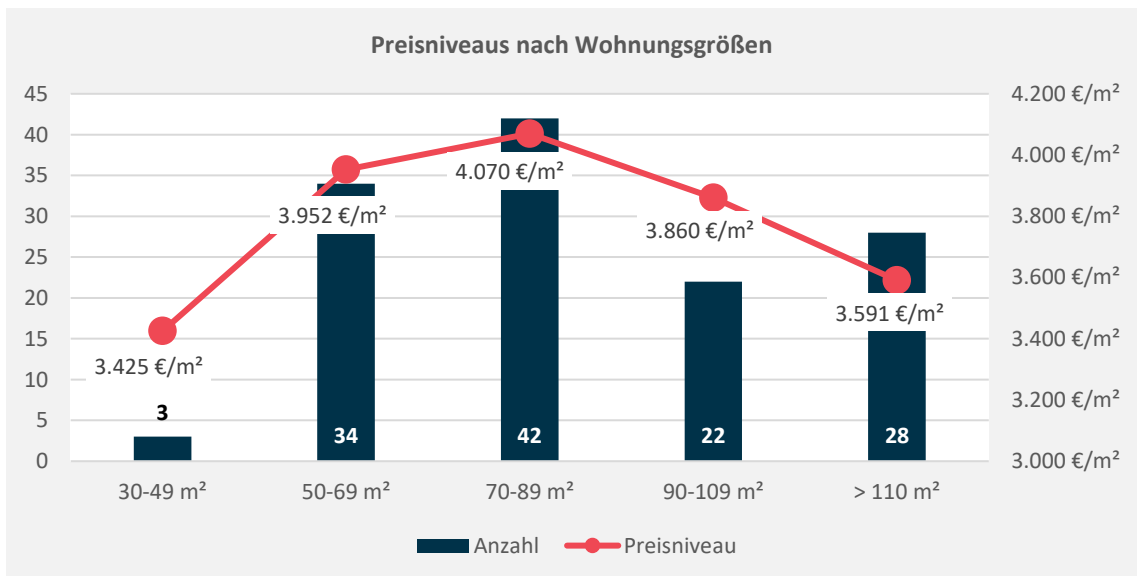


### 8.3.2 Entwicklung Neubauobjekte im Landkreis

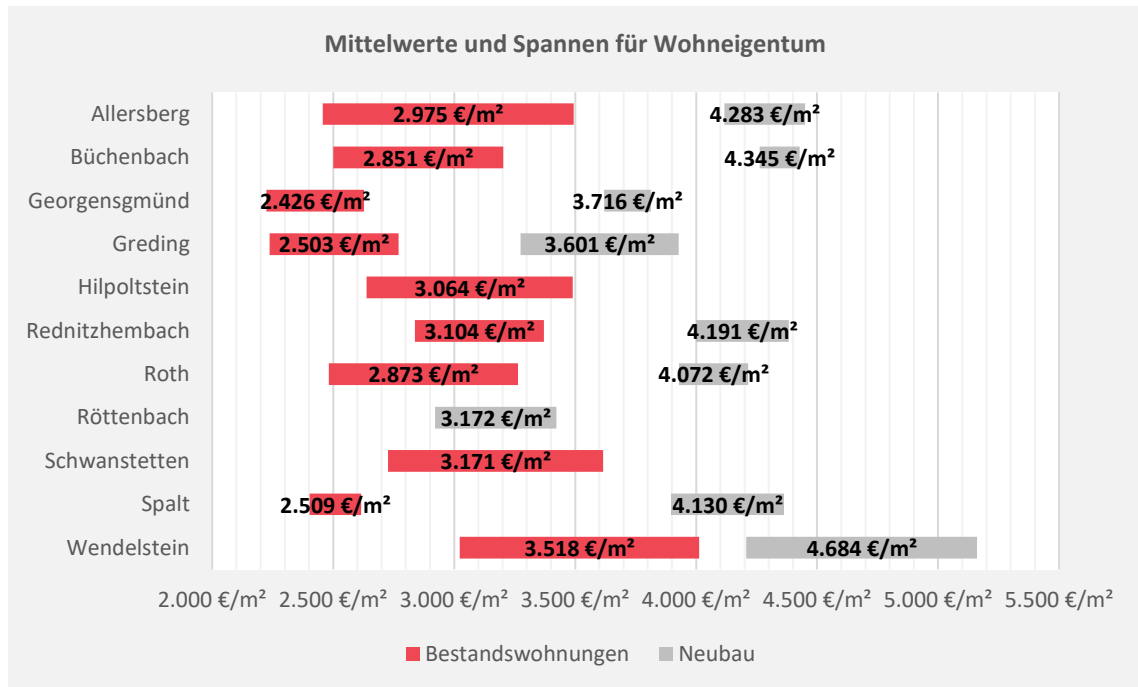


Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INDEX	0,527	0,544	0,581	0,665	0,651	0,716	0,760	0,826	0,870	0,970	1,000

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	3.270 €/m <sup>2</sup>	+/- 190 €/m <sup>2</sup>	(14 Verkäufe, Ø Wfl. 74 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 2002) (Wfl.: 38 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup> , Bj: 1996 – 2017)
1975 – 1994	2.170 €/m <sup>2</sup>	+/- 80 €/m <sup>2</sup>	(5 Verkäufe, Ø Wfl. 65 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1989) (Wfl.: 62 m <sup>2</sup> - 71 m <sup>2</sup> , Bj: 1980 – 1994)
1950 – 1974	-----	-----	

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 62 m<sup>2</sup> - 139 m<sup>2</sup>)

2021	4.280 €/m <sup>2</sup>	+/- 170 €/m <sup>2</sup>	(18 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.2 Büchenbach

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	2.710 €/m <sup>2</sup>	+/- 390 €/m <sup>2</sup>	(9 Verkäufe, Ø Wfl. 66 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 54 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> , Bj: 1996 – 2000)
1975 – 1994	2.820 €/m <sup>2</sup>	+/- 80 €/m <sup>2</sup>	(10 Verkäufe, Ø Wfl. 83 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1991) (Wfl.: 63 m <sup>2</sup> - 97 m <sup>2</sup> , Bj: 1989 – 1993)
1950 – 1974	-----		

##### Neubau:

2021	4.350 €/m <sup>2</sup>	+/- 80 €/m <sup>2</sup>	(9 Verkäufe, Ø Wfl. 74 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	-------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.3 Georgensgmünd

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	2.570 €/m <sup>2</sup>	+/- 170 €/m <sup>2</sup>	(5 Verkäufe, Ø Wfl. 105 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 2003) (Wfl.: 83 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup> , Bj: 1996 – 2015)
1975 – 1994	2.340 €/m <sup>2</sup>	+/- 170 €/m <sup>2</sup>	(6 Verkäufe, Ø Wfl. 75 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1993) (Wfl.: 69 m <sup>2</sup> - 82 m <sup>2</sup> , Bj: 1992 – 1994)
1950 – 1974	-----	-----	

##### Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 121 m<sup>2</sup> - 142 m<sup>2</sup>)

2021	3.720 €/m <sup>2</sup>	+/- 100 €/m <sup>2</sup>	(15 Verkäufe, Ø Wfl. 127 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.4 Greding

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	2.660 €/m <sup>2</sup>	+/- 190 €/m <sup>2</sup>	(8 Verkäufe, Ø Wfl. 79 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 65 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup> , Bj: 1995 – 1999)
1975 – 1994	-----	-----	
1950 – 1974	2.300 €/m <sup>2</sup>	+/- 90 €/m <sup>2</sup>	(12 Verkäufe, Ø Wfl. 78 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1968) (Wfl.: 73 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup> , Bj: 1967 – 1970)

##### Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 46 m<sup>2</sup> - 142 m<sup>2</sup>)

2021	3.600 €/m <sup>2</sup>	+/- 330 €/m <sup>2</sup>	(18 Verkäufe, Ø Wfl. 84 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.5 Hilpoltstein

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	3.140 €/m <sup>2</sup>	+/- 450 €/m <sup>2</sup>	(14 Verkäufe, Ø Wfl. 80 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 2002) (Wfl.: 42 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup> , Bj: 1996 – 2011)
1975 – 1994	3.020 €/m <sup>2</sup>	+/- 380 €/m <sup>2</sup>	(8 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 51 m <sup>2</sup> - 85 m <sup>2</sup> , Bj: 1986 – 1994)
1950 – 1974	-----	-----	

##### Neubau:

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

#### 8.4.6 Rednitzhembach

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	3.090 €/m <sup>2</sup>	+/- 260 €/m <sup>2</sup>	(18 Verkäufe, Ø Wfl. 66 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1998) (Wfl.: 38 m <sup>2</sup> - 108 m <sup>2</sup> , Bj: 1995 – 2013)
1975 – 1994	3.110 €/m <sup>2</sup>	+/- 300 €/m <sup>2</sup>	(14 Verkäufe, Ø Wfl. 76 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 50 m <sup>2</sup> - 95 m <sup>2</sup> , Bj: 1981 – 1994)
1950 – 1974	-----		

##### Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 60 m<sup>2</sup> - 124 m<sup>2</sup>)

2020	4.190 €/m <sup>2</sup>	+/- 190 €/m <sup>2</sup>	(26 Verkäufe, Ø Wfl. 83 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2019-2021.

##### Seniorenwohnungen:

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

#### 8.4.7 Röttenbach

##### Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 27 m<sup>2</sup> - 138 m<sup>2</sup>)

2021	3.170 €/m <sup>2</sup>	+/- 250 €/m <sup>2</sup>	(29 Verkäufe, Ø Wfl. 84 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.8 Roth

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	3.170 €/m <sup>2</sup>	+/- 340 €/m <sup>2</sup>	(64 Verkäufe, Ø Wfl. 61 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 35 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup> , Bj: 1995 – 2016)
1975 – 1994	2.820 €/m <sup>2</sup>	+/- 300 €/m <sup>2</sup>	(138 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1988) (Wfl.: 37 m <sup>2</sup> - 124 m <sup>2</sup> , Bj: 1975 – 1994)
1950 – 1974	2.410 €/m <sup>2</sup>	+/- 280 €/m <sup>2</sup>	(32 Verkäufe, Ø Wfl. 73 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1972) (Wfl.: 41 m <sup>2</sup> - 93 m <sup>2</sup> , Bj: 1963 – 1974)

##### Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 57 m<sup>2</sup> - 162 m<sup>2</sup>)

2021	4.070 €/m <sup>2</sup>	+/- 140 €/m <sup>2</sup>	(101 Verkäufe, Ø Wfl. 85 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	---

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

##### Seniorenwohnungen:

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

#### 8.4.9 Schwanstetten

##### Wiederverkauf:

1995 – 2017	3.290 €/m <sup>2</sup>	+/- 250 €/m <sup>2</sup>	(14 Verkäufe, Ø Wfl. 72 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1997) (Wfl.: 52 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup> , Bj: 1995 – 2000)
1975 – 1994	3.110 €/m <sup>2</sup>	+/- 510 €/m <sup>2</sup>	(27 Verkäufe, Ø Wfl. 66 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1990) (Wfl.: 24 m <sup>2</sup> - 107 m <sup>2</sup> , Bj: 1975 – 1993)
1950 – 1974	-----	-----	

##### Neubau:

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

##### Seniorenwohnungen:

2021	3.920 €/m <sup>2</sup>	+/- 230 €/m <sup>2</sup>	(2 Verkäufe, Ø Wfl. 56 m <sup>2</sup> , Bj.: 1996) (Wfl.: 45 m <sup>2</sup> - 67 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--



#### 8.4.10 Spalt

Wiederverkauf:

Neubau:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 56 m<sup>2</sup> - 96 m<sup>2</sup>)

2021	4.130 €/m <sup>2</sup>	+/- 230 €/m <sup>2</sup>	(23 Verkäufe, Ø Wfl. 72 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

#### 8.4.11 Wendelstein

Wiederverkauf:

1995 – 2017	3.460 €/m <sup>2</sup>	+/- 550 €/m <sup>2</sup>	(37 Verkäufe, Ø Wfl. 77 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 2002) (Wfl.: 27 m <sup>2</sup> - 186 m <sup>2</sup> , Bj: 1995 – 2017)
-------------	------------------------	--------------------------	--

1975 – 1994	3.580 €/m <sup>2</sup>	+/- 430 €/m <sup>2</sup>	(42 Verkäufe, Ø Wfl. 88 m <sup>2</sup> , Ø Bj. 1988) (Wfl.: 45 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup> , Bj: 1975 – 1994)
-------------	------------------------	--------------------------	--

1950 – 1974	-----		
-------------	-------	--	--

Neubau im Gemeindegebiet:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 57 m<sup>2</sup> - 121 m<sup>2</sup>)

2020	4.680 €/m <sup>2</sup>	+/- 480 €/m <sup>2</sup>	(17 Verkäufe, Ø Wfl. 86 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021.

Neubau Reihenhaussiedlung in Großschwarzenlohe:

(Ø Kaufpreise bei Wfl. zw. 85 m<sup>2</sup> - 145 m<sup>2</sup>)

2021	2.640 €/m <sup>2</sup>	+/- 210 €/m <sup>2</sup>	(103 Verkäufe, Ø Wfl. 137 m <sup>2</sup> )
------	------------------------	--------------------------	--

Ausgewertet wurden Verkäufe aus dem Jahr 2021.

Seniorenwohnungen:

Wendelstein

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

Kleinschwarzenlohe

2021	-----	-----	
------	-------	-------	--

## 8.5 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zum 01.01.2022 - Bestand

<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>	<b>187</b>
<b>Kauffälle der Jahrgänge</b>	<b>2018 bis 2021</b>
<b>Mittelwert Baujahr</b>	<b>1989</b>
Baujahre von	1951 bis 2017
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>70 Jahre</b>
(in Anlehnung an SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser)	
<b>Mittelwert RND</b>	<b>42 Jahre</b>
RND von	35 Jahren bis 67 Jahren
<b>Mittelwert Wohnfläche</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche von	24 m <sup>2</sup> bis 190 m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert Kaufpreis</b>	<b>2.959 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert marktübliche Miete (Bestand)</b>	<b>7,37 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE)</b>	<b>22,8 %</b>
Verwaltung	5,4 %
Instandhaltung	14,4 %
Nicht umgelegte Betr.K.	1,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %

<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,00 %</b>
Spanne	+/- 0,72 %
(1-fache Standardabweichung ≈ 2/3 aller Fälle liegen innerhalb der Spanne)	

### Korrekturbeträge

Wohnfläche	40 m2	50 m2	60 m2	70 m2	77 m2	90 m2	100 m2	110 m2	120 m2
Korrektur	0,46%	0,27%	0,13%	0,04%	0,00%	-0,04%	-0,04%	-0,02%	-0,01%

Restnutzungsdauer	35 Jahre	40 Jahre	43 Jahre	50 Jahre	55 Jahre	60 Jahre	65 Jahre
Korrektur	-0,14%	-0,03%	0,00%	0,15%	0,25%	0,39%	0,56%

BRW	150 €/m2	200 €/m2	250 €/m2	300 €/m2	368 €/m2	400 €/m2	450 €/m2
Korrektur	0,34%	0,18%	0,11%	0,07%	0,00%	-0,06%	-0,23%

\*Mieten 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 01.01.2022 – Neubau

<b>Anzahl der ausgewerteten Fälle</b>	<b>337</b>
<b>Kauffälle der Jahrgänge</b>	<b>2019 bis 2021</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>70 Jahre</b>
(in Anlehnung an SW-RL Anlage 3, Mehrfamilienhäuser)	
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>70 Jahre</b>
<b>Mittelwert Wohnfläche</b>	<b>89 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche von	27 m <sup>2</sup> bis 205 m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert Kaufpreis</b>	<b>3.944 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert marktübliche Miete (Bestand)</b>	<b>10,13 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bewirtschaftungskosten (in % vom ROE)</b>	<b>14,1 %</b>
Verwaltung	3,4 %
Instandhaltung	7,7 %
Nicht umgelegte Betr.K.	1,0 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>2,10 %</b>
Spanne	+/- 0,57 %
(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	0,60%	0,25%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,02%	-0,13%	-0,38%

\*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 €: 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

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](mailto: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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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