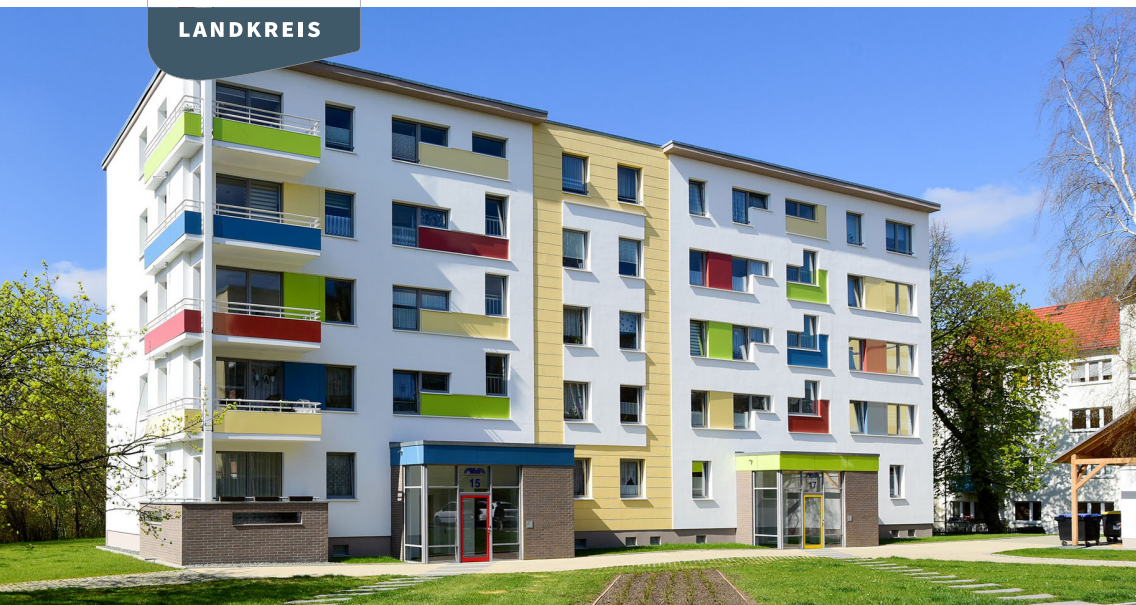




**GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM VOGTLANDKREIS**

Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2021

BERICHTSZEITRAUM 2019/2020

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Vogtlandkreis**

Grundstücksmarktbericht 2021

(Berichtszeitraum 2019 und 2020)

Plauen, im Dezember 2021

Herausgeber: Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Vogtlandkreis

Geschäftsstelle: Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation

Sitz:
Postplatz 5
08523 Plauen

Sprechzeiten:
Mo 9.00 - 12.00 Uhr mit Terminvereinbarung
Di 9.00 - 12.00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Mi keine Sprechzeit
Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr mit Terminvereinbarung

email: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de

Telefon: 03741 / 300 2345

Fax: 03741 / 300 4022

Copyright: Der Grundstücksmarktbericht 2021 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Haftungsbeschränkung: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Der Vogtlandkreis und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis angebotenen Informationen entstehen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	8
1.1	Geografische Einordnung / Bevölkerung	8
1.2	Gemeindeübersicht	11
1.3	Übersicht Lageklassen	12
1.4	Wirtschaft / Arbeitsmarkt/ Tourismus	13
1.4.1	Allgemeine Rahmendaten	13
1.4.2	Wirtschaft/ Arbeitsmarktstruktur im Vogtlandkreis	16
1.4.3	Tourismus / Sehenswürdigkeiten	17
1.5	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	18
1.6	Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses	20
2.	Marktübersicht - Vogtlandkreis 2019 / 2020	21
2.1	Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge	21
2.2	Geldumsatz	25
2.3	Flächenumsatz	26
3.	Unbebaute Grundstücke	27
3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	30
3.1.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte	30
3.1.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	31
3.1.3	Bodenrichtwerte für Waldflächen	34
3.1.4	Gartenland und Erholungsland	37
3.2	Bauerwartungsland	38
3.3	Rohbauland	38
3.4	Baureifes Land	39
3.4.1	Bodenrichtwerte	39
3.4.1.1	Ableitung der Bodenrichtwerte	40
3.4.1.2	Darstellung von Bodenrichtwerten gemäß Bodenrichtwertrichtlinie	41
3.4.1.3	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	43
3.4.2	Preisentwicklung der Teilmärkte für baureifes Land	45
3.4.3	Sanierungsgebiete	48
3.5	Erbbaurechte	49
3.6	Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen	49
3.7	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen	51
3.8	Sonstige Flächen	52
4.	Bebaute Grundstücke	53
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	56
4.2	Villen, Land- und Bauernhäuser	66
4.3	Mehrfamilienhäuser	68
4.4	Wohn- und Geschäftshäuser	70
4.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude	71
4.6	Gewerbeobjekte	72
4.7	Sonstige bebaute Grundstücke	74
5.	Wohnungs- und Teileigentum	76
5.1	Wohnungs- und Teileigentum – Aussagen zum Gesamtmarkt	78

5.2	Wohnungseigentum	80
5.2.1	Wohnungseigentum, Umwandlungen / Erstverkäufe	80
5.2.1.1	Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – sanierter Altbau	80
5.2.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau	82
5.2.2	Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	82
5.2.2.1	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau	83
5.2.2.2	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum - Weiterverkauf	88
5.2.2.3	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung	89
5.2.2.4	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude	89
5.2.2.5	Durchschnittspreise nach Gemarkungen	89
5.2.3	Wohnungseigentum - Zwangsversteigerungen	91
5.3	Teileigentum	92
5.3.1	Teileigentum – Umwandlungen / Erstverkäufe	92
5.3.1.1	Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949	92
5.3.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau	92
5.3.2	Teileigentum - Weiterverkäufe	92
6.	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	95
6.1	Bodenpreisindexreihen	95
6.2	Umrechnungskoeffizienten	95
6.2.1	Geschossflächenzahl	95
6.2.2	Grundstücksgröße	97
6.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	97
6.2.3	Grundstückstiefe	100
6.3	Liegenschaftszinssätze	101
6.3.1	Modell zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete	101
6.3.2	Ableitung	103
6.4	Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren	106
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	107
6.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	110
6.5.1	Gebäudedefaktoren	110
6.5.2	Ertragsfaktoren	110
7.	Mieten / Pachten	111
7.1	Mietübersicht für Wohnungen	111
7.2	Mietübersicht für Gewerberäume im Vogtlandkreis	111
7.3	Mietübersicht für Garagen im Vogtlandkreis	117
7.4	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	118
8.	Nutzungsentgelte	119
8.1	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	119
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	119
8.3	Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz	122
9.	Weitere Informationen	123
9.1	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	123
9.2	Gemeinden im Vogtlandkreis	124
9.3	Weitere wichtige Adressen	127
Anlagen		128
	Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen	129
	Zuordnung der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch)	132
	Hinweise zu Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten	138

Anlagen

Anlage 1:

Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen 129

Anlage 2:

Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen 132

Anlage 3:

Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten 138

Notizen

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Gemeinden des Vogtlandkreises.....	9
Tab. 2: Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses.....	20
Tab. 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2011 bis 2020.....	21
Tab. 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden.....	23
Tab. 5: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung 2019 und 2020.....	24
Tab. 6: Geldumsatz nach Teilmärkten 2011 bis 2020.....	25
Tab. 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten 2011 bis 2020.....	26
Tab. 8: Umsatz unbebaute Grundstücke 2019/20 gegliedert nach Grundstückskategorien ..	27
Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Land- und Forstwirtschaft Vogtlandkreis (gesamt).....	30
Tab. 10: sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2019-2020.....	34
Tab. 11: Waldflächen mit Bestand 2019/ 2020.....	36
Tab. 12: Waldwege 2017 bis 2020.....	36
Tab. 13: Garten- und Erholungsland.....	37
Tab. 14: Bauerwartungsland 2019-2020.....	38
Tab. 15: Rohbauland 2019-2020.....	38
Tab. 16: Preisentwicklung Bauland nach § 30 BauGB.....	45
Tab. 17: Preisentwicklung Bauland nach § 34 BauGB.....	45
Tab. 18: Preisentwicklung Bauland gemischte Bauflächen.....	46
Tab. 19: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (gefördert).....	46
Tab. 20: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (ungefördert).....	47
Tab. 21: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen - Altgewerbe.....	47
Tab. 22: Übersicht über förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Vogtlandkreis.....	48
Tab. 23: Arrondierungsflächen.....	50
Tab. 24: Verkehrsflächen / Flächen für Ver- und Entsorgung.....	51
Tab. 25: sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	52
Tab. 26: sonstige Flächen ⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2017 - 2020.....	52
Tab. 27: Umsatz bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten 2019 - 2020.....	53
Tab. 28: Einfamilienhäuser, freistehend - Weiterverkäufe 2019/2020.....	57
Tab. 29: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften - Weiterverkäufe 2019/2020.....	60
Tab. 30: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020.....	62
Tab. 31: Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020.....	64
Tab. 32: Villen 2019-2020.....	66
Tab. 33: Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2019-2020.....	67
Tab. 34: Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2020.....	68
Tab. 35: Wohn- und Geschäftshäuser 2019 bis 2020.....	70
Tab. 36: Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2019 bis 2020.....	71
Tab. 37: Gewerbeobjekte 2019 bis 2020t.....	72
Tab. 38: freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen.....	74
Tab. 39: Garagenhöfe.....	75
Tab. 40: Übersicht Erwerbsvorgänge bebaut 2019/20.....	78
Tab. 41: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2019 - 2020.....	80
Tab. 42: Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020, Neubauten.....	82
Tab. 43: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe bis 1949,.....	84
Tab. 44: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe 1950 - 1975,.....	85
Tab. 45: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe 1976 - 1990,.....	86
Tab. 46: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe ab 1991.....	87
Tab. 47: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Größe der Wohnung.....	89
Tab. 48: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude.....	89
Tab. 49: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden - Weiterverkauf.....	90
Tab. 50: Zwangsversteigerungen für Eigentumswohnungen – nach Baujahresgruppen.....	91
Tab. 51: Kaufpreise für Teileigentum – Umwandlung - Bj-Gruppe bis 1949.....	92
Tab. 52: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1949.....	93
Tab. 53: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe ab 1991.....	93
Tab. 54: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Umwandlung - Vogtlandkreis.....	94
Tab. 55: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Weiterverkauf - Vogtlandkreis.....	94
Tab. 56: Umrechnungskoeffizienten GFZ.....	96
Tab. 57: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 1.....	98
Tab. 58: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 2.....	99

Tab. 59: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 3	99
Tab. 60: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 4	100
Tab. 61: Liegenschaftszinssätze.....	104
Tab. 62: Sachwertfaktoren EFH/ ZFH.....	107
Tab. 63: Gewerberaummieten Plauen	112
Tab. 64: Gewerberaummieten Auerbach.....	112
Tab. 65: Gewerberaummieten Adorf.....	113
Tab. 66: Gewerberaummieten Ellefeld	113
Tab. 67: Gewerberaummieten Falkenstein	113
Tab. 68: Gewerberaummieten Klingenthal	113
Tab. 69: Gewerberaummieten Lengenfeld	113
Tab. 70: Gewerberaummieten Limbach.....	113
Tab. 71: Gewerberaummieten Markneukirchen.....	114
Tab. 72: Gewerberaummieten Netzschkau	114
Tab. 73: Gewerberaummieten Neumark.....	114
Tab. 74: Gewerberaummieten Oelsnitz/Vogtl.	114
Tab. 75: Gewerberaummieten Pausa-Mühltröf.....	114
Tab. 76: Gewerberaummieten Reichenbach im Vogtland	115
Tab. 77: Gewerberaummieten Rodewisch.....	115
Tab. 78: Gewerberaummieten Rosenbach/Vogtl.....	115
Tab. 79: Gewerberaummieten Schöneck	115
Tab. 80: Gewerberaummieten Steinberg.....	116
Tab. 81: Gewerberaummieten Steinberg.....	116
Tab. 82: Gewerberaummieten Treuen.....	116
Tab. 83: Gewerberaummieten Weischlitz.....	116
Tab. 84: Durchschnittliche Mieten für Garagen nach Gemeinden.....	117
Tab. 85: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden.....	120
Tab. 86: Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	123
Tab. 87: Gemeinden im Vogtlandkreis	124

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geografische Einordnung.....	8
Abb. 2: Übersichtskarte Verkehrsanbindung.....	10
Abb. 3: Gemeindeübersicht Vogtlandkreis	11
Abb. 4: Übersicht Lageklassen	12
Abb. 5: Verbraucherpreisindex in Sachsen	13
Abb. 6: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke	13
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Vogtlandkreis	14
Abb. 8: Arbeitslosenentwicklung im Vogtlandkreis	14
Abb. 9: Entwicklung Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienhäuser im Vogtlandkreis	15
Abb. 10: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis.....	15
Abb. 11: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2019 und 2020.....	22
Abb. 12: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2019 und 2020 nach Monaten	22
Abb. 13: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge	24
Abb. 14: Geldumsatz gesamt 2008 bis 2020.....	25
Abb. 15: Flächenumsatz gesamt 2008 bis 2020.....	26
Abb. 16: Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke	28
Abb. 17: Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke	28
Abb. 18: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke 2019/ 2020	29
Abb. 19: Vergleich der Entwicklung Bodenwerte landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald.....	30
Abb. 20: Durchschnittliche Bodenwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald	31
Abb. 21: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerland	32
Abb. 22: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünland	33
Abb. 23: Entwicklung der Waldbodenrichtwerte	35
Abb. 24: Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)	54
Abb. 25: Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke	54
Abb. 26: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke 2019 / 2020	55
Abb. 27: Verteilung Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser.....	56
Abb. 28: Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2019 bis 2020.....	77
Abb. 29: Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2019 bis 2020	77
Abb. 30: Entwicklung Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum	79
Abb. 31: Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Stadt Plauen.....	79
Abb. 32: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum - Vogtlandkreis	82
Abb. 33: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum – Stadt Plauen	83
Abb. 34: Häufigkeitsverteilung Kaufpreishöhen 2019 - 2020, Weiterverkauf	88
Abb. 35: Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2019 - 2020, Weiterverkauf.....	88
Abb. 36: Umrechnungsfaktoren Grundstücksgröße EFH/ZFH nach Lageklassen.....	98
Abb. 37: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser NHK2010 – nach Lageklassen....	107
Abb. 38: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte	108
Abb. 39: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte	108
Abb. 40: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau	109
Abb. 41: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen.....	109

Vorwort

Am 1.1.1996 gründete sich der Vogtlandkreis aus den fünf Landkreisen Auerbach, Klingenthal, Oelsnitz, Plauen Land und Reichenbach. Seit der Verwaltungs- und Funktionalreform im Freistaat Sachsen 2008/2009 gehört nun auch die seit 1907 kreisfreie Stadt Plauen wieder zum Vogtlandkreis.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes 2019 bis 2020 berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis zum 6. Mal nach der Kreisgebietsreform in der Gesamtheit über den Grundstücksmarkt im Vogtlandkreis. Dieser gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklungen getrennt nach Teilmärkten und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Grundlage dieses Berichtes bilden statistische Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten Kaufverträge über den Erfassungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2020. In Anlehnung an die überregionalen Grundstücksmarktberichte Deutschland und Sachsen erhält die vorliegende Publikation die Bezeichnung **Grundstücksmarktbericht 2021**. Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Daten beschreiben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form.

Der Grundstücksmarktbericht 2021 wurde abschließend am 6. Dezember 2021 vom Gutachterausschuss beschlossen. **Die Veröffentlichung erfolgte am 14.12.2021.**

In den Jahren 2019/2020 verstärkte sich das Interesse an Immobilien weiter. Insbesondere aufgrund der hohen Wohnkosten in den Großstädten ziehen die Menschen verstärkt ins Umland, weil sie dort wegen der niedrigeren Preise keine derartig großen Abstriche an ihren Wohnwünschen vornehmen müssen. Auch die im Berichtszeitraum beginnende Corona-Pandemie mit dem erhöhten Fokus auf Home-Office trug zu einer stärker wahrgenommenen Attraktivität von eher ländlich geprägten Regionen bei.

Eine entsprechende Entwicklung war auch im Vogtlandkreis feststellbar. Negative Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie sind am regionalen Grundstücksmarkt bisher nicht feststellbar. Die Preise waren im Berichtszeitraum stabil bzw. stiegen sogar, bei insgesamt steigenden Umsatzzahlen deutlich. Insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. Baugrundstücken ist ungebrochen hoch und sorgte in diesem Marktsegment für weiter deutlich steigende Preise. Für diese Entwicklung unterstützend waren zum dem die auf einem historisch niedrigen Niveau befindlichen Zinsen für Immobilienkredite. In Ermangelung von Investitionsalternativen blieb der Immobilienmarkt auch für Kapitalanleger interessant. Dies führt auch im Bereich der Renditeobjekte zu steigenden Umsätzen und Preisen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis möchte die Gelegenheit nutzen, sich für die gute Zusammenarbeit und für die Bereitstellung wichtiger Informationen über die wertbeeinflussenden Merkmale von Eigentumswohnungen, bebauten und unbebauten Grundstücken sowie zu sonstigen Objekten bei allen Bau- und Sanierungsträgern, Immobiliengesellschaften, Verkäufern und Käufern von Immobilien im Vogtlandkreis zu bedanken.

Plauen, im Dezember 2021



Uwe Lang
Vorsitzender des Gutachterausschusses



Frank Blechschmidt
Leiter der Geschäftsstelle

1. Allgemeines

1.1 Geografische Einordnung / Bevölkerung

Der heutige Vogtlandkreis wurde zum 01. August 2008 aus dem ehemaligen Vogtlandkreis sowie der Stadt Plauen gebildet.

Der im Westen des Freistaates Sachsen gelegene Vogtlandkreis erstreckt sich südwestlich bis an den Freistaat Bayern, nordwestlich an den Freistaat Thüringen, wird nordöstlich durch die Landkreise Zwickau und Erzgebirgskreis sowie südlich durch die Tschechische Republik begrenzt.



Abb. 1: Geografische Einordnung

Im Freistaat Sachsen leben auf einer Fläche von ca. 18.450 km² ca. 4,06 Mio. Menschen. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 220 Einwohner je km². Auf den Vogtlandkreis entfallen mit 1.412 km² ca. 7,5 % der Landesfläche. Nach Angaben des statischen Landesamtes zählt der Vogtlandkreis 223.905 Einwohner. Er besitzt damit eine Bevölkerungsdichte von 159 Einwohner/km².

Zum Vogtlandkreis gehören 37 Kommunen, darunter 16 Städte. Der Sitz der Landkreisverwaltung befindet sich in Plauen. In Auerbach, Klingenthal, Oelsnitz und Reichenbach im Vogtland befinden sich weitere Verwaltungsstandorte.

Die bevölkerungsreichste Kommune ist die Stadt Plauen mit rund 64.000 Einwohnern. Kleinste Gemeinde ist Bergen mit einer Bevölkerungszahl von 962.

Gemeinde	Fläche in km ² ⁽¹⁾	Einwohner ⁽²⁾	Einwohner je km ²
Adorf/Vogtl., Stadt	42,97	4.841	113
Auerbach/Vogtl., Stadt	55,52	18.048	325
Bad Brambach	43,92	1.807	41
Bad Elster, Stadt	19,77	3.638	184
Bergen	8,34	962	115
Bösenbrunn	34,21	1.131	33
Eichigt	32,73	1.165	36
Ellefeld	4,55	2.529	556
Elsterberg, Stadt	25,10	3.828	153
Falkenstein/Vogtl., Stadt	31,06	7.888	254
Grünbach	27,54	1.645	60
Heinsdorfergrund	21,86	1.948	89
Klingenthal, Stadt	50,44	8.035	159
Lengsfeld, Stadt	46,98	7.042	150
Limbach	14,21	1.420	100
Markneukirchen, Stadt	69,06	7.362	107
Mühlental	39,59	1.280	32
Muldenhammer	56,08	3.017	54
Netzschkau, Stadt	12,51	3.770	301
Neuensalz	33,49	2.093	62
Neumark	17,31	2.971	172
Neustadt/Vogtl.	13,02	979	75
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	53,66	10.045	187
Pausa-Mühltröf, Stadt	64,13	4.845	76
Plauen, Stadt	102,11	64.014	627
Pöhl	36,64	2.479	68
Reichenbach im Vogtland, Stadt	34,47	20.198	586
Rodewisch, Stadt	26,88	6.361	237
Rosenbach/Vogtl.	67,34	4.111	61
Schöneck/Vogtl., Stadt	55,04	3.114	57
Steinberg	20,37	2.702	133
Theuma	9,94	1.036	104
Tirpersdorf	19,57	1.359	69
Treuen, Stadt	43,74	7.790	178
Triebel/Vogtl.	43,09	1.215	28
Weischlitz	121,63	5.753	47
Werda	13,59	1.484	109
Vogtlandkreis gesamt	1.412,46	223.905	159

⁽¹⁾ Stand 31.12.2019⁽²⁾ Stand 31.12.2020**Tab. 1:** Übersicht Gemeinden des Vogtlandkreises

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Den tiefsten Punkt findet man an der Kreisgrenze bei Elsterberg mit 263 m Meereshöhe, die größte Erhebung ist der Schneehübel bei Carlsfeld mit 974 m Meereshöhe.

Die größte Ausdehnung des Vogtlandkreises beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 57 km und in Ost-West-Richtung ca. 49 km.

Flächennutzung zum 31.12.2019

Bodenfläche insgesamt:	141.242 ha	davon
Siedlungsfläche:	10.508 ha	
Verkehrsfläche:	6.001 ha	
Vegetationsfläche:	123.011 ha	
Gewässerfläche:	1.722 ha	

Verkehr

Der Vogtlandkreis besitzt ein gut ausgebautes Verkehrsnetz. Hier verläuft die Autobahn A72. Die A9 und A 93 sind auf kurzem Weg über die A 72 zu erreichen.

Die Bundesstraßen B 173, B 92, B 282 (E49), B 283, B 169 sowie die B 94 erschließen das Territorium.

Durch den Vogtlandkreis verlaufen die Eisenbahnverbindungen der Hauptstrecken Leipzig-Plauen-Hof-München/Stuttgart sowie Dresden-Chemnitz-Hof-Stuttgart.



ALKIS, ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2021

Abb. 2: Übersichtskarte Verkehrsanbindung

1.2 Gemeindeübersicht



ALKIS, ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2021

Legende:

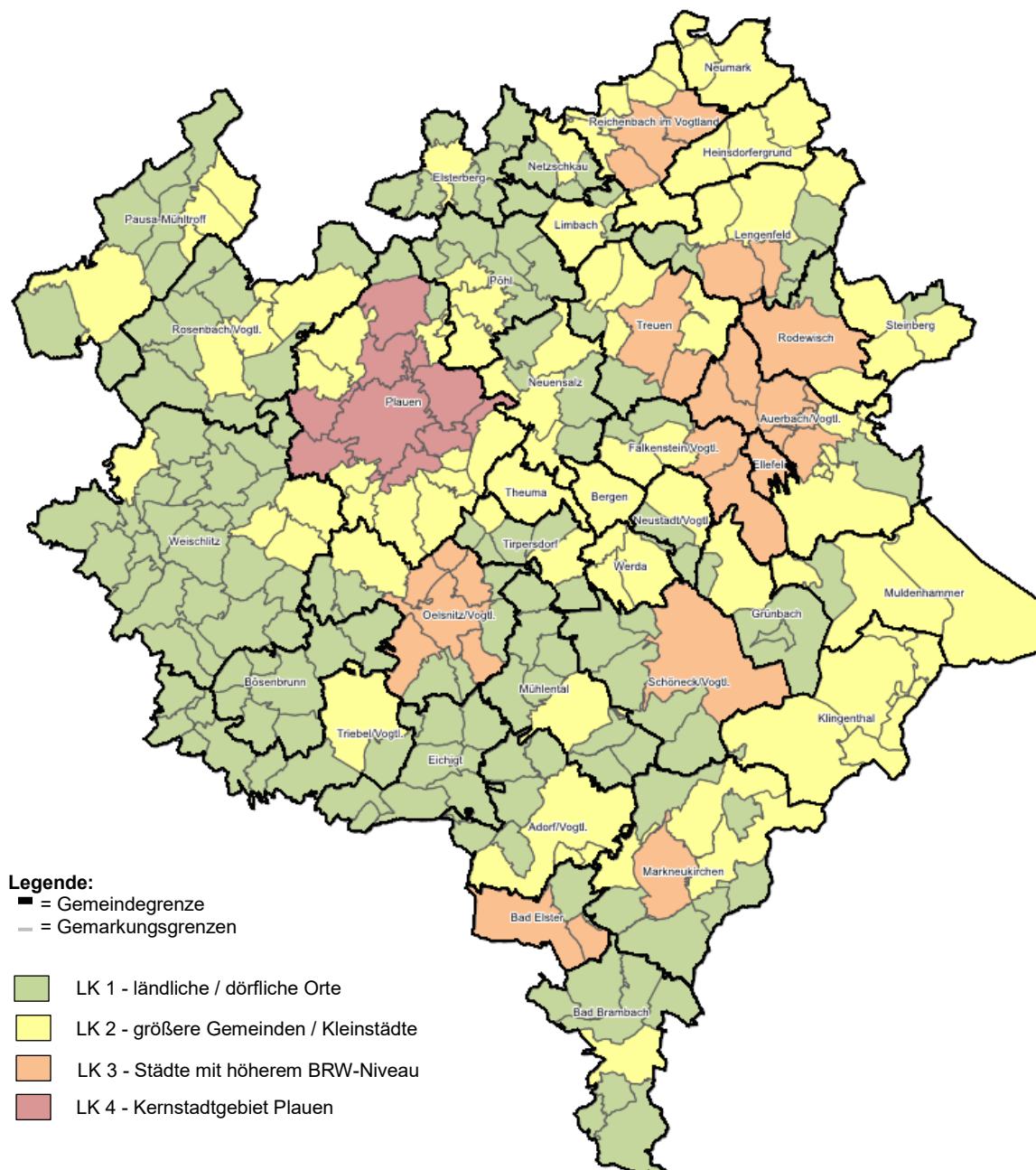
VG = Verwaltungsgemeinschaften

VV = Verwaltungsverband

Abb. 3: Gemeindeübersicht Vogtlandkreis

1.3 Übersicht Lageklassen

Um die regionalen Besonderheiten zu Würdigen, wurde das Kreisgebiet des Vogtlandkreises für verschiedene statistische Auswertungen auf Basis der Gemarkungen in 4 Lageklassen unterteilt.



ALKIS, ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2021

Abb. 4: Übersicht Lageklassen

Bitte Gemeinde und Gemarkung wählen und in Feld Lageklasse klicken!

Gemeinde:

Gemarkung:

Lageklasse:

Eine Tabelle mit der Zuordnung der Gemarkungen zu den entsprechenden Lageklassen finden Sie ebenfalls als Anlage 2.

1.4 Wirtschaft / Arbeitsmarkt/ Tourismus

1.4.1 Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten wie:

- der Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)
- der Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke
- die Bevölkerungsentwicklung im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis

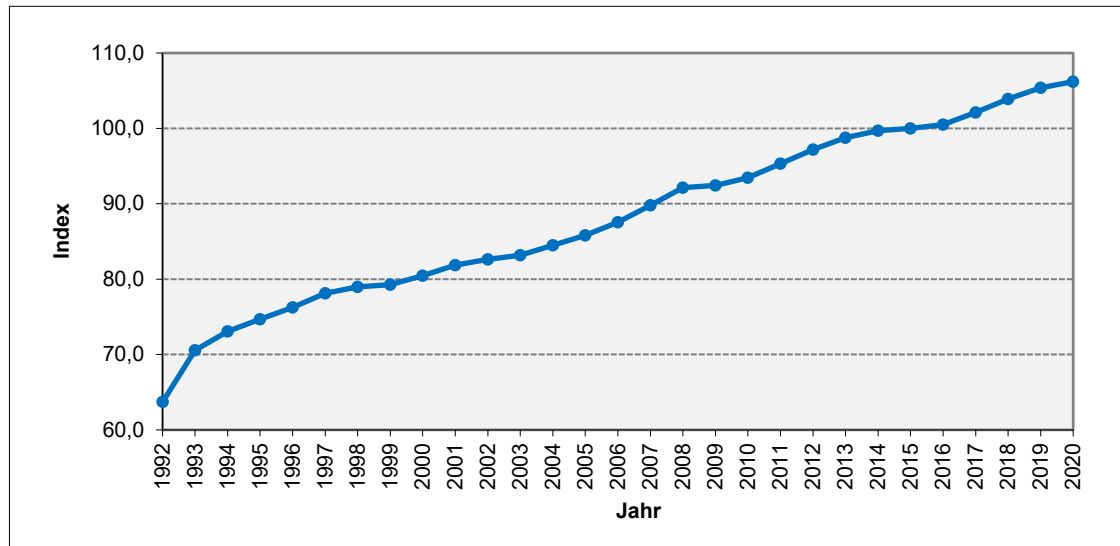


Abb. 5: Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

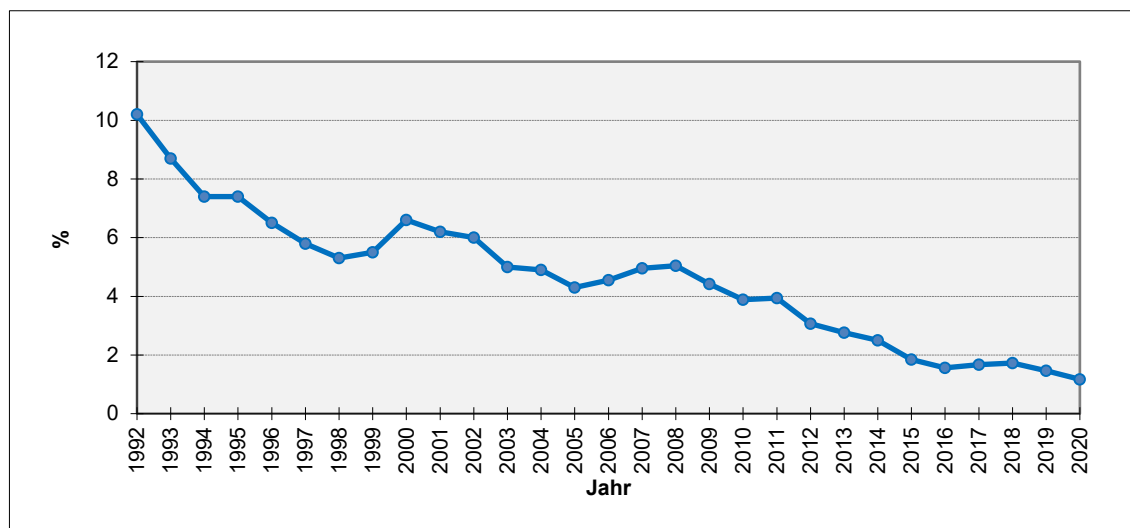


Abb. 6: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

Quelle: Deutsche Bundesbank

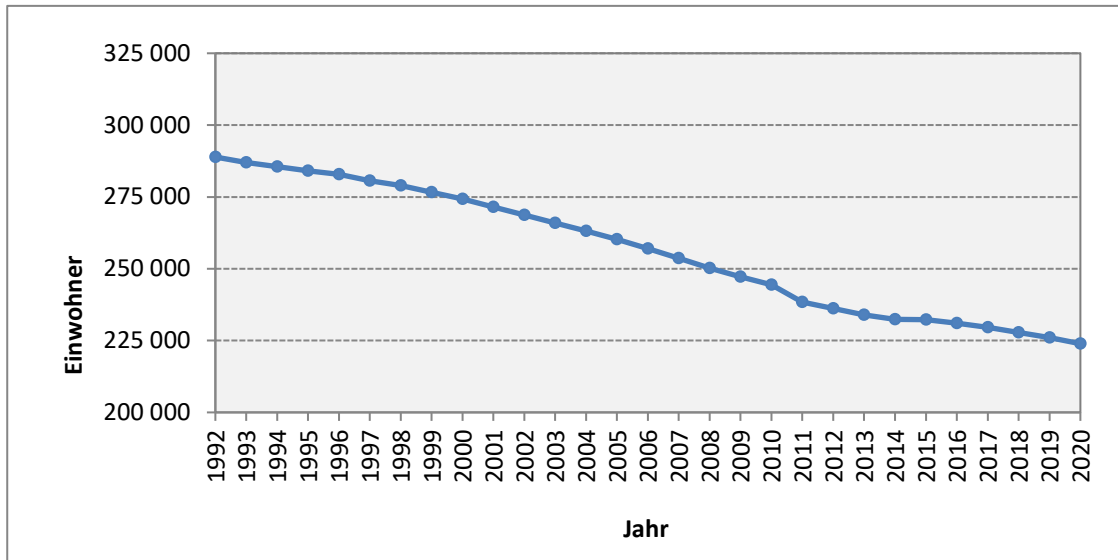


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Vogtlandkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

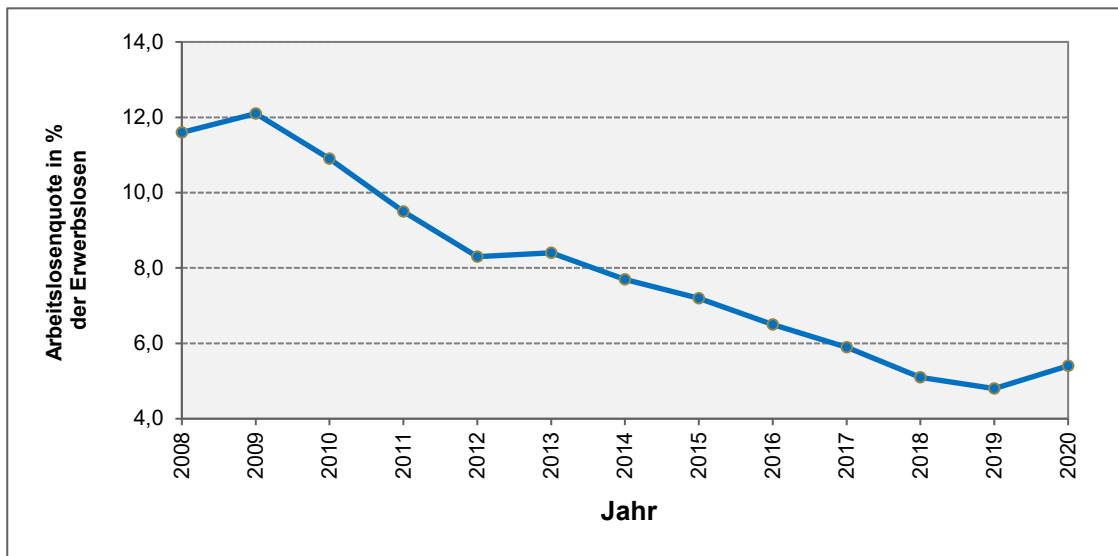


Abb. 8: Arbeitslosenentwicklung im Vogtlandkreis

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Statistik der Baugenehmigungen stellt das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik dar und ist eine wesentliche Grundlage für die kurzfristige Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarktes. Beispielhaft wird im Folgenden die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg in den Jahren 2008 und 2009 stark an. In den Folgejahren pendelten sich diese bei ca. 140 jährlich ein. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, verbunden mit Inflationsängsten sowie der konjunkturell positiven Entwicklung, entwickelt sich die Anzahl der Baugenehmigungen seit 2015 tendenziell positiv. Dabei ist ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit feststellbar.

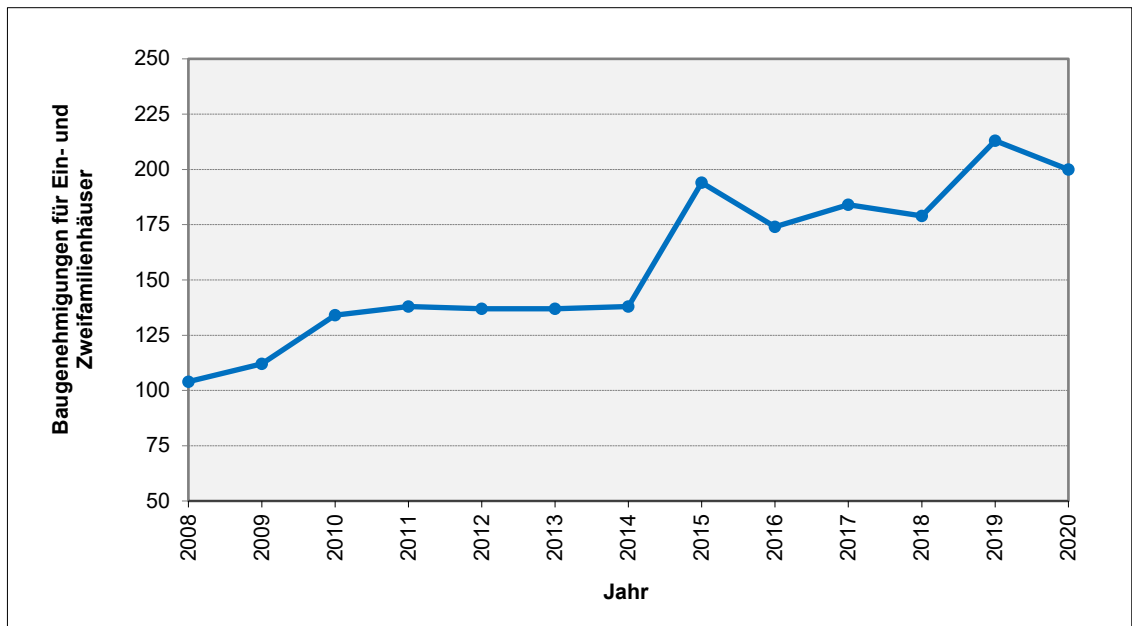


Abb. 9: Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienhäuser im Vogtlandkreis

Quelle: Statistisches Landesamt

Wie die Statistik für Baugenehmigungen ist auch die Statistik der registrierten Kauffälle eine wesentliche Kenngröße zur Beurteilung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt.

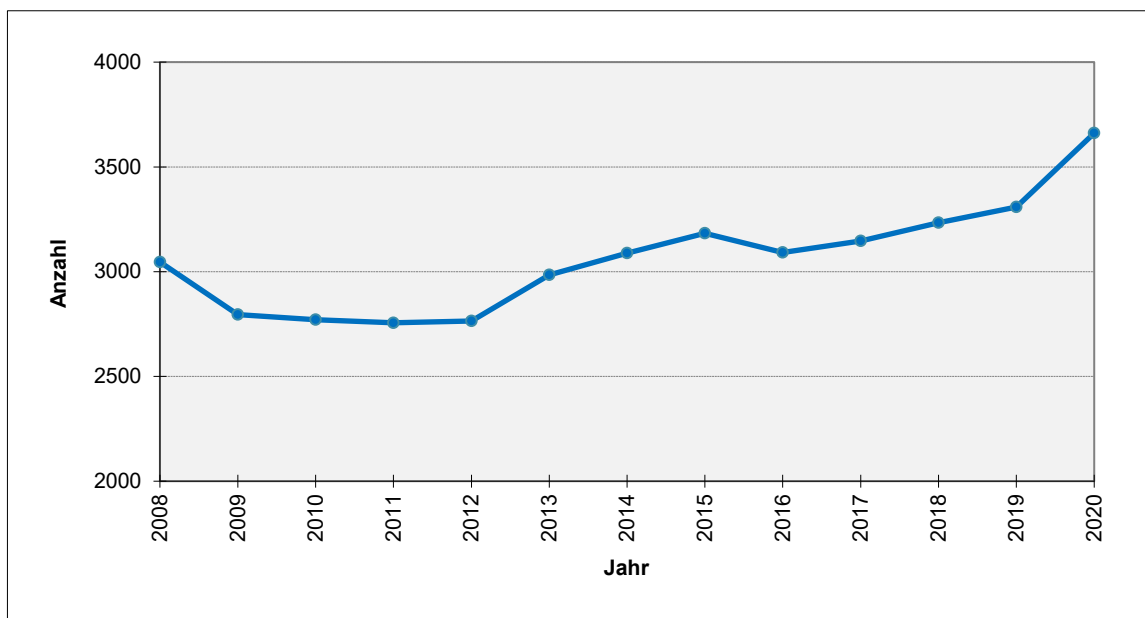


Abb. 10: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis

1.4.2 Wirtschaft/ Arbeitsmarktstruktur im Vogtlandkreis

Das Vogtland ist auf Grund seiner geografischen Lage im Grenzgebiet von Bayern, Sachsen, Thüringen und Böhmen eine besondere Wirtschaftsregion in der Mitte Europas. Im Vogtlandkreis leben auf einer Fläche von ca. 1.412 km² rund 224.000 Menschen.

Ein optimal funktionierendes ökonomisches System, gesunder Lebensraum und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung sind Garanten für die Entwicklung der Wirtschaft, für Fachkräfte und Familien.

Gut ausgebaute Straßen- und Schienenwege bieten beste Rahmenbedingungen für die ansässigen Unternehmen und Investoren. Tradition und Innovation, Arbeit und Familie sind hier keine Gegensätze, sondern ergänzen sich bestens!

Die vogtländische Wirtschaft zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus: vom Maschinen- und Anlagenbau über Metallbau und -verarbeitung, Kunststoffproduktion und -verarbeitung, Elektrotechnik und Elektronik, Automotive, Nahrungs- und Genussmittel, Medizintechnik, Chemie, Textil- und Bekleidung, Musikinstrumentenbau bis zur IT-Branche ist alles vertreten. Insgesamt rund 82.000 Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer sind in den hiesigen Unternehmen beschäftigt. Dabei spielen mittelständische Unternehmen eine bedeutende Rolle, allein 3.894 Handwerksbetriebe sind im Vogtland beheimatet.

Seit der politischen Wende wurden in den ansässigen Gewerbegebieten 762 ha neu entwickelt. Durch den Ausbau und die Erweiterung von Gewerbegebieten werden fortwährend optimale Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen geschaffen und erhalten.

Beim Bruttoinlandsprodukt weist der Vogtlandkreis 5.868 Mio. € auf und hat damit einen Anteil von 4,72% im Freistaat Sachsen.

Zum 30. Juni 2021 lag die Arbeitslosenquote bei 4,9 %.

Der Standort Vogtland verfügt über ein dichtes Bildungsnetz. An den über 80 gemeinbildenden Schulen werden pro Jahr mehr als 18.000 Schüler unterrichtet. Für die berufliche Ausbildung und das Studium gibt es ebenso zahlreiche Möglichkeiten.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Stand 30.06.2020) betrug insgesamt 80.924. Davon liegt der Anteil der Frauen bei 39.784.

Der größte Teil entfällt hierbei auf:	- Produzierendes Gewerbe	23.805
	- Baugewerbe	6.053
	- freiberufliche, wissenschaftl., techn. u. wirtsch. Dienstleistungen	6.097
	- Öffentliche Verwaltung, Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen	22.389
	- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	16.190

1.4.3 Tourismus / Sehenswürdigkeiten

Das Vogtland hat eine lange Tradition als Tourismusregion. Die Vielfalt der Landschaft mit ihren natürlichen Besonderheiten, dem engräumigen Wechsel von Tälern und Höhen, dem hohen Waldanteil (Naturpark Erzgebirge-Vogtland), den natürlichen Heilquellen und zahlreichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten bietet beste Voraussetzungen für einen erholsamen und aktiven Urlaub.

Das Vogtland hat sich in den letzten Jahren besonders als Aktiv-, Familien- und Kultururlaubsregion etabliert. Dank der zentralen Lage in Mitteldeutschland ist das Vogtland sehr gut per Bus, Bahn oder Auto zu erreichen.

Im Vogtlandkreis gibt es rund 7.800 Gästebetten im gewerblichen Bereich (ab 10 Betten) und einen hohen Anteil im Kleinstbeherbergungsbereich (Ferienwohnungen & Ferienhäuser).

Touristische Schwerpunkte im Vogtlandkreis:

- Sächsische Staatsbäder Bad Elster und Bad Brambach mit natürlichen Heilmitteln (Moor, Mineralquellen, Radon, Sole), einer gut ausgebauten Infrastruktur, zahlreichen Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, Hotels, Pensionen und einem außergewöhnlich hohen Kultur- und Festspielangebot
- Vogtländischer Musikinstrumentenbau mit einer weltweit einmaligen Konzentration an Instrumentenbauwerkstätten und –manufakturen (Markneukirchen, Klingenthal), Erlebniswelt Musikinstrumentenbau® Vogtland
- Vogtländische Seenlandschaft mit den Talsperren Pöhl, Pirk und Zeulenroda (Thür.), Campingplätze, Wassersportzentren, Schifffahrt
- Spitzenstadt Plauen mit dem einzigartigen Spitzenmuseum, dem Vogtlandmuseum, der Galerie e.o.plauen, dem Vogtland Theater, der historischen Altstadt und weiteren interessanten Besuchspunkten und Veranstaltungen
- Wintersportregion Oberes Vogtland mit mehreren Skigebieten, einem dichten Loipennetz und der international bekannten Skisprungschanze Vogtland Arena (Weltcup Austragungsort)
- gut ausgebautes, dichtes markiertes Wanderwegenetz (ca. 2000 km) mit insgesamt 5 zertifizierten Qualitätswanderwegen
- ca. 450 km Radwegenetz, Mountainbikestrecken, Bikepark Schöneck
- reiche Kultur- und Museenlandschaft, Schlösser, Burgen, Parkanlagen (Kulturwege der Vögte im Aufbau), internationalen Musikwettbewerben, Musikfestivals, Theatern und Orchestern
- hohe Dichte an Familienangeboten (z.B. IFA Ferienpark Schöneck, Freizeitpark Plohn, Waldpark Grünheide, Drachenhöhle Syrau, Dt. Raumfahrtausstellung Morgenröthe-Rautenkranz usw.)
- größte Ziegelsteinbrücken der Welt – Göltzschtal- und Elstertalbrücke.

1.5 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis ist ein neutrales, vom Vogtlandkreis als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Entsprechend § 192 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 der Gutachterausschussverordnung bestellt der Landrat des Vogtlandkreises jeweils für die Dauer von 5 Jahren den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und ehrenamtliche weitere Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses versehen ihre Tätigkeit ehrenamtlich. Sie besitzen umfangreiche spezielle Kenntnisse auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, hauptberuflich sind sie in den Bereichen der Immobilienbewertung, dem Bau- und Vermessungswesen, dem Bankwesen, der Finanzverwaltung und der Immobilienbranche tätig.

Als gesetzliche Grundlagen sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere maßgeblich:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen (Sächsische Gutachterausschussverordnung)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV)
- Richtlinien der Wertermittlung: z. B. Sachwert-, Ertragswert-, Vergleichswert-, Bodenrichtwertrichtlinie.

Zu den wichtigsten gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung von Grundstückswerten in Sanierungsgebieten
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Zur Durchführung seiner Aufgaben besitzt der Gutachterausschuss eine Geschäftsstelle, die im Landratsamt des Vogtlandkreises, beim Amt für Kataster und Geoinformation eingerichtet ist und fachlich dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses untersteht.

Im Wesentlichen befasst sich die Geschäftsstelle mit:

- der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung entsprechend § 195 BauGB in Verbindung mit § 8 der Gutachterausschussverordnung,
- der Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- der Vorbereitung und Ausfertigung der Wertermittlungen für Gutachten nach § 194 BauGB sowie der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

- der Erarbeitung von Vorschlägen für die Bodenrichtwertableitung,
- der digitalen Führung der Bodenrichtwerte und der Veröffentlichung im Geoinformationssystem,
- der Erteilung von Bodenrichtwertauskünften,
- der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Berechtigte,
- der Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- sowie der Durchführung aller anfallenden Verwaltungsarbeiten.

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, welche einen umfassenden Marktbericht ermöglicht. Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzgesetzes vertraulich behandelt.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und Fragebögen an Verkäufer/Käufer gesandt sowie Ortsbesichtigungen durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle durchgeführt, um weitere Angaben für die Auswertung nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden zu erhalten.

Die seit 1992 bestehende Kaufpreissammlung ist die Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss. Sie wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in automatisierter Form geführt.

1.6 Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses

Name	Vorname	Titel/akademischer Grad/Berufsbezeichnung/Qualifikation	Funktion
Lang	Uwe	Dipl.-Ing., Amtsleiter Amt für Kataster und Geoinformation	Vorsitzender
Blechtschmidt	Frank	Dipl.-Ing. (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Stellvertreter
Bechmann	Andreas	Dipl.-Ing. (FH), Hochbau, Beratender Ingenieur	Ehrenamtliches Mitglied
Eckert	Jens	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK), Zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke gemäß DIN ISO/IEC EN 17024	Ehrenamtliches Mitglied
Feiler	Andreas	Dipl.-Betriebswirt (FH), gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, CIS HypZert (S), Gutachter Volksbank Vogtland eG	Ehrenamtliches Mitglied
Hering	Matthias	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke	Ehrenamtliches Mitglied
Hübsch	Anette	Dipl.-Bauing., Zertifizierte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke gemäß DIN ISO/IEC EN 17024	Ehrenamtliches Mitglied
Klein	Thomas	Geschäftsführer Hausverwaltung C. Goller GmbH	Ehrenamtliches Mitglied
Köstner	Sabine	Dipl.-Bauing (TH) / Techn. Betriebswirtin IHK, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert für die Markt- und Beleihungswert-ermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien	Ehrenamtliches Mitglied
Krell	Kai-Uwe	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke	Ehrenamtliches Mitglied
Luther	Thomas	Dr. agr., Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landschaft und Geologie, Leiter Informations- und Servicestelle mit Fachschule für Landwirtschaft	Ehrenamtliches Mitglied
Krauß	Michael	Dr. agr., Finanzamt Plauen, Amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger	Ehrenamtliches Mitglied
Männel	Sindy	Dipl.-Ing. Architektin, Bausachverständige, Finanzamt Plauen, Sachgebiet Bewertung	Ehrenamtliches Mitglied
Menda	Sylke	Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Geschäftsführerin Menda Immobilien	Ehrenamtliches Mitglied
Neubauer	Franzi	Dipl.-Ing. (TU) Architektin, gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)	Ehrenamtliches Mitglied
Pfeifer	Tim	Dipl.-Ing. Geodäsie, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, ZIS Sprengnetter (WG), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)	Ehrenamtliches Mitglied
Pietracz	Thomas	Sachverständiger für Immobilienbewertung, Sachbearbeiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Ehrenamtliches Mitglied
Röhn	Holger	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	Ehrenamtliches Mitglied
Sachse	Michael	Dr. rer. silv. Diplomforstingenieur (TU), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft	Ehrenamtliches Mitglied
Steudel	Elke	Dipl.-Ing. (FH), zertifizierte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke	Ehrenamtliches Mitglied
Wunderlich	Katja	Bankfachwirtin IHK, gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, CIS HypZert (F), Immobiliengutachterin Sparkasse Vogtland	Ehrenamtliches Mitglied

Tab. 2: Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses

2. Marktübersicht - Vogtlandkreis 2019 / 2020

2.1 Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge

Die Erwerbsvorgänge wurden für die Auswertung in folgende **Teilmärkte** gegliedert:

- unbebaute Grundstücke

- Bauflächen
(Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land)
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen
(u. a. Gemeinsbedarfsflächen, Verkehrsflächen,
Arrondierungsflächen, Garten-/Erholungsgrundstücke)

- bebaute Grundstücke

- Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge entspricht hierbei der Anzahl der dem Gutachterausschuss übersandten Urkunden.

Die Tabelle 3 sowie die Abbildung 9 zeigen die Zahl der registrierten Fälle der vergangenen Jahre, gegliedert nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum (Sondereigentum).

Die Erbbaurechte wurden nicht als eigener Teilmarkt ausgewiesen, sondern den Teilmärkten unbebaute bzw. bebaute Grundstücke zugeordnet. Die Begründung des Erbbaurechtes sowie den Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten beinhaltet der Teilmarkt unbebaute Grundstücke. Den Verkauf des Erbbaurechtes umfasst dagegen die Kategorie bebaute Grundstücke.

Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	1.019	1.128	1.091	1.250	1.182	1.127	1.089	1.182	1.153	1.196
bebaute Grundstücke	1.252	1.154	1.309	1.356	1.490	1.445	1.491	1.414	1.326	1.524
Wohnungs-/ Teileigentum	485	483	585	483	512	519	566	637	829	941
Gesamt	2.756	2.765	2.985	3.089	3.183	3.091	3.146	3.233	3.308	3.661

Tab. 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2011 bis 2020

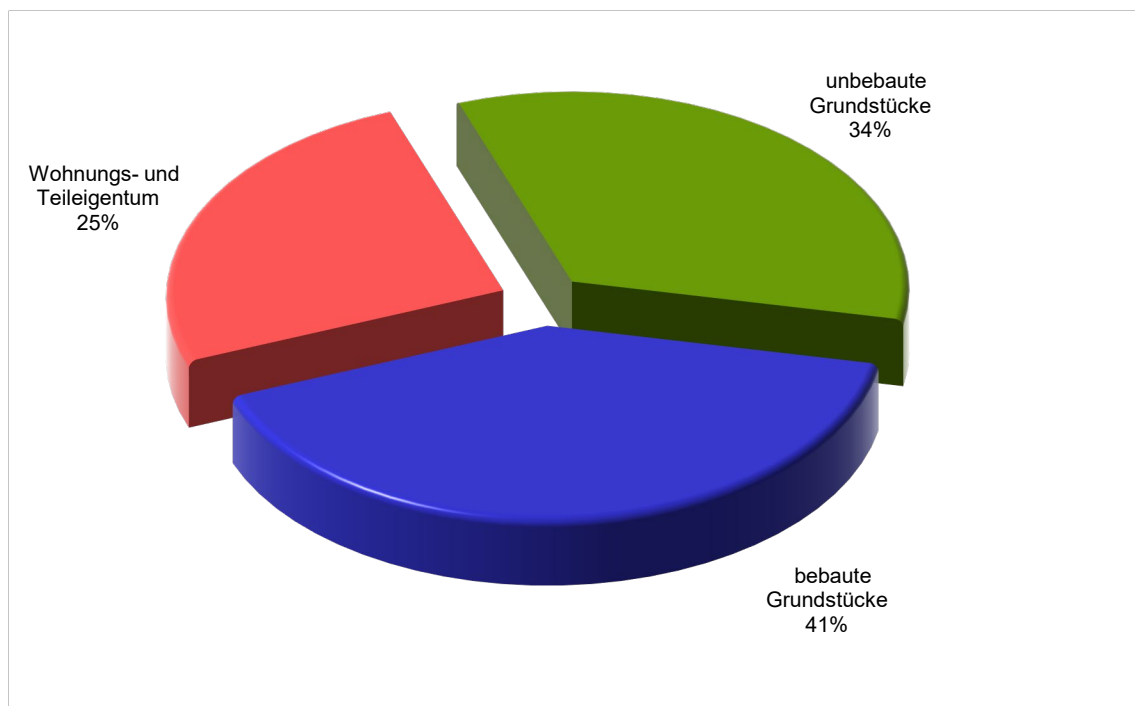


Abb. 11: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2019 und 2020

In der nachfolgenden Abbildung ist die Verteilung der Kaufaktivitäten des Berichtszeitraumes 2019 und 2020 nach Monaten gegliedert dargestellt.

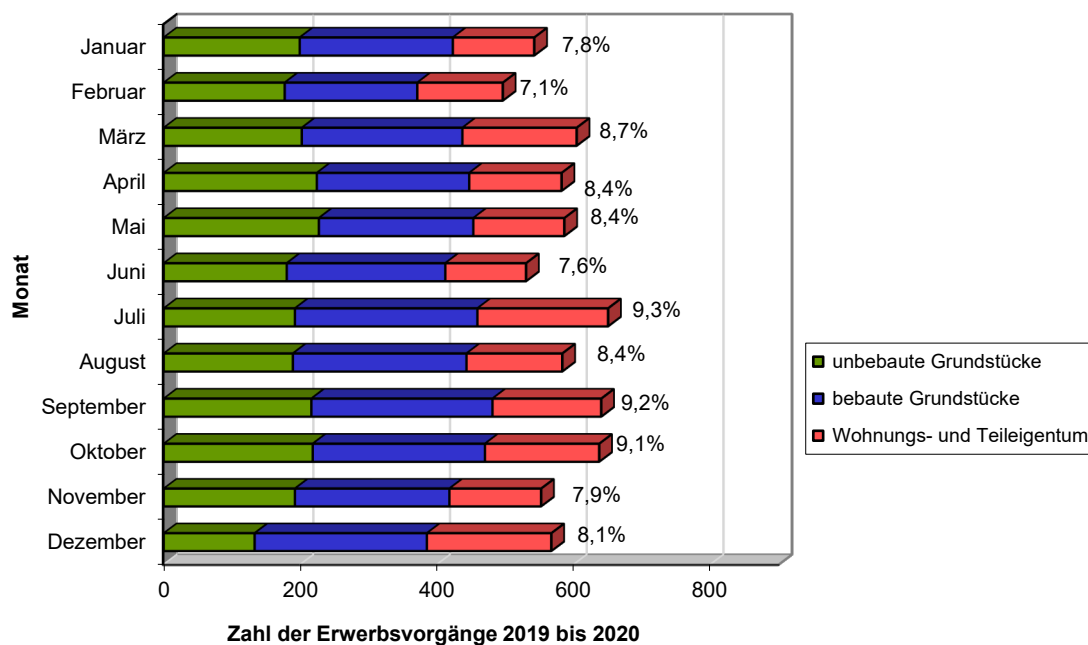


Abb. 12: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2019 und 2020 nach Monaten

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2019 und 2020 gegliedert nach Gemeinden und Teilmärkten.

Gemeinde	Teilmärkte			
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
	2019 - 2020	2019 - 2020	2019 - 2020	
Adorf/Vogtl., Stadt	83	71	7	161
Auerbach/Vogtl., Stadt	161	182	71	414
Bad Brambach	51	54	0	105
Bad Elster, Stadt	56	40	37	133
Bergen	9	16	3	28
Bösenbrunn	51	13	7	71
Eichigt	33	16	18	67
Ellefeld	22	34	1	57
Elsterberg, Stadt	36	59	17	112
Falkenstein/Vogtl., Stadt	54	118	30	202
Grünbach	16	29	4	49
Heinsdorfergrund	47	35	2	84
Klingenthal, Stadt	101	153	10	264
Lengsfeld, Stadt	73	109	45	227
Limbach	34	13	1	48
Markneukirchen, Stadt	98	100	8	206
Mühlental	26	24	0	50
Muldenhammer	32	45	8	85
Netzschkau, Stadt	40	75	5	120
Neuensalz	49	33	7	89
Neumark	25	39	20	84
Neustadt/Vogtl.	16	11	0	27
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	162	171	40	373
Pausa-Mühlthoff, Stadt	62	70	2	134
Plauen, Stadt	283	583	1206	2072
Pöhl	25	28	18	71
Reichenbach im Vogtland, Stadt	100	275	116	491
Rodewisch, Stadt	101	78	21	200
Rosenbach/Vogtl.	69	58	16	143
Schöneck/Vogtl., Stadt	78	28	9	115
Steinberg	28	29	1	58
Theuma	15	11	3	29
Tirpersdorf	41	15	0	56
Treuen, Stadt	82	115	19	216
Triebel/ Vogtl.	30	17	2	49
Weischlitz	135	83	16	234
Werda	25	20	0	45
gesamt	2.349	2.850	1.770	6.969

Tab. 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden

Art des Erwerbs	Anteil
	2019 und 2020 in [%]
Kauf	95,3
Übertragung/Schenkung	0,2
Zwangsversteigerung	1,8
Auktion/ Versteigerung	1,8
sonstiger Anlass	0,9
gesamt	100

Tab. 5: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung 2019 und 2020

Zum überwiegenden Teil handelte es sich bei den in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassten Eigentumsübertragungen **um Kaufverträge**. Den zweitgrößten Anteil bildeten im Berichtszeitraum **die Zwangsversteigerungen sowie Auktionen**.

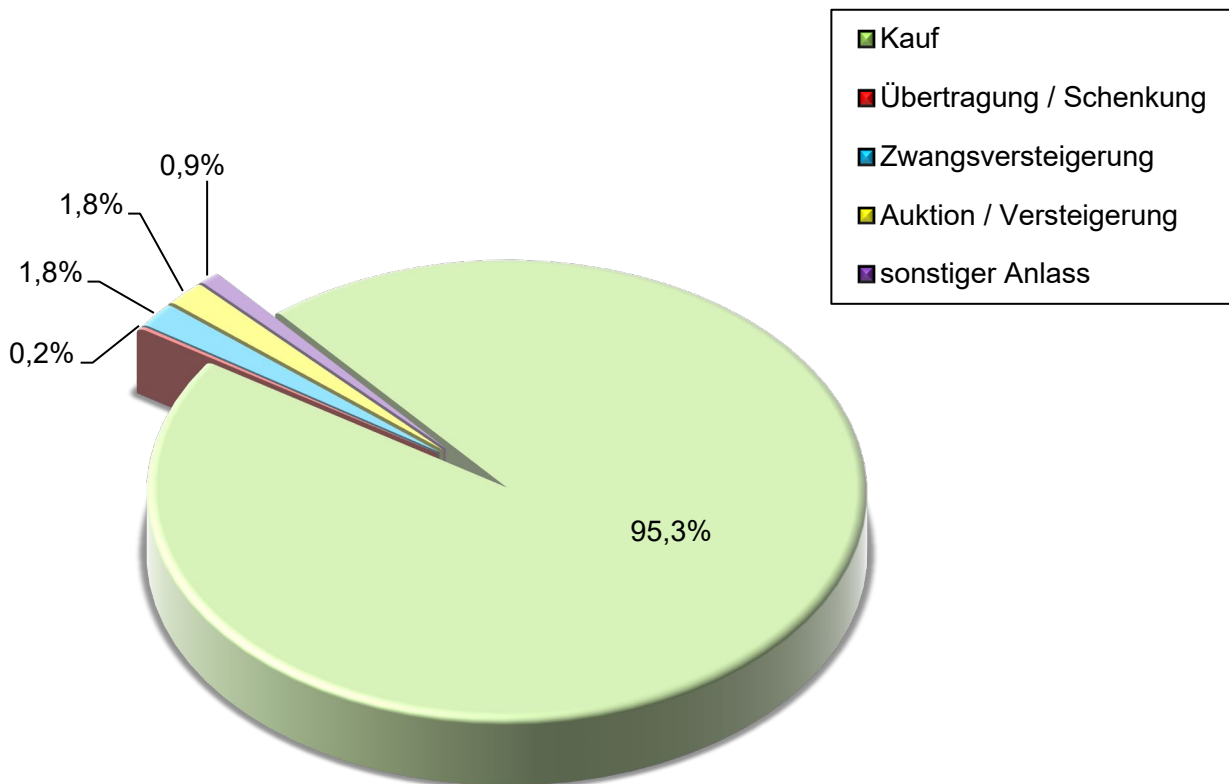


Abb. 13: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge
(Werte gerundet)

2.2 Geldumsatz

Der **Gesamtgeldumsatz** auf dem Immobilienmarkt im Vogtlandkreis betrug im **Jahr 2019 rd. 295 Mio. €** und im **Jahr 2020 rd. 358 Mio. €**. Bezogen auf den Gesamtmarkt stieg der Geldumsatz im Berichtszeitraum bei ca. 9 % mehr Kauffällen um ca. 37 % gegenüber 2017/2018.

Der Geldumsatz im Teilmarkt unbebaute Grundstücke stieg in den Jahren 2019 bzw. 2020 jeweils um 20% deutlich. Im Teilmarkt bebaute Grundstücke nahm der Geldumsatz in ähnlicher Höhe zu, wobei sich der Tend von 2019 zu 2020 noch verstärkte. Bei stark steigenden Kauffallzahlen stieg auch der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum deutlich.

Vom Gesamtgeldumsatz entfielen dabei im Berichtszeitraum ca. 71 % auf bebaute Grundstücke, ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke sowie ca. 21 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Tabelle 6 und die Abbildung 14 zeigen den Geldumsatz der Jahre 2011 bis 2020, gegliedert nach Teilmärkten.

Geldumsatz in Mio. €										
Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	13,6	16,9	19,3	20,6	18,0	22,5	21,1	20,2	24,4	28,4
bebaute Grundstücke	92,4	93,5	92,3	138,6	185,0	166,0	173,8	177,0	207,8	258,0
Wohnungs- / Teileigentum	21,7	23,0	23,8	19,1	22,0	20,6	33,2	49,2	62,3	71,7
gesamt	127,7	133,4	135,4	178,3	225,0	209,1	228,1	246,4	294,5	358,1

Tab. 6: Geldumsatz nach Teilmärkten 2011 bis 2020

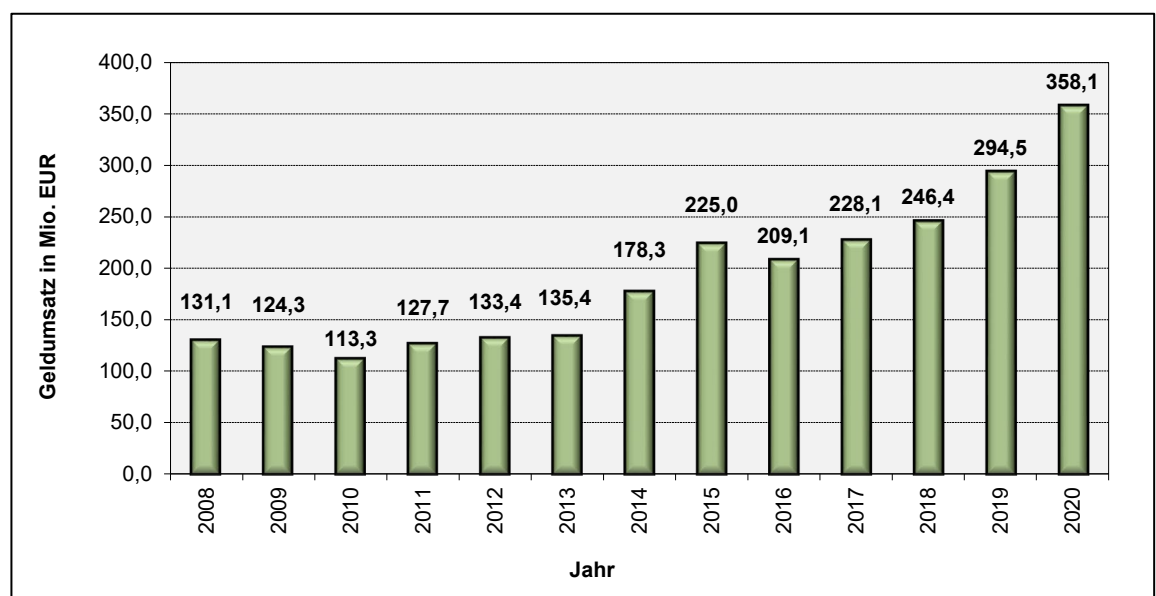


Abb. 14: Geldumsatz gesamt 2008 bis 2020

2.3 Flächenumsatz

In Tabelle 7 sowie Abbildung 15 ist der Flächenumsatz, gegliedert nach den Teilmärkten **unbebaute** und **bebaute Grundstücke**, dargestellt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen fand keine Berücksichtigung.

Flächenumsatz in ha										
Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	843,0	1.081,6	1.583,3	1.416,9	1.399,8	1.104,2	895,1	824,4	1.026,1	1.244,0
bebaute Grundstücke	347,5	284,7	325,9	400,5	346,7	339,9	338,3	361,5	279,0	409,8
gesamt	1.190,5	1.366,3	1.909,2	1.817,4	1.746,5	1.444,1	1.233,4	1.185,9	1.305,1	1.653,8

Tab. 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten 2011 bis 2020

Im Berichtszeitraum 2019/20 lag der Flächenumsatz bei ca. 2.959 ha und damit etwa 22% über dem Wert der Jahre 2017/18. Damit stieg der Flächenumsatz weniger stark als der Geldumsatz, der in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke im gleichen Zeitraum um ca. 32 % anstieg.

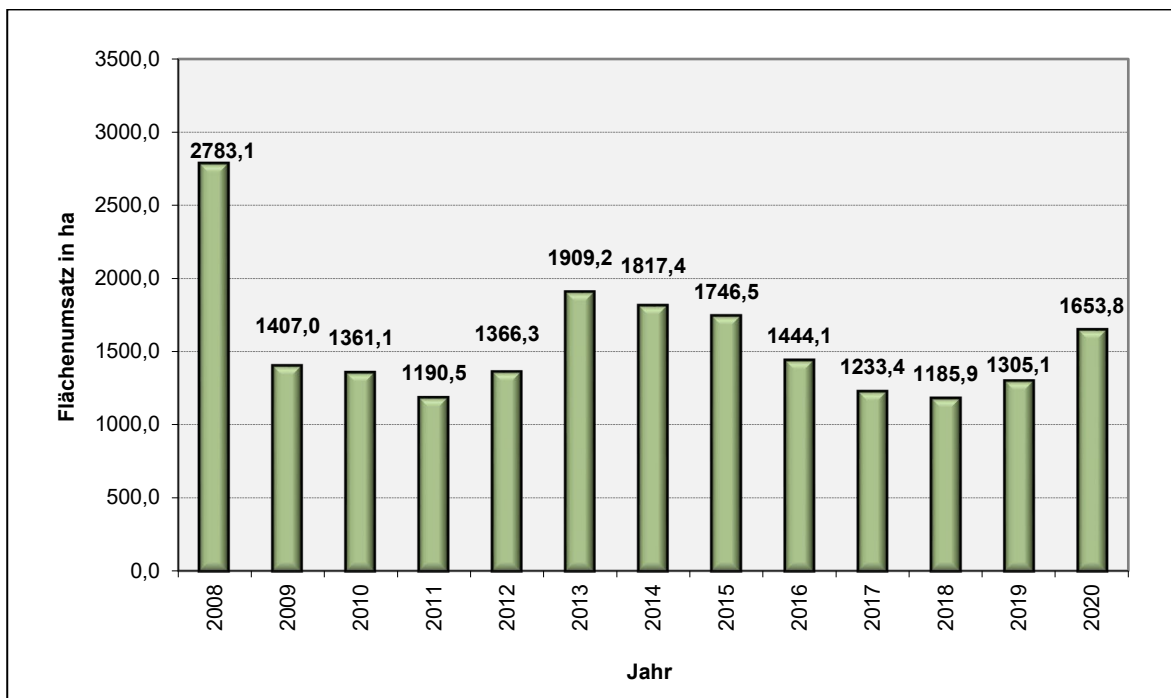


Abb. 15: Flächenumsatz gesamt 2008 bis 2020

3. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien auf:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Arrondierungsflächen
- Verkehrsflächen
- Sonstige Flächen

Kategorie	Zahl der Fälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Tausend €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Kauf						
Bauland §30 BauGB -Plangebiet	51	67	4,378	5,012	2.500,656	2.833,206
Bauland §34 BauGB - Innenbereich	111	123	15,727	13,853	4.095,066	4.828,124
Bauland gemischte Bauflächen – Geschosswohnungsbau	34	16	4,542	1,901	1.626,244	1.426,210
Bauland Gewerbeflächen	21	10	14,564	5,091	1.863,248	810,341
Bauland Sonstige	3	2	2,011	0,743	74,950	36,540
Bauerwartungsland	12	26	10,386	25,358	733,552	1.252,561
Rohbauland	22	36	14,587	14,744	1.535,435	1.365,770
Wasserflächen	6	3	1,568	0,146	4,287	1,501
Garagen / Stellplätze	34	12	1,051	0,230	238,132	44,869
Garten- / Erholungsland	51	70	8,122	10,616	260,412	389,130
Arrondierung / Zukaufflächen	170	232	5,610	6,821	777,186	1.029,000
Verkehrsflächen	199	189	7,671	5,295	238,477	177,050
öff. Grünflächen / Gemeinbedarf	5	5	1,395	1,906	30,281	164,212
Ver- / Entsorgung	9	9	3,646	1,577	53,065	83,102
Sonstige	6	0	4,910	0,000	128,360	0,000
Ackerland	67	64	123,883	152,173	1.508,348	1.916,657
Grünland	49	65	48,740	70,212	308,965	553,340
landwirtschaftliche Mischflächen	58	55	389,220	292,667	4.705,826	2.878,847
lagebegünstigtes Agrarland	66	53	49,019	38,772	786,252	504,455
Unland	3	2	2,477	1,238	4,603	2,552
Wald mit Bestand	99	83	181,326	450,744	1.891,733	5.882,651
Wald ohne Bestand	12	8	7,719	7,070	26,048	24,780
Kauf-Verwandschaft	37	18	86,447	16,511	557,689	289,763
Auktionen	5	27	1,198	84,053	8,531	1.827,240
Zwangsversteigerungen	6	4	20,339	1,491	324,600	44,280
Sonstige Vertragsart	17	17	15,576	35,799	107,149	54,499
Summe	1.153	1.196	1.026,107	1.244,022	24.389,095	28.420,680

Tab. 8: Umsatz unbebaute Grundstücke 2019/20 gegliedert nach Grundstückskategorien

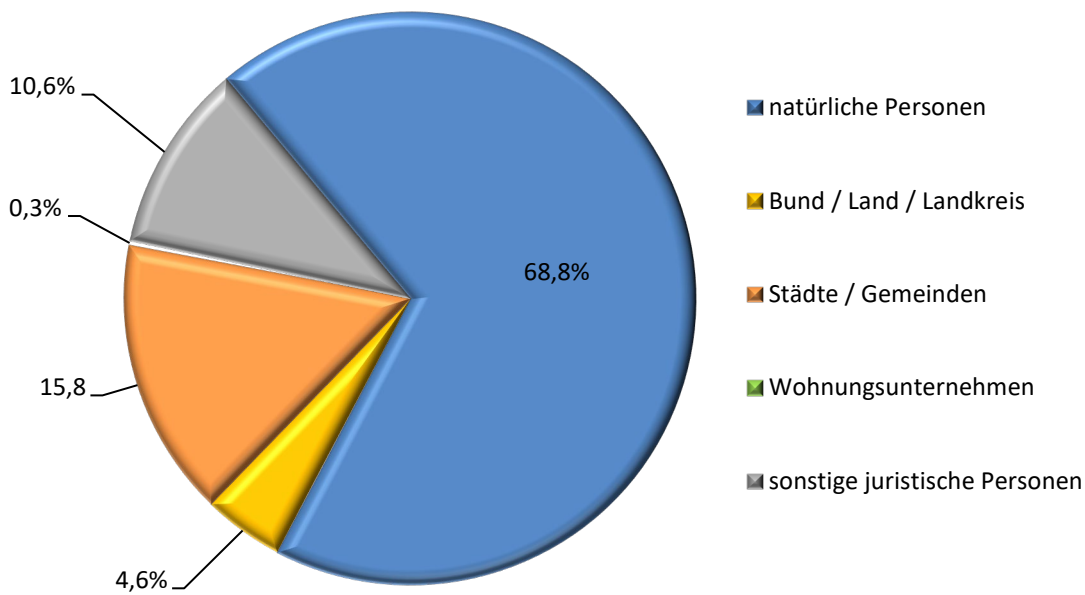


Abb. 16: Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum in erster Linie Privatpersonen (einzeln oder als Erbengemeinschaft). Städte und Gemeinden sowie der Bund, der Freistaat Sachsen oder der Landkreis traten in insgesamt ca. 20% der Fälle als Verkäufer auf.

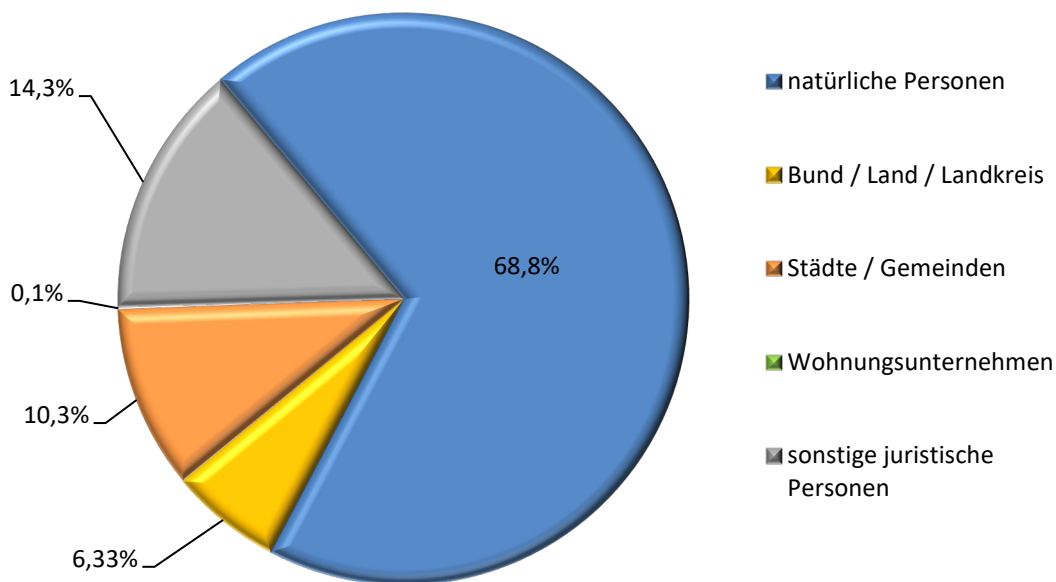
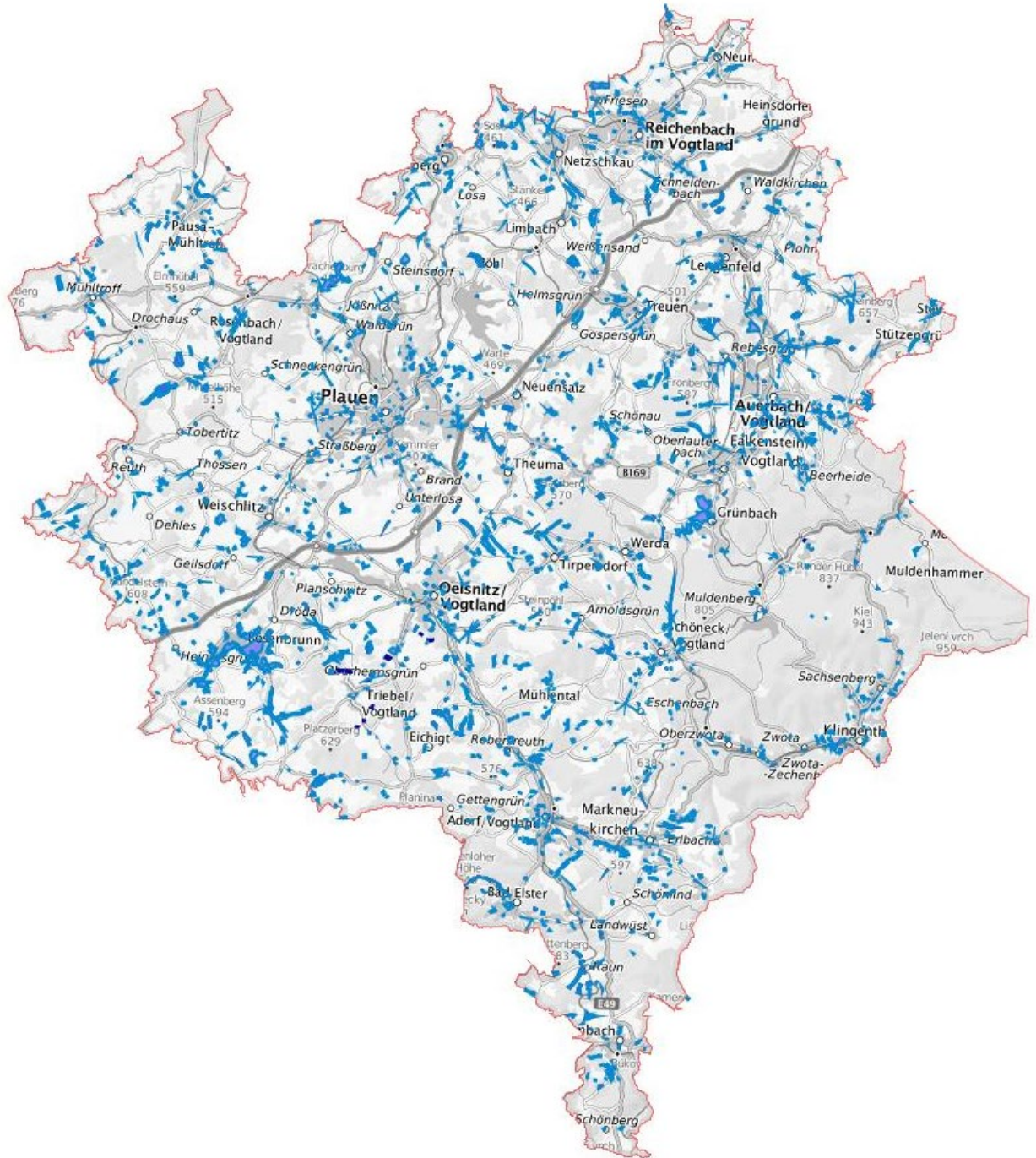


Abb. 17: Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Der überwiegende Teil der unbebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben. In ca. 6 % der Fälle wurden durch den Bund bzw. den Freistaat Sachsen Flächen erworben. Städte und Gemeinden traten in 10 % der Erwerbsvorgänge als Käufer auf.

Die folgende Abbildung zeigt die regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt unbebaute Grundstücke:



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Abb. 18: Regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt unbebaute Grundstücke 2019/ 2020

3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 5) beschreibt Flächen der Land- und Forstwirtschaft als solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, entsprechend land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

3.1.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Jahre vor 2010 waren durch weitgehend gleichbleibende Bodenwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke geprägt. Seit 2010 ist eine stetige Aufwärtsbewegung feststellbar.

Ursache hierfür ist insbesondere die anhaltende Niedrigzinsphase in Verbindung mit der Verkaufsbereitschaft der alternden Bodeneigentümerstruktur sowie außerlandwirtschaftliche Kapitaleinflüsse.

Index der Preise für Ackerland und Grünland für den Vogtlandkreis bezogen auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 (Index = 100):

Jahr	Ackerland	Grünland	Waldboden	Wald mit Bestand
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	114,7	117,3	100,0	118,4
2014	137,6	123,6	116,7	146,5
2016	170,0	149,5	140,0	152,5
2018	188,2	162,8	150,0	179,7
2020	206,6	178,8	150,0	187,9

Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Land- und Forstwirtschaft Vogtlandkreis (gesamt)

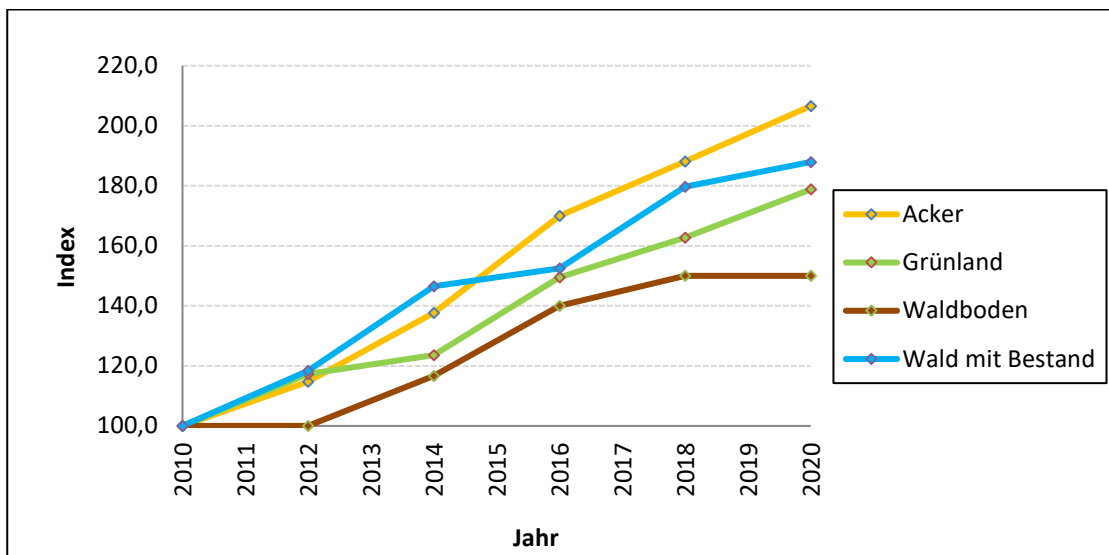


Abb. 19: Vergleich der Entwicklung der Bodenwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald

Unter reinen Grünlandflächen sind Dauergrasflächen zu verstehen, die als solche deklariert sind und regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Die Werte für Waldboden beziehen sich auf den reinen Grund und Boden ohne aufstehenden Baumbestand. Die Werte mit Bestand wurden aus Erwerbsvorgängen von Beständen unterschiedlichen Alters und mittlerer Güte ermittelt.

3.1.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden gemarkungsweise für Grünland und Ackerland abgeleitet. Die Zuordnung der Flächen zu den unterschiedlichen Nutzungen erfolgte auf der Grundlage der in der InVeKoS-Datenbank dargestellten Feldblöcke.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte in erster Linie auf Grundlage von Kauffällen in der Beurteilungsgemarkung. Waren in der zu beurteilenden Gemarkung im Berichtszeitraum weniger als 10 auswertbare Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs registriert, wurden Vergleichsfälle bzw. Bodenrichtwerte benachbarter Gemarkungen, ggf. auch benachbarter Landkreise gewichtet berücksichtigt. Ergänzt wurden diese „Hilfswerte“ durch eine gewichtete zeitliche Komponente (Verkäufe bzw. Bodenrichtwerte) des vorherigen Berichtszeitraumes.

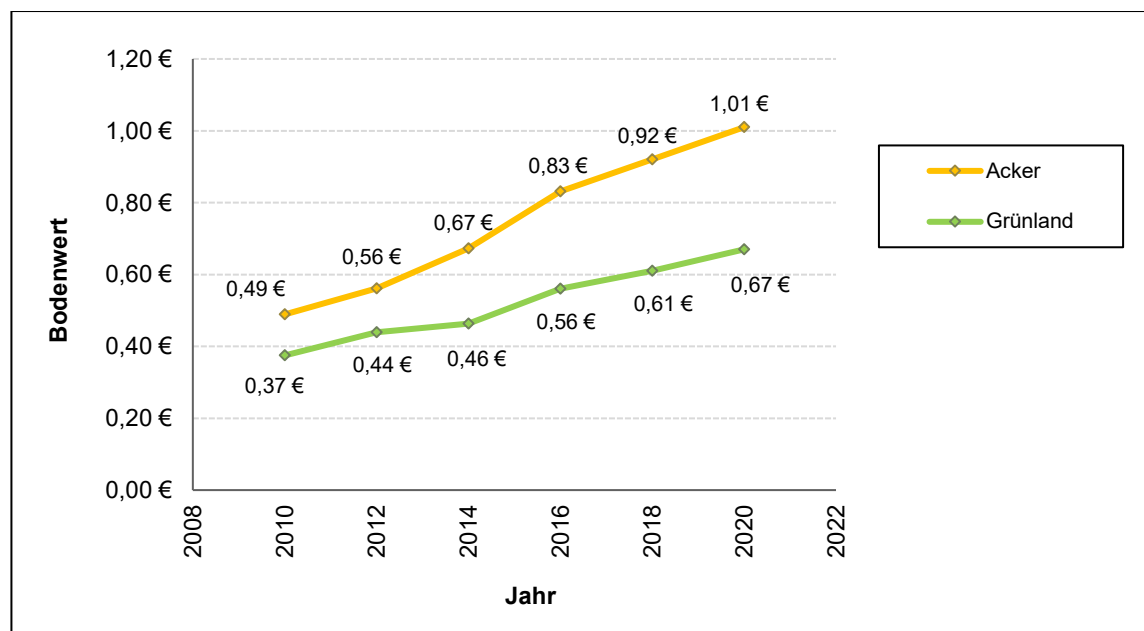


Abb. 20: Durchschnittliche Bodenwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald

Insgesamt ist eine weiterhin deutliche Steigerung der Preise für Ackerland und Grünland erkennbar. Zwischen der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31.12.2018 und der Ermittlung zum Stichtag 31.12.2020 wurde landkreisweit eine Steigerung von ca. 10 % festgestellt.

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 waren ab dem 06.05.2021 öffentlich zugänglich.

Eine Übersicht der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 befindet sich auf den folgenden Seiten.

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für Ackerland [€/m²]

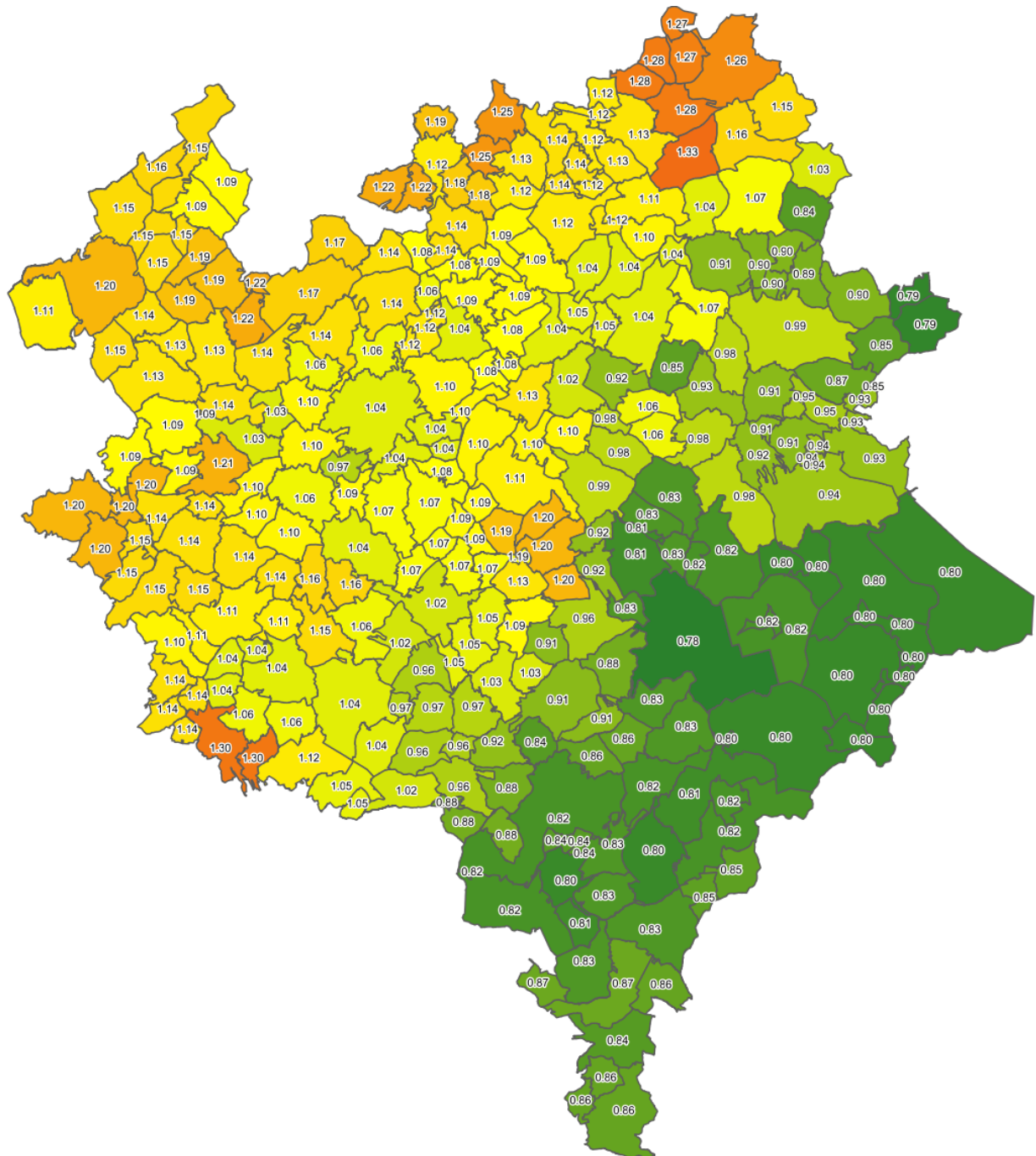
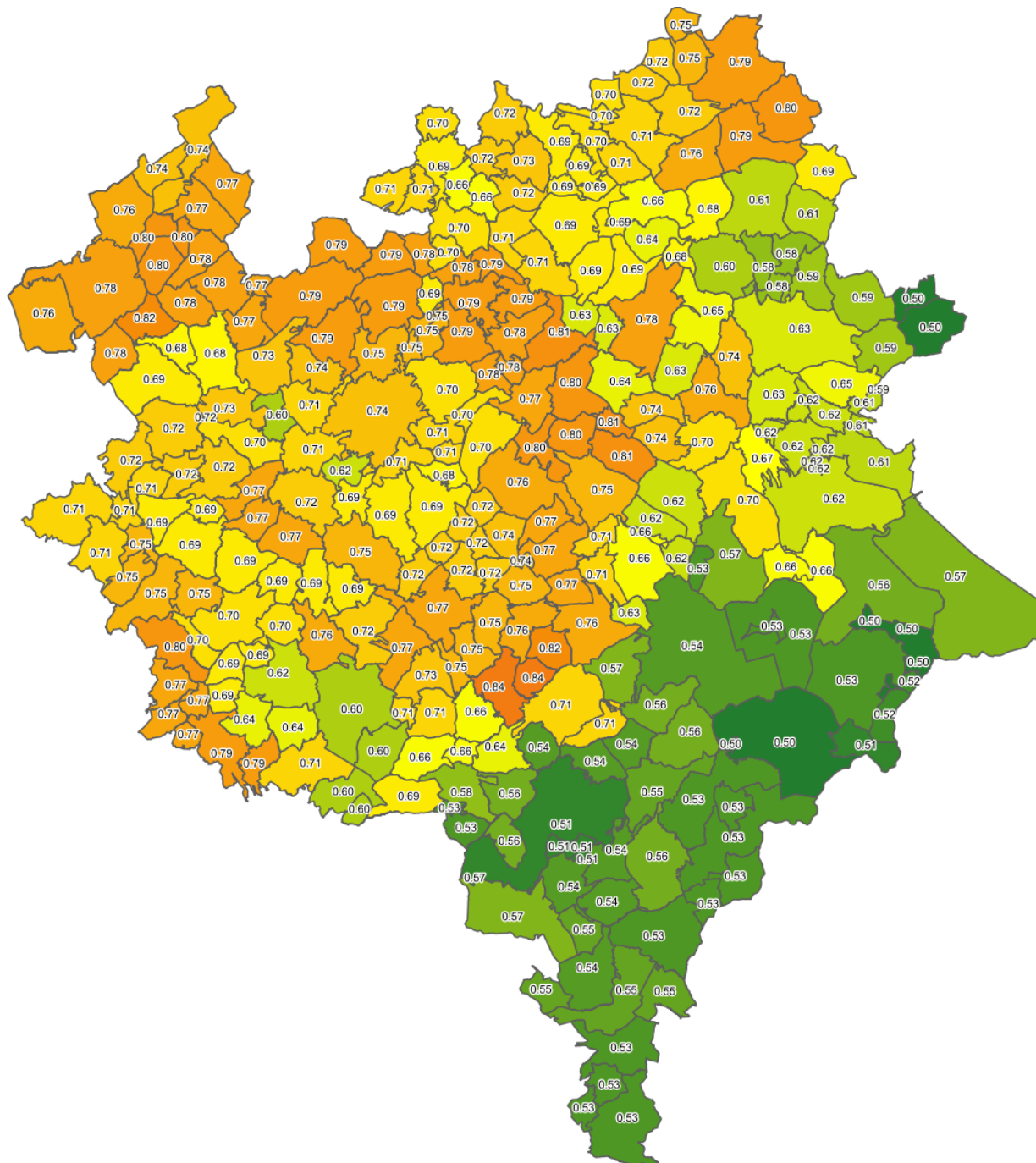


Abb. 21: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerland

Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 für Grünland [€/m²]**Abb. 22:** Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünland

Die Definition des sogenannten **begünstigten Agrarlandes** orientiert sich an der Wertermittlungsverordnung WertV 88. Es handelt sich dabei um Flächen „die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zur Bauerwartung bevorsteht“.

Die Auswertung im Berichtszeitraum ergab, dass derartige Flächen **im Mittel zum 2,9-fachen Wert des anliegenden Bodenrichtwertes für Grünland bzw. dem 2,2-fachen Wert des anliegenden Bodenrichtwertes für Ackerland** gehandelt wurden.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
begünstigtes Ackerland	10	1,18 - 2,84	1,94 (1,84)
begünstigtes Grünland	52	0,76 – 3,37	1,60 (1,24)
Flächen im Naturschutzgebiet	12	0,33 – 0,90	0,68 (0,74)
Streuobstwiese	5	1,00 - 2,00	1,41 (1,00)
Feldweg	4	0,08 – 1,50	0,71 (0,64)
landwirtschaftl. Betriebsflächen	4	2,09 – 6,50	4,10 (3,91)

Tab. 10: sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2019-2020

3.1.3 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Das Waldgesetz des Freistaates Sachsen (SächsWaldG) § 2 definiert in enger Anlehnung an das Bundeswaldgesetz folgendermaßen:

(1) Wald (...) ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben.

(2) Unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften gelten als Wald auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsaungsflächen, Holzlagerplätze, im Wald liegende kleinere Wasserflächen, Moore, Heiden und Ödland sowie weitere mit dem Wald verbundene oder ihm dienende Flächen.

(3) In der Flur oder im bebauten Gebiet liegende Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind, Parkanlagen, Obstgärten, Baumschulen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.

Als Waldflächen bezeichnet man somit flächenhaft mit Gehölzen bewachsene Bereiche, die etwa größer 0,2 ha sind. Gehölzbewuchs auf kleineren Flächen (Abs.3

SächsWaldG), werden als Schutz- und Gestaltungsgrün nach speziellen Wertermittlungsmethoden (z. B. Methode Koch) bewertet.

Der Wert für Waldflächen wird getrennt nach Waldbodenwert und Wert des Baumbestandes ermittelt. Dies wurde in der Waldbewertungsrichtlinie2000 (WaldR2000) des Bundes sowie der Sächsischen Waldbewertungsrichtlinie2000 (WaldwertR2000) entsprechend geregelt.

Die **Bodenrichtwerte** für Waldflächen wurden **ohne Wert der Baumbestände** ermittelt.

Bisher wurde die Entwicklung des Waldbodens an die Wertentwicklung des Grünlandes angelehnt, da Eigentümer- und Wirtschaftskreisläufe vergleichbaren Entwicklungen folgten. Die beschriebenen Wirtschaftskreisläufe haben im Beobachtungszeitraum stark unterschiedliche Entwicklungen vollzogen.

Das Vogtland wird geprägt, durch ein Vorherrschen von Nadelbaumarten. Dabei dominiert die Fichte. Die Fichte hat im Betrachtungszeitraum infolge massiver Kalamitäten zu erheblichen Schadszenarien, vorwiegend im unteren Vogtland, geführt. Dies gipfelte im Jahr 2020 in der Feststellung, dass Kalamitätsräumungen kostenseitig den Ertrag übersteigen. Die Kaufpreise der Jahre 2019/20 weisen keinen einheitlichen Trend auf. Die BRW für Waldboden ohne Bestand wurde deshalb mit dem Faktor 1,0 fortgeschrieben.

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 sind unter [www.geoportal.vogtlandkreis](http://www.geoportal.vogtlandkreis.de) sowie www.boris.sachsen.de abrufbar. Sie wurden zum 06.05.2021 veröffentlicht.

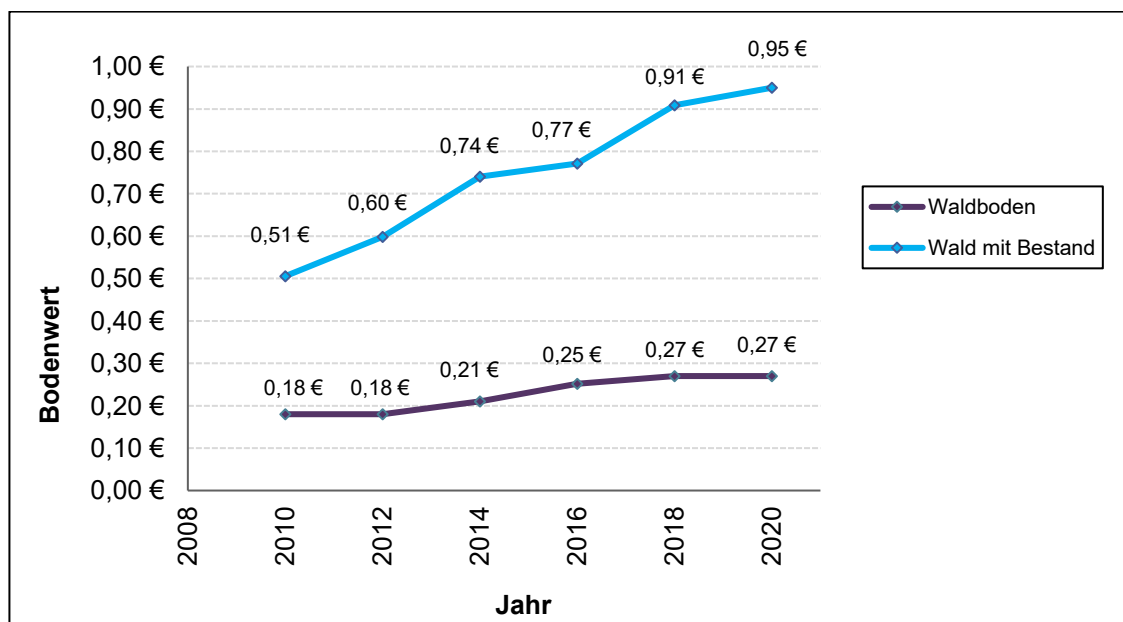


Abb. 23: Entwicklung der Waldbodenrichtwerte

Der tatsächliche Waldbodenwert ist jedoch abhängig von verschiedenen Standortmerkmalen und muss fallweise angepasst werden.

Zusätzlich zum reinen Waldbodenwert sind die Bestandswerte als Substanzwert bei der Beurteilung von Verkehrswerten im Wald zu berücksichtigen. Der Wert des Bestandes ist insbesondere abhängig von der aufstockenden Baumart, von Alter und Wuchsklasse des Bestandes sowie von der Holzqualität. Eine genaue Abschätzung des Waldwertes ist durch den Gutachterausschuss nicht möglich. Hierzu empfiehlt es sich, einen Forstsachverständigen zu Rate zu ziehen.

Die nachstehende Tabelle kann als Orientierung zur überschlägigen Bewertung von Waldflächen mit Bestand Anwendung finden.

Waldflächen mit Bestand					
Art	Alter	Stichprobe	Mittelwert [€/m ²]	Median [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Laubwald	0-40 Jahre	0	./.	./.	./.
	40-80 Jahre	6	0,72	0,72	0,41-1,00
	über 80 Jahre	3	0,97	0,91	0,73-1,28
Mischwald	0-40 Jahre	1	0,41	0,41	./.
	40-80 Jahre	7	0,71	0,70	0,31-1,17
	über 80 Jahre	0	./.	./.	./.
Nadelwald	0-40 Jahre	21	0,64	0,58	0,25-1,50
	40-80 Jahre	48	1,01	0,93	0,39-2,32
	über 80 Jahre	51	1,10	1,00	0,25-2,70

Tab. 11: Waldflächen mit Bestand 2019/ 2020

Für **Waldflächen** inklusive nicht hiebreifer Bestände unterschiedlicher Güte wurde im Landkreis ein Mittelwert von **0,95 €/m²** ermittelt.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Waldwege	4	0,10 – 0,97	0,35 (0,23)

Tab. 12: Waldwege 2017 bis 2020

3.1.4 Gartenland und Erholungsland

Unter der Rubrik Gärten werden Nutz- und Ziergärten sowie selbstständige Kleingärten (Schrebergärten, Laubenkolonien) eingeordnet, unabhängig davon, ob sie eingefriedet sind oder nicht.

Als Erholungsgrundstücke sind in erster Linie Flächen zu verstehen, die entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 10 BauNVO) als Sonderbauflächen einzuordnen sind. In Betracht kommen hier Wochenendhausgebiete oder Ferienhausgebiete, das heißt Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Versorgung und Erschließung überwiegend für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind.

Je höher der Erholungswert (landschaftliche Lage, Nähe zu Siedlungsgebieten) eines Freizeitgrundstückes ist, umso näher ist der Bodenwert im Bereich der oberen Grenze der angegebenen Spannen angesiedelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den gezahlten Kaufpreisen im Berichtszeitraum 2019/2020.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Gärten bis 1.000 m ²	37	1,01 – 7,43	3,78 (3,95)
Gärten 1001 m ² bis 2.000 m ²	30	1,55 – 6,45	3,38 (3,24)
Gärten ab 2.001 m ²	17	1,29 – 5,06	2,93 (2,57)
Erholungsgrundstücke bis 1.000 m ²	16	7,67 – 13,37	10,20 (10,00)
Erholungsgrundstücke ab 1001 m ²	10	6,00 – 12,72	9,32 (10,00)
Kleingartenanlagen ⁽¹⁾ (Bundeskleingartengesetz)	6	0,99 – 2,70	1,64 (1,43)

⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2017-2020

Tab. 13: Garten- und Erholungsland

3.2 Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 5 Abs. 2) werden als Bauerwartungsland Flächen bezeichnet, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Durchschnittswert als Betrag in €/m² besitzt nur eine geringe Aussagekraft. Deshalb wurde ein Vergleich mit dem entsprechenden anliegenden Bodenrichtwert durchgeführt.

Im Berichtszeitraum konnten 32 Verkäufe von Bauerwartungsland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Auswertung herangezogen werden. Der hierbei erzielte Preis je m² lag sowohl im Teilmarkt für wohnwirtschaftliche Zwecke, als auch für gewerbliche Zwecke bei ca. einem Viertel des zugehörigen Bodenrichtwertes.

Bauerwartungsland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Mittelwert (Median) [%] ¹⁾	Preisspanne ²⁾ [%] ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	2,86 - 10,50	24 (22)	10 - 44	19
Gewerbe	1,36 - 5,11	25 (23)	11 - 33	13

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wider.

Tab. 14: Bauerwartungsland 2019-2020

Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u. a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15% und 70% der Preise von baureifem Land.

3.3 Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 5 Abs. 3) umfasst der Begriff Rohbauland Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Berichtszeitraum wurden in dieser Kategorie 47 Kauffälle registriert die zur Auswertung geeignet waren. Der hierbei erzielte Preis je m² lag sowohl im Teilmarkt für wohnwirtschaftliche Zwecke, als auch für gewerbliche Zwecke bei ca. 50% des zugehörigen Bodenrichtwertes.

Rohbauland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Mittelwert (Median) [%] ¹⁾	Preisspanne ²⁾ [%] ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	7,00 - 40,23	53 (54)	22 - 91	39
Gewerbe	3,88 - 10,67	46 (44)	25 - 75	8

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wider

Tab. 15: Rohbauland 2019-2020

Entsprechend der Literatur zur Wertermittlung (u. a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50% und 95% der Preise von baureifem Land.

3.4 Baureifes Land

Als baureifes Land (nachfolgend auch als Bauland bezeichnet) werden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 5 Abs. 4) Flächen eingestuft, welche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Zur Auswertung wurden nur solche Kauffälle herangezogen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (wie z. B. Verwandtschaftsverhältnisse, Zwangsversteigerungen, Tausch, u. a.) zu Stande gekommen sind. Zur Marktbeobachtung in der Kategorie baureifes Land wurden außerdem Arrondierungsflächen nicht berücksichtigt.

3.4.1 Bodenrichtwerte

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch, in Verbindung mit §11 Abs.1 und Abs.2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch. Weiterhin fand bei der Ableitung der Bodenrichtwerte die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011 Anwendung.

Bodenrichtwerte sind flächendeckend zu ermitteln.

In diesem Zusammenhang wird die Zonierung der Bodenrichtwerte im Vogtlandkreis nochmals überarbeitet und kleingliedriger gestaltet. Ziel ist es, bisher noch nicht zonierte Flächen einer Bodenrichtwertzone zuzuordnen und dabei die Abgrenzung so zu gestalten, dass lagebedingte Wertunterschiede innerhalb der Zonen für die Mehrzahl der Grundstücke unerheblich sind. Zu diesem Zweck wurden unter anderem Bauleitpläne der Gemeinden, Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie Daten über Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen herangezogen. Mit jeder Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgt ggf., sofern notwendig, eine Anpassung der Zonierung.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der Bodenrichtwert enthält damit keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Eventuell vorhandene Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße bzw. -zuschnitt vom so genannten Richtwertgrundstück sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Verkehrswerte unbebauter sowie bebauter Grundstücke können deshalb im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden. Sie werden von Sachverständigen für der Ermittlung von Grundstückswerten erstellt.

Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Eigentümern können aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten nicht hergeleitet werden.

3.4.1.1 Ableitung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden nach Maßgabe des Baugesetzbuchs durch Preisvergleich aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierzu werden herangezogen:

1. Kaufpreise über unbebaute Grundstücke der jeweiligen Nutzungsart und Qualitätsstufe.
2. Kaufpreise bebauter, für den Abbruch veräußerter Grundstücke. Die Höhe der Abbruchkosten beruht auf Angaben der Käufer bzw. auf der Schätzung auf Grund des umbauten Raumes. Diese wurden dem Kaufpreis zugeschlagen.
3. Wegen fehlender Kaufverträge unbebauter Grundstücke wurden für die Ableitung einiger Bodenrichtwerte (vorwiegend im Innenstadtbereich) Kaufverträge über bebaute Grundstücke herangezogen. Nähere Untersuchungen der getätigten Grundstücksverkäufe zeigten, dass die Festsetzung von Richtwerten im innerstädtischen Bereich problematisch ist. Die in den Kaufverträgen ausgewiesenen Bodenwertanteile wurden kritisch gewürdigt. Es erfolgte eine Befragung der Käufer der Grundstücke.

Zur Stützung der auf diese Weise erhaltenen Bodenrichtwertvorschläge erfolgte eine Neubewertung einzelner Grundstücke. Dabei wurde der Gesamtkaufpreis in Gebäude- und Bodenwertanteil aufgespalten. Der Berechnung des Bodenwertes lag der Bodenrichtwert zu Grunde und der Gebäudeanteil wurde nach dem Ertragswert bzw. Sachwertverfahren bewertet.

Unter Berücksichtigung der Umfrageergebnisse (Bodenwertanteile aus erstellten Gutachten und einkommende Mieten) und unter Beachtung der Lage und der damit verbundenen nachhaltig erzielbaren Erträge wurden die Bodenrichtwerte in den betroffenen Zonen abgeleitet und beschlossen.

4. Kaufverträge über bebaute Grundstücke, in denen der Bodenwertanteil ausgewiesen wurde, sind nur ausnahmsweise, nach sorgfältiger Überprüfung, berücksichtigt worden, da hierbei vielfach steuerliche Aspekte eine Rolle spielen.
5. Anhand von Vergleichen der Kaufpreise im Berichtszeitraum zu den Bodenrichtwerten des Vorjahres konnten regionale Trends abgeleitet werden. Dazu wurde der Vogtlandkreis in 4 Lageklassen unterteilt (siehe 3.1):
 - LK 1 : ländliche / dörfliche Orte
 - LK 2 : Kleinstädte / größere Gemeinden
 - LK 3 : Städte mit höherem BRW-Niveau
 - LK 4 : Kernstadtgebiet Plauen

Auf der Grundlage der sachverständigen Würdigung dieser Tendenzen wurden die Bodenrichtwerte in den Gebieten fortgeschrieben, in denen keine bzw. nicht ausreichend Kauffälle für die Bildung von Durchschnittswerten vorlagen.

6. Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für Sondernutzungen erfolgte eine Orientierung an Angaben in der einschlägigen Fachliteratur. Die recherchierten Abhängigkeiten wurden mit den vorhandenen regionalen Kauffällen plausibilisiert. Hierbei handelt es sich überwiegend um vergleichende Faktoren bezüglich einer benachbarten Zone.
7. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wurden am 06.05.2021 veröffentlicht.

3.4.1.2 Darstellung von Bodenrichtwerten gemäß Bodenrichtwertrichtlinie

Der Bodenrichtwert wird mit einer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzonengrenze) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.

- Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)											
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750											
			Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer				
			95	B		ebf	(1255)				
WA		EFH		WGFZ 0,3			b25			f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale	
Maß der baulichen Nutzung											

Bodenrichtwert		Ergänzung zur Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je m²	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienhäuser
		GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
Entwicklungszustand		WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
B	baureifes Land	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
R	Rohbauland	BH	Bürohäuser
E	Bauerwartungsland	PL	Produktion und Logistik
		WO	Wochenendhäuser
Art der Nutzung		FEH	Ferienhäuser
W	Wohnbaufläche	FZT	Freizeit und Touristik
WS	Kleinsiedlungsgebiet	LAD	Läden (eingeschossig)
WR	reines Wohngebiet	EKZ	Einkaufszentren
WA	allgemeines Wohngebiet	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
M	gemischte Baufläche		
MD	Dorfgebiet	BI	Bildungseinrichtungen
MI	Mischgebiet	MED	Gesundheitseinrichtungen
MK	Kerngebiet	HAF	Hafen
G	gewerbliche Baufläche	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
GE	Gewerbegebiet	MIL	Militär
GI	Industriegebiet	LP	landwirtschaftliche Produktion
S	Sonderbaufläche	ASB	Außenbereich
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)		
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)		
GB	Baufläche für Gemeinbedarf		

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Bauweise oder Anbauart	
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	o	offene Bauweise
		g	geschlossene Bauweise
		a	abweichende Bauweise
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	eh	Einzelhäuser
		ed	Einzel- und Doppelhäuser
		dh	Doppelhaushälften
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	rh	Reihenhäuser
		rm	Reihenmittelhäuser
		re	Reihenendhäuser
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Maß der baulichen Nutzung	
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	II	Geschosszahl (römische Ziffer)
		WGFZ ...	wertrelevante Geschossflächenzahl *
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	GRZ ...	Grundflächenzahl
		BMZ ...	Baumassenzahl
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Angaben zum Grundstück	
		t ...	Grundstückstiefe in Metern
		b ...	Grundstücksbreite in Metern
		f ...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

* Die **wertrelevante Geschossflächenzahl** (WGFZ) wird nicht im Vogtlandkreis angewandt, **alle** Angaben sind auf die **Geschossflächenzahl** (GFZ) abgestellt.

- Bodenrichtwerte für Flächen der Land und Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)

A 55 f5000

		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer			
		1,50	LF	(0023)			
A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
		Bewertung der Bodenschätzung					

Bodenrichtwert**Art der Nutzung**

...	Bodenrichtwert in Euro je m²	LW	landwirtschaftliche Flächen
		A	Acker
		GR	Grünland
Entwicklungszustand		EGA	Erwerbsgartenbau
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	F	forstwirtschaftliche Flächen

- Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)					
AB SND					
		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer	
		0,50	SF	(01108)	
AB	SND				
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale

Bodenrichtwert		Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je m²	KGA	Kleingartenfläche
		FGA	Freizeitgartenfläche
		SPO	Sportfläche
	Entwicklungszustand	FH	Friedhof
SF	sonstige Flächen	WF	Wasserfläche
		FP	Flughäfen, Flugplatz usw.
	Ergänzung zur Art der Nutzung	AB	Abbauland
SND	Abbauland Sand und Kies	GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
STN	Steinbruch	SN	Sondernutzungsfläche

3.4.1.3 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Die Abgabe der Bodenrichtwerte in analoger Form (Karten) ist nicht mehr vorgesehen. Jedermann kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die digitale Karte Einsicht nehmen oder schriftliche bzw. mündliche Auskunft diesbezüglich einholen.

- Geoportal des Vogtlandkreises

Das Geoportal des Vogtlandkreises ist ein Geographisches Informationssystem (GIS). Hier finden Sie unterschiedliche digitale Kartengrundlagen (z.B. Topographische Karten, Luftbilder und Flurstücke) sowie Fachdaten der Landkreisverwaltung und anderer Institutionen (z.B. Bodenrichtwerte, Verkehrsinformationen, u.v.m.). Unser Anliegen ist es, dem Nutzer Geo- und Fachdaten aus verschiedenen Themenbereichen zugänglich zu machen. Deshalb stehen diese im Geoportal kostenfrei für die private, nicht kommerzielle Nutzung zur Verfügung.

Das Geoportal kann über die Startseite des Vogtlandkreises und über

<https://geoportal.vogtlandkreis.de>

in deutscher, englischer und tschechischer Sprache genutzt werden.

Unter anderem sind im Geoportal enthalten:

- Flurstücks- und Adressdaten liegen für den gesamten Vogtlandkreis vor.
- Bodenrichtwerte
- Informationen zu den Bereichen Familie und Soziales, Bauen und Wohnen, Verkehr, Abfallentsorgung, Tourismus, Gesundheit, Natur und Umwelt, Bildung, Verwaltung und Behörden, u.v.m.

Links bzw. QR-Code für Bodenrichtwerte mit Stand 31.12.2020 im Geoportal

Über diese Links werden Sie automatisch zum Geoportal geleitet:

Bauflächen / Sonstige Flächen



Flächen der Land- und Forstwirtschaft



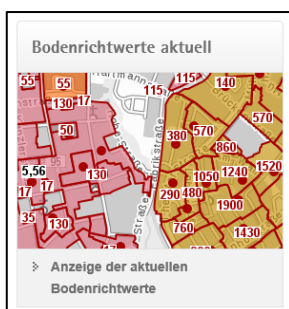
Zur Anzeige der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 auf mobilen Endgeräten können Sie den entsprechenden QR-Code nutzen. Die Nutzung auf mobilen Endgeräten dient hauptsächlich zur schnellen Übersicht in der Örtlichkeit. Im Vergleich zur Nutzung am PC sind die Funktionalitäten hier beschränkt.

- BORIS Sachsen – Bodenrichtwertinformationssystem Freistaat Sachsen

Entsprechend der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) sind die ermittelten Bodenrichtwerte an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen zu übermitteln.

Unter dem Link www.boris.sachsen.de können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte einsehen. Diese lassen sich ebenfalls über BORISmobil mit mobilen Endgeräten abrufen. Hierzu können Sie den rechts abgedruckten QR-Code nutzen.

**Schnelleinstieg zu den
aktuellen Bodenrichtwerten**

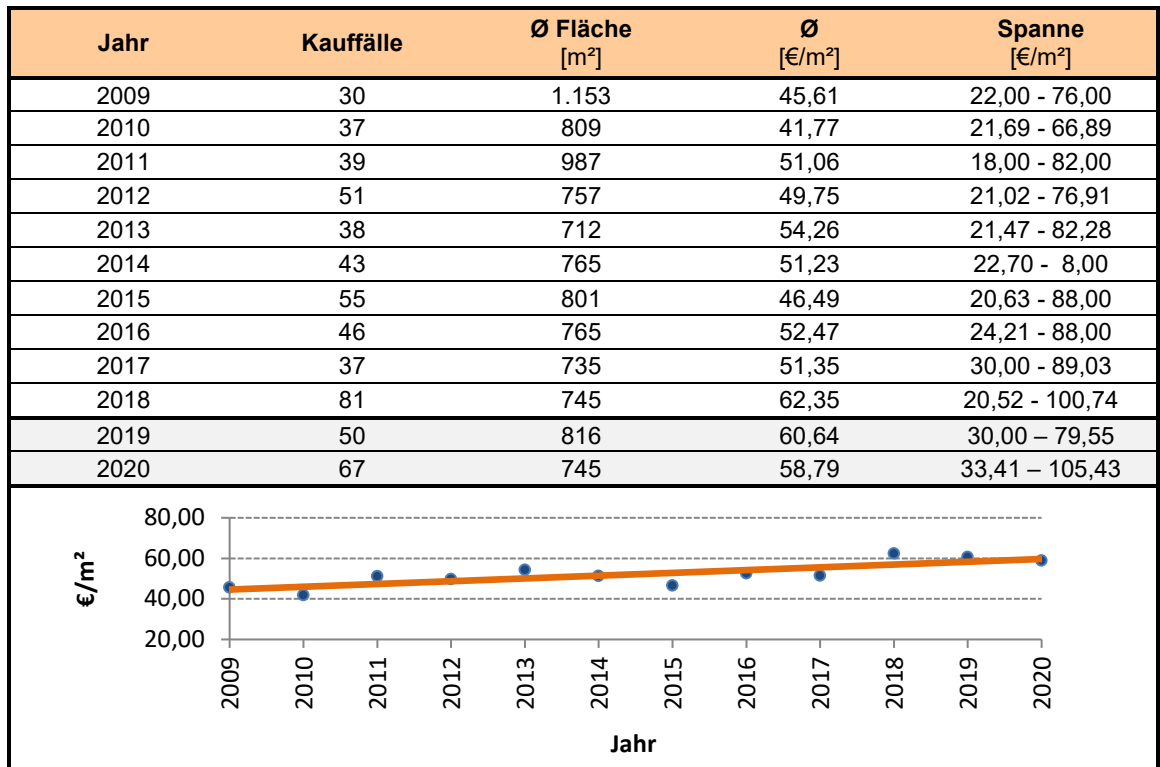


BORISmobil



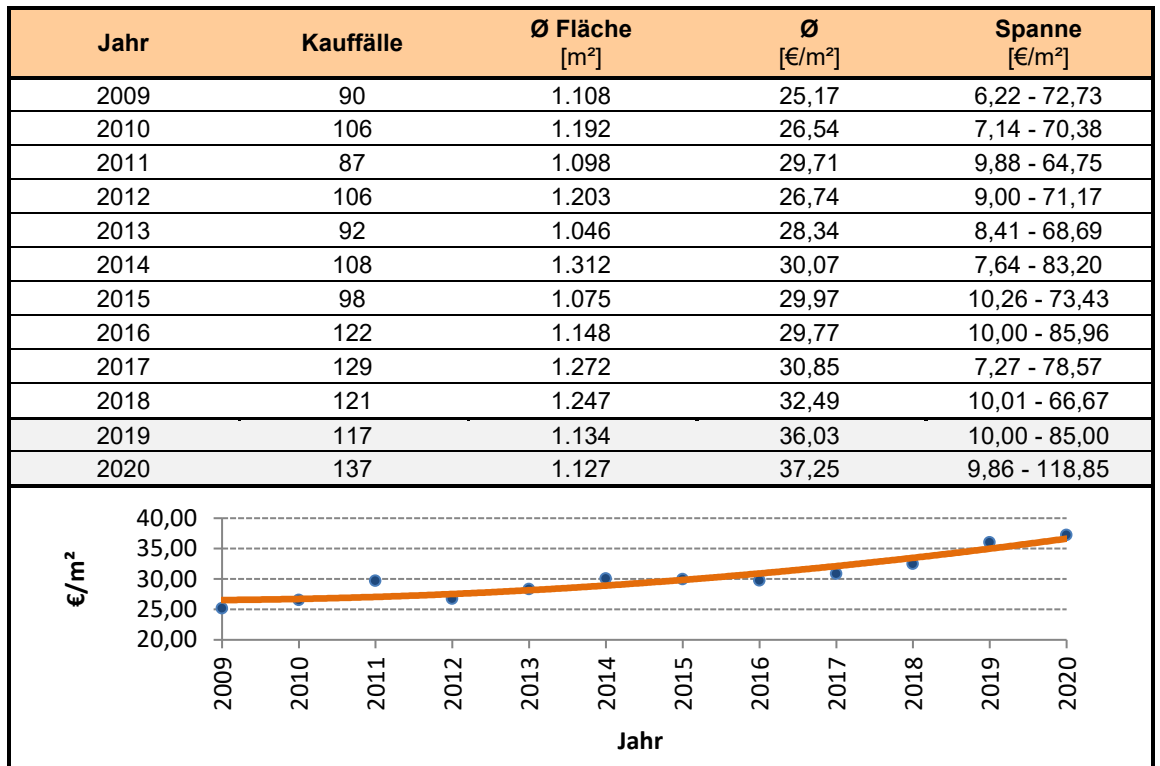
3.4.2 Preisentwicklung der Teilmärkte für baureifes Land

- Bauland nach §30 BauGB - Plangebiete



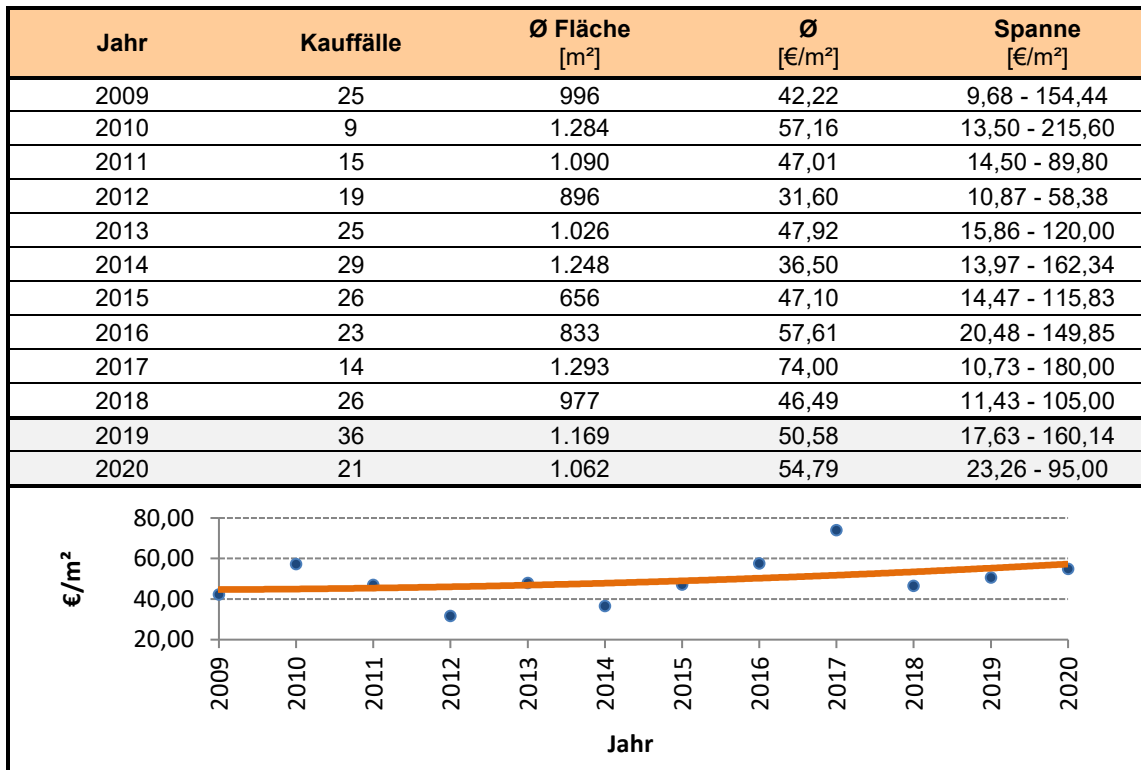
Tab. 16: Preisentwicklung Bauland nach § 30 BauGB

- Bauland nach §34 BauGB - Innenbereichslagen



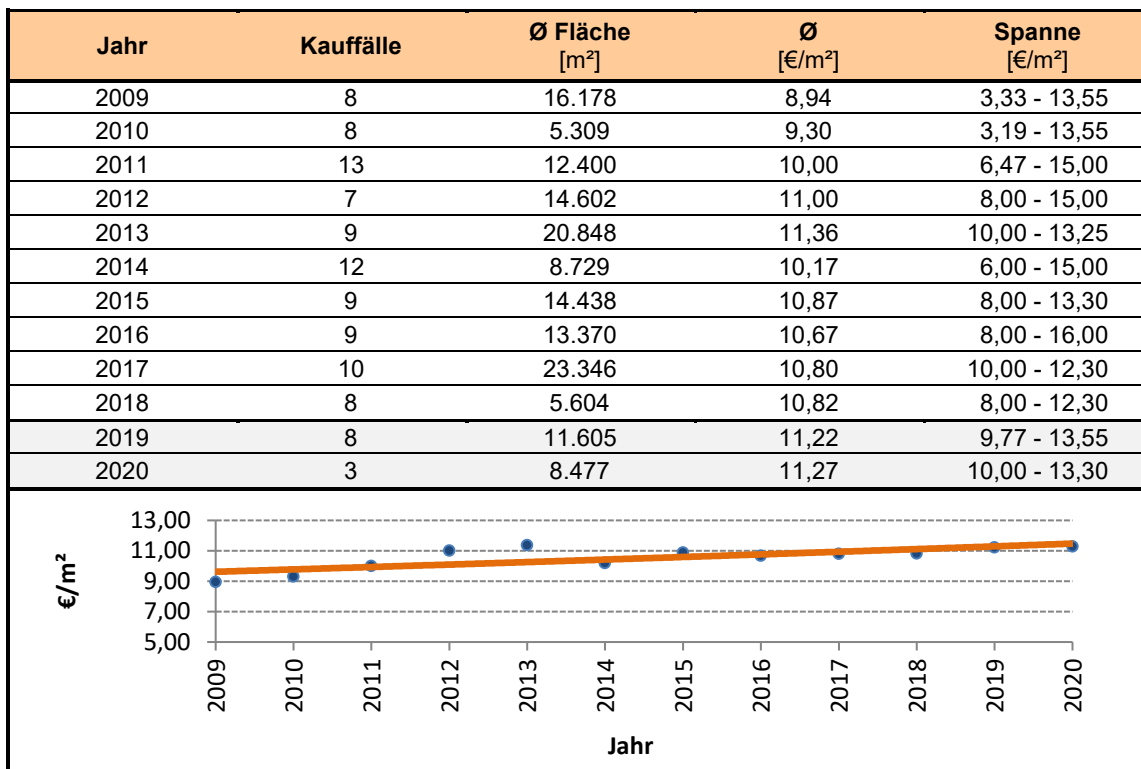
Tab. 17: Preisentwicklung Bauland nach § 34 BauGB

- **Bauland gemischte Bauflächen –**
(z.B. Geschosswohnungsbau, Geschäftslagen)



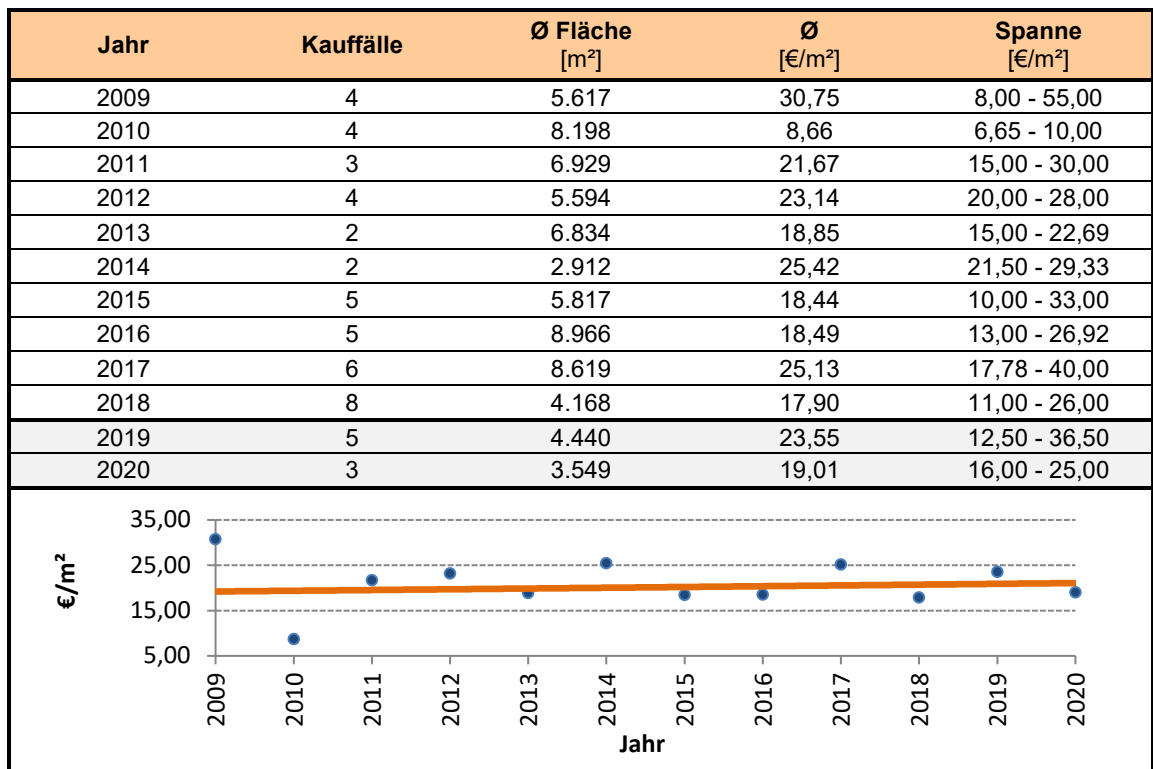
Tab. 18: Preisentwicklung Bauland gemischte Bauflächen

- **Bauland Gewerbeflächen - gefördert**



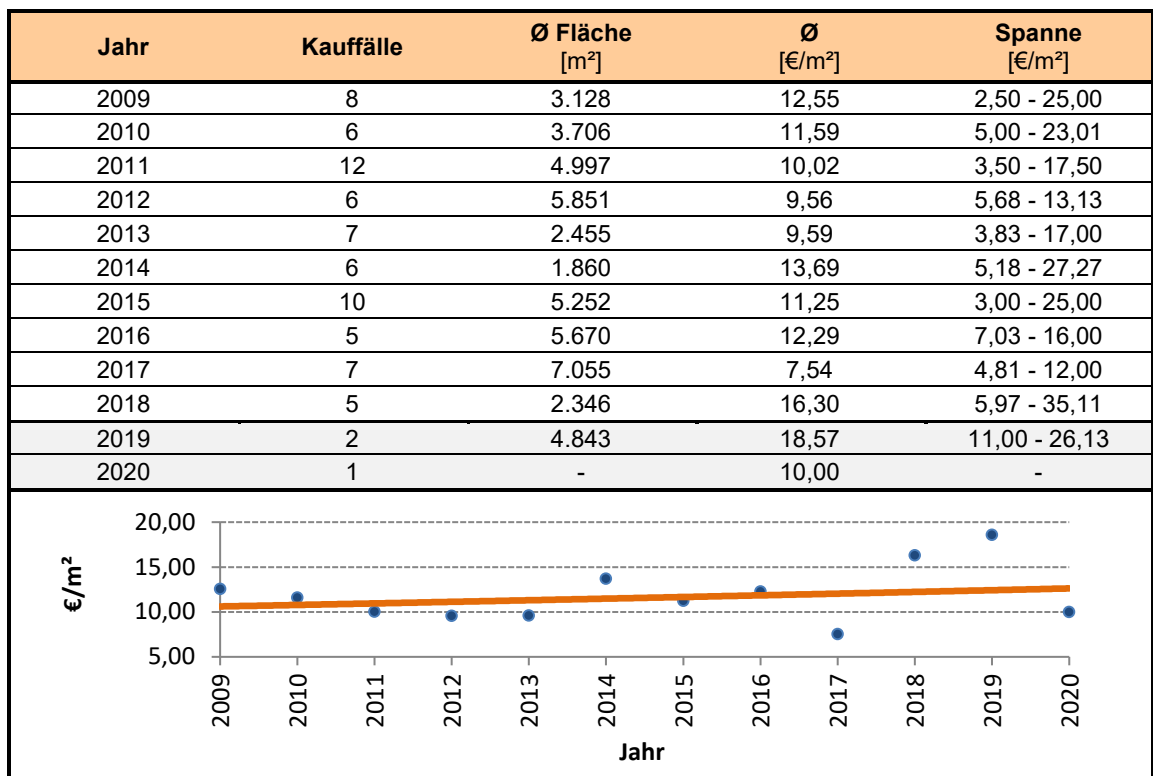
Tab. 19: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (gefördert)

- **Bauland Gewerbeflächen - ungefördert**



Tab. 20: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (ungefördert)

- **Bauland Gewerbeflächen - Altgewerbe**



Tab. 21: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen -Altgewerbe

3.4.3 Sanierungsgebiete

Der Eigentümer eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes für das Grundstück besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert, § 154 Abs. 2).

Die Ausgleichsbeträge werden in der Regel nach Abschluss der Sanierung erhoben, können aber auch im Ganzen vor Abschluss der Sanierung abgelöst werden, wenn es der jeweilige Grundstückseigentümer beantragt und es die Kommune zulässt.

Der Bearbeitungsstand der einzelnen Gebiete unterscheidet sich. Eine genaue Auskunft zum Stand der sanierungsbedingten Wertermittlung im Speziellen ist bei der zuständigen Stadt oder Gemeinde beziehungsweise den entsprechend beauftragten Sanierungsträgern zu erfragen. Die folgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht über die einzelnen Verfahren.

Für alle nach dem Stichtag 31.12.2020 abgeschlossenen Gebiete gilt: Der Bodenwert in abgeschlossenen Sanierungsverfahren setzt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert zuzüglich der prozentual ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus dem Gutachten (zu erfragen bei der zuständigen Kommune) zusammen.

Stadt / Gemeinde	Bezeichnung	Verfahrensstand
Adorf/Vogtl.	Altstadtkern	abgeschlossen
Auerbach/Vogtl.	Stadtkern	abgeschlossen
Bad Elster	Stadtmitte	abgeschlossen
Elsterberg	Stadtzentrum	abgeschlossen
Falkenstein/Vogtl.	Innenstadt	abgeschlossen
Falkenstein/Vogtl.	Gründerzeitviertel	im Verfahren
Klingenthal	Stadtzentrum	abgeschlossen
Lengsfeld	Stadtkern	abgeschlossen
Markneukirchen	Stadtkern	vorzeitige Ablöse
Netzschkau	Innenstadt	abgeschlossen
Neumark	Ortskern	abgeschlossen
Oelsnitz/Vogtl.	Stadtkern	abgeschlossen
Plauen	Altstadt	vorzeitige Ablöse
Plauen	Burgstraße	abgeschlossen
Plauen	Östliche Bahnhofsvorstadt	vorzeitige Ablöse
Reichenbach im Vogtland, OT Mylau	Stadtkern	abgeschlossen
Rodewisch	Stadtkern	vorzeitige Ablöse
Treuen	Stadtkern	abgeschlossen
Treuen	Obere Stadt	im Verfahren

Tab. 22: Übersicht über förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Vogtlandkreis

3.5 Erbbaurechte

Bei einem Erbbaurecht handelt es sich um ein veräußerbares und vererbbares (dingliches) Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten (§ 1 ErbbauVO).

Gegenleistung für das Erbbaurecht ist der Erbbauzins. Der Erbbauzins ist das jährlich wiederkehrende bzw. einmalig kapitalisierte Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. Häufig wird der Erbbauzins als bestimmter Prozentsatz des Bodenwertes vereinbart.

Das Erbbaurecht wird in einem Erbbaugrundbuch eingetragen und kann sowohl veräußert, beliehen, als auch vererbt werden. Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist im Eigentümergrundbuch dokumentiert.

Die Begründung des Erbbaurechtes, sowie der Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten werden im Teilmarkt unbebaute Grundstücke erfasst. Den Verkauf von Erbbaurechten beinhaltet der Teilmarkt bebaute Grundstücke.

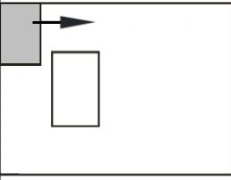
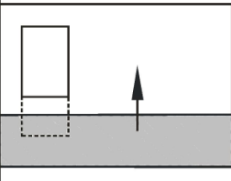
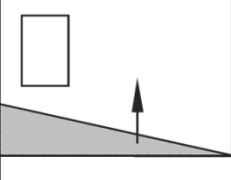
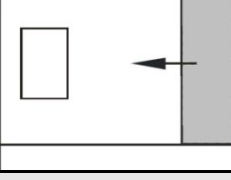
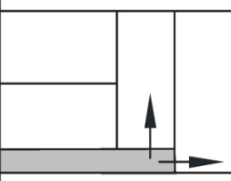
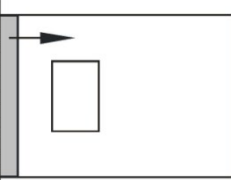
Aufgrund der geringen Fallzahl kann zu den Erbbauzinssätzen keine konkrete Aussage getroffen werden. Der Erbbauzinssatz der in den Jahren 2017-2020 abgeschlossenen Verträge wies eine große Schwankungsbreite von **3,5 % bis 5 % (Mittel 4,1 %)** auf. Der Zinssatz ist abhängig von der Nutzung des Grundstückes (gewerblich oder individueller Wohnungsbau, öffentliche Einrichtungen, Nutzung von Windkraft) und der Dauer der Erbbaurechtsbestellung (zwischen 25 und 85 Jahre) sowie weiteren Vertragsvereinbarungen (z. B. Investitionsverpflichtung, Lieferverträge, Übernahme sozialer Dienstleistungen).

3.6 Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen

Der Begriff „Arrondierung“ bedeutet im Allgemeinen etwas abzurunden. Im Grundstücksverkehr wird damit eine Erweiterung eines bestehenden Grundstückes um eine einzelne, aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht selbständig bebaubare Fläche bezeichnet. Der Erwerb dient in erster Linie dazu, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen oder zu erhöhen. Weitere Gründe können u. a. sein: Bereinigung eines Überbaus, Änderung eines ungünstigen Grenzverlaufes, Zukauf von Stellplatzflächen oder Hausgärten, Flächen zur Verbesserung der Erschließung privater Grundstücke. Kaufinteresse besteht hierbei nur bei einem bestimmten Personenkreis. Meist sind dies die Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

Für die vorliegende Auswertung wurde auf Kaufverträge des Berichtszeitraumes zurückgegriffen, um eine ausreichende Datendichte abzusichern. Erkennbar waren hierbei relativ große Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte. Der Kaufpreis ist einerseits vom Nutzen für den Eigentümer des benachbarten Grundstückes abhängig, andererseits aber auch vom Verhandlungsgeschick der jeweiligen Käufer.

In einigen Kommunen wurden bezüglich des Kaufs/Verkaufes von Grundstücken entsprechende Ratsbeschlüsse gefasst. Käufe/Verkäufe erfolgen hier entsprechend.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten / bebauten Grundstücken			
a) maßgebliche Teilflächen zur Erweiterung des Vorgartens	34	92 % (100 %) 47 % bis 162 %	
b) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung	88	102 % (100 %) 44 % bis 217 %	
c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	145	75 % (74 %) 15 % bis 161 %	
d) Garten- und Hinterland	99	33 % (26 %) 5 % bis 109 %	
2. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen oder verbessert wird	35	69 % (66 %) 16 % bis 137 %	
3. Straßenteilflächen (Veräußerung durch Straßenbaulastträger)			
Rückübertragung von unmaßgeblichen Straßenteilflächen bei ausreichend großem Vorgarten	20	16 % (20 %) 3 % bis 31 %	

Tab. 23: Arrondierungsflächen

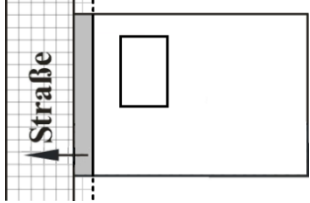
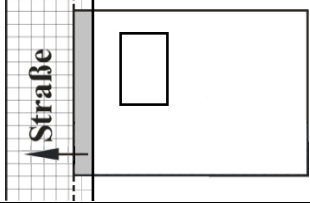
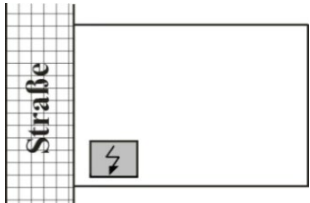
3.7 Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für öffentliche Verwaltungen und Verkehrsflächen.

Da Gemeinbedarfsflächen dauerhaft dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entzogen sind, kann für diese Flächen - rein begrifflich - auch kein Verkehrswert ermittelt werden. Dennoch sind diese Flächen nicht ohne Wert.

Der Käuferkreis ist in solchen Fällen stark eingeschränkt, in der Regel hat hierfür nur ein bestimmter Erwerber Interesse (öffentliche Hand, kirchliche Einrichtungen o. ä.). Bei Ankäufen von Straßenflächen kommt nur ein Straßenbaulastträger (Bund, Land oder Kommune) als Erwerber in Betracht.

Beim freihändigen Ankauf bemisst sich der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen nach dem Entschädigungswert (Institut der Vorwirkung der Enteignung), d. h. in der Regel, der Wert vor der Planfeststellung.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
1. Straßenteilflächen (Erwerb durch Straßenbaulastträger)			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bereits bestehenden Verkehrsfläche benötigt werden	51	Innenbereich 97 % (100 %) 41 % bis 133 %	
	59	Land-/Forstwirtschaft 99 % (100 %) 56 % bis 147 %	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Verkehrsfläche genutzten Teilfläche (rückständiger Grunderwerb)	158	16 % (16 %) 5 % bis 52 %	
2. Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung			
Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafo, Druckregelstationen, Wasserleitungen, Kläranlagen)	7 ¹⁾	Bauland 29 % (27%) 14 % bis 56 %	
	20	Land-/Forstwirtschaft 3,4-facher Wert (3,2-facher Wert) 1,0 bis 7,1 facher Wert des Grünlandes/ Wald- bodens	

Tab. 24: Verkehrsflächen / Flächen für Ver- und Entsorgung

¹⁾ 2017-2020

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
sonstige Gemeinbedarfsflächen			
Sportplatz / Freizeit ⁽²⁾	2	2,19 – 3,85	3,02 / (3,02)
Öffentliche Grünflächen ⁽²⁾	11	0,25 – 14,00	3,24 / (2,26)
Bach / Deich / Damm / Bachböschung ⁽¹⁾ (Hochwasserschutz, Bachausbau)	7	0,05 – 1,33	0,64 / (0,63)

Tab. 25: sonstige Gemeinbedarfsflächen

Auswertungszeitraum ⁽¹⁾ 2017-2020 ⁽²⁾ 2015-2020

3.8 Sonstige Flächen

Die Kategorie sonstige Flächen beinhaltet u. a. Flächen mit Garagennutzung, Wasserflächen, Abbauflächen, Unland u. a. Die Tabelle zeigt eine Übersicht über die durchschnittlichen Werte im Berichtszeitraum. Teilweise wurde auf den Auswertungszeitraum 2017 - 2020 zurückgegriffen, um eine höhere Aussagekraft zu erzielen.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
Garagenflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	157	4,60 - 43,38 20 % - 157 %	21,66 / (21,58) 91 % / (100 %)
bebauungsnahe Parkplatzflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	12	5,00 - 61,25 36 % - 71 %	27,24 / (27,29) 50 % / (48 %)
Teiche (Erholung, Fischzucht) ⁽¹⁾	8	0,11 - 1,94	0,99 / (1,09)
Abbauflächen ⁽¹⁾	4	1,00 - 4,75	2,85 / (2,83)
Lagerflächen (nicht bebau- bar)	5	0,85 – 2,53	1,48 / (1,49)
Unland ⁽¹⁾	18	0,10 - 0,45	0,22 / (0,20)

Tab. 26: sonstige Flächen

⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2017 – 2020

4. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke wird wie folgt untergliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Villen, Land- und Bauernhäuser
- Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbeobjekte
- sonstige bebaute Grundstücke

Die folgende Tabelle zeigt die Zahl der registrierten Fälle sowie **Geld- und Flächenumsatz für bebaute Grundstücke im Jahr 2019 bis 2020**.

Kategorie	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Kauf						
Bauernhaus / -hof	49	51	75,196	61,104	3,4868	3,3829
EFH - DHH	81	81	5,275	5,978	5,9205	8,3658
EFH - REH	19	21	0,873	0,706	1,3804	1,5725
EFH - freistehend	317	359	53,001	61,566	33,3150	40,9885
EFH - RMH	32	33	0,893	1,385	2,3390	2,3863
ZFH	38	62	4,749	7,827	3,8660	7,3085
Villa	7	5	7,198	3,160	2,7529	2,2820
MFH	240	244	18,818	20,127	38,0764	46,7648
WGH	78	76	7,640	7,851	15,3015	10,9550
Garagengrundstücke	45	67	1,414	11,693	0,3635	1,1614
Garten/Erholung	124	144	15,179	23,872	1,8819	2,3527
Hotel/Gaststätte / Pension	9	9	1,273	9,587	1,1430	1,3757
gewerbliche Grundstücke	66	76	30,317	60,360	8,3318	38,4174
Einzelhandel	16	22	16,135	14,558	38,7325	53,3243
Büro- / Geschäftsgebäude	12	13	2,252	1,832	23,3979	5,6843
sonstige Gebäude	8	13	2,588	4,918	16,0115	14,6997
Kauf-Verwandtschaft	116	172	18,938	91,333	7,5277	12,3528
Auktionen	38	35	7,283	13,595	2,1828	2,8219
Zwangsversteigerung	26	37	7,042	7,575	1,7846	1,8077
Tausch/Überlassung/Schenkung	5	4	2,961	0,783	0,0297	0,0020
Summe	1.326	1.524	279,025	409,810	207,8254	258,0062

Tab. 27: Umsatz bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Gebäudearten in den Jahren 2019 - 2020

In die allgemeine Umsatzzählung wurden alle in der Kaufpreissammlung registrierten Immobilienübergänge aufgenommen. Die Preisbildung wurde auf der Basis der auswertbaren Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorgenommen von denen die zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die Kaufpreise wurden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Der Median wird aufgrund seiner „Robustheit“ gegenüber Ausreißern in nicht normalverteilten Stichproben ebenfalls angegeben. Der dargestellte Mittelwert bezieht sich auf das einfache arithmetische Mittel.

Unter Bezugnahme auf die in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 angegebenen Modernisierungsgrade wurden den verbalen Beschreibungen unsaniert, tlw. saniert, saniert und Neubau äquivalente Restnutzungsdauern zugeordnet.

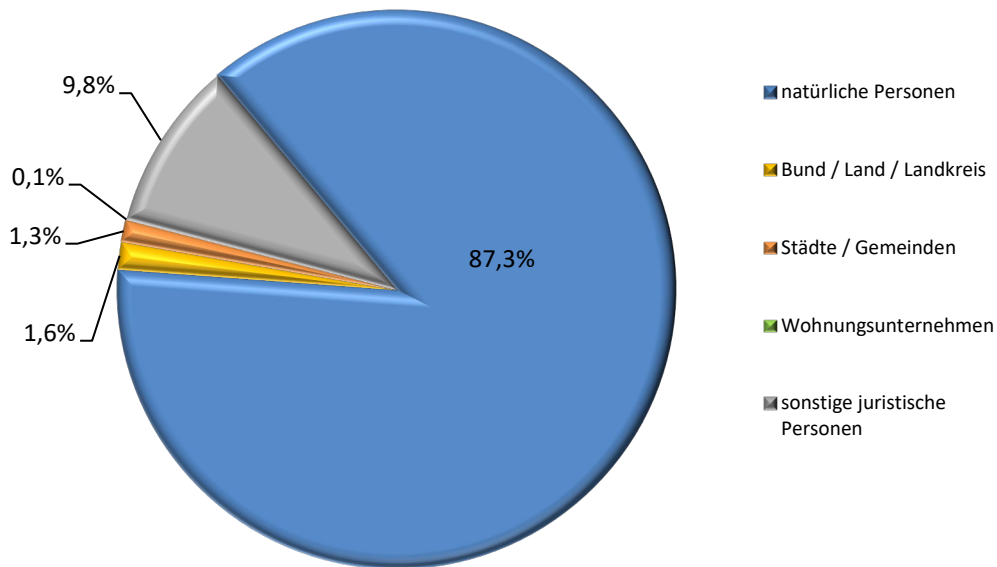


Abb. 24: Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

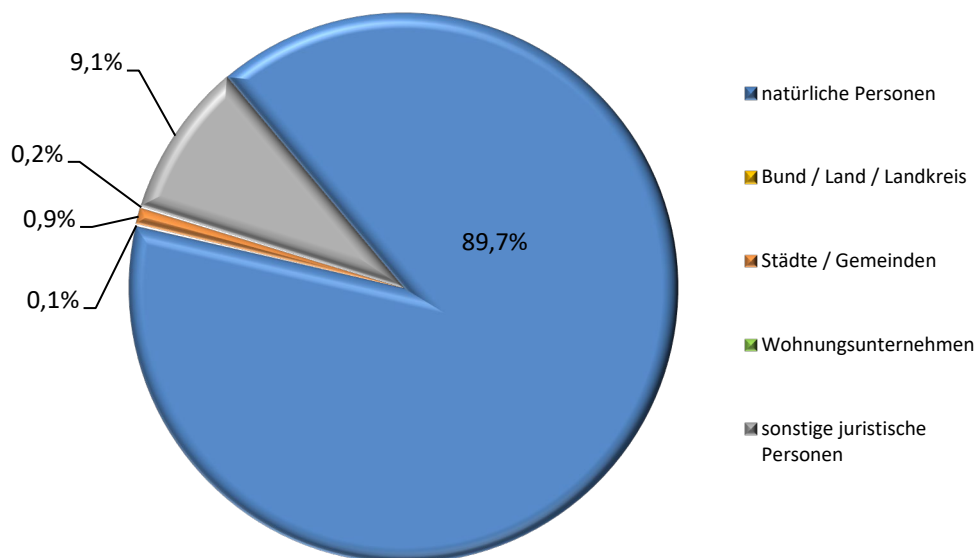
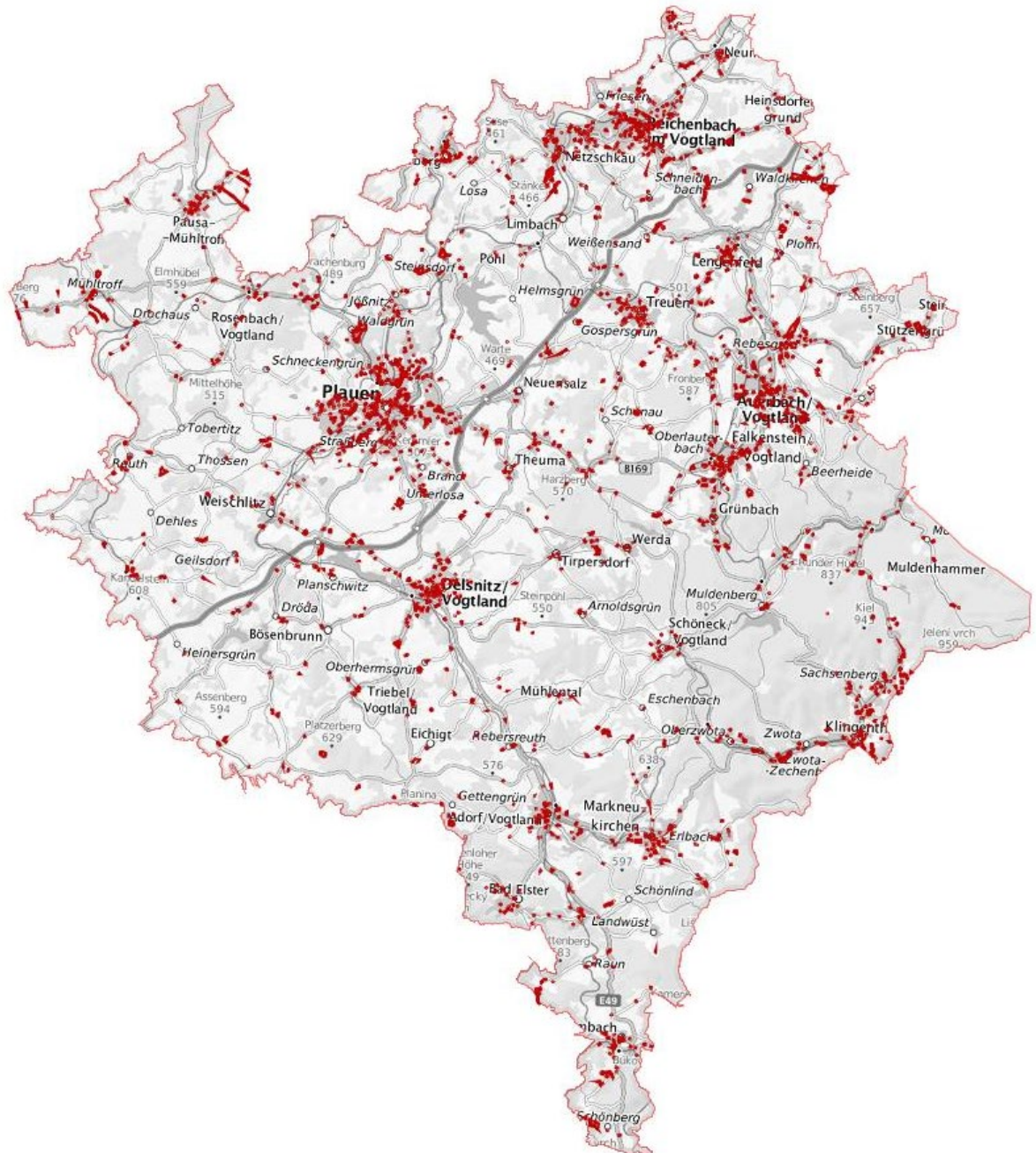


Abb. 25: Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge des Teilmarktes bebaute Grundstücke :



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Abb. 26: Regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt bebaute Grundstücke 2019 / 2020

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Berichtszeitraum wurden in der Gruppe Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 1.050 Fälle registriert. Der dabei erzielte Geldumsatz betrug rd. 112 Mio. €.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurde nicht zwischen der Wohnlage der Objekte differenziert. Es fanden ausschließlich Kaufverträge Berücksichtigung, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

Die Ergebnisse der Untersuchung beinhalten die Tabellen auf den folgenden Seiten.

Bemerkung: Tabellenwerte mit n=1 bis 3 (nur ein bis 3 auswertbare Kauffälle) sollen lediglich der Information des Marktes dienen. Ableitungen für das betreffende Marktsegment sind hier kaum möglich. Um den Datenschutz zu wahren, werden diese Werte gerundet angegeben.

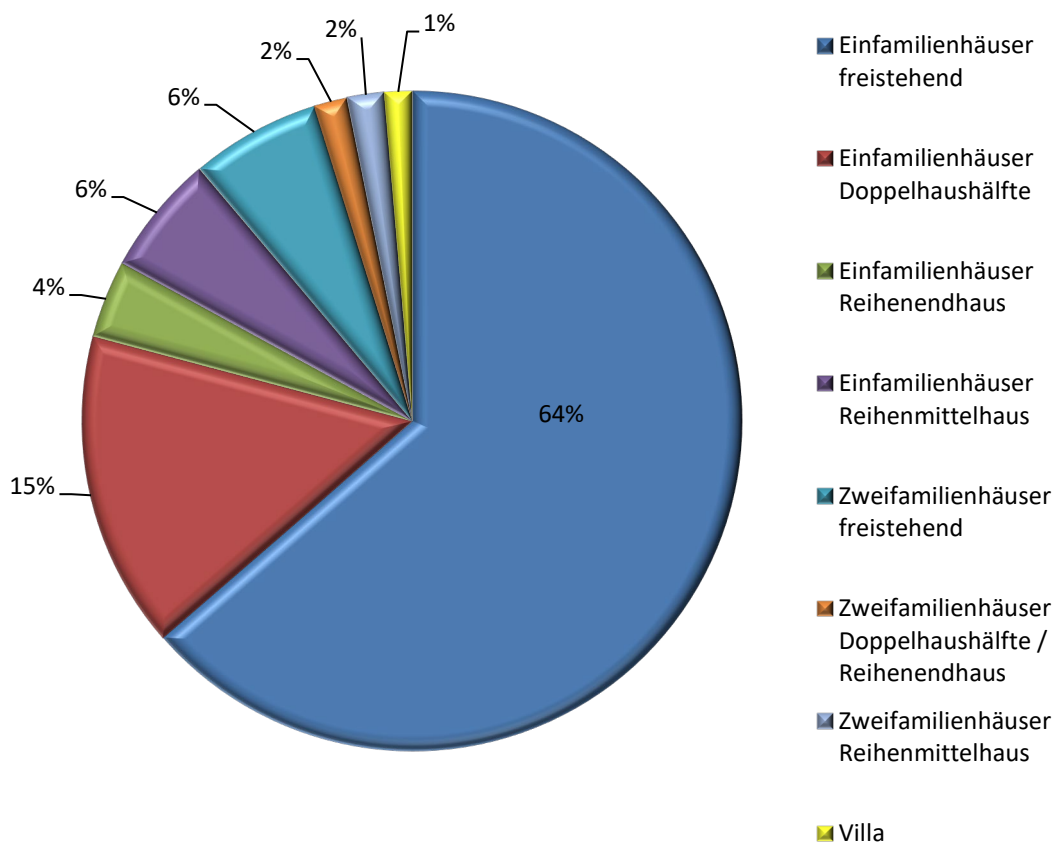


Abb. 27: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Einfamilien- häuser freistehend	unsaniert/ kaum saniert												
	68	bis 1949	ca. <= 10	gesamt	37.712,- (32.000,-)	6.000,-	95.000,-	1.293 (923)	123 (115)	330,- (290,-)	181,- (158,-)	22,-	564,-
	13			1	27.346,- (28.000,-)	6.000,-	50.000,-	853 (776)	101 (95)	279,- (243,-)	165,- (173,-)	40,-	310,-
	33			2	38.136,- (32.000,-)	12.800,-	95.000,-	1.649 (1.130)	139 (140)	292,- (284,-)	163,- (160,-)	22,-	432,-
	15			3	38.767,- (40.000,-)	12.000,-	65.000,-	948 (670)	116 (115)	363,- (321,-)	210,- (148,-)	25,-	530,-
	7			4	52.698,- (47.500,-)	7.500,-	85.900,-	1.167 (1.000)	102 (108)	533,- (413,-)	237,- (138,-)	29,-	564,-
	teilsaniert												
	143	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	98.021,- (93.000,-)	30.000,-	289.000,-	1.407 (1.000)	123 (120)	813,- (775,-)	615,- (607,-)	239,-	1.341,-
	26			1	88.075,- (85.000,-)	30.000,-	175.000,-	1.628 (1.177)	127 (127)	693,- (699,-)	551,- (550,-)	256,-	884,-
	76			2	100.770,- (100.000,-)	35.000,-	165.000,-	1.535 (1.074)	129 (120)	809,- (776,-)	625,- (607,-)	239,-	1.143,-
	30			3	81.267,- (80.200,-)	35.000,-	160.000,-	959 (725)	111 (100)	745,- (739,-)	568,- (550,-)	254,-	1.046,-
	11			4	148.227,- (133.000,-)	85.000,-	289.000,-	1.227 (1.155)	113 (105)	1.312,- (1.267,-)	821,- (756,-)	592,-	1.341,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	47	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	200.743,- (193.000,-)	110.000,-	355.000,-	1.208 (840)	138 (140)	1.463,- (1.458,-)	1.232,- (1.221,-)	815,-	1.880,-
	5			1	164.400,- (138.000,-)	117.000,-	280.000,-	1.520 (620)	116 (104)	1.393,- (1.317,-)	1.247,- (1.221,-)	1.068,-	1.610,-
	20			2	181.195,- (176.500,-)	140.000,-	250.000,-	1.332 (993)	144 (143)	1.282,- (1.260,-)	1.094,- (1.143,-)	815,-	1.355,-
	12			3	203.000,- (196.000,-)	110.000,-	345.000,-	1.065 (883)	138 (125)	1.473,- (1.349,-)	1.287,- (1.192,-)	892,-	1.880,-
	10			4	255.300,- (265.000,-)	160.000,-	355.000,-	977 (820)	140 (142)	1.850,- (1.872,-)	1.435,- (1.386,-)	1.169,-	1.873,-

Tab. 28/1: Einfamilienhäuser, freistehend - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Einfamilien- häuser freistehend	unsaniert / kaum saniert												
	8	1950-1990	ca. <= 10	gesamt	36.025,- (32.500,-)	10.000,-	77.500,-	1.953 (1.222)	103 (84)	394,- (325,-)	114,- (89,-)	21,-	288,-
	4			1 + 2	29.925,- (28.900,-)	22.000,-	40.000,-	2.914 (2.439)	104 (104)	319,- (315,-)	117,- (80,-)	21,-	288,-
	4			3 + 4	42.125,- (40.500,-)	10.000,-	77.500,-	993 (1.033)	103 (81)	470,- (325,-)	112,- (112,-)	27,-	195,-
	teilsaniert												
	53	1950-1990	ca. 11-25	gesamt	110.207,- (105.000,-)	35.000,-	188.000,-	1.368 (1.010)	111 (110)	998,- (1.000,-)	745,- (779,-)	314,-	1.142,-
	11			1	75.774,- (74.247,-)	35.000,-	105.000,-	1.228 (1.050)	95 (95)	795,- (808,-)	624,- (646,-)	359,-	890,-
	24			2	120.917,- (122.000)	45.000,-	188.000,-	1.579 (1.111)	121 (120)	1.012,- (1.029,-)	783,- (802,-)	314,-	1.081,-
	10			3	96.245,- (85.000,-)	40.000,-	155.000,-	1.360 (733)	105 (109)	924,- (960,-)	672,- (663,-)	400,-	1.059,-
	8			4	142.875,- (143.500,-)	105.000,-	185.000,-	939 (690)	112 (120)	1.328,- (1.211,-)	892,- (888,-)	691,-	1.142,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	33	1950-1990	ca. 26-45	gesamt	186.383,- (169.000,-)	89.150,-	280.000,-	1.193 (857)	120 (120)	1.579,- (1.563,-)	1.294,- (1.236,-)	827,-	2.006,-
	14			1 + 2	159.930,- (150.000,-)	120.000,-	240.000,-	1.095 (734)	123 (125)	1.319,- (1.306,-)	1.135,- (1.140,-)	827,-	1.571,-
	10			3	179.265,- (155.000,-)	89.200,-	280.000,-	797 (642)	122 (124)	1.469,- (1.434,-)	1.264,- (1.220,-)	949,-	1.800,-
	9			4	235.444,- (240.000,-)	190.000,-	275.000,-	1.785 (1.157)	113 (115)	2.104,- (2.083,-)	1.573,- (1.458,-)	1.201,-	2.006,-

Tab. 28/2: Einfamilienhäuser, freistehend - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Einfamilien- häuser freistehend	Neubau												
	36	ab 1991	ca. <= 50	gesamt	224.868,- (213.000,-)	140.000,-	385.000,-	974 (742)	138 (135)	1.652,- (1.613,-)	1.441,- (1.377,-)	786,-	2.506,-
	7			1	195.214,- (180.000,-)	140.000,-	300.000,-	1.398 (1.055)	153 (150)	1.281,- (1.200,-)	1.139,- (949,-)	786,-	1.764,-
	13			2	215.231,- (200.000,-)	149.000,-	298.000,-	993 (745)	140 (150)	1.544,- (1.565,-)	1.357,- (1.349,-)	969,-	1.618,-
	8			3	224.719,- (206.525,-)	150.000,-	335.000,-	761 (672)	122 (127)	1.849,- (1.713,-)	1.605,- (1.381,-)	1.113,-	2.506,-
	8			4	266.625,- (257.500,-)	160.000,-	385.000,-	785 (623)	138 (132)	1.956,- (1.786,-)	1.676,- (1.534,-)	1.067,-	2.400,-
	19	ab 1991	ca. >= 51	gesamt	293.566,- (287.000,-)	207.000,-	439.000,-	963 (813)	129 (120)	2.316,- (2.440,-)	2.024,- (2.117,-)	1.342,-	2.726,-
	9			1 + 2 + 3	286.000,- (299.000,-)	207.000,-	410.000,-	1.349 (1.067)	135 (125)	2.151,- (2.113,-)	1.907,- (1.909,-)	1.342,-	2.277,-
	10			4	300.375,- (286.000,-)	208.000,-	439.000,-	617 (540)	123 (115)	2.465,- (2.446,-)	2.129,- (2.143,-)	1.553,-	2.726,-
	Fertigteilhaus												
	30	ab 1991	ca. 35-55	gesamt	198.350,- (192.500,-)	124.000,-	290.000,-	863 (652)	124 (119)	1.605,- (1.553,-)	1.378,- (1.348,-)	982,-	1.716,-
	20			1 + 2	197.326,- (191.500,-)	124.000,-	290.000,-	954 (652)	124 (119)	1.592,- (1.553,-)	1.380,- (1.360,-)	982,-	1.667,-
	8			3	192.374,- (185.000,-)	150.000,-	271.200,-	677 (646)	127 (129)	1.535,- (1.496,-)	1.303,- (1.273,-)	1.150,-	1.643,-
	2			4	232.500,-	220.000,-	245.000,-	693 (693)	115 (115)	2.022,- (2.022,-)	1.664,- (1.664,-)	1.612,-	1.716,-
	4	ab 1991	ca. 65	3 + 4	289.953,- (310.000,-)	189.811,-	350.000,-	663 (684)	117 (119)	2.471,- (2.474,-)	2.178,- (2.173,-)	1.669,-	2.698,-
Bauträgerhaus	2	2019/2020	ca. 70-75	-	311.000,-	-	-	446	128	2.441,-	2.313,-	2.277,-	2.348,-
Holzhaus	1	ab 1991	ca. 45	-	250.000,-	-	-	850	166	1.506,-	1.380,-	-	-

Tab. 28/3: Einfamilienhäuser, freistehend - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Einfamilien- häuser Doppelhaus- hälfte	unsaniert / kaum saniert												
	38	bis 1949	ca. <= 10	gesamt	42.184,- (45.000,-)	15.000,-	75.000,-	621 (615)	97 (92)	471,- (411,-)	294,- (274,-)	37,-	549,-
	2			1	28.500,- (28.500,-)	-	-	662 (662)	97 (97)	304,- (304,-)	210,- (210,-)	162,-	257,-
	16			2	39.094,- (42.500,-)	15.000,-	54.000,-	681 (636)	97 (92)	431,- (450,-)	290,- (265,-)	124,-	513,-
	14			3	40.750,- (40.750,-)	15.000,-	62.800,-	496 (499)	104 (98)	414,- (373,-)	291,- (276,-)	37,-	549,-
	6			4	58.333,- (56.000,-)	45.000,-	75.000,-	740 (800)	82 (77)	769,- (713,-)	342,- (325,-)	191,-	543,-
	teilsaniert												
	62	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	88.346,- (80.000,-)	50.000,-	197.000,-	716 (653)	105 (90)	860,- (839,-)	647,- (641,-)	341,-	985,-
	6			1	68.167,- (65.000,-)	50.000,-	100.000,-	497 (558)	105 (102)	653,- (639,-)	579,- (571,-)	341,-	865,-
	23			2	85.348,- (80.000,-)	50.000,-	197.000,-	761 (630)	110 (95)	775,- (708,-)	627,- (570,-)	391,-	985,-
	25			3	89.138,- (82.000,-)	52.460,-	170.000,-	697 (800)	104 (90)	877,- (889,-)	651,- (648,-)	348,-	861,-
	8			4	109.625,- (108.000,-)	64.000,-	160.000,-	808 (800)	96 (88)	1.208,- (1.258,-)	740,- (760,-)	531,-	907,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	15	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	153.667,- (150.000,-)	100.000,-	200.000,-	790 (800)	113 (105)	1.397,- (1.333,-)	1.112,- (1.089,-)	860,-	1.412,-
	2			1	115.000,- (115.000,-)	-	-	657 (657)	114 (114)	1.010,- (1.010,-)	924,- (924,-)	860,-	987,-
	2			2	187.500,- (187.500,-)	-	-	1.260 (1.260)	124 (124)	1.670,- (1.670,-)	1.213,- (1.213,-)	1.073,-	1.354,-
	6			3	163.667,- (161.000,-)	120.000,-	200.000,-	800 (820)	124 (120)	1.347,- (1.313,-)	1.159,- (1.114,-)	978,-	1.412,-
	5			4	143.600,- (140.000,-)	138.000,-	150.000,-	643 (650)	96 (100)	1.503,- (1.500,-)	1.091,- (1.089,-)	930,-	1.307,-

Tab. 29/1: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Einfamilien- häuser Doppelhaus- hälfte	teilsaniert												
	5	1950-1990	ca. 11-25	2 + 3 + 4	147.400,- (147.000,-)	130.000,-	180.000,-	818 (791)	124 (122)	1.194,- (1.215,-)	994,- (991,-)	913,-	1.056,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	4	1950-1990	ca. 26-45	2 + 3 + 4	209.625,- (213.250,-)	135.000,-	277.000,-	468 (476)	116 (112)	1.790,- (1.815,-)	1.616,- (1.591,-)	1.208,-	2.072,-
	Neubau												
	4	ab 1991	ca. 35-50	2 + 4	196.950,- (200.900,-)	137.500,-	248.500,-	340 (340)	120 (123)	1.638,- (1.717,-)	1.509,- (1.558,-)	1.076,-	1.842,-
	Fertigteilhaus												
	2	ab 1991	ca. 40-45	2 + 4	165.000,- (165.000,-)	-	-	447 (447)	132 (132)	1.334,- (1.334,-)	1.219,- (1.219,-)	909,-	1.529,-

Tab. 29/2: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Einfamilien- häuser Reihen- endhaus	unsaniert / kaum saniert												
	13	bis 1949	ca. <= 10	gesamt	31.500,- (40.000,-)	11.500,-	45.000,-	282 (280)	123 (130)	278,- (250,-)	201,- (215,-)	11,-	433,-
	5			2	26.300,- (20.000,-)	11.500,-	42.000,-	244 (210)	124 (140)	239,- (180,-)	178,- (144,-)	50,-	369,-
	8			3 + 4	34.750,- (42.500,-)	12.000,-	45.000,-	305 (310)	123 (125)	303,- (322,-)	216,- (217,-)	11,-	433,-
	teilsaniert												
	9	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	89.944,- (80.000,-)	55.000,-	145.000,-	584 (410)	117 (120)	800,- (802,-)	631,- (639,-)	296,-	893,-
	3			2	84.333,- (80.000,-)	73.000,-	100.000,-	602 (507)	125 (120)	693,- (667,-)	580,- (600,-)	442,-	700,-
	4			3	100.500,- (101.000,-)	55.000,-	145.000,-	584 (373)	128 (125)	808,- (816,-)	651,- (708,-)	296,-	893,-
	2			4	77.250,- (77.250,-)	-	-	557 (557)	82 (82)	946,- (946,-)	666,- (666,-)	639,-	694,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	6	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	173.00,- (164.000,-)	140.000,-	210.000,-	500 (405)	123 (115)	1.455,- (1.441,-)	1.273,- (1.317,-)	791,-	1.661,-
	3			2	156.00,- (163.000,-)	140.000,-	165.000,-	473 (460)	138 (130)	1.160,- (1.269,-)	1.046,- (1.093,-)	791,-	1.253,-
	3			4	190.00,- (200.000,-)	160.000,-	210.000,-	527 (335)	108 (110)	1.750,- (1.818,-)	1.501,- (1.462,-)	1.380,-	1.661,-
	Neubau												
	2	ab 1991	ca. 40-45	3 + 4	177.500,-	-	-	314 (314)	125 (125)	1.428,- (1.428,-)	1.288,- (1.288,-)	1.084,-	1.492,-

Tab. 30/1: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Einfamilien- häuser Reihen- mittelhaus	unsaniert / kaum saniert												
	14	bis 1949	ca.<= 10	gesamt	29.179,- (25.750,-)	12.000,-	66.000,-	315 (243)	111 (110)	266,- (232,-)	183,- (157,-)	30,-	401,-
	4			2	27.500,- (28.000,-)	15.000,-	39.000,-	315 (205)	110 (105)	257,- (227,-)	195,- (157,-)	141,-	325,-
	10			3	29.850,- (25.250,-)	12.000,-	66.000,-	315 (263)	112 (110)	269,- (236,-)	178,- (179,-)	30,-	401,-
	teilsaniert												
	16	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	75.531,- (72.500,-)	50.000,-	120.000,-	385 (335)	110 (107)	702,- (725,-)	569,- (561,-)	255,-	856,-
	5			2	55.700,- (52.000,-)	50.000,-	65.000,-	421 (340)	104 (110)	547,- (588,-)	451,- (478,-)	354,-	518,-
	8			3	80.625,- (83.500,-)	58.000,-	100.000,-	265 (275)	116 (105)	720,- (780,-)	636,- (674,-)	255,-	856,-
	3			4	95.000,- (90.000,-)	75.000,-	120.000,-	643 (800)	105 (115)	910,- (938,-)	587,- (660,-)	402,-	698,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	3	bis 1949	ca. 26-45	3 + 4	174.333,- (170.000,-)	95.000,-	258.000,-	243 (220)	133 (150)	1.279,- (1.063,-)	1.178,- (974,-)	943,-	1.618,-
	teilsaniert												
	1	1950-1990	ca. 11-25	2	89.000,-	-	-	ca. 600	ca. 110	809,-	643,-	-	-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	1	1950-1990	ca. 26-45	4	150.000,-	-	-	ca. 450	ca. 95	1.579,-	1.280,-	-	-
	Neubau												
	6	ab 1991	ca. 46-50	gesamt	182.333,- (180.000,-)	135.000,-	229.000,-	208 (215)	121 (114)	1.534,- (1.423,-)	1.433,- (1.325,-)	1.096,-	2.029,-
	4			3	169.750,- (157.500,-)	135.000,-	229.000,-	222 (235)	115 (114)	1.465,- (1.423,-)	1.368,- (1.325,-)	1.265,-	1.558,-
	2			4	207.500,- (207.500,-)	-	-	181 (181)	132 (132)	1.670,- (1.670,-)	1.562,- (1.562,-)	1.096,-	2.029,-

Tab. 30/2: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Zwei- familien- häuser freistehend	unsaniert / kaum saniert												
	11	bis 1949	ca. <= 10	1 + 2 + 3	46.955,- (59.000,-)	12.000,-	70.000,-	918 (800)	203 (200)	237,- (240,-)	148,- (150,-)	3,-	272,-
	5			1 + 2	46.400,- (60.000,-)	12.000,-	70.000,-	1.100 (1.370)	204 (200)	225,- (240,-)	142,- (162,-)	3,-	216,-
	6			3	47.417,- (52.000,-)	15.500,-	70.000,-	767 (665)	202 (195)	247,- (269,-)	153,- (146,-)	21,-	272,-
	teilsaniert												
	26	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	120.482,- (112.500,-)	58.000,-	253.000,-	1.276 (1.144)	181 (178)	666,- (591,-)	505,- (472,-)	258,-	890,-
	5			1	112.960,- (110.000,-)	100.000,-	129.800,-	1.280 (1.140)	191 (200)	600,- (552,-)	498,- (494,-)	399,-	610,-
	10			2	97.872,- (88.000,-)	58.000,-	93.840,-	1.620 (1.357)	166 (150)	588,- (547,-)	421,- (394,-)	258,-	715,-
	6			3	109.500,- (116.000,-)	75.000,-	135.000,-	987 (840)	193 (190)	566,- (566,-)	445,- (454,-)	398,-	478,-
	5			4	186.400,- (180.000,-)	139.000,-	253.000,-	930 (760)	190 (203)	1.008,- (933,-)	750,- (761,-)	580,-	890,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	9	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	175.878,- (175.000,-)	114.200,-	248.700,-	1.069 (870)	188 (160)	955,- (986,-)	835,- (766,-)	653,-	1.212,-
	4			1 + 2	152.300,- (157.500,-)	114.200,-	180.000,-	1.421 (1.362)	166 (155)	929,- (957,-)	796,- (806,-)	656,-	915,-
	5			3 + 4	194.740,- (195.000,-)	145.000,-	248.700,-	787 (790)	205 (240)	975,- (986,-)	866,- (765,-)	653,-	1.212,-

Tab. 31/1: Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Zwei- familien- häuser freistehend	teilsaniert / überwiegend saniert												
	2	1950-1990	ca. 20-30	1 + 2	190.000,- (190.000,-)	-	-	2.310 (2.310)	188 (188)	1.009,- (1.009,-)	821,- (821,-)	820,-	823,-
	Neubau												
	3	ab 1991	ca. 40-50	1 + 2 + 3	275.000,- (306.000,-)	199.000,-	320.000,-	1.835 (2.110)	210 (199)	1.333,- (1.224,-)	1.178,- (1.108,-)	844,-	1.583,-
Zwei- familienhaus Doppel- haushälfte / Reihen- endhaus	teilsaniert												
	6	bis 1949	ca. 11-25	2 + 3	73.667,- (65.000,-)	60.000,-	110.000,-	479 (354)	177 (154)	427,- (435,-)	356,- (345,-)	257,-	437,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	5	bis 1949	ca. 26-45	2 + 3 + 4	189.700,- (158.000,-)	145.000,-	331.500,-	979 (1.107)	206 (228)	916,- (806,-)	786,- (685,-)	542,-	1.210,-
Zwei- familienhaus Reihen- mittelhaus	unsaniert / kaum saniert												
	4	bis 1949	ca. <= 10	2 + 3	33.750,- (31.500,-)	23.000,-	49.000,-	448 (390)	177 (178)	189,- (171,-)	132,- (139,-)	51,-	197,-
	teilsaniert												
	5	bis 1949	ca. 11-25	2 + 3 + 4	72.370,- (69.000,-)	60.000,-	98.000,-	258 (280)	171 (160)	431,- (374,-)	374,- (306,-)	281,-	545,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	4	bis 1949	ca. 26-45	3 + 4	173.500,- (172.500,-)	149.000,-	200.000,-	465 (320)	220 (218)	787,- (791,-)	716,- (737,-)	591,-	799,-

Tab. 31/2: Zweifamilienhäuser - Weiterverkäufe 2019/2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.2 Villen, Land- und Bauernhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	Sanierungs- grad	RND [Jahre]	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Villen	2	bis 1949	teilsaniert	ca. 11-25	115.000,- (115.000,-)	-	-	3.176 (3.176)	364 (364)	324,- (324,-)	239,- (239,-)	195,-	282,-
	4	bis 1949	überwiegend saniert	ca. 26-45	282.500,- (235.000,-)	200.000,-	460.000,-	4.110 (3.740)	243 (225)	1.139,- (1.112,-)	801,- (805,-)	690,-	903,-
	2	bis 1949	kernsaniert	ca. 46-50	1.130.000,- (1.130.000,-)	-	-	4.372 (4.372)	463 (463)	2.455,- (2.455,-)	2.138,- (2.138,-)	2.136,-	2.140,-

Tab. 32: Villen 2019-2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	Sanierungs- grad	RND [Jahre]	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Bauern- häuser/ Häusler- anwesen	18	bis 1949	unsaniert / kaum saniert	ca. <= 10	29.944,- (31.500,-)	10.000,-	50.000,-	2.246 (1.610)	110 (104)	291,- (283,-)	133,- (127,-)	28,-	296,-
	9	bis 1949	teilsaniert	ca. 11-25	87.111,- (80.000,-)	50.000,-	150.000,-	2.365 (1.611)	123 (125)	730,- (714,-)	482,- (489,-)	164,-	745,-
3- und 4-Seithöfe	13	bis 1949	unsaniert / kaum saniert	ca. <= 10	42.493,- (44.909,-)	25.000,-	65.000,-	9.453 (2.720)	148 (140)	299,- (321,-)	108,- (94,-)	19,-	236,-
	18	bis 1949	teilsaniert	ca. 11-25	103.739,- (90.000,-)	55.000,-	190.300,-	7.765 (3.735)	150 (150)	700,- (687,-)	428,- (389,-)	230,-	670,-
	3	bis 1949	überwiegend saniert	ca. 26-45	210.000,- (145.000,-)	135.000,-	350.000,-	27.735 (2.649)	176 (178)	1.210,- (1.074,-)	897,- (818,-)	808,-	1.066,-

Tab. 33: Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2019-2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Bei den vorstehend ausgewerteten Bauernhäusern handelt es sich um Objekte Baujahr zwischen 1800 und 1920, überwiegend teilunterkellert, 1-2-geschossig. Die Raumhöhen liegen im EG unter 2,50 m und im OG häufig um 2,0 m. Die ausgewerteten 3- bzw. 4-Seithöfe bestehen aus einem Wohnhaus sowie zwei oder drei weiteren Nebengebäuden, ehemals errichtet als Scheune und Stallung. Häufig sind sie in die Denkmalliste eingetragen.

Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren in €/m² wurde ausschließlich die Wohnfläche herangezogen.

4.3 Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis	Min	Max	Mittel (Median) Grund- stücks- größe	Mittel (Median) Wohn- fläche	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil	Min	Max
			[Jahre]		[EUR]	[EUR]	[EUR]	[m²]	[m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]
Mehr- familien- häuser	unsaniert/ kaum saniert												
	72	bis 1949	ca.<= 10	gesamt	40.451,- (39.500,-)	5.000,-	100.000,-	522 (379)	371 (328)	124,- (111,-)	78,- (57,-)	1,-	237,-
	19			2	36.921,- (35.000,-)	13.000,-	57.500,-	834 (550)	314 (300)	131,- (118,-)	86,- (69,-)	16,-	191,-
	31			3	37.387,- (36.000,-)	5.000,-	85.000,-	458 (378)	367 (326)	113,- (110,-)	70,- (66,-)	1,-	210,-
	22			4	47.818,- (50.000,-)	20.000,-	100.000,-	343 (270)	424 (375)	131,- (98,-)	82,- (51,-)	1,-	237,-
	teilsaniert												
	84	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	118.781,- (110.000,-)	50.000,-	290.000,-	491 (390)	344 (329)	348,- (338,-)	291,- (291,-)	97,-	593,-
	13			2	85.385,- (79.000,-)	56.000,-	125.000,-	756 (700)	269 (280)	328,- (325,-)	264,- (282,-)	101,-	426,-
	38			3	106.026,- (88.000,-)	50.000,-	230.000,-	477 (395)	317 (297)	332,- (322,-)	282,- (279,-)	128,-	492,-
	33			4	146.625,- (140.000,-)	60.000,-	290.000,-	403 (330)	405 (380)	374,- (373,-)	311,- (314,-)	97,-	593,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	123	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	248.722,- (220.000,-)	107.500,-	660.000,-	460 (370)	410 (390)	605,- (571,-)	545,- (523,-)	278,-	1.052,-
	8			2	217.000,- (197.500,-)	165.000,-	375.000,-	747 (787)	349 (341)	648,- (640,-)	595,- (584,-)	384,-	908,-
	47			3	191.726,- (170.000,-)	107.500,-	400.000,-	460 (380)	349 (325)	546,- (537,-)	497,- (488,-)	312,-	692,-
	68			4	291.849,- (256.000,-)	135.000,-	660.000,-	427 (350)	459 (412)	640,- (622,-)	572,- (560,-)	278,-	1.052,-
	Kernsaniert												
	3	bis 1949	>= 46	4	1.493.026,- (1.627.934,-)	1.071.450,-	1.779.494,-	360 (260)	384 (423)	3.895,- (3.869,-)	3.840,- (3.810,-)	3.802,-	3.908,-

Tab. 34/1: Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Mehr- familien- häuser	unsaniert/ kaum saniert												
	3	1950-1990	ca. <= 10	1 + 2 + 3	40.667,- (40.000,-)	22.000,-	60.000,-	918 (950)	315 (300)	130,- (104,-)	69,- (79,-)	42,-	87,-
	teilsaniert												
	5	1950-1990	ca. 11-25	2	110.940,- (102.200,-)	85.000,-	151.000,-	3.591 (3.854)	269 (272)	461,- (464,-)	292,- (283,-)	262,-	366,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	5	1950-1990	ca. 26-45	1 + 2 + 4	459.000,- (325.000,-)	220.000,-	750.000,-	1.313 (812)	613 (390)	783,- (809,-)	702,- (667,-)	659,-	769,-
	Neubau												
	2	1991 - 2010	ca. <= 54	3	477.500,- (477.500,-)	-	-	1.621 (1.621)	466 (466)	1.099,- (1.099,-)	1.031,- (1031,-)	879,-	1.182,-
	2	ab 2019	ca. >= 55	3	2.580.000,- (2.580.000,-)	-	-	2.405 (2405)	1.083 (1.083)	2.368,- (2.368,-)	2.285,- (2.285,-)	2.138,-	2.431,-

Tab. 34/2: Mehrfamilienhäuser 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn-/ Nutz- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Wohn- und Geschäfts- häuser	unsaniert/ kaum saniert												
	31	bis 1949	ca.<= 10	gesamt	38.503,- (35.000,-)	12.000,-	95.000,-	395 (320)	358 (290)	123,- (128,-)	76,- (65,-)	11,-	211,-
	9			1 + 2	37.900,- (40.000,-)	14.900,-	85.000,-	401 (320)	352 (267)	114,- (133,-)	84,- (93,-)	32,-	129,-
	17			3	35.618,- (32.000,-)	12.000,-	70.000,-	363 (280)	311 (250)	135,- (133,-)	83,- (79,-)	11,-	211,-
	5			4	49.400,- (45.000,-)	20.000,-	95.900,-	492 (340)	527 (521)	97,- (82,-)	39,- (41,-)	28,-	47,-
	teilsaniert												
	46	bis 1949	ca. 11-25	gesamt	111.244,- (100.000,-)	50.000,-	299.800,-	575 (355)	396 (340)	318,- (275,-)	253,- (228,-)	103,-	616,-
	9			2	86.944,- (70.000,-)	50.000,-	180.000,-	984 (468)	342 (329)	282,- (268,-)	235,- (203,-)	135,-	396,-
	21			3	94.960,- (88.000,-)	50.000,-	170.000,-	568 (365)	374 (314)	292,- (259,-)	226,- (209,-)	103,-	392,-
	16			4	146.284,- (142.500,-)	80.000,-	299.800,-	355 (345)	455 (406)	373,- (309,-)	299,- (258,-)	103,-	616,-
	überwiegend saniert / voll saniert												
	29	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	303.781,- (284.700,-)	105.000,-	595.000,-	613 (400)	576 (550)	548,- (510,-)	494,- (472,-)	261,-	855,-
	2			2	277.500,- (277.500,-)	-	-	1.134 (1.134)	469 (469)	596,- (596,-)	521,- (521,-)	407,-	635,-
	13			3	317.769,- (250.000,-)	105.000,-	595.000,-	684 (600)	574 (520)	580,- (502,-)	529,- (478,-)	261,-	855,-
	14			4	294.546,- (302.350,-)	141.440,-	457.000,-	472 (380)	594 (579)	511,- (512,-)	457,- (449,-)	300,-	652,-

Tab. 35/1: Wohn- und Geschäftshäuser 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe,

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn/ Nutz- fläche [m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Wohn- und Geschäfts- häuser	Neubau												
	10	ab 1991	ca. <= 54	2 + 3 + 4	306.350,- (226.500,-)	85.000,-	750.000,-	2.284 (715)	478 (334)	670,- (564,-)	574,- (456,-)	257,-	995,-
	7			2	249.571,- (198.000,-)	85.000,-	634.000,-	2.369 (733)	475 (338)	555,- (518,-)	475,- (421,-)	257,-	995,-
	3			3 + 4	438.833,- (407.500,-)	159.000,-	750.000,-	2.085 (600)	485 (330)	937,- (820,-)	807,- (768,-)	719,-	933,-

Tab. 35/2: Wohn- und Geschäftshäuser 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.5 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Wohn/ Nutz- fläche [m²]	Mittel (Median) (W/N-Fläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (W/N-Fläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Wohn- und Geschäfts- häuser	teilsaniert												
	6	bis 1949	ca. 11-25	2 + 3 + 4	286.333,- (129.500,-)	49.000,-	850.000,-	479 (418)	720 (614)	404,- (416,-)	331,- (333,-)	112,-	617,-
	Neubau												
	5	ab 1991-2000	ca. <= 54	3 + 4	4.826.000,- (2.500.000,-)	180.000,-	12.500.000,-	3.461 (4.380)	5.103 (3.002)	923,- (833,-)	842,- (773,-)	543,-	1.103,-

Tab. 36: Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.6 Gewerbeobjekte

Dieser Teilmarkt gliedert sich weiter in Einkaufsmärkte, Produktionshallen, Lagerhallen, Werkstattgebäude, Fabrikgebäude sowie sonstige Gewerbeobjekte.

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Nutz- fläche [m²]	Mittel (Median) (N-Fläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (N-Fläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Einkaufs- märkte	gesamte NF < 1.100 m² - vermietet -												
	4	ab 1991-2002	ca. 5-15	2 + 3	398.598,- (450.000,-)	179.000,-	515.390,-	3.450 (3.474)	814 (803)	491,- (490,-)	382,- (383,-)	179,-	583,-
	gesamte NF = 1.100 m² - vermietet -												
	3	ab 1991-2002	ca. 5-15	3	572.667,- (450.000,-)	448.000,-	820.000,-	4.909 (4.430)	1.100 (1.100)	520,- (409,-)	412,- (332,-)	284,-	621,-
	gesamte NF >= 1.100 m² - vermietet -												
	9	ab 2003-2015	ca. 15-25	2 + 3 + 4	1.685.158,- (1.674.000,-)	1.386.000,-	2.350.000,-	5.571 (5.665)	1.233 (1.250)	1.375,- (1.320,-)	1.248,- (1.162,-)	1.045,-	1.761,-
Baumarkt/ Fachmarkt	gesamte NF 2.000 - 5000 m² - vermietet -												
	2	ab 1991-2002	ca. 5-15	4	1.725.000,- (1.725.000,-)	-	-	7.533 (7.533)	3.416 (3.416)	496,- (496,-)	420,- (420,-)	366,-	473,-
Fachmarkt- zentrum/ EKZ	gesamte NF 9.000 – 16.000 m² - überwiegend vermietet -												
	2	ab 1991-2002	ca. 5-15	3 + 4	20.815.632,- (20.815.632,-)	-	-	42.783 (42.783)	13.045 (13.045)	1.594,- (1.594,-)	1.477,- (1.477,-)	1.453,-	1.500,-
groß- flächiger Einzel- handelspark	gesamte NF 2.000 - 5000 m² - vermietet -												
	2 ²⁾	ab 1991-1995	ca. 5-15	3	3.085.800,- (3.085.800,-)	-	-	ca. 26.500	ca. 9.500	327,- (327,-)	266,- (266,-)	-	-

Hinweis: NF = Verkaufsfläche einschließlich Nebenflächen

Tab. 37/1: Gewerbeobjekte 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

²⁾ selbes Objekt mehrfach verkauft

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Mittel (Median) Kaufpreis [EUR]	Min [EUR]	Max [EUR]	Mittel (Median) Grund- stücks- größe [m²]	Mittel (Median) Nutz- fläche [m²]	Mittel (Median) (N-Fläche) inkl. Boden- anteil [EUR/m²]	Mittel (Median) (N-Fläche) ohne Boden- anteil [EUR/m²]	Min [EUR/m²]	Max [EUR/m²]
Gewerbe- halle/ Werkstatt/ Produktion	2	ab 1970-1990	ca. 10 - 15	2 + 3	137.500,- (137.500,-)	-	-	368 (368)	1.718 (1.718)	401,- (401,-)	328,- (328,-)	276,-	381,-
	10	ab 1991-2002	ca. 10 -15	2 + 3 + 4	633.004,- (455.000,-)	160.000,-	1.806.536,-	1.798 (1.155)	6.273 (4.726)	398,- (385,-)	315,- (334,-)	154,-	468,-
	2	ab 2003-2010	ca. 15-20	3	1.297.700,- (1.297.700,-)	-	-	2.655 (2.655)	5.194 (5.194)	491,- (491,-)	459,- (459,-)	456,-	461,-
Lager- gebäude	6	vor 1990	>= 10	3 + 4	67.167,- (30.000,-)	28.000,-	160.000,-	326 (260)	1.704 (700)	214,- (120,-)	49,- (42,-)	22,-	78,-

Tab. 37/2: Gewerbeobjekte 2019 bis 2020

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.7 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Gruppe sonstige bebaute Objekte beinhaltet Immobilien für Sportstätten, Garagen sowie bebaute Grundstücke, für die keine Zuordnung ermittelt werden konnte.

Ferner wurden in dieser Kategorie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden erfasst. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die laut Kaufvertrag bzw. Auskunft der Käufer nach dem Abbruch für eine Neubebauung erworben worden sind. Sie fanden außerdem Berücksichtigung bei der Ableitung der Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 3.4.1.1 des Marktberichts).

Bemerkung: Im Bedarfsfall sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nähere Auskünfte zu diesen Erwerbsvorgängen auf dem Wege einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

Freistehende Einzelgaragen / Reihengaragen / Garagenhöfe

Die Auswertung von Verkäufen von Einzelgaragen und Reihengaragen ergab nachfolgende Durchschnittswerte. Hierbei wurden Grundstücke bis zu einer Gesamtfläche je Garage von 250 m² berücksichtigt. Als Garagenhof wurden Objekte mit einer Gesamtanzahl von mindesten 3 Garagen berücksichtigt.

Bei der Auswertung der Kauffälle für Garagen war eine starke regionale Abhängigkeit entsprechend der Stellplatzsituation feststellbar.

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert je Stellplatz [€]	Mittelwert (Median) Grundstücks- größe je Stellplatz [m ²]	Kaufpreis Minimum [€]	Kaufpreis Maximum [€]
Einzelgarage freistehend					
LK 1 + 2	4	1.675,- (1.750,-)	114 (110)	1.000,-	2.200,-
LK 3 + 4	2	3.458,- (3.458,-)	46 (46)	-	-
Doppelgarage freistehend (gesamtes Gebäude)					
LK 1 + 2	3	4.806,- (5.000,-)	182 (200)	4.419,-	5.000,-
LK 3 + 4	3	7.125,- (5.000,-)	115 (105)	3.175,-	13.200,-
Garage im Garagenhof					
LK 1 + 2	16	2.123,- (1.700,-)	61 (51)	386,-	6.500,-
LK 3 + 4	27	2.521,- (2.500,-)	48 (52)	350,-	5.000,-

Tab. 38: freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert je Stellplatz [€]	Mittelwert (Median) Grundstücksgröße [m²]	Mittelwert (Median) Anzahl Garagen	Mittelwert (Median) Kaufpreis je Garage [€]
Garagenhof (gesamt)					
LK 1 + 2	3	24.833,- (9.000,-)	1.000 (360)	6 (3)	3.278,- (3.000,-)
LK 3 + 4	10	44.523,- (34.350,-)	1.173 (466)	19 (10)	3.975,- (3.107,-)

Tab. 39: Garagenhöfe

Eine detaillierte Auswertung für andere Gebäudearten wurde nicht durchgeführt.

5. Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum konnten im Berichtszeitraum insgesamt **steigende Fallzahlen** registriert werden.

Da sich erfahrungsgemäß die Preise für Wohnungs- und Teileigentum an der Nachfrage und damit an der Größe der Gemeinde orientieren, wurden der statistischen Aufbereitung der Daten die Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen zu Grunde gelegt (siehe 1.3 Seite 12):

Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte

Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte

Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau

Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 12 sowie als Anlage 2.

Die Auswertung erfolgte überwiegend gemeinsam für die Jahre 2019 - 2020. Dabei wurde jeweils in folgende Kategorien unterschieden:

- 1. Erstverkäufe Wohnungseigentum - Umwandlung - Sanierter Altbau**
→ Transaktionen, die vor dem Verkauf Mietwohnungen (oder auch leer stehende Wohnungen) in einem Mehrfamilienhaus waren und nach einer Teilungserklärung erstmalig als Wohnungseigentum bis 3 Jahre nach Sanierung verkauft worden sind.
(danach erfolgt Zuordnung zu Kategorie 4)
- 2. Erstverkäufe Wohnungseigentum - nach Neubau**
→ Transaktionen über neu erstelltes Wohnungseigentum an den Erstnutzer bis 3 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes.
(danach erfolgt Zuordnung zu Kategorie 4)
- 3. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr bis 1990**
→ Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum
- 4. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr ab 1991**
→ Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum
- 5. Erstverkäufe Teileigentum**
→ Transaktionen über gebrauchte Wirtschaftsimmobilien in der Rechtsform "Teileigentum" (nicht zu Wohnzwecken geeignet), sowohl Verkäufe von neuen Objekten, als auch Verkäufe nach Umwandlung.
- 6. Weiterverkäufe Teileigentum**
→ Transaktionen über gebrauchte Wirtschaftsimmobilien in der Rechtsform "Teileigentum" (nicht zu Wohnzwecken geeignet)

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949
2. 1950 bis 1975
3. 1976 bis 1990
4. ab 1991

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden. Eine Ausnahme bilden hier Immobilien, für die ein Erbbaurecht begründet wurde. Diese werden separat dargestellt.

Die Kauffälle wurden um eventuell vorhandene Teilbeträge für Stellplätze bzw. Einbauküchen o. ä. bereinigt.

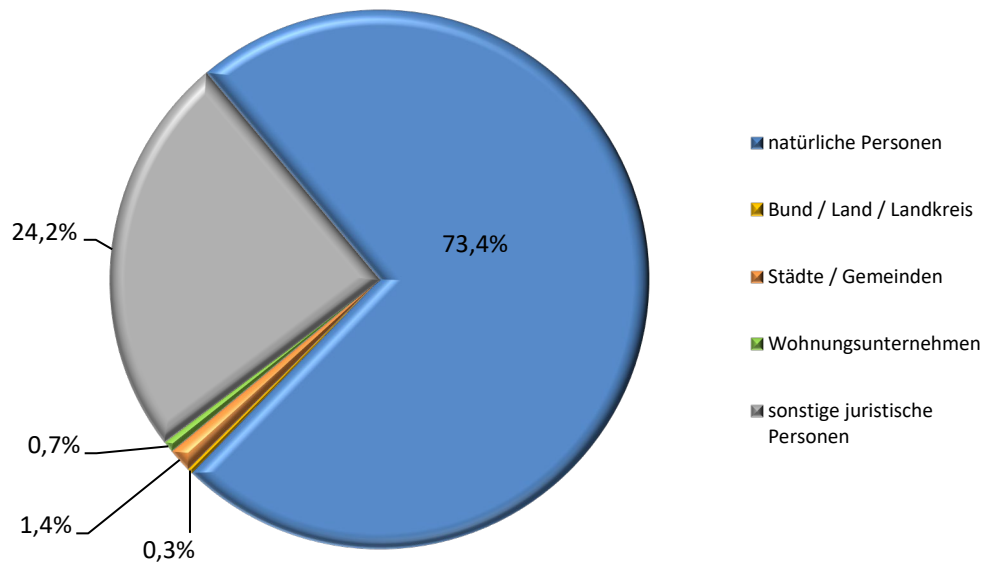


Abb. 28. Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2019 bis 2020

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum am Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum zum überwiegenden Teil natürliche Personen (ca. 73 %). Der Anteil der Verkäufergruppe der juristischen Personen belief sich im Berichtszeitraum auf ca. 24%.

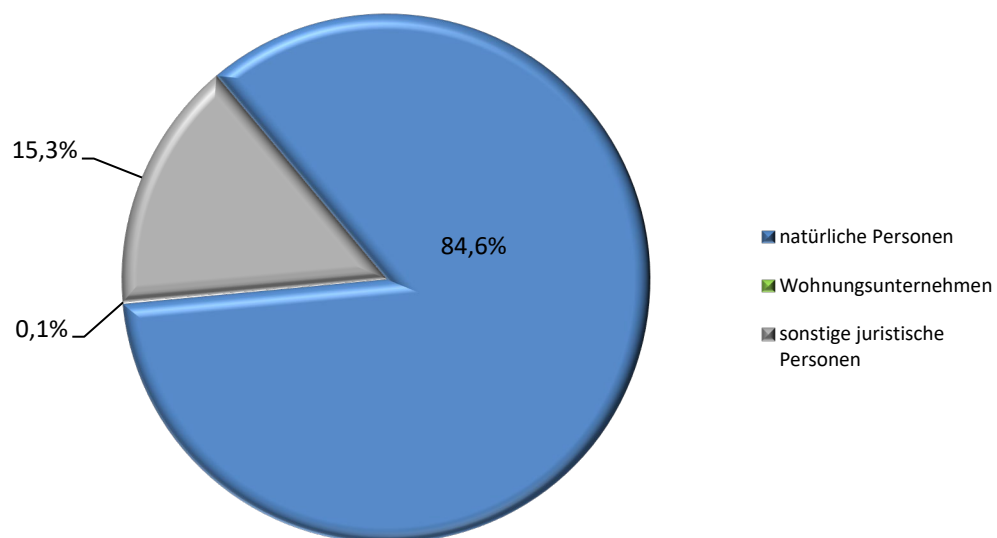


Abb. 29: Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2019 bis 2020

Als Käufer agierten im Berichtszeitraum im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum nahezu ausschließlich Privatpersonen mit einem Anteil von ca. 85% sowie juristische Personen mit ca. 15%.

5.1 Wohnungs- und Teileigentum – Aussagen zum Gesamtmarkt

Die folgende Tabelle zeigt die im Berichtszeitraum 2019/2020 erfassten und näher auswertbaren Erwerbsvorgänge für den gesamten Vogtlandkreis:

Erwerbsvorgang	Größe der Stichprobe		Ø Wohnfläche [m²]		Geldumsatz [Tausend. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Wohnungseigentum						
Erstverkauf	1	0	ca.130	-	290,0	-
Umwandlung Pflegeappart.	9	36	-	-	1.806,8	8.369,4
Umwandlung ⁴⁾	90	85	88	77	26.854,8	23.980,9
Weiterverkauf Baujahr						
bis 1949 ^{1) 3)}	376	363	61	63	11.739,3	16.538,4
davon (Erbbaurecht)	19	14	51	56	259,9	535,5
1950 bis 1975 ²⁾	75	66	57	57	1.402,5	1.696,1
1976 bis 1990 ²⁾	18	45	45	54	370,9	818,2
ab 1991	151	228	63	63	17.814,2	16.456,7
Zwangsversteigerung	25	23	65	56	354,3	736,1
Auktion	9	9	64	59	233,5	230,0
Schenkung / Sonstige	5	-	63	-	-	-
Erwerbsvorgang	Größe der Stichprobe		Ø Nutzfläche [m²]		Geldumsatz [Tausend. €]	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Teileigentum /Stellplätze						
Erstverkauf	0	0	-	-	-	-
Umwandlung	0	2	-	115	-	650,0
Weiterverkauf ³⁾	54	48	131	97	1.252,7	1.374,8
Zwangsversteig. / Auktion	1	2	63	116	14,7	66,5
Gesamt:	829	941	-	-	62.331,9	71.691,5

Tab. 40: Übersicht Erwerbsvorgänge bebaut 2019/20

¹⁾ überwiegend Baualtersstufe Gründerzeit/Jugendstil sowie Baualtersstufe der 1910er und 1930er Jahre

²⁾ Blockbauweise Baujahre 1950-1975 und Platten-/Montagebauweise Baujahre 1976-1990

³⁾ bereinigt um Kauffälle < 200 €/m² WF/NF

⁴⁾ ohne Pflegeappartements

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der relativen Kaufpreise von Weiterverkäufen von Wohneigentumseinheiten im gesamten Vogtlandkreis. Die Werte Neubau enthalten dabei Verkäufe von Einheiten Baujahr ab 1991. Für den sanierten Altbau wurden Veräußerungen von Wohnungseigentum der Baujahresgruppe bis 1949 berücksichtigt.

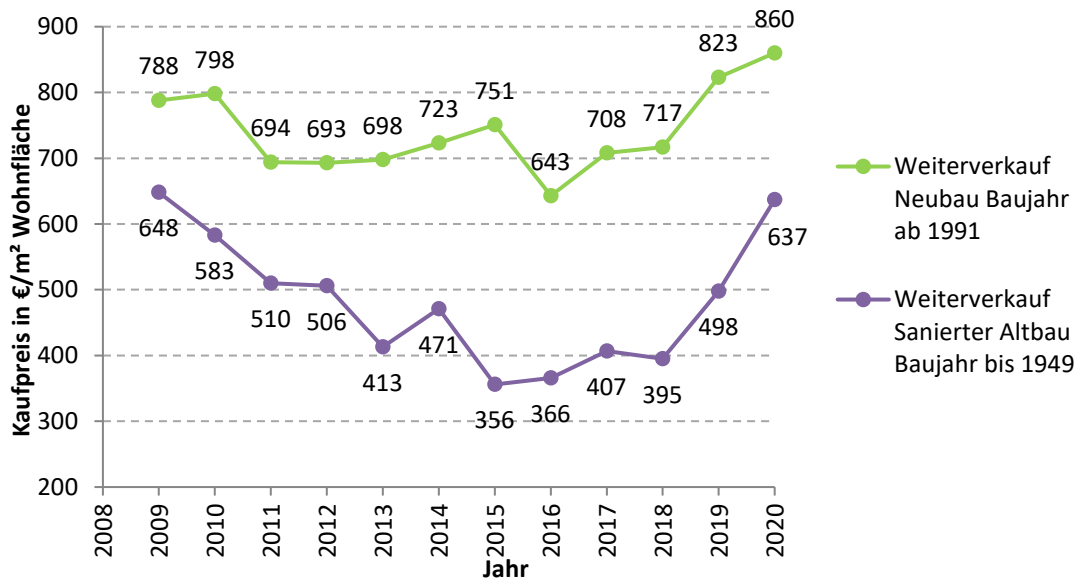


Abb. 30: Entwicklung Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Vogtlandkreis gesamt

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der relativen Kaufpreise von Wohneigentumseinheiten für die Stadt Plauen (Lageklasse 4). Die Werte des sanierten Altbaues wurden um Kaufpreise <200 €/m² bereinigt (siehe 5.2.2). Im Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau konnten nicht für alle Jahre Kauffälle registriert werden.

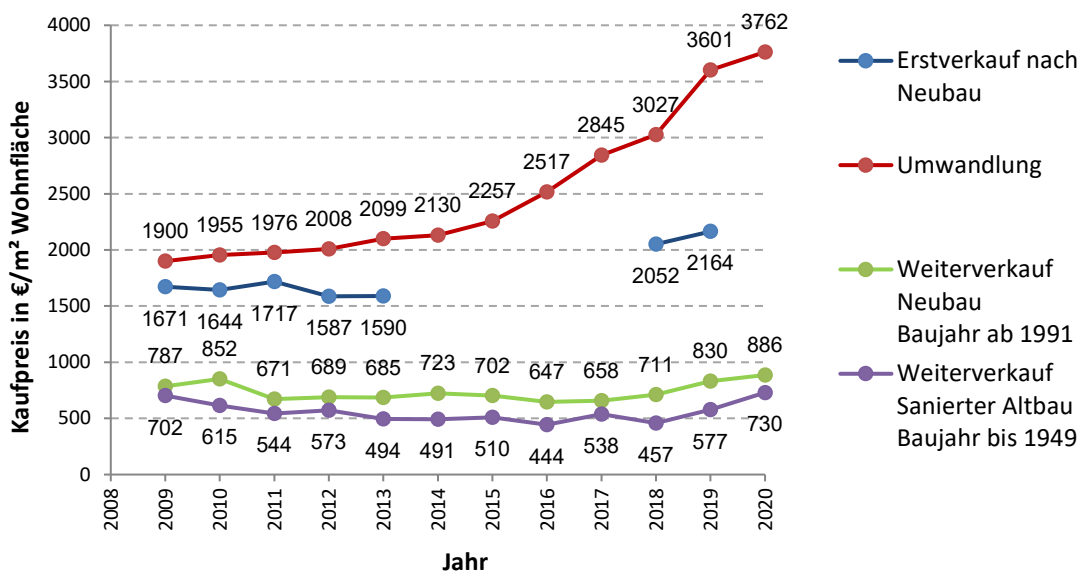


Abb. 31: Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Stadt Plauen

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 Wohnungseigentum, Umwandlungen / Erstverkäufe

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre nach Errichtung), die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung errichtet wurden (Neubauten).

Umwandlungen beinhalten ursprünglich als Mietwohnung errichtete und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung verkaufte Objekte (bis 3 Jahre nach Sanierung - sanierter Altbau).

Es ist zu vermuten, dass in diesem Teilmarkt bei einer Vielzahl der Verkäufe u.a. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7h, 7i EStG preisbildend sind. In der Regel erfolgt die Veräußerung vor Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch einen Bauträger.

Nachstehend sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Erstverkauf bzw. nach Umwandlung, unterteilt nach Lageklassen und Baujahresgruppen, aufgeführt. Es wurde, soweit möglich, eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen vorgenommen.

Bei der Bildung der Mittelwerte / des Medians fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt.

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 12 sowie als Anlage 2.

5.2.1.1 Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – sanierter Altbau

Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949

Umwandlungen zu Eigentumswohnungen konnten lediglich in Bad Elster, Reichenbach und Plauen erfasst werden.

Auswertung 2019 - 2020

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
56 – 89	1 1)	ca. 85 ca. (85)	2.229,- (2.229,-)	-	-
≥ 90	2 1)	128 (128)	1.758,- (1.758,-)	-	-

¹⁾ beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

Tab. 41/1: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2019 - 2020, Vogtlandkreis

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
≤ 45	-	-	-	-	-
46 – 55	20	50 (49)	3.668,- (3.678,-)	3.396,-	3.901,-
56 – 89	102	73 (72)	3.693,- (3.699,-)	2.494,-	4.038,-
≥ 90	46	100 (99)	3.720,- (3.738,-)	2.903,-	4.174,-
Pflegeappartements / Pflegeappartements inkl. Gemeinschaftseigentum					
≤ 45 ²⁾	-	-	-	-	-
46 – 55 ²⁾	2 ¹⁾	20 / 54 (20 / 54)	8.610,-/3.109,- (8.610,-/3.109,-)	-	-
56 – 89 ²⁾	36 ¹⁾	25 / 69 (23 / 63)	8.386,-/3.071,- (8.396,-/3.077,-)	7.839,- / 2.859,-	8.677,- / 3.130,-
≥ 90 ²⁾	7 ¹⁾	38 / 103 (34 / 94)	8.494,-/3.090,- (8.510,-/3.088,-)	8.408,- / 3.078,-	8.561,- / 3.105,-

¹⁾ beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

²⁾ Wohnflächenangabe inkl. Gemeinschaftseigentum

Tab. 41/2: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2019 - 2020, Vogtlandkreis

Umwandlung - Baujahresgruppe 1950 bis 1975

Aus den Jahren 2019 - 2020 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

Umwandlung - Baujahresgruppe 1976 bis 1990

Aus den Jahren 2019 - 2020 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

Umwandlung - Baujahresgruppe ab 1991

Aus den Jahren 2019 - 2020 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

5.2.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung seit 2016 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

Auswertung 2019 - 2020 (Fertigstellung ab 2016)

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 4					
≤ 45	-	-	-	-	-
46 – 55	-	-	-	-	-
56 – 89	-	-	-	-	-
≥ 90	1	ca. 130 ca. (130)	2.164,- (2.164,-)	-	-

Tab. 42: Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020, Vogtlandkreis Neubauten
(Baujahr ab 2016)

5.2.2 Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Diesem Teilmarkt wurden Weiterverkäufe sowie erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten, neu errichteten oder sanierten Objekten zugeordnet. Dieser Teilmarkt dominiert den Bereich des Sondereigentums im Berichtszeitraum.

Die Besonderheit dieses Teilmarktes besteht darin, dass die Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) einer starken Streuung unterliegen und die Vielzahl der Weiterverkäufe im unteren Preissegment angesiedelt sind.

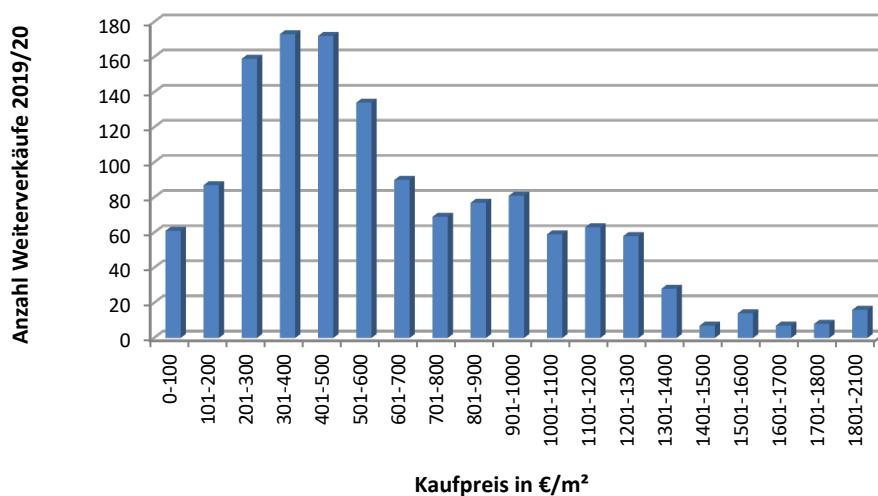


Abb. 32: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum - Vogtlandkreis

Besonderheiten des Sondereigentummarktes der Stadt Plauen

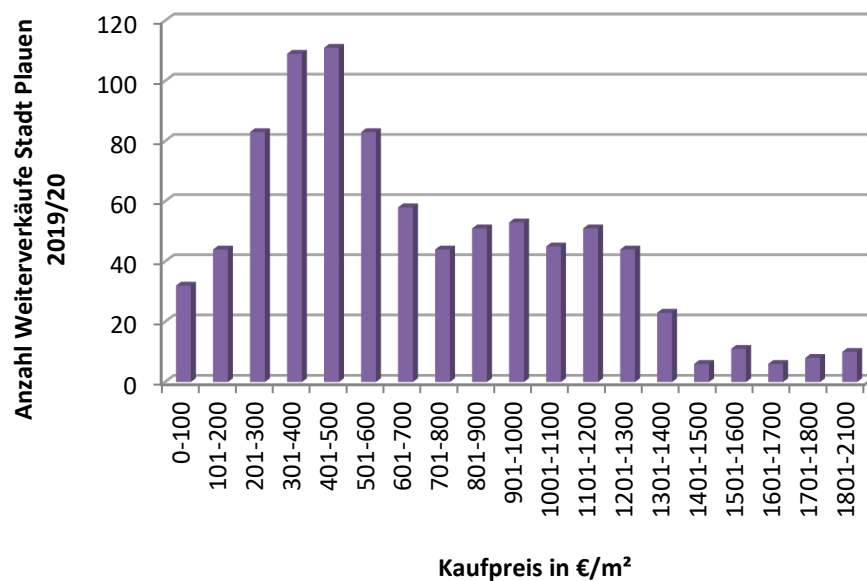


Abb. 33: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum – Stadt Plauen

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei den Kauffällen unterhalb von 200 €/m² Wohnfläche für das Stadtgebiet von Plauen zumeist um:

1. Objekte mit größeren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)
2. Objekte in einfachen Lagen und mit hohem Wohnungsleerstand
3. Notverkäufe
4. Sonstige Objekte mit Verdacht auf nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Sinne der Verkehrswertdefinition

Um diese Besonderheiten zu würdigen hat der Gutachterausschuss eine entsprechende Unterteilung des Teilmarktes beschlossen. Es wurden zwei Unterkategorien gebildet. Veräußerung mit Kaufpreisen kleiner 200,- €/m² konnten nicht näher ausgewertet werden. Aussagen zum Umfang dieser Unterkategorie finden Sie in der folgenden Tabelle.

5.2.2.1 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949
2. 1950 bis 1975
3. 1976 bis 1990
4. ab 1991

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden. Eine Ausnahme bilden hier Immobilien, für die ein Erbbaurecht begründet wurde. Diese werden separat dargestellt.

Die Kauffälle wurden um eventuell vorhandene Teilbeträge für Stellplätze bzw. Einbauküchen o. ä. bereinigt.

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, gegliedert nach Lageklassen aufgeführt. Zusätzlich wurde eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen vorgenommen.

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1949 – Sanierter AltbauAuswertung 2019 - 2020

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	27	70 (71)	447,- (352,-)	106,-	1.696,-
≤ 45	7	38 (38)	335,- (303,-)	225,-	610,-
46 - 55	0	-	-	-	-
56 - 89	13	72 (71)	465,- (435,-)	133,-	1.696,-
≥ 90	7	98 (92)	539,- (321,-)	106,-	1.351,-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	122	64 (59)	549,- (458,-)	111,-	1.362,-
≤ 45	22	37 (37)	433,- (349,-)	111,-	1.213,-
46 - 55	33	51 (51)	427,- (373,-)	130,-	1.362,-
56 - 89	52	68 (66)	631,- (568,-)	138,-	1.275,-
≥ 90	15	119 (112)	687,- (511,-)	284,-	1.351,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
<200,- €/m²	58	56 (56)	109,- (122,-)	12,-	196,-
gesamt	496	61 (57)	650,- (508,-)	203,-	2.000,-
≤ 45	107	38 (39)	614,- (455,-)	208,-	1.933,-
46 - 55	115	50 (50)	599,- (554,-)	206,-	1.507,-
56 - 89	229	68 (66)	649,- (547,-)	203,-	1.737,-
≥ 90	45	104 (98)	871,- (738,-)	218,-	2.000,-

Tab. 43: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe bis 1949, sanierter Altbau

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1950 bis 1975 - AltneubauAuswertung 2019 – 2020

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	79	60 (58)	340,- (334,-)	53,-	971,-
≤ 45	3 ¹⁾	31 (31)	445,- (466,-)	355,-	515,-
46 - 55	26	49 (49)	320,- (303,-)	98,-	760,-
56 - 89	47	64 (62)	346,- (347,-)	53,-	971,-
≥ 90	3 ¹⁾	Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges und einer extremen Streuung der Kaufpreise ist hier keine belastbare Auswertung möglich.			
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	61	54 (57)	460,- (394,-)	32,-	1.047,-
≤ 45	10 ¹⁾	43 (42)	547- (452,-)	32,-	1.047,-
46 - 55	12	48 (47)	441,- (323,-)	163,-	1.000,-
56 - 89	39	59 (58)	436,- (393,-)	136,-	1.000,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
gesamt	12	61 (64)	778,- (837,-)	341,-	1.094,-
≤ 45	2	Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges und einer extremen Streuung der Kaufpreise ist hier keine belastbare Auswertung möglich.			
46 - 55	0	-	-	-	-
56 - 89	10	65 (66)	838,- (838,-)	582,-	1.094,-
≥ 90	0	-	-	-	-

¹⁾ beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers**Tab. 44:** Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe 1950 - 1975, Altneubau saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1976 bis 1990 - PlattenbauAuswertung 2019 - 2020

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	28	56 (51)	283,- (264,-)	85,-	702,-
≤ 45	0	-	-	-	-
46 - 55	16	50 (51)	240,- (235,-)	85,-	595,-
56 - 89	12	63 (62)	339,- (279,-)	87,-	702,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	22	45 (37)	379,- (403,-)	103,-	606,-
≤ 45	12	30 (29)	393,- (431,-)	103,-	517,-
46 - 55	1	ca. 55 (ca. 55)	136,- (136,-)	-	-
56 - 89	9	64 (62)	388,- (344,-)	177,-	606,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
gesamt	12	54 (53)	550,- (483,-)	375,-	1.212,-
≤ 45	5	41 (41)	524,- (585,-)	375,-	650,-
46 - 55	1	ca. 50 (ca. 50)	459,- (459,-)	-	-
56 - 89	6	66 (68)	586,- (482,-)	406,-	1.212,-
≥ 90	0	-	-	-	-

Tab. 45: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe 1976 - 1990, Plattenbau saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe ab 1991 – Neubau

Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung ab 1991 errichtet wurden und nach erfolgter erstmaliger Veräußerung durch den Bauträger beliebig weiterverkauft wurden.

Auswertung 2019 - 2020

Wohnfläche (WF) [m²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min [€/m²]	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	16	75 (68)	791,- (800,-)	299,-	1.544,-
≤ 45	1	37 (37)	838,- (838,-)	-	-
46 - 55	1	50 (50)	920,- (920,-)	-	-
56 - 89	10	68 (67)	835,- (800,-)	351,-	1.544,-
≥ 90	4	117 (114)	649,- (542,-)	299,-	1.214,-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	111	67 (65)	818,- (795,-)	226,-	1.530,-
≤ 45	10	36 (35)	798,- (800,-)	278,-	1.184,-
46 - 55	22	51 (52)	802,- (808,-)	423,-	1.100,-
56 - 89	72	71 (70)	828,- (771,-)	226,-	1.530,-
≥ 90	7	117 (123)	781,- (756,-)	518,-	1.168,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
gesamt	251	61 (58)	874,- (848,-)	306,-	1.785,-
≤ 45	61	38 (38)	875,- (828,-)	317,-	1.689,-
46 - 55	55	51 (51)	842,- (827,-)	306,-	1.538,-
56 - 89	115	70 (70)	872,- (850,-)	391,-	1.785,-
≥ 90	20	110 (96)	974,- (953,-)	374,-	1.702,-

Tab. 46: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 - Bj-Gruppe ab 1991

5.2.2.2 Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsgruppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2019 - 2020 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Wohnungsgrößen

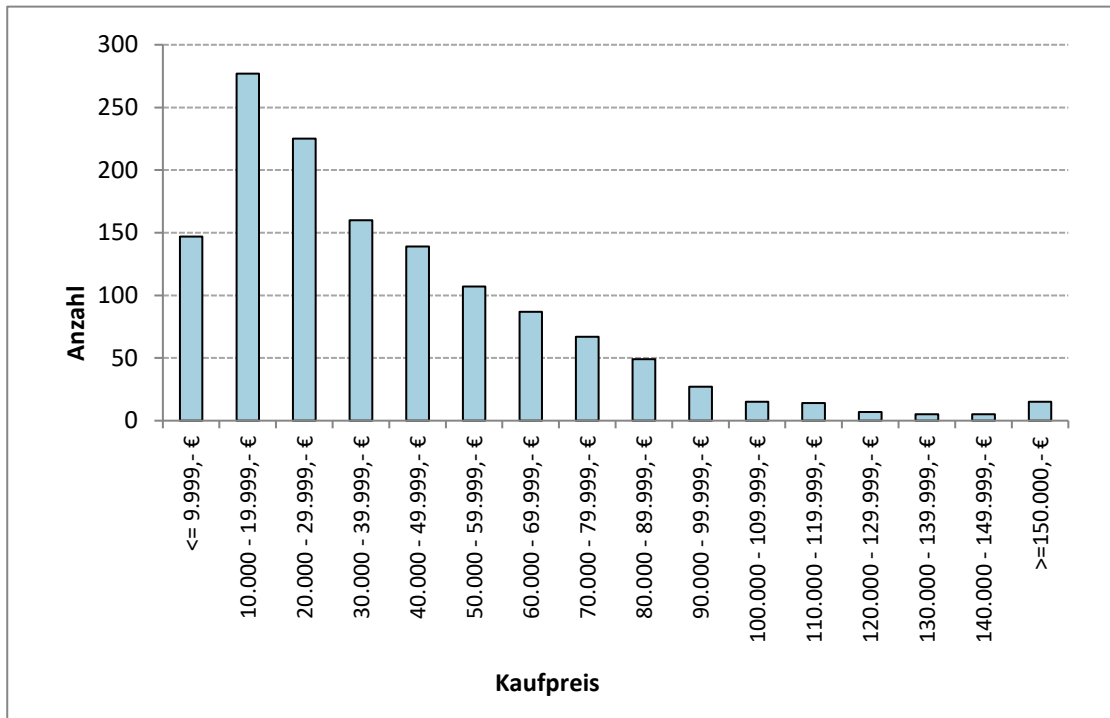


Abb. 34: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2019 - 2020, Vogtlandkreis – Weiterverkauf

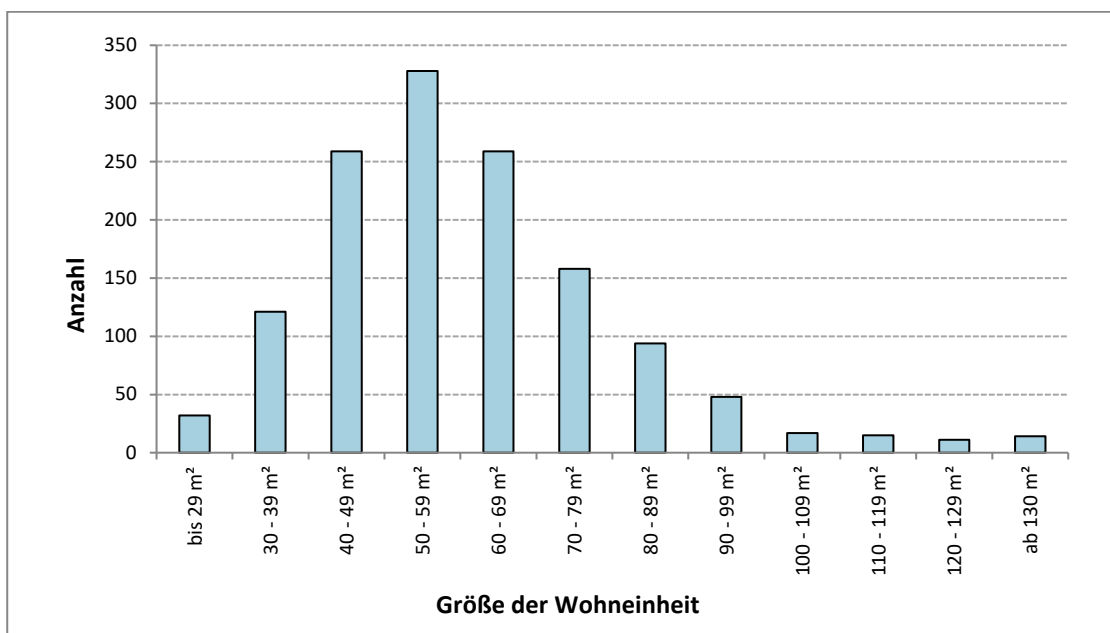


Abb. 35: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen 2019 - 2020, Vogtlandkreis – Weiterverkauf

5.2.2.3 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise im Teilmarkt Weiterverkauf in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung über den gesamten Vogtlandkreis. Die Daten wurden hierzu um Kauffälle <200,- €/m² bereinigt.

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr ab 1991 [€/m ²]		Sanierter Altbau Baujahr bis 1949 [€/m ²]	
	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (56-89m ² =1) ¹⁾	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (56-89m ² =1) ¹⁾
bis 45 m ²	815,-	0,96	560,-	0,84
46 - 55 m ²	822,-	0,97	649,-	0,98
56 - 89 m ²	851,-	1,00	665,-	1,00
90 - 109 m ²	913,-	1,07	764,-	1,15
ab 110 m ²	882,-	1,04	796,-	1,20

¹⁾ aus Mittelwerten abgeleitet

Tab. 47: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2019 - 2020

5.2.2.4 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung im Gebäude über den gesamten Vogtlandkreis. Die Daten wurden hierzu um Kauffälle <200,- €/m² bereinigt:

Etage	Neubauten Baujahr ab 1991				Sanierter Altbau Baujahr bis 1969	
	ohne Fahrstuhl		mit Fahrstuhl		Ø-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾
	Ø-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾	Ø-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾		
Sou	612,- ¹⁾	0,68 ¹⁾	707,- ¹⁾	0,95 ¹⁾	587,-	0,97
EG	897,-	1,00	743,-	1,00	603,-	1,00
1.	849,-	0,95	814,-	1,09	670,-	1,11
2.	736,-	0,82	815,-	1,10	614,-	1,02
3. / 4. / 5.	718,-	0,80	913,-	1,23	670,-	1,11
DG	802,-	0,89	846,-	1,14	690,-	1,15

¹⁾ geringer Umfang der Stichprobe ²⁾ aus Mittelwerten abgeleitet

Tab. 48: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2019 – 2020

5.2.2.5 Durchschnittspreise nach Gemarkungen

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2019 - 2020 für Wohnungseigentum unterteilt nach Gemarkungen aufgeführt.

Die Baujahresgruppen bis 1990 beinhalten nur Preise für Wohnungseigentum im nach 1990 sanierten Zustand.

Nicht in allen Gemarkungen stehen genügend Kauffälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Mittelwerte machen zu können. Deshalb sollte bei der Anwendung der Mittelwerte die Größe der Stichprobe berücksichtigt werden.

Gemeinde	Baujahresgruppe			
	bis 1949 (saniert) ²⁾	1950 - 1975 (saniert) - Altneubau	1976 - 1990 (saniert) - Plattenbau	ab 1991
	Mittelwert / (Median) [€/m²] / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche [m²]			
Adorf / Vogtl.	-	292,- / (337,-) / (3) / 56 ¹⁾	-	-
Auerbach / Vogtl.	524,- / (373,-) / (15) / 63	-	-	761,- / (701,-) / (35) / 70
Bad Elster	1.159,- / (1.204,-) / (10) / 70	324,- / (324,-) / (2) / 60 ¹⁾	410,- / (448,-) / (13) / 33 ¹⁾	941,- / (1.043,-) / (8) / 51
Bösenbrunn	-	294,- / (246,-) / (7) / 56 ¹⁾	-	-
Elsterberg	985,- / (1.000,-) / (3) / 86 ¹⁾	373,- / (405,-) / (3) / 67 ¹⁾	-	1.051,- / (1.051,-) / (1) / -- ¹⁾
Eichigt	-	-	268,- / (269,-) / (17) / 55 ¹⁾	-
Ellefeld	-	-	253,- / (253,-) / (1) / -- ¹⁾	-
Falkenstein / Vogtl.	381,- / (365,-) / (4) / 73	374,- / (394,-) / (10) / 58	-	708,- / (656,-) / (7) / 76
Grünbach	-	-	-	696,- / (657,-) / (4) / 73
Heinsdorfergrund	-	351,- / (351,-) / (1) / -- ¹⁾	-	-
Klingenthal	408,- / (435,-) / (5) / 57	263,- / (263,-) / (2) / 58	-	1.108,- / (1.108,-) / (1) / -- ¹⁾
Lengenfeld	511,- / (376,-) / (6) / 54	607,- / (395,-) / (20) / 50	-	838,- / (754,-) / (7) / 64
Limbach	-	517,- / (517,-) / (1) / -- ¹⁾	-	-
Markneukirchen	-	256,- / (204,-) / (6) / 51	-	-
Muldenhammer	-	269,- / (220,-) / (3) / 61	266,- / (186,-) / (4) / 53 ¹⁾	-
Netzschkau	-	435,- / (435,-) / (4) / 46 ¹⁾	-	-
Neuensalz	-	486,- / (441,-) / (3) / 65	-	526,- / (532,-) / (4) / 82 ¹⁾
Neumark	398,- / (383,-) / (6) / 51	351,- / (315,-) / (6) / 58	-	-
Oelsnitz / Vogtl.	646,- / (635,-) / (7) / 70	293,- / (239,-) / (4) / 58	376,- / (344,-) / (7) / 61	797,- / (814,-) / (10) / 63
Plauen	662,- / (511,-) / (496) / 61	462,- / (462,-) / (2) / 54 ¹⁾	490,- / (459,-) / (12) / 54	867,- / (836,-) / (253) / 61
Pöhl	-	356,- / (424,-) / (13) / 51	-	1.256,- / (1.256,-) / (2) / 70 ¹⁾
Reichenbach im Vogtland	561,- / (484,-) / (49) / 61	441,- / (390,-) / (13) / 53	136,- / (136,-) / (1) / -- ¹⁾	937,- / (920,-) / (25) / 69
Rodewisch	454,- / (444,-) / (4) / 64	213,- / (213,-) / (1) / -- ¹⁾	-	773,- / (812,-) / (16) / 63
Rosenbach / Vogtl.	310,- / (310,-) / (2) / 72	653,- / (578,-) / (7) / 73	118,- / (86,-) / (4) / 59 ¹⁾	-
Schöneck / Vogtl.	-	410,- / (297,-) / (8) / 65	-	-
Steinberg	339,- / (339,-) / (1) / -- ¹⁾	-	-	-
Theuma	-	-	611,- / (607,-) / (3) / 60 ¹⁾	-
Treuen	441,- / (443,-) / (7) / 71	362,- / (333,-) / (7) / 55	-	786,- / (729,-) / (64) / 3
Weischlitz	-	233,- / (236,-) / (16) / 65	-	-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

²⁾ bereinigt um Verkäufe < 200,- €/m² Wohnfläche

Tab. 49: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden - Weiterverkauf 2019 - 2020

5.2.3 Wohnungseigentum - Zwangsversteigerungen

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949 2. 1950 bis 1975 3. 1976 bis 1990 4. ab 1991

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Aufgrund der eingeschränkten Anzahl wurde auf eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen sowie Lageklassen verzichtet.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt.

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Auswertung 2019 - 2020

Lageklassen	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² WF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min	Max
Baujahresklasse bis 1949 - Sanierter Altbau					
LK 3 und LK 4	36	62 (60)	267,- (246,-)	16,-	991,-
Baujahresklasse 1950 - 1975 - Altneubau					
LK 2 und LK 3	5	52 (52)	265,- (269,-)	184,-	355,-
Baujahresklasse 1976 - 1990 - Plattenbau					
LK 3	3 ¹⁾	63 (55)	143,- (127,-)	57,-	245,-
Baujahresklasse ab 1991 - Neubau					
LK 4	3	51 (43)	420,- (397,-)	256,-	607,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 50: Zwangsversteigerungen für Eigentumswohnungen 2019 - 2020 – nach Baujahresgruppen

5.3 Teileigentum

5.3.1 Teileigentum – Umwandlungen / Erstverkäufe

5.3.1.1 Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949

Umwandlungen von Teileigentumseinheiten konnten lediglich in der Stadt Plauen erfasst werden.

Auswertung 2019 - 2020

Art	Größe der Stich- probe	Ø Nutz- fläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² NF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min	Max
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
Praxis	2	115 (115)	2.838,- (2.838,-)	-	-

Tab. 51: Kaufpreise für Teileigentum – Umwandlung – Vogtlandkreis – Bj-Gruppe bis 1949

5.3.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Teileigentumseinheiten, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung seit 2016 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungenutztem Zustand veräußert wurden.

Aus den Jahren 2019 - 2020 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für neu errichtete Objekte vor.

5.3.2 Teileigentum - Weiterverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2019 - 2020 insgesamt 67 Eigentumsübergänge als Weiterverkäufe registriert werden. Die Ergebnisse der Auswertung werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Da häufig mehrere Objekte zu einem Gesamtpreis veräußert wurden bzw. die Verträge nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, war eine Auswertung nur bedingt möglich.

Die Ergebnisse der gemeinsamen Auswertung der Kauffälle zeigen die nachfolgenden Tabellen.

Auswertung nach Baujahresgruppen - Sanierter Altbau - Baujahr bis 1949**Auswertung 2019 - 2020**

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² NF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min	Max
Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte					
Laden	2	96 (96)	166,- (166,-)	62,-	270,-
Praxis	1	ca. 75 (ca. 75)	500,- (500,-)	-	-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
Büro	14	78 (69)	351,- (281,-)	175,-	759,-
Laden	4	61 (51)	333,- (371,-)	188,-	441,-

Tab. 52: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf – Vogtlandkreis – Bj-Gruppe bis 1949**Auswertung nach Baujahresgruppen - Neubau - Baujahr ab 1991****Auswertung 2019 - 2020**

Art	Größe der Stich- probe	Ø Nutzfläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² NF (Median) [€/m²]	Spanne	
				Min	Max
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
Büro	3	111 (107)	520,- (514,-)	387,-	660,-
Laden	2	204 (204)	293,- (293,-)	195,-	392,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen					
Büro	8	110 (103)	435,- (345,-)	197,-	807,-
Laden	7	115 (90)	173,- (173,-)	122,-	269,-
Praxis	1	ca. 200 (ca. 200)	619,- (619,-)	-	-

Tab. 53: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf – Vogtlandkreis – Bj-Gruppe ab 1991

Stellplätze / Garagen – Verkauf als Teileigentum / SondernutzungsrechteVerkauf im Zuge einer Umwandlung

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) [€]	Spanne [€]	
			Min	Max
Stellplatz im Freien				
Lageklasse 3 + 4	4	9.120,- (9.495,-)	7.500,-	9.990,-

Tab. 54: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Umwandlung - VogtlandkreisWeiterverkauf

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) [€]	Spanne [€]	
			Min	Max
Stellplatz im Freien				
Lageklasse 3 + 4	3	2.667,- (3.000,-)	2.000,-	3.000,-
Carport				
Lageklasse 3	4 ¹⁾	2.500,- (2.500,-)	2.500,-	2.500,-
Reihengarage Baujahr bis 1990				
Lageklasse 1 + 2	9	1.633,- (1.500,-)	500,-	3.000,-
Lageklasse 3 + 4	8	2.497,- (2.275,-)	1.325,-	5.000,-
Reihengarage Baujahr ab 1991				
Lageklasse 3	2	2.250,- (2.250,-)	1.000,-	3.500,-
Stellplatz im Doppelparker in Tiefgarage/ Parkhaus				
Lageklasse 3 + 4	5	4.496,- (4.980,-)	2.500,-	7.000,-
Stellplatz in Tiefgarage				
Lageklasse 3	3	3.750,- (2.950,-)	2.300,-	6.000,-
Lageklasse 4	6	6.016,- (5.882,-)	3.000,-	10.000,-

¹⁾ Verkaufsfälle von Garagen/ Stellplätzen eines Objektes bzw. eines Verkäufers

Tab. 55: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Weiterverkauf - Vogtlandkreis

6. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 BauGB und §§ 9 bis 14 ImmoWertV sind aus der Kaufpreissammlung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13), Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).

6.1 Bodenpreisindexreihen

Die Höhe des Preisniveaus wird bei unbebauten Grundstücken durch Bodenrichtwerte dargestellt. Die Ableitung von Bodenpreisindexreihen, als für die Wertermittlung erforderlichen Daten, erfolgt gemäß § 11 ImmoWertV, um Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis hat keine Bodenpreisindexreihen abgeleitet.

6.2 Umrechnungskoeffizienten

Sowohl Kaufpreise als auch Bodenrichtwerte können in der Regel nicht unmittelbar zum Preisvergleich herangezogen werden, da die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von denen der Vergleichsgrundstücke bzw. der Richtwertgrundstücke abweichen. Diese Unterschiede sollen gemäß § 12 ImmoWertV mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

6.2.1 Geschossflächenzahl

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt das Verhältnis der Summe aller Vollgeschossflächen einer Bebauung zur Grundstücksfläche wieder. Sie ist damit ein Maß für die bauliche Auslastung eines Grundstücks.

Daneben wurde mit der Bodenrichtwertrichtlinie im Jahr 2011 noch der Begriff der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ) eingeführt, welche sich auf die wirtschaftlich nutzbaren Geschossflächen bezieht, in der Praxis aber zumeist nur marginal von der GFZ abweicht.

Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** ist gemäß der Definition der **ImmowertV2010** (gültig bis zum 31.12.2021) das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anrechenbar sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist,

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke für eine mehrgeschossige Bebauung werden über die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Bei der GFZ werden ausschließlich Geschosse berücksichtigt, die die Anforderungen an Vollgeschosse nach Sächsischer Bauordnung erfüllen.

Die Anzahl der Kauffälle für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke ist für eine Auswertung bezüglich der Geschossflächenzahl nicht ausreichend, so dass vom Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden konnten.

Vom Gutachterausschuss wird die Anwendung der Auswertung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Thüringen empfohlen.

Im Oktober 2016 wurde dort die „Untersuchung des Einflusses der WGFZ auf den Bodenwert bei Mehrfamilienhausgrundstücken“ veröffentlicht.

Die WGFZ-UK wurden in drei Modellen abgeleitet, das „Modell 30/60“, „Modell 60/120“ und „Modell 120/240“ (Bodenrichtwertniveau 30 bis 60 €/m², 60 bis 120 €/m², 120 bis 240 €/m²).

Beim „Modell 30/60“ ist der Einfluss der WGFZ sehr gering, eine Anwendung in der Praxis wird nicht empfohlen.

Der Gutachterausschuss im Vogtlandkreis empfiehlt eine Orientierung am Auswertergebnis „Modell 60/120“. Die darin veröffentlichten UK sind nachfolgend veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der im Vogtlandkreis vorherrschenden Art und Bauweise mehrgeschossiger Gebäude werden die veröffentlichten WGFZ-UK des Modells 60/120 für sämtliche Bodenrichtwertzonen im Vogtlandkreis als GFZ-UK übernommen.

GFZ	GFZ-UK	GFZ	GFZ-UK	GFZ	GFZ-UK
0,4	0,85	1,1	1,02	1,8	1,11
0,5	0,88	1,2	1,03	2,0	1,13
0,6	0,91	1,3	1,05	2,2	1,15
0,7	0,94	1,4	1,06	2,4	1,17
0,8	0,96	1,5	1,07	2,6	1,18
0,9	0,98	1,6	1,09	2,8	1,20
1,0	1,00	1,7	1,10	3,0	1,21

Tab. 56: Umrechnungskoeffizienten GFZ

Die Auswertungen zeigen, dass eine Abhängigkeit der WGFZ bzw. GFZ zum Bodenwert vorhanden ist. Das Bodenwertniveau ist unbedingt zu berücksichtigen.

Bei der Verwendung ist die sachverständige Würdigung erforderlich!

Anwendungsbeispiel:

Bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 90 €/m² (GFZ 1,2) ist für ein Bewertungsobjekt mit einer GFZ von 1,6 der angepasste Bodenwert in €/m² gesucht.

GFZ-UK für GFZ 1,2 = 1,03

GFZ-UK für GFZ 1,6 = 1,09

Berechnung angepasster Bodenwert: $90\text{ €/m}^2 \times \frac{1,09}{1,03} = 95,24\text{ €/m}^2$

6.2.2 Grundstücksgröße

6.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden über die Grundstücksgröße definiert.

Die Untersuchung zur Ermittlung der Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte mittels einer Regressionsanalyse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 400 m² und 3.000 m² in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise (ortsüblich erschlossenes, baureifes Land in Wohngebieten und Mischgebieten, B-Plangebiete Wohnbebauung).

Für die Auswertung wurden ca. 340 Kauffälle analysiert.

Die allgemeine Erwartung, dass mit größerer Fläche geringere relative Kaufpreise vereinbart werden, wurde im Berichtszeitraum bestätigt. Es zeigte sich, dass ein funktionaler Zusammenhang des relativen Bodenwerts zur Grundstücksfläche besteht.

Bei der Wertermittlung sollte vor Anwendung von Umrechnungskoeffizienten vom Sachverständigen geprüft werden, ob auf Grund der o.g. Besonderheiten des Grundstücksmarktes im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung erforderlich ist.

Die Grafik kann als Orientierung dienen, um bei vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgrößen entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Bei der Grundstücksflächenanpassung sind im Rahmen der Bodenwertermittlung jedoch immer auch Lage und Grundstückszuschnitt sowie die bauliche Ausnutzbarkeit zu prüfen. Bei Grundstücksgrößen unter 400 m² sollte geprüft werden, ob das Grundstück noch wirtschaftlich nutzbar ist und eine entsprechende Nachfrage am Markt besteht. Bei „unechten“ Übergrößen (Grundstück ist ggf. in mehrere, wirtschaftlich selbständig nutzbare Teile zerlegbar) ist die Grundstücksfläche vor der Auswahl des UK entsprechend zu modifizieren.

Um die regionalen Besonderheiten zu würdigen, wurde für die Ableitung der Flächenumrechnungskoeffizienten für EFH und ZFH das Kreisgebiet auf Basis der Gemarkungen in 4 Lageklassen unterteilt:

Lageklasse 1	ländliche / dörfliche Orte
Lageklasse 2	größere Gemeinden / Kleinstädte
Lageklasse 3	Städte mit höherem BRW-Niveau
Lageklasse 4	Kernstadtgebiet Plauen

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 12 sowie als Anlage 2.

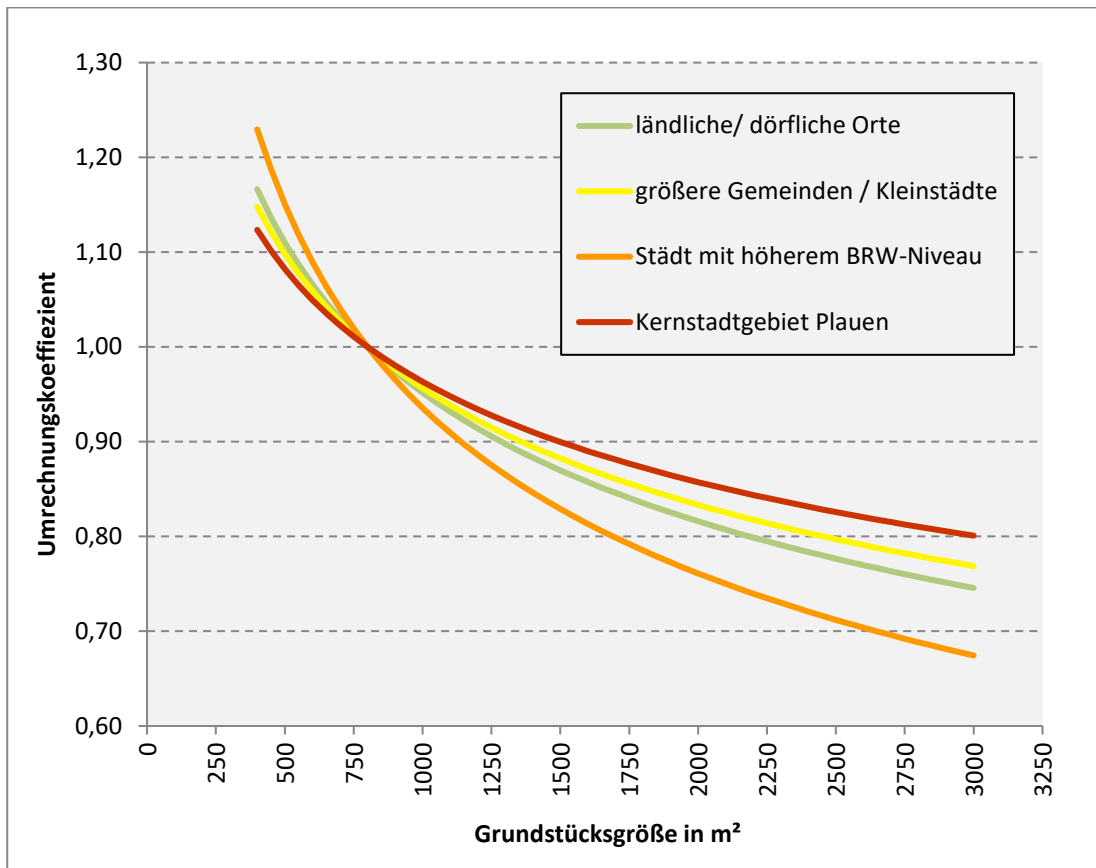


Abb. 36: Umrechnungsfaktoren in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße EFH/ZFH nach Lageklassen

Lageklasse 1 – ländliche / dörfliche Orte

Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK
400	1,17	1.150	0,92	1.900	0,83
450	1,14	1.200	0,91	1.950	0,82
500	1,11	1.250	0,91	2.000	0,82
550	1,09	1.300	0,90	2.100	0,81
600	1,07	1.350	0,89	2.200	0,80
650	1,05	1.400	0,88	2.300	0,79
700	1,03	1.450	0,88	2.400	0,78
750	1,01	1.500	0,87	2.500	0,78
800	1,00	1.550	0,86	2.600	0,77
850	0,99	1.600	0,86	2.700	0,76
900	0,97	1.650	0,85	2.800	0,76
950	0,96	1.700	0,85	2.900	0,75
1.000	0,95	1.750	0,84	3.000	0,75
1.050	0,94	1.800	0,84		
1.100	0,93	1.850	0,83		

Tab. 57: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 1

Die Tabellenwerte folgen der Funktion:

$$UK = 4,4105 \times (F)^{-0,222}$$

UK - Umrechnungskoeffizient

F - Fläche in m²

Korrelationskoeffizient = 0,35

Lageklasse 2 – Kleinstädte/ größere Gemeinden

Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK
400	1,15	1.150	0,93	1.900	0,84
450	1,12	1.200	0,92	1.950	0,84
500	1,10	1.250	0,92	2.000	0,83
550	1,08	1.300	0,91	2.100	0,83
600	1,06	1.350	0,90	2.200	0,82
650	1,04	1.400	0,89	2.300	0,81
700	1,03	1.450	0,89	2.400	0,80
750	1,01	1.500	0,88	2.500	0,80
800	1,00	1.550	0,88	2.600	0,79
850	0,99	1.600	0,87	2.700	0,79
900	0,98	1.650	0,87	2.800	0,78
950	0,97	1.700	0,86	2.900	0,77
1.000	0,96	1.750	0,86	3.000	0,77
1.050	0,95	1.800	0,85		
1.100	0,94	1.850	0,85		

Tab. 58: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 2

Die Tabellenwerte folgen der Funktion:

$$UK = 3,7819 \times (F)^{-0,199}$$

UK - Umrechnungskoeffizient

F - Fläche in m²

Korrelationskoeffizient = 0,34

Lageklasse 3 – Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau

Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK
400	1,23	1.150	0,90	1.900	0,77
450	1,19	1.200	0,89	1.950	0,77
500	1,15	1.250	0,88	2.000	0,76
550	1,12	1.300	0,87	2.100	0,75
600	1,09	1.350	0,86	2.200	0,74
650	1,06	1.400	0,85	2.300	0,73
700	1,04	1.450	0,84	2.400	0,72
750	1,02	1.500	0,83	2.500	0,71
800	1,00	1.550	0,82	2.600	0,70
850	0,98	1.600	0,81	2.700	0,70
900	0,97	1.650	0,81	2.800	0,69
950	0,95	1.700	0,80	2.900	0,68
1.000	0,94	1.750	0,79	3.000	0,67
1.050	0,92	1.800	0,79		
1.100	0,91	1.850	0,78		

Tab. 59: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 3

Die Tabellenwerte folgen der Funktion:

$$UK = 7,3303 \times (F)^{-0,298}$$

UK - Umrechnungskoeffizient

F - Fläche in m²

Korrelationskoeffizient = 0,40

Lageklasse 4 – Kernstadtgebiet Plauen

Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK
400	1,12	1.150	0,94	1.900	0,86
450	1,10	1.200	0,93	1.950	0,86
500	1,08	1.250	0,93	2.000	0,86
550	1,06	1.300	0,92	2.100	0,85
600	1,05	1.350	0,92	2.200	0,84
650	1,04	1.400	0,91	2.300	0,84
700	1,02	1.450	0,90	2.400	0,83
750	1,01	1.500	0,90	2.500	0,83
800	1,00	1.550	0,89	2.600	0,82
850	0,99	1.600	0,89	2.700	0,82
900	0,98	1.650	0,89	2.800	0,81
950	0,97	1.700	0,88	2.900	0,81
1.000	0,96	1.750	0,88	3.000	0,80
1.050	0,96	1.800	0,87		
1.100	0,95	1.850	0,87		

Tab. 60: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH – LK 4

Die Tabellenwerte folgen der Funktion:

$$UK = 3,0741 \times (F)^{-0,168}$$

UK - Umrechnungskoeffizient

F - Fläche in m²

Korrelationskoeffizient = 0,33

6.2.3 Grundstückstiefe

Eine Abhängigkeit der Grundstückstiefe bezogen auf den Bodenwert wurde durch den Gutachterausschuss nicht analysiert. Es werden **keine** „gebietstypischen“ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

6.3 Liegenschaftszinssätze

§ 14 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz (p) als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst ist. Er ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

$$\frac{\text{Reinertrag}}{\text{Kaufpreis}} = p \text{ (überschlägig)}$$

Der Liegenschaftszinssatz weicht regelmäßig von Zinssätzen des Kapitalmarktes ab. Er findet grundsätzlich in der Verkehrswertermittlung in Form der Kapitalisierung bzw. Diskontierung von Erträgen von Liegenschaften Anwendung.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge von sanierten sowie teilweise sanierten Immobilien der Jahre 2019 bis 2020 ausgewertet.

Die Ableitung erfolgt, soweit es die Vertragszahlen zuließen, in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der jeweiligen Objekte.

Im Zuge der Auswertung der Kauffälle wurden lediglich die Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, für die ausreichend genaue Detaildaten der Immobilie vorlagen. U. a. wurden innerfamiliäre Verkäufe, unterdurchschnittlich sanierte Gebäude, ungewöhnliche oder sehr geringe/ hohe Kaufpreis nicht berücksichtigt (Ausreißertest).

6.3.1 Modell zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete

Für die Gemeinden im Vogtlandkreis existiert derzeit kein aktueller Mietspiegel. Aus diesem Grund wurde durch den Gutachterausschuss auf Grundlage von bekannten Mieten ein Modell für die Ableitung einer marktüblichen Miete erstellt. Dies diente als Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Mietmodell – Mehrfamilienhäuser und EigentumswohneinheitenAusgangsmietniveau: **5,00 €/m² Wohnfläche** (Nettokaltmiete)

Merkmal	Beschreibung	Faktor
---------	--------------	--------

Lageklasse

1	ländliche / dörfliche Orte	1,00
2	größere Gemeinden / Kleinstädte	1,00
3	Städte mit höherem BRW-Niveau	1,10
4	Kernstadtgebiet Plauen	1,15

Wohnlage

mäßig	Lage an Hauptstraßen, Lärmquellen oder Geruchsbelästigung, unbeliebte Lagen	0,85
durchschnittlich	normale, städtische Wohnlagen ohne Besonderheiten	1,00
gut	ruhige Lagen, gute Infrastruktur, beliebtes Wohnviertel, nahe an Grünanlagen, Wald	1,10

Geschosslage

-1	Souterrain	0,85
0	Erdgeschoss, Hochpaterre	0,95
+1	1. Obergeschoss	1,00
+2	2. Obergeschoss	1,00
>= 3.OG	ab. 3. Obergeschoss (ohne Fahrstuhl)	0,95
>= 3.OG	ab. 3. Obergeschoss (mit Fahrstuhl)	1,00
DG	Dachgeschoss (ohne Fahrstuhl)	0,98
DG	Dachgeschoss (mit Fahrstuhl)	1,03
Maisonette	Wohneinheit über mehrere Etagen	1,05

Wohnungsgröße

bis 40 m²		0,90
41 bis 45		0,95
46 bis 55 m²		0,97
56 bis 89 m²		1,00
90 bis 109 m²		1,02
ab 110 m²		1,03

Balkon / Terrasse

ja		1,05
Austritt		1,00
nein		0,95

Zustand / Restnutzungsdauer (RND)

kaum saniert	RND <= 15 Jahre	0,70
teilsaniert	RND 16 Jahre bis 25 Jahre	0,90
überwiegend saniert	RND 26 Jahre bis 45 Jahre	1,00
voll saniert	RND 46 Jahre bis 54 Jahre	1,10
Neubau/ Kernsaniierung	RND >=55 Jahre	1,35

In den Grenzbereichen der Merkmale wird eine Interpolation zwischen den benachbarten Faktoren empfohlen.

Mietmodell – EinfamilienwohnhausAusgangsmietniveau: **6,00 €/m² Wohnfläche**

Merkmal	Beschreibung	Faktor
Lageklasse		
1	ländliche / dörfliche Orte	0,90
2	größere Gemeinden / Kleinstädte	1,00
3	Städte mit höherem BRW-Niveau	1,10
4	Kernstadtgebiet Plauen	1,15

Wohnlage		
mäßig	Lage an Hauptstraßen, Lärmquellen oder Geruchsbelästigung, unbeliebte Lagen	0,95
durchschnittlich	normale, städtische Wohnlagen ohne Besonderheiten	1,00
gut	ruhige Lagen, gute Infrastruktur, beliebtes Wohnviertel, nahe an Grünanlagen, Wald	1,05

Keller		
ja		1,10
teilweise		1,05
nein		1,00

Zustand / Restnutzungsdauer (RND)		
kaum saniert	RND ≤ 15 Jahre	0,65
teilsaniert	RND 16 Jahre bis 25 Jahre	0,90
überwiegend saniert	RND 26 Jahre bis 45 Jahre	1,00
voll saniert	RND 46 Jahre bis 54 Jahre	1,10
Neubau/ Kernsanie- rung	RND ≥ 55 Jahre	1,30

In den Grenzbereichen der Merkmale wird eine Interpolation zwischen den benachbarten Faktoren empfohlen.

6.3.2 Ableitung

Bei Anwendung von Liegenschaftszinssätzen sind die angewandte Methodik und die dabei eingesetzten Parameter zu beachten.

Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 3 abzgl. Alter bzw. unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 4
Mieterträge	- marktübliche Nettokaltmiete/ - Gewerbe: Industrial-Compact – Lagerhallen24 - tatsächliche Mieten aus Umfrage bzw. nach Mietmodell des Gutachterausschusses
Bewirtschaftungskosten	nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL) - Stand 31.12.2020
besondere objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Aufgrund des teilweise geringen Umfanges der Stichproben sowie der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Liegenschaftszinssätze als Orientierung zu verstehen. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten die Liegenschaftszinssätze deshalb unter Beachtung der obigen Werte sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen der Gutachter festgelegt werden.

Gebäudeart	Bereich	RND	Liegenschaftszinssatz			
			n	von	bis	Mittel
Einfamilienhäuser freistehend	gesamt	<=45 Jahre	136	1,2	4,7	2,7
	LK 1		20	1,2	4,7	2,6
	LK 2		66	1,2	4,0	2,6
	LK 3		31	1,5	4,3	2,9
	LK 4		19	1,5	3,9	2,5
	gesamt	>=46 Jahre	45	2,1	4,7	3,4
	LK 1		3 ¹⁾	2,6	4,0	3,4
	LK 2		15	2,1	4,5	3,1
	LK 3		9	2,3	4,2	3,6
	LK 4		18	2,1	4,7	3,3
Einfamilienhäuser Doppehaushälfte/ Reihenhendhaus	gesamter Land-kreis	<=45 Jahre	62	1,2	3,9	2,4
		>=46 Jahre	10	2,3	4,7	3,5
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	gesamter Land-kreis	<=45 Jahre	9	2,0	4,5	3,7
		>=46 Jahre	4 ¹⁾	3,8	4,6	4,1
Zweifamilienhäuser / Villengebäude	gesamter Land-kreis	<=45 Jahre	11	2,0	5,0	3,7
		>=46 Jahre	2 ¹⁾	4,0	4,5	4,2
Mehrfamilienhäuser	gesamt	< 50 Jahre	131	2,2	8,0	4,6
	LK1 + 2		15	2,7	6,1	4,7
	LK 3		45	2,3	6,9	4,7
	LK 4		71	2,2	8,0	4,5
Wohn- und Geschäfts-häuser	gesamt	< 50 Jahre	31	3,0	9,6	5,9
	LK 2		5 ¹⁾	3,0	9,6	5,8
	LK 3		11	3,2	9,4	5,9
	LK 4		15	3,2	9,0	5,9
Einkaufsmärkte	gesamter Land-kreis	<=15 Jahre	9	3,4	10,3	6,5
		>=16 Jahre	6 ¹⁾	3,0	5,5	4,2
Gewerbehalle/ Werkstatt/ Produktionsgebäude	gesamter Land-kreis	<=19 Jahre	6	6,1	9,8	7,6
		>=20 Jahre	6	5,1	8,2	6,2
Lager	gesamter Land-kreis	<10 Jahre	6	4,1	8,3	7,1

¹⁾ geringer Umfang der Stichprobe

Tab. 61/1: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Bereich	RND	Liegenschaftszinssatz			
			n	von	bis	Mittel
Wohnungseigentum Baujahr bis 1949 (Weiterverkauf)	gesamt	>= 40 Jahre	241	1,0	9,7	5,1
	LK 1		0	-	-	-
	LK 2		7 ¹⁾	3,8	8,9	7,1
	LK 3		54	1,6	9,5	5,1
	LK 4		180	1,0	9,7	5,1
Wohnungseigentum Baujahr 1950 - 1990 (Weiterverkauf)	gesamt	<=30 Jahre	110	1,1	10,6	4,9
	LK 1		25	2,1	10,6	6,5
	LK 2		30	1,1	10,6	4,3
	LK 3		42	1,1	10,5	4,6
	LK 4		13	1,0	8,7	5,0
Wohnungseigentum Baujahr ab 1991 (Weiterverkauf)	gesamt	<=41 Jahre	268	1,6	9,6	5,4
	LK 1		1 ¹⁾	-	-	3,5
	LK 2		10	2,7	6,6	4,5
	LK 3		90	2,5	9,2	5,3
	LK 4		167	1,6	9,6	5,5
Wohnungseigentum Baujahr bis 1949 (Umwandlung)	LK 4	45 - 55 Jahre	139	0,8	1,5	1,0

¹⁾ geringer Umfang der Stichprobe bzw. überwiegend gleicher Verkäufer

Tab. 61/2: Liegenschaftszinssätze

6.4 Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren

Beim vorläufigen Sachwert, wie er mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. § 21 bis 23 ImmowertV) ermittelt wird, handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten Wert, der vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basiert. Ziel einer Wertermittlung ist jedoch der Verkehrswert, d. h. der am regionalen Markt für das zu bewertende Objekt am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis. Hierzu ist es erforderlich, den vorläufigen Sachwert durch Multiplikation mit dem Sachwertfaktor dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen gegenübergestellten vorläufigen Sachwerten dar.

Er wird durch folgende Formel beschrieben:

$$M = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Modellparameter zur Ableitung

Bei Anwendung von Marktanpassungsfaktoren sind die angewandte Methodik und die dabei eingesetzten Parameter zu beachten.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und -stufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktoren Land / Gemeinde	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft, Statistisches Bundesamt
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 3 abzgl. Alter bzw. unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 4
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 2 bis 8 %, Ansatz von 4% für objekttypische / übliche Außenanlagen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, im Einzelfall pauschaler Ansatz
bes. objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Eine Extrapolation, d. h. die Bestimmung von Funktionswerten außerhalb des empirisch abgeleiteten Intervalls, ist problematisch. Sie sollte nur nach sachverständiger Würdigung und in engen Grenzen vorgenommen werden.

6.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK2010) wurden mehr als 300 Kaufverträge der Jahre 2019 / 2020 für **teilweise sanierte, vollständig sanierte bzw. neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser** ausgewertet.

vorläufiger Sachwert in Euro	Freistehende EFH / ZFH / DHH / RMH / REH			
	Lageklasse			
	1	2	3	4
25.000	1,09	1,08	1,07	1,22
50.000	1,03	1,03	1,03	1,16
75.000	1,00	1,00	1,01	1,12
100.000	0,98	0,98	0,99	1,10
125.000	0,96	0,96	0,98	1,08
150.000	0,94	0,95	0,97	1,07
175.000	0,93	0,94	0,96	1,05
200.000	0,92	0,93	0,96	1,04
225.000	0,91	0,92	0,95	1,03
250.000	0,90	0,91	0,94	1,03
275.000	0,90	0,91	0,94	1,02
300.000	0,89	0,90	0,94	1,01
325.000	0,88	0,90	0,93	1,01
350.000	0,88	0,89	0,93	1,00
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient	36 / 0,57	125 / 0,38	97 / 0,44	64 / 0,43
Funktion M =	2,5375 x (vSW) ^{-0,083}	2,2654 x (vSW) ^{-0,073}	1,8951 x (vSW) ^{-0,056}	2,6067 x (vSW) ^{-0,075}

Tab. 62: Sachwertfaktoren EFH/ ZFH

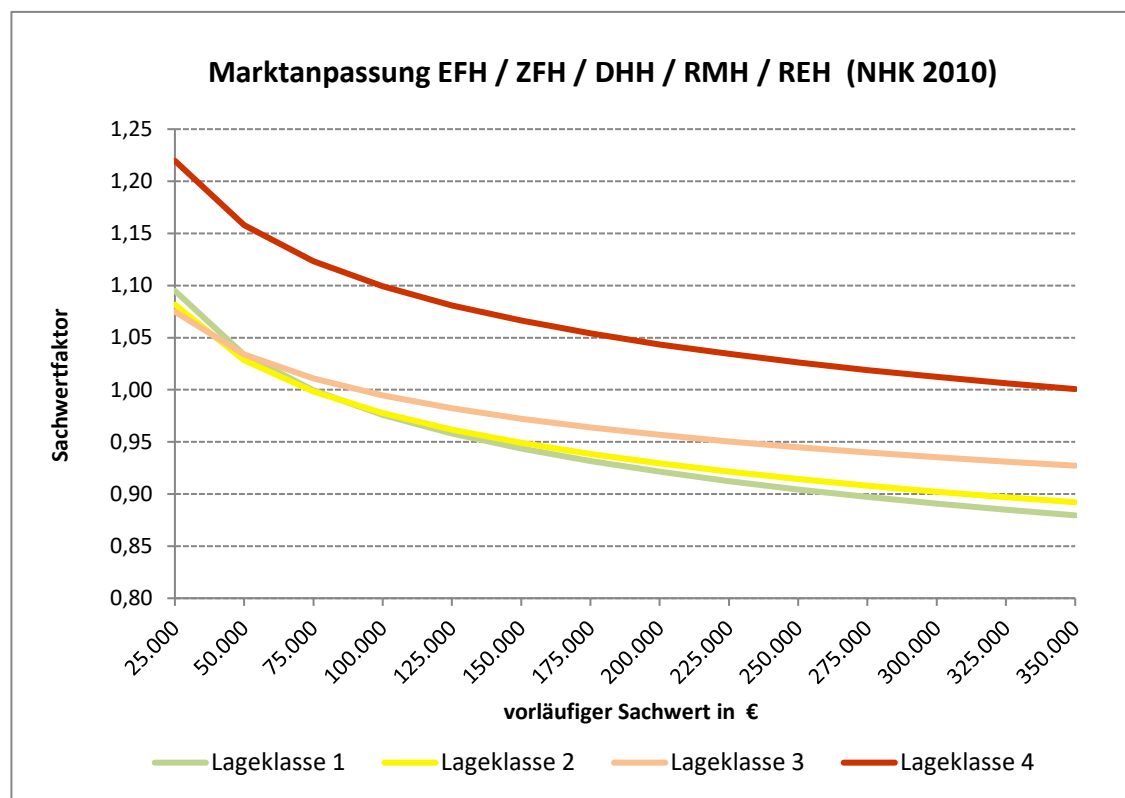


Abb. 37: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser NHK2010 – nach Lageklassen

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 12 sowie als Anlage 2.

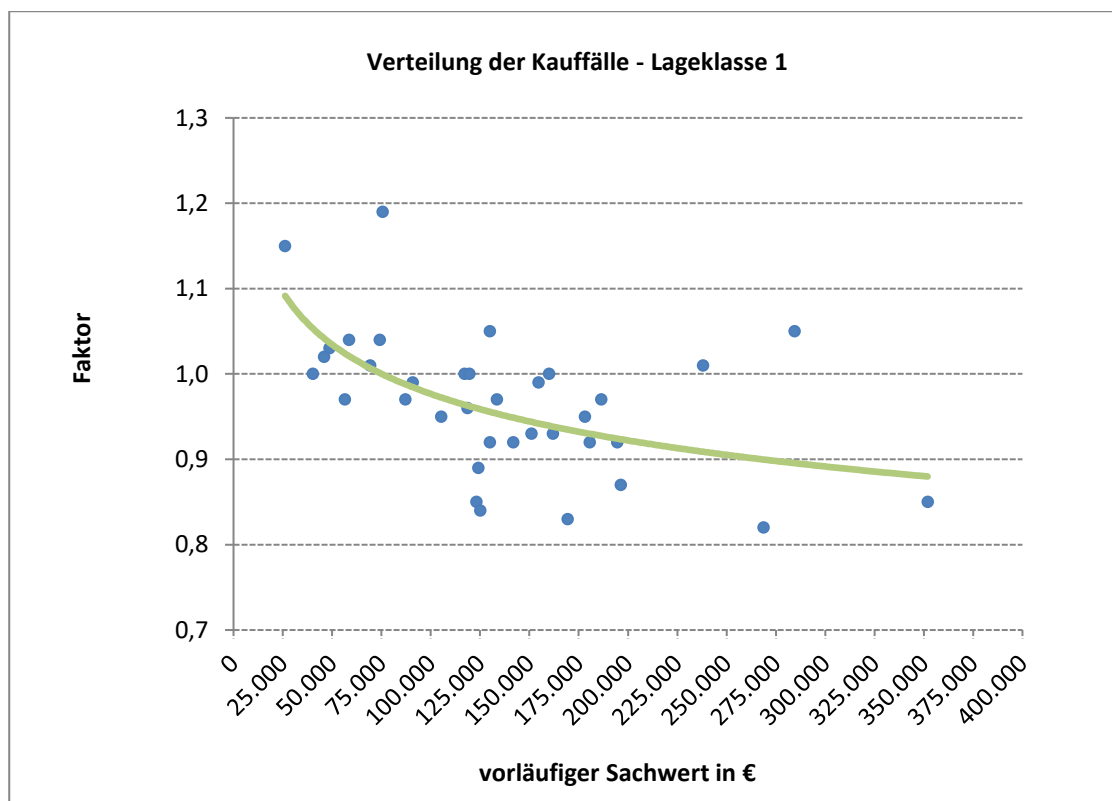


Abb. 38: Verteilung der Kauffälle – **Lageklasse 1** - ländliche / dörflische Orte

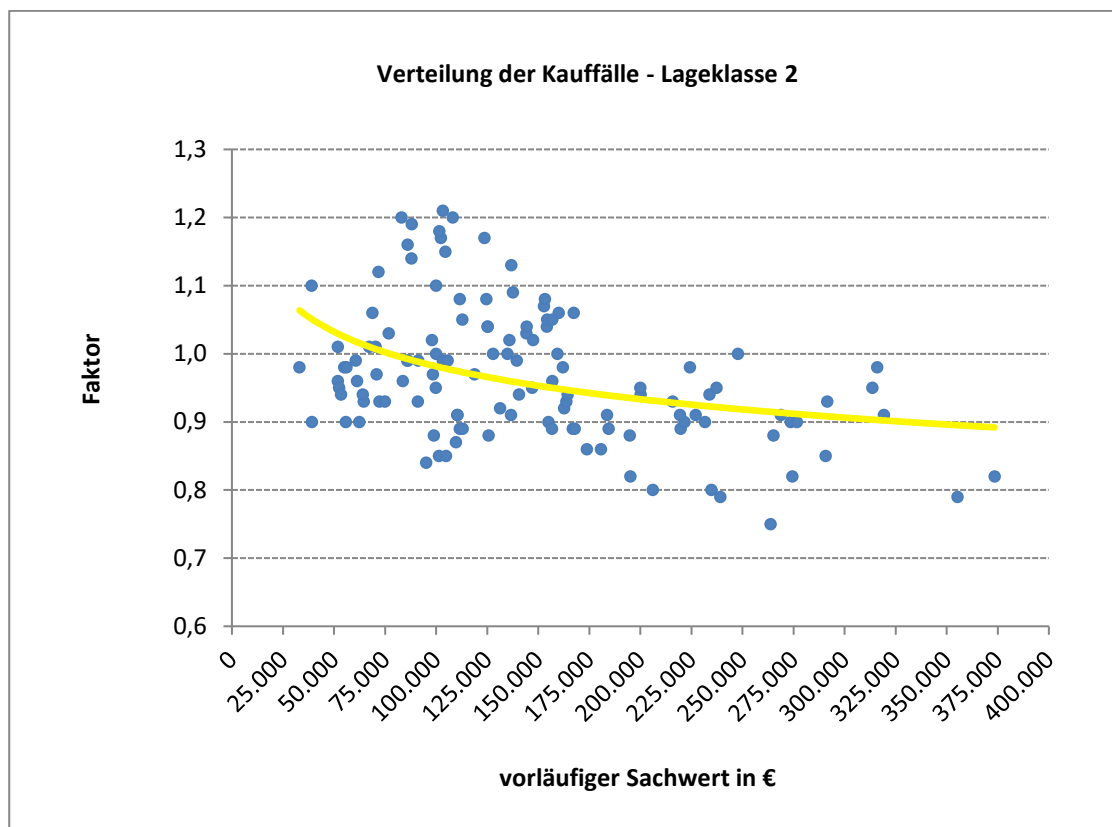


Abb. 39: Verteilung der Kauffälle – **Lageklasse 2** - größere Gemeinden / Kleinstädte

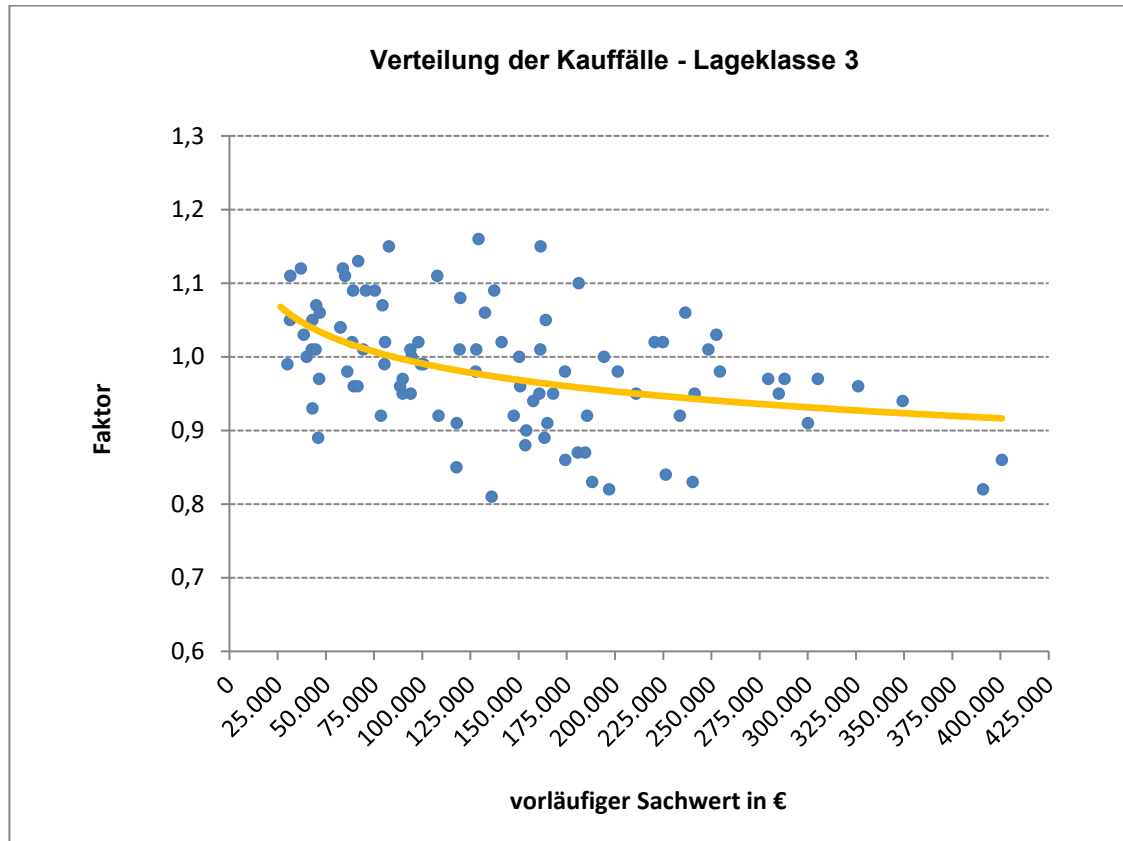


Abb. 40: Verteilung der Kauffälle – **Lageklasse 3** - Städte mit höherem BRW-Niveau

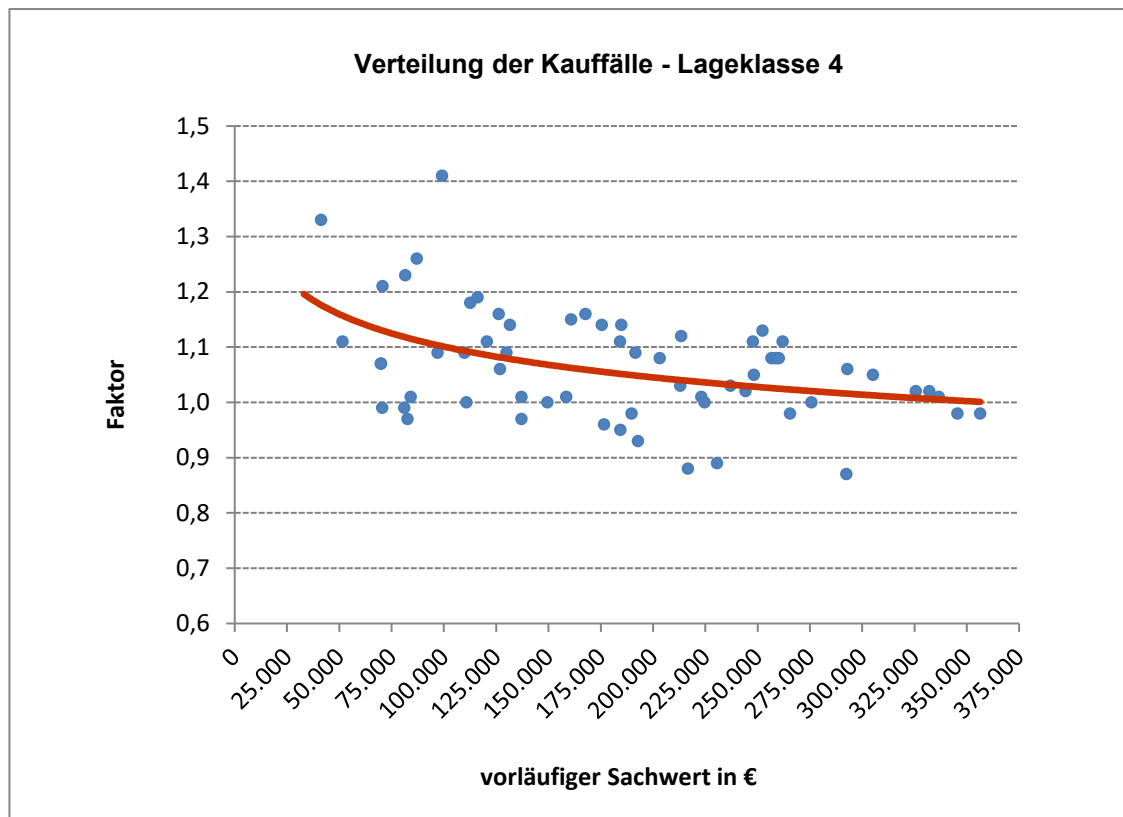


Abb. 41: Verteilung der Kauffälle – **Lageklasse 4** - Kernstadtgebiet Plauen

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen. Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sollten die Schwertfaktoren deshalb unter Beachtung der obigen Werte sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen der Gutachter festgelegt werden.

6.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Bei den Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke gemäß § 13 ImmoWertV handelt es sich um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke im Wege des Preisvergleichs ableiten lässt. Nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV können die Faktoren neben oder an Stelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke herangezogen werden.

Nach § 13 ImmoWertV ist bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren zu unterscheiden.

6.5.1 Gebädefaktoren

Gebädefaktoren werden als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und dem Rauminhalt bzw. der Wohn- und Nutzfläche des darauf befindlichen Gebäudes definiert. Die Ableitung der Gebädefaktoren erfolgt für gleichartige Grundstücke.

Der Gutachterausschuss ermittelt Gebädefaktoren, die sich auf die Wohn- oder Nutzfläche eines Gebäudes beziehen.

$$\text{Gebädefaktor [€/m}^2\text{]} = \frac{\text{Kaufpreis (- Bodenwert)}}{\text{Wohn- oder Nutzfläche}}$$

bzw.

$$\text{Gebädefaktor [€/m}^2\text{]} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Wohn- oder Nutzfläche}}$$

Bei Wiederverkäufen beruhen die Wohnflächen teilweise auf den Angaben der Bauakten, teilweise nach Angaben der Eigentümer bzw. der Ermittlung mit Hilfe der Nutzflächenfaktoren.

6.5.2 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren werden als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder -roherträgen definiert. Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgt für gleichartige Grundstücke.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen Einnahmen eines Grundstücks und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Rohhertrag}}$$

Es wurden keine Ertragsfaktoren abgeleitet, da diese bestenfalls einer groben Kontrolle der Ertragswertermittlung dienen können.

7. Mieten / Pachten

7.1 Mietübersicht für Wohnungen

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Stadt. Er soll das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarkt für Mieter und Vermieter transparent machen.

Für die Erstellung eines Mietspiegels existierte im Bewertungszeitraum 2019 /2020 keine rechtliche Pflicht zur Aufstellung eines Mietspiegels. Nach § 558c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden jedoch einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Am 25. Juni 2021 hat der Bundesrat das neue Mietspiegelreformgesetz (MsRG) verabschiedet. Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bislang keinen Mietspiegel haben, müssen diesen bis 01.01.2023 erstellen und veröffentlichen. Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels haben die entsprechenden Kommunen Zeit bis zum 01.01.2024.

Wohnungsmietübersichten/ Wohnungsmietspiegel für Städte und Gemeinden des Vogtlandkreises liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine Übersicht mit Kontaktdaten der Gemeinden bzw. von Haus & Grund Plauen Vogtland e.V. finden Sie in Kapitel 9.

7.2 Mietübersicht für Gewerberäume im Vogtlandkreis

Die IHK Chemnitz veröffentlichte im Sommer 2020 zum dritten Mal einen Gewerbemietspiegel. Es handelt sich hierbei um eine einfache Mietpreissammlung, in welcher neben Daten für die **Stadt Plauen**, auch Gewerbemieten für die Städte **Adorf/Vogtl.**, **Auerbach**, **Vogtl.**, **Falkenstein/Vogtl.**, **Klingenthal**, **Lengenfeld**, **Markneukirchen**, **Oelsnitz/Vogtl.**, **Reichenbach im Vogtland**, **Rodewisch**, **Schöneck/Vogtl.**, **Treuen**, die Gemeinden **Ellefeld**, **Pausa-Mühltroff**, **Rosenbach**, **Steinberg**, **Tirpersdorf** und **Weischlitz** enthalten sind.

Die Daten basieren auf der Zuarbeit regional tätiger Unternehmen und öffentlicher Institutionen (u.a. Handwerkskammer, Gutachterausschuss, Makler und Eigentümer). Die Basis bilden dabei Mietpreisdaten der Jahre 2018 und 2019, mit * gekennzeichnete Werte wurden aus dem Gewerbemietspiegel von 2018 in den aktuellen Mietspiegel übernommen.

Erhoben wurden Nettokaltmieten je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Mieteinheit, geliedert nach Objektart und Lage bzw. Ausstattung. Bei Gastronomie- und Einzelhandelsflächen kommt, wenn vereinbart, der Umsatzmietzins (in Prozent) hinzu.

Als Grundlage sind folgende Konstellationen anzunehmen:

- Neuabschluss eines Mietvertrages
- automatische (passiv) oder separat (aktiv) vereinbarte Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages oder
- Mietzinsanpassungen aus einer geltend gemachten Indexierung / Staffelmietvereinbarung.

Plauen	Klassifizierung	Spanne ¹⁾ [€/m²]	Median ¹⁾ [€/m²]	Anzahl ¹⁾	Median ²⁾ [€/m²]	Anzahl ²⁾
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m²)	5,20 – 8,70	7,00	2	8,50	11
	City (bis 500 m²)	6,70	-	1	9,20	8
	City (ab 500 m²)	6,50 - 12,60*	-	-	8,00*	3*
	Stadtteil (bis 100 m²)	3,80 – 4,90	4,30	2	5,00	8
	Stadtteil (100 - 500 m²)	4,50 – 7,00*	-	-	5,80*	5*
	Stadtteil (ab 500 m²)	5,50*	-	-	-	1*
Gastronomie	City (bis 75 m²)	9,00 – 12,50*	-	-	12,00*	5*
	City (ab 75 m²)	2,60 – 6,80	3,90	7	5,00	14
	Stadtteil (bis 75 m²)	8,50*	-	-	-	1*
	Stadtteil (ab 75 m²)	4,00 – 6,00*	-	-	5,50*	3*
Büroflächen/ Praxen	City (hoher Standard)	5,30 – 9,70*	-	-	7,50*	9*
	City (mittl. Standard)	3,00 – 7,90	4,50	15	4,80	20
	City (niedriger Standard)	4,00	-	1	4,50	4
	Stadtteil (hoher Standard)	6,30	-	1	5,40	5
	Stadtteil (mittlerer Standard)	3,10 – 8,00*	-	-	4,70*	9*
	Stadtteil (niedriger Standard)	4,00*	-	-	-	1*
Logistik	modern	5,00*	-	-	-	1*
	funktional	2,40 – 4,00*	-	-	3,20*	2*
	einfach	1,50 – 3,50*	-	-	2,50*	2*
Produktion	funktional	4,10 – 8,40	5,30	4	4,60	6
	einfach	2,80 – 3,20	3,00	2	3,00	3
Lager	modern	4,00*	-	-	-	1*
	funktional	2,00*	-	-	-	1*
	einfach	1,40 – 2,00	1,70	2	1,60	6

Tab. 63: Gewerberaummieten Plauen

¹⁾ 2018-2019²⁾ 2016-2019

Auerbach	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m²)	1	3,00		
	City (bis 500 m²)	2	5,80	3,10	8,60
	Stadtteil (bis 100 m²)	4	4,70	1,50	6,50
	Stadtteil (100 - 500 m²)	3	4,90	1,50	8,60
	Stadtteil (ab 500 m²)	5	1,50	0,70	4,30
Gastronomie	City (ab 75 m²)	1	1,00	-	-
	City (ab 75 m²)	1	1,90	-	-
Büroflächen/Praxen	City (mittlerer Standard)	1	4,20	-	-
	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	5,50	-	-
	Stadtteil (niedriger Standard)	1*	2,50*	-	-
Lager	funktional	2	3,00	2,90	3,10
	einfach	1	1,20	-	-

Tab. 64: Gewerberaummieten Auerbach

Adorf/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Büroflächen/Praxen	City (niedriger Standard)	2*	3,30*	2,60*	4,10*

Tab. 65: Gewerberaummieten Adorf

Ellefeld	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Produktion	funktional	1	3,70	-	-

Tab. 66: Gewerberaummieten Ellefeld

Falkenstein	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100 m²)	2	4,50	4,10	4,90
	City (bis 500 m²)	3	2,50	2,50	7,00
Gastronomie	City (ab 75 m²)	2	1,90	-	-
Büroflächen/Praxen	City (hoher Standard)	2	9,70	-	-
	City (mittlerer Standard)	3	6,70	6,00	6,70
	City (niedriger Standard)	2	2,60	2,10	3,00
Produktion	funktional	1	3,00	-	-
Lager	funktional	1	1,60	-	-

Tab. 67: Gewerberaummieten Falkenstein

Klingenthal	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandels- flächen	Stadtteil (bis 100 m²)	1	3,70	-	-

Tab. 68: Gewerberaummieten Klingenthal

Lengenfeld	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m²)	2*	4,20*	3,60*	4,90*
Gastronomie	City (ab 75 m²)	1*	3,00*	-	-

Tab. 69: Gewerberaummieten Lengenfeld

Limbach	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Büroflächen/Praxen	Stadtteil (niedriger Standard)	1	1,30	-	-
Logistik	einfach	1	0,90	-	-
Produktion	einfach	4	1,30	1,10	1,50
Lager	funktional	3	1,60	1,60	2,20
	einfach	10	1,10	0,80	1,80

Tab. 70: Gewerberaummieten Limbach

Markneukirchen	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m ²)	1	3,80	0	0
	City (bis 500 m ²)	1	3,40	0	0
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1*	2,40*	-	-
Produktion	funktional	1	3,30	-	-
Lager	einfach	1	1,70	-	-

Tab. 71: Gewerberaummieten Markneukirchen

Netzschkau	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Produktion	funktional	1*	3,80*	-	-

Tab. 72: Gewerberaummieten Netzschkau

Neumark	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Produktion	funktional	1	2,90	-	-

Tab. 73: Gewerberaummieten Neumark

Oelsnitz/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m ²)	1	8,50	-	-
	City (bis 500 m ²)	2	16,60	10,20	23,00
	Stadtteil (100 - 500 m ²)	1*	5,50*	-	-
Gastronomie	City (ab 75 m ²)	1*	5,90*	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	7	6,00	2,50	11,80
	City (niedriger Standard)	1*	4,20*	-	-
Lager	einfach	2*	4,00*	3,90*	4,00*

Tab. 74: Gewerberaummieten Oelsnitz/Vogtl.

Pausa-Mühltroff	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandels- flächen	City 100 - 500 m ²)	2	3,60	3,00	4,10
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	1	5,10	-	-
	Stadtteil (mittlerer Standard)	1*	3,10*	-	-
Logistik	einfach	1	0,80	-	-
Produktion	funktional	1*	1,60*	-	-

Tab. 75: Gewerberaummieten Pausa-Mühltroff

Reichenbach im Vogtland	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandels- flächen	City (bis 100 m²)	2	9,00	8,00	10,00
	Stadtteil (bis 100 m²)	2	8,00	7,00	9,00*
	Stadtteil (100 - 500 m²)	1*	4,00*	-	-
Gastronomie	City (bis 75 m²)	1	10,00	-	-
	City (ab 75 m²)	1	10,00	-	-
	Stadtteil (bis 75 m²)	2	7,50	5,10	10,00
	Stadtteil (ab 75 m²)	1	10,00	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (hoher Standard)	1	3,50	-	-
	City (mittlerer Standard)	1	3,30	-	-
	City (niedriger Standard)	1	3,00	-	-
	Stadtteil (hoher Standard)	1	3,20	-	-
	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	2,80	-	-
	Stadtteil (niedriger Standard)	1	2,20	-	-
Logistik	modern	1	3,50	-	-
	funktional	1	2,80	-	-
	einfach	1	2,00	-	-
Produktion	modern	1	5,00	-	-
	funktional	1	3,80	-	-
	einfach	1	2,50	-	-
Lager	modern	1	3,30	-	-
	funktional	1	2,30	-	-
	einfach	1	1,50	-	-

Tab. 76: Gewerberaummieten Reichenbach im Vogtland

Rodewisch	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	5,50	-	-

Tab. 77: Gewerberaummieten Rodewisch

Rosenbach/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Produktion	funktional	1*	2,70*	-	-

Tab. 78: Gewerberaummieten Rosenbach/Vogtl.

Schöneck/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandels- flächen	Stadtteil (ab 500m²)	1*	6,10*	-	-
Produktion	funktional	1	3,60	-	-

Tab. 79: Gewerberaummieten Schöneck

Tab. 80: Gewerberaummieten Steinberg**Tab. 81: Gewerberaummieten Steinberg****Tab. 83: Gewerberaummieten Weischlitz**

7.3 Mietübersicht für Garagen im Vogtlandkreis

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Mieten für PKW-Garagen erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gemeinde	Garagen Baujahr vor 1990		Garagen Baujahr nach 1990		Carport €/ Monat
	€/Monat	Spanne (nach Lage)	€/Monat	Spanne (nach Lage)	
Adorf/Vogtl.	19,36	15,00 – 20,45			
Auerbach/Vogtl.	33,00	20,00 – 150,00	33,00	20,00 – 150,00	
Bad Brambach					
Bad Elster	30,00				
Bergen					
Bösenbrunn					
Eichigt	11,67	10,00 - 15,00			
Ellefeld					
Elsterberg	25,00	23,50 - 25,56	15,36		
Falkenstein/Vogtl.	20,45 ¹⁾		20,45 ¹⁾		
Grünbach					
Heinsdorfergrund	20,00				
Klingenthal	30,68 ¹⁾		30,68 ¹⁾		
Lengsfeld	20,00				
Limbach					
Markneukirchen/Vogtl.	5,00				
Mühlental					
Muldenhammer	15,00				
Netzschkau	50,00				
Neuensalz		15,00 - 30,00			
Neumark	30,00				
Neustadt/Vogtl.	20,00 ¹⁾		20,00 ¹⁾		
Oelsnitz/Vogtl.	13,95	10,00 - 15,34			
Pausa-Mühltröf	7,56	5,11 - 10,00			
Plauen	27,50	10,00 - 50,00			
Pöhl					
Reichenbach im Vogtland	240,00				
Rodewisch	17,31	5,00 - 25,00	7,56	5,11-10,00	
Rosenbach/Vogtl.	25,00				
Schöneck/Vogtl.		10,00 - 25,00			
Steinberg		18,00 - 20,00 ¹⁾		18,00-20,00 ¹⁾	
Theuma					
Tirpersdorf					
Treuen		5,00 - 26,00			
Triebel/Vogtl.	27,97	25,00 - 35,00			
Weischlitz	25,56 ¹⁾		25,56 ¹⁾		25,56 ¹⁾
Werda	17,96	17,90 - 18,00			

Tab. 84: Durchschnittliche Mieten für Garagen nach Gemeinden ¹⁾ pauschal

7.4 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

Landpachtverträge oder deren Änderungen sind - unabhängig ob sie mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden - binnen eines Monats nach Vertragsabschluss bei der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz).

Auf der Grundlage der Pachtpreise, die der Behörde angezeigt werden, erstellt diese jeweils zum 30.06. jeden Jahres einen Pachtpreisspiegel.

Den Pachtpreisspiegel finden Sie unter folgendem Link:

[Pachtpreisspiegel](#)

Alternativ ist die Nutzung des QR-Codes möglich:



Bitte wenden Sie sich bei Rückfragen an die zuständige Stelle im Landratsamt des Vogtlandkreises.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde ist im Landratsamt des Vogtlandkreises unter

Geschäftsbereich II
Amt für Wirtschaft und Bildung
Sachgebiet Ländliche Entwicklung

Telefon: 03741 / 300 1996

Fax: 03741 / 300 4040

zu erreichen.

8. Nutzungsentgelte

Nutzungsentgelte wurden in der DDR nicht unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten festgelegt (also entsprechend einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung), sondern nach sonstigen gesellschaftspolitischen, marktfremden Erwägungen. Deshalb hielt es der Gesetzgeber für notwendig, noch vor Inkrafttreten eines besonderen Gesetzes zur Anpassung der Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 - 315 ZGB an das BGB, entsprechend Art. 232 § 4 Abs. 2 eine Rechtsverordnung zu erlassen, welche den nicht länger tragbaren Zustand der geringen noch aus DDR-Zeiten übernommenen Entgelte ändern sollte. Da die Nutzer einerseits nach der Wiedervereinigung nicht auf Dauer mit der Beibehaltung ihrer bisher niedrigen Pachtzinsen und die Eigentümer andererseits nicht mit der sofortigen uneingeschränkten Verwertung ihres neu gewonnenen Grundstückswertes rechnen konnten, versuchte man, in der Grundkonzeption einen Ausgleich der gegensätzlichen Interessen zu schaffen. Die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV) trat am 1. August 1993 in Kraft. Diese Verordnung wurde am 24.06.2002 neu gefasst. Voraussetzung für die Anwendung der NutzEV ist, dass der entsprechende Nutzungsvertrag bereits vor dem 03.10.1990 bestand. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, gilt das Pachtrecht des BGB.

8.1 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Gemäß NutzEV vom 22.07.1993 in der Bekanntmachung vom 24.06.2002 sind Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke je Stellplatz zu bemessen. Die Entgelte dürfen bis zur Höhe der ortsüblichen Höhe der Entgelte erhöht werden, jedoch mindestens auf 30,68 € je Stellplatz im Jahr. Ein Kündigungsschutz für derartige Garagengrundstücke wurde bis zum 31.12.1999 gewährt. Die Investitionsschutzfrist lief bis zum 31.12.2006.

Zur Festlegung des Pachtzinses kann weiterhin an bisherig gezahlten Entgelten bei Verträgen nach dem 02.11.1990 orientiert werden. Alternativ bildet die Verzinsung des Bodenwertes entsprechend der möglichen baurechtlichen Nutzung die Grundlage zur Vereinbarung des Pachtzinses.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten für Garagen erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in Tabelle 85 dargestellt.

8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Freizeit- und Erholungsgrundstücke, die außerhalb der Ortslage angesiedelt sind und bauplanungsrechtlich keine Nutzungsartenänderung zulassen, werden im Wert von der Lage und dem Erholungswert beeinflusst.

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. Teil I S. 2562) sieht für baulich genutzte Grundstücke einen Mindestsatz von 0,15 €/m² (je m² Bodenfläche und Jahr) mit schrittweisen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Erreichen der ortsüblichen Nutzungsentgelte vor. Als ortsübliche Entgelte bezeichnet man die Entgelte, die nach dem 02.10.1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in Tabelle 85 dargestellt.

Gemeinde	Erholungsgärten (unbebaut)		Erholungsgärten (bebaut)		Gewässer / Teiche	
	€/m² je Jahr	Spanne (nach Lage)	€/m² je Jahr	Spanne (nach Lage)	€/ha je Jahr	Spanne (nach Lage)
Adorf/Vogtl.	0,22	0,20 - 0,30	0,40			
Auerbach/Vogtl.	0,20		0,35			
Bad Brambach	0,20		0,41		870,00 ³⁾	
Bad Elster	0,30		0,60			
Bergen	0,06	0,05 - 0,15				
Bösenbrunn	0,17	0,15 - 0,25	0,22	0,15 - 0,27	k. A.	79,08 - 500,00
Eichigt						
Ellefeld	0,08		0,15			
Elsterberg	0,10	0,08 - 0,10	0,20		60,00	
Falkenstein/Vogtl.	0,15		0,30			
Grünbach			0,07			
Heinsdorfergrund	0,18					
Klingenthal			0,41			
Lengenfeld	0,05		0,13		k. A.	100,00 - 500,00
Limbach	0,30				25,00 ¹⁾	
Markneukirchen	0,15 ¹⁾		0,15 ¹⁾		102,26	
Mühlental			0,01			
Muldenhammer			0,10			
Netzschkau	0,15		0,30			
Neuensalz		0,00 - 0,50		0,05 - 0,61		
Neumark	0,30				162,50	125,00 - 200,00
Neustadt/Vogtl.			0,05			
Oelsnitz/Vogtl.	0,32 ¹⁾		0,32 ¹⁾		65,58	50,00 - 102,26
Pausa-Mühltroff	0,13	0,10 - 0,18	0,25	0,23 - 0,28	150,00	
Plauen	0,30	0,20 - 0,47	0,45	0,30 - 0,70	300,00	100,00 - 800,00
Pöhl					100,00	
Reichenbach im Vogtland	0,18	0,05 - 0,25	0,36			
Rodewisch	0,10		0,20			
Rosenbach/Vogtl.	0,07	0,01 - 0,15	0,28	0,15 - 0,30	25,00	0,00 - 50,00
Schöneck/Vogtl.		0,05 - 0,26				
Steinberg	0,09 ¹⁾		0,09 ¹⁾			
Theuma	0,08					
Tirpersdorf			0,08		25,00 ¹⁾	
Treuen		0,00 - 0,15		0 - 0,46		
Triebel/Vogtl.	0,14	0,05 - 0,30			179,64	76,55 - 255,67
Weischlitz	0,20	0,15 - 0,25	0,40	0,30 - 0,50	100,00 ²⁾	
Werda	0,23	0,15 - 0,50			40,00 ³⁾	

¹⁾ pauschal ²⁾ zzgl. Grundgebühr 40,- € ³⁾ Anzahl=1

Tab. 85/1: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden

Gemeinde	Garagengrundstücke		Kfz-Stellplätze		Lagerplätze €/m² je Jahr
	€/Jahr	Spanne (nach Lage)	€/Jahr	Spanne (nach Lage)	
Adorf/Vogtl.	52,95	48,57 - 60,00	7,75	5,00 - 10,00	
Auerbach/Vogtl.	119,00		128,52	60,00 - 600,00	2,40
Bad Brambach	57,50	50,00 – 60,00			
Bad Elster	40,00		252,00		
Bergen	64,50	60,00 - 75,00			
Bösenbrunn					
Eichigt	30,56	30,00 - 30,68			
Ellefeld	50,00				
Elsterberg	57,40	30,68 - 71,41			1,20
Falkenstein/Vogtl.	45,00		100,00 ¹⁾		
Grünbach	45,00				
Heinsdorfergrund	61,00				
Klingenthal	76,69		150,00		
Lengenfeld	31,00	30,68 - 35,00	35,00		
Limbach	40,00		15,34		
Markneukirchen	60,00		60,00		
Mühlental					
Muldenhammer	40,00				
Netzschkau			180,00	36,00 - 180,00	
Neuensalz	31,00				
Neumark	30,00				
Neustadt/Vogtl.	45,00				
Oelsnitz/Vogtl.	46,02		180,00 ¹⁾		
Pausa-Mühltröff					
Plauen	103,10	61,00 - 166,00	160,00	120,00 – 240,00	
Pöhl		40,00 - 50,00			
Reichenbach im Vogtland	50,00		200,00	96,00 - 360,00	
Rodewisch	60,00		10,00		
Rosenbach/Vogtl.	60,00				
Schöneck/Vogtl.	46,00				
Steinberg	45,00			60,00 – 240,00	
Theuma	64,19	61,36 - 75,00			
Tirpersdorf	30,68				
Treuen	50,00				
Triebel/Vogtl.	30,68		25,56		
Weischlitz	40,00	38,16 - 41,12			
Werda	66,23	61,32 - 75,00	75,00 ¹⁾		

¹⁾ Anzahl=1**Tab. 85/2:** Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden

8.3 Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz

Nicht in den Geltungsbereich der NutzEV fallen Verträge, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) richten. Diesen wird entsprechend BKleingG durch Verwaltungsakt die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit i. S. d. Gesetzes zuerkannt.

Unter dieser Voraussetzung ist der jährliche Pachtzins nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 BKleingG zu ermitteln.

Nach § 5 Abs.1 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, veranschlagt werden.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann nach § 5 Abs. 2 BKleingG den ortsüblichen Pachtzinses ermitteln. Liegen keine örtlichen Daten vor, können solche aus einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Vogtlandkreis wurden folgende Werte ermittelt:

- **Stadt Plauen** im Jahr 2020

Pachtzins in Höhe von 3,0 Cent/m²/Jahr

4-facher Wert: 12,0 Cent/m²/Jahr

-**Stadt Falkenstein/Vogtl.** im Jahr 2018

Pachtzins in Höhe von 2,0 Cent/m²/Jahr

4-facher Wert: 8,0 Cent/m²/Jahr

Für Rückfragen zur Pacht für Kleingartenanlagen wenden Sie sich bitte an die im Vogtlandkreis existierenden Kleingartenverbände:

Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.

Wernesgrüner Str. 32

08228 Rodewisch

Telefon: (0 37 44) 21 70 05

Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner e.V. Plauen

Liebknechtstraße 84

08523 Plauen

Telefon: 0 37 41 / 22 27 53

9. Weitere Informationen

9.1 Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Der Vogtlandkreis ist ein Landkreis im Südwesten des Freistaates Sachsen.

Örtlich Zuständig ist gemäß § 2 Abs. 3 SächsGAVO der Gutachterausschuss, in dessen Bereich das betreffende Grundstück liegt.

Zuständigkeitsbereich/ Sitz	Straße	Plz	Ort	Telefon/ E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Sachsen				
Staatsbetrieb Geobasis- informationen und Vermessung Sachsen	Olbrichtplatz 3	01099	Dresden	0351 / 8283-8420 oga@geosn.sachsen.de
NUTS Chemnitz				
Landratsamt Erzgebirgskreis	Paulus-Jenisius- Straße 24	09456	Annaberg- Buchholz	03733 / 831-4184 gutachterausschuss@kreis-erz.de
Landratsamt Mittelsachsen	Straße des Frie- dens 9a	04720	Döbeln	03731 / 799-1202 bis -1206 gutachterausschuss @landkreis-mittelsachsen.de
Landratsamt Vogt- landkreis	Postplatz 5	08523	Plauen	03741 / 300-2345 gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
Landratsamt Zwickau	Gerhart- Hauptmann-Weg 1	08371	Glauchau	0375 / 4402-25770 gaa@landkreis-zwickau.de
Stadtverwaltung Chemnitz	Friedensplatz 1	09111	Chemnitz	0371 / 488-6203 gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de
NUTS Dresden				
Landratsamt Bautzen	Garnisonsplatz 9	01917	Kamenz	03591 / 5251-62010 gutachterausschuss@lra-bautzen.de
Landratsamt Görlitz	Georgewitzer Str. 42	02708	Löbau	03581 / 663-3518 gutachterausschuss@kreis-gr.de
Landratsamt Meißen	Remonteplatz 8	01558	Großenhain	03522 / 303-2191 gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Landratsamt Sächsi- sche Schweiz- Osterzgebirge	Schlosspark 22 (Haus 6)	01796	Pirna	03501 / 515-3302 gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de
Stadtverwaltung Dresden	Ammonstraße 74	01067	Dresden	0351 / 488-4071 grundstueckswertermittlung@dresden.de
NUTS Leipzig				
Landratsamt Land- kreis Leipzig	Leipziger Str. 67	04552	Borna	03433 / 241-1480 gutachterausschuss@lk-l.de
Landratsamt Nord- sachsen	Dr. Belian-Straße 5	04838	Eilenburg	03421 / 758-3425 gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Stadt Leipzig	Burgplatz 1	04109	Leipzig	0341 / 123-5072 gutachterausschuss@leipzig.de

Quelle: <https://www.boris.sachsen.de/gutachterausschuesse-4038.html>

Tab. 86: Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

9.2 Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08626 Adorf/Vogtl. Rico Schmidt	Markt 1	www.adorf-vogtland.de rathaus@adorf-vogtland.de	T: 037423 57512 F: 037423 57536
08209 Auerbach/Vogtl. Manfred Deckert	Nicolaistr. 51	www.stadt-auerbach.de post@stadt-auerbach.de	T: 03744 8250 F: 03744 212585
08648 Bad Brambach Maik Schüller	Adorfer Str. 1	www.gembadbrambach.de info@badbrambach.de	T: 037438 20329 F: 037438 20328
08645 Bad Elster Olaf Schlott	Kirchplatz 1	www.badelster.de buergermeister@badelster.de	T: 037437 56620 F: 037437 56688
08239 Bergen Günter Ackermann	Falkensteiner Str. 10	www.bergen-vogtland.de gemeinde-bergen@jaegerswald.de	T: 037463 88201 F: 037463 8120
08606 Bösenbrunn Berthold Valentin	OT Bobenneukirchen Alte Schulstr. 2	www.boesenbrunn-vogtland.de gemeinde.boesenbrunn@t-online.de	T: 037434 80283 F: 037434 81241
08626 Eichigt Stephan Meinel	Dorfstr. 47	www.eichigt.de gv.eichigt@t-online.de	T: 037430 5237 F: 037430 66896
08236 Ellefeld Jörg Kerber	Hauptstr. 21	www.ellefeld.de gemeinde-ellefeld@ellefeld.de	T: 03745 781121 F: 03745 78110
07985 Elsterberg Sandro Bauroth	Marktplatz 1	www.elsterberg.de stadtverwaltung@elsterberg.de	T: 036621 88111 F: 036621 8810
08223 Falkenstein/Vogtl. Marco Siegemund	Willy-Rudert-Platz 1	www.stadt-falkenstein.de buergermeisteramt@stadt-falkenstein.de	T: 03745 7410 F: 03745 6149
08223 Grünbach Ralf Kretschmann	Rathausstr. 4	www.gruenbach.de info@gruenbach.de	T: 03745 5303 F: 03745 5925
08468 Heinsdorfergrund Marion Dick	Reichenbacher Str. 173	www.heinsdorfergrund-vogtland.de heinsdorfergrund@reichenbach-vogtland.de	T: 03765 12364 F: 03765 14824
08248 Klingenthal Thomas Hennig	Kirchstr. 14	www.klingenthal.de stadt@klingenthal.de	T: 037467 610 F: 037467 61200

Tab. 87/1: Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08485 Lengenfeld Volker Bachmann	Hauptstr. 1	www.stadt-lengenfeld.de info@lengenfeld.de	T: 037606 3050 F: 037606 30546
08491 Limbach Bernd Damisch	Alte Schulgasse 1	www.limbach-vogtland.de gemeindelimbach@t-online.de	T: 03765 34307 F: 03765 34889
08258 Markneukirchen Andreas Rubner	Am Rathaus 2	www.markneukirchen.de buergermeister@markneukirchen.de	T: 037422 41120 F: 037422 41199
08261 Mühlental Heiko Spranger	08261 Schöneck Sonnenwirbel 3	www.gemeinde-muehlental.de post@stadt-schoeneck.de	T: 037464 870-0 F: 037464 870100
08262 Muldenhammer Jürgen Mann	Klingenthaler Straße 29	www.gemeinde-muldenhammer.de gemeinde@gemeinde-muldenhammer.de	T: 037465 2226 F: 037465 2215
08491 Netzschkau Mike Purfürst	Markt 12	www.netzschkau.de stadt-netzschkau@netzschkau.de	T: 03765 39010 F: 03765 34188
08541 Neuensalz Carmen Künzel	Genossen- schaftsweg 8	www.neuensalz.de gemeinde@neuensalz.de	T: 03741 413107 F: 03741 413407
08496 Neumark Sven Köpp	Markt 3	www.neumark-vogtland.de gemeinde@neumark-vogtland.de	T: 037600 9410 F: 037600 2903
08223 Neustadt/Vogtl. Gerd Zoller	Oelsnitzer Str. 40	www.neustadt-vogtland.de neustadt-vogtland@t-online.de	T: 03745 71400 F: 03745 72071
08606 Oelsnitz/Vogtl. Mario Horn	Markt 1	www.oelsnitz.de info@oelsnitz.de	T: 037421 730 F: 037421 73111
07952 Pausa-Mühltroff Michael Pohl	Neumarkt 1	www.stadt-pausa-muehltroff.de buergermeister@stadt-pausa-muehltroff.de	T: 037432 6030 F: 037432 60355
08523 Plauen Steffen Zenner	Unterer Graben 1	www.plauen.de poststelle@plauen.de	T: 03741 2910 F: 03741 2911109
08543 Pöhl Erik Jung	Jocketa-Kurze Str. 5	www.poehl.de info@gemeinde-poehl.de	T: 037439 7400 F: 037439 74028
08468 Reichenbach im Vogtland Raphael Kürzinger	Markt 1	www.reichenbach-vogtland.de stadt@reichenbach-vogtland.de	T: 03765 5240 F: 03765 5243001

Tab. 87/2: Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08228 Rodewisch Kerstin Schöniger	Wernesgrüner Str.32	www.rodewisch.de stadt@rodewisch.de	T: 03744 36810 F: 03744 34245
08539 Rosenbach/Vogtl. Michael Frisch	Bernsgrüner Straße 18	www.rosenbach.de post@rosenbach.de	T: 037431 869-0 F: 037431 86929
08261 Schöneck/Vogtl. Isa Suplie	Sonnenwirbel 3	www.stadt-schoeneck.de post@stadt-schoeneck.de	T: 037464 8700 F: 037464 870100
08237 Steinberg Andreas Gruner	Am Bahnhof 3	www.gemeinde-steinberg.de rathaus@gde-steinberg.de	T: 037462 6710 F: 037462 5070
08541 Theuma Ulrich Sörgel	Hauptstr. 29	www.theuma-vogtland.de gemeinde-theuma@jaegerswald.de	T: 037463 88291 F: 037463 88330
08606 Tirpersdorf Reiner Körner	Hauptstr. 36	www.tirpersdorf.de gemeinde-tirpersdorf@jaegerswald.de	T: 037463 88620 F: 037463 83268
08233 Treuen Andrea Jedzig	Markt 7	www.treuen.de stadtverwaltung@treuen.de	T: 037468 6380 F: 037468 63860
08606 Triebel/Vogtl. Ilona Groß	Hauptstr. 52	www.gemeinde-triebel.de gemeinde-triebel@gmx.de	T: 037434 80210 F: 037434 79881
08538 Weischlitz Steffen Raab	Am Alten Gut 3	www.weischlitz.de gemeinde@weischlitz.de	T: 037436 9170 F: 037436 91717
08223 Werda Dorothee Obst	Mittlere Str. 31	www.werda-vogtland.de gemeinde-werda@jaegerswald.de	T: 037463 88232 F: 037463 22717

Tab. 87/3: Gemeinden im Vogtlandkreis

9.3 Weitere wichtige Adressen

Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Plauen

Adresse: Friedensstraße 32
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 214-0
Fax: 03741 / 214-3102
E-Mail: plauen@chemnitz.ihk.de
De-Mail: plauen@chemnitz.ihk.de-mail.de

Haus & Grund – Plauen im Vogtland e.V.

Adresse: Scheffelstraße 5
08525 Plauen
Telefon: 03741 / 52 20 71
Fax: 03741 / 52 20 71
E-Mail: Haus-Grund.Plauen@t-online.de

Vogtländischer Mieterverein e.V.

Adresse: Albertstraße 4
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 22 48 10
Fax: 03741 / 22 84 11
E-Mail: info@mieterbund-vogtland.de

Anlagen

1. **Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen**
2. **Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen**
3. **Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung
an Gutachten**

Anlage 1:**Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen** (Quelle: Finanzamt)

Gegend (01.01.1991 bzw. 1993)	Ackerzahl	Grünlandzahl
Adorf/Vogtl., Stadt	23	32
Altmannsgrün (b. Treuen)	32	34
Arnoldsgrün	25	35
Auerbach/Vogtl., Stadt	26	32
Bad Brambach	22	25
Bad Elster, Stadt	23	30
Beerheide	25	25
Bergen (Bergen)	26	28
Bobenneukirchen	26	32
Bösenbrunn	30	35
Breitenfeld	27	34
Brockau	42	39
Brunn (b. Reichenbach im V.)	42	46
Coschütz	39	41
Dehles	33	35
Dröda	30	38
Droßdorf	35	38
Ebersgrün	37	36
Ebmath	26	31
Eich	35	36
Eichigt	24	32
Ellefeld	27	32
Elsterberg, Stadt	33	39
Erlbach	20	24
Falkenstein/Vogtl., Stadt	33	34
Friesen	41	41
Fröbersgrün	38	35
Geilsdorf	33	36
Gettengrün	23	29
Görschnitz	37	37
Großfriesen	34	41
Großzöbern	32	37
Grünbach	22	23
Gunzen	25	25
Gutenfürst	35	34
Hammerbrücke	21	24
Hartmannsgrün (b. Treuen)	38	39
Hauptmannsgrün	39	37
Heinersgrün	29	36
Helmsgrün	40	41
Herlasgrün	37	39
Hermesgrün-Wohlbach	25	31
Irfersgrün	34	31
Jocketa	34	37
Jößnitz	37	39
Kauschwitz	37	38
Kemnitz	35	34
Kleingera	37	39
Klingenthal, Stadt	18	22
Kloschwitz	32	38
Kobitzschwalde	31	33

Gegend (01.01.1991 bzw. 1993)	Ackerzahl	Grünlandzahl
Kornbach	34	36
Kottengrün	26	32
Krebes	31	32
Kürbitz	37	43
Lambzig	34	39
Landwüst	28	33
Langenbach	36	37
Lauschgrün	35	38
Lengenfeld, Stadt	29	34
Leubetha	27	34
Leubnitz	36	36
Limbach	36	38
Lottengrün	33	42
Marieney	26	36
Markneukirchen, Stadt	24	30
Mechelgrün	37	42
Mehltheuer	36	38
Meßbach	37	38
Mißlareuth	32	33
Morgenröthe-Rautenkranz	25	21
Möschwitz	34	37
Mühlhausen	23	31
Mühlleithen	0	21
Mühltroff, Stadt	35	37
Muldenberg	21	27
Mylau, Stadt	37	38
Netzschkau, Stadt	37	41
Neuensalz	40	40
Neumark	39	39
Neundorf	36	39
Neustadt/Vogtl.	26	29
Oberheinsdorf	35	36
Oberhermsgrün	27	35
Oberlauterbach	28	33
Obermylau	40	41
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	34	36
Ottengrün	29	34
Pausa	35	38
Pechtelsgrün	28	28
Planschwitz	36	44
Plauen, Stadt	34	37
Plohn	27	31
Posseck	29	33
Ranspach	36	37
Raun	25	29
Rebersreuth	24	36
Rebesgrün	31	39
Reichenbach/V., Stadt	39	39
Reimersgrün	43	43
Reumtengrün	31	38
Reuth (Weischlitz)	34	35
Reuth (Neumark)	47	43
Rodau	36	36
Rodersdorf	37	38
Rodewisch, Stadt	30	36
Rößnitz	34	39
Röthenbach	26	29

Gegend (01.01.1991 bzw. 1993)	Ackerzahl	Grünlandzahl
Rothenkirchen	25	27
Rotschau	35	37
Ruppertsgrün	38	39
Rützengrün	25	30
Sachsgrün	27	31
Schilbach	23	25
Schnarrtanne	21	24
Schneckengrün	34	37
Schneidenbach	33	33
Schönbach	41	39
Schönberg (Bad Brambach)	23	27
Schönberg (Rosenbach / Vogtl.)	34	36
Schönbrunn (Bösenbrunn)	34	39
Schönbrunn (Lengenfeld)	34	39
Schöneck/Vogtl., Stadt	21	26
Schreiersgrün	29	32
Schwand	32	36
Sohl	26	28
Steinsdorf	37	40
Straßberg	35	43
Syrau	36	36
Taltitz	33	33
Tannenbergstal	21	22
Theuma	34	36
Thierbach	28	29
Thoßfell	39	41
Tiefenbrunn	26	31
Tirpersdorf	31	35
Tirschendorf	30	36
Treuen, Stadt	36	36
Trieb (Falkenstein)	28	35
Triebel/Vogtl.	27	31
Unterheinsdorf	35	34
Unterreichenau	35	39
Unterwürschnitz	25	38
Waldkirchen	36	32
Weischlitz	34	41
Weißensand	37	39
Werda	24	29
Wernesgrün	23	28
Wernitzgrün	21	25
Wiedersberg	28	34
Wildenau	26	27
Wohlhausen	22	29
Zobes	34	38
Zwota	16	27

Anlage 2:**Zuordnung der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch)**

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	6501	Adorf	523010	Adorf/Vogtl.
1	6502	Arnsgrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6503	Freiberg	523010	Adorf/Vogtl.
2	6504	Jugelsburg	523010	Adorf/Vogtl.
1	6537	Leubetha	523010	Adorf/Vogtl.
1	6532	Obergettengrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6559	Rebersreuth	523010	Adorf/Vogtl.
2	6505	Remtengrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6533	Untergettengrün	523010	Adorf/Vogtl.
3	1302	Auerbach	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1307	Beerheide	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1303	Brunn	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1304	Crinitzleithen m. Mühlgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
1	1335	Grünheide	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1308	Hauptbrunn	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1309	Hohengrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1328	Rebesgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1305	Rempesgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1329	Reumtengrün	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1334	Schnarrtanne	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1306	Sorga m. Hinterhain	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1336	Vogelsgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
1	6512	Bärendorf	523030	Bad Brambach
2	6508	Brambach	523030	Bad Brambach
1	6558	Gürth	523030	Bad Brambach
1	6511	Hohendorf	523030	Bad Brambach
1	6509	Oberbrambach	523030	Bad Brambach
1	6557	Raun	523030	Bad Brambach
1	6510	Rohrbach	523030	Bad Brambach
1	6562	Schönberg	523030	Bad Brambach
3	6531	Bad Elster	523040	Bad Elster
1	6541	Mühlhausen	523040	Bad Elster
3	6564	Sohl	523040	Bad Elster
2	1310	Bergen	523050	Bergen
1	6513	Bobenneukirchen	523060	Bösenbrunn
1	6518	Bösenbrunn	523060	Bösenbrunn
1	6515	Burkhardtsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6514	Dechengrün	523060	Bösenbrunn
1	6516	Engelhardtsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6552	Ottengrün	523060	Bösenbrunn
1	6563	Schönbrunn	523060	Bösenbrunn
1	6517	Zettlarsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6527	Bergen	523080	Eichigt
1	6528	Ebersbach	523080	Eichigt
1	6524	Ebmath	523080	Eichigt
1	6530	Hundsgrün	523080	Eichigt

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
1	6525	Obereichigt	523080	Eichigt
1	6567	Pabstleithen	523080	Eichigt
1	6529	Süßebach	523080	Eichigt
1	6566	Tiefenbrunn	523080	Eichigt
1	6526	Untereichigt	523080	Eichigt
3	1312	Ellefeld	523090	Ellefeld
1	7003	Coschütz	523100	Elsterberg
1	6981	Cunsdorf	523100	Elsterberg
2	6969	Elsterberg	523100	Elsterberg
1	6971	Görschnitz	523100	Elsterberg
1	7009	Kleingera	523100	Elsterberg
1	7004	Losa	523100	Elsterberg
1	6970	Noßwitz	523100	Elsterberg
1	7005	Scholas	523100	Elsterberg
3	1314	Dorfstadt	523120	Falkenstein/Vogtl.
3	1313	Falkenstein	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1324	Oberlauterbach	523120	Falkenstein/Vogtl.
1	1342	Schönau	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1341	Trieb	523120	Falkenstein/Vogtl.
1	1325	Unterlandauterbach	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1315	Grünbach	523130	Grünbach
1	5419	Muldenberg	523130	Grünbach
1	1316	Siehdichfür	523130	Grünbach
1	5420	Tannenhäuser	523130	Grünbach
2	7007	Hauptmannsgrün	523150	Heinsdorfergrund
2	7021	Oberheinsdorf	523150	Heinsdorfergrund
2	7033	Unterheinsdorf	523150	Heinsdorfergrund
2	5409	Brunndöbra	523160	Klingenthal
2	5408	Klingenthal	523160	Klingenthal
2	5418	Mühlleithen	523160	Klingenthal
2	5411	Obersachsenberg	523160	Klingenthal
1	5428	Oberzwota	523160	Klingenthal
2	5412	Steindöbra	523160	Klingenthal
2	5410	Untersachsenberg	523160	Klingenthal
2	5427	Zwota	523160	Klingenthal
1	1327	Abhorn	523170	Lengsfeld
3	7012	Grün	523170	Lengsfeld
2	7008	Irfersgrün	523170	Lengsfeld
3	7011	Lengsfeld	523170	Lengsfeld
1	7023	Pechtelgrün	523170	Lengsfeld
1	1326	Plohn	523170	Lengsfeld
2	7032	Schönbrunn	523170	Lengsfeld
2	7034	Waldkirchen	523170	Lengsfeld
1	7035	Weißensand	523170	Lengsfeld
1	7013	Wolfspfütz	523170	Lengsfeld
1	7015	Buchwald	523190	Limbach
1	7010	Lauschgrün	523190	Limbach

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	7014	Limbach	523190	Limbach
1	7027	Reimersgrün	523190	Limbach
1	5401	Breitenfeld	523200	Markneukirchen
2	5402	Erlbach	523200	Markneukirchen
1	5403	Eubabrunn	523200	Markneukirchen
1	5404	Gopplasgrün	523200	Markneukirchen
1	5413	Landwüst	523200	Markneukirchen
3	5414	Markneukirchen	523200	Markneukirchen
1	5416	Schönlind	523200	Markneukirchen
2	5415	Siebenbrunn	523200	Markneukirchen
1	5425	Wernitzgrün	523200	Markneukirchen
2	5426	Wohlhausen	523200	Markneukirchen
1	6535	Hermsgrün	523230	Mühlental
2	6539	Marieney	523230	Mühlental
1	6576	Oberwürschnitz	523230	Mühlental
1	6540	Saalig	523230	Mühlental
1	6570	Tirschendorf	523230	Mühlental
1	6575	Unterwürschnitz	523230	Mühlental
1	6571	Willitzgrün	523230	Mühlental
1	6536	Wohlbach	523230	Mühlental
1	6572	Zaulsdorf	523230	Mühlental
1	5407	Friedrichsgrün	523245	Muldenhammer
2	5406	Hammerbrücke	523245	Muldenhammer
2	5417	Morgenröthe-Rautenkranz	523245	Muldenhammer
2	5424	Tannenbergsthal	523245	Muldenhammer
1	7001	Brockau	523260	Netzschkau
1	7018	Foschenroda	523260	Netzschkau
1	7019	Lambzig	523260	Netzschkau
2	7017	Netzschkau	523260	Netzschkau
1	6940	Altensalz	523270	Neuensalz
1	6963	Gansgrün	523270	Neuensalz
2	6929	Mechelgrün	523270	Neuensalz
2	6939	Neuensalz	523270	Neuensalz
2	6962	Thoßfell	523270	Neuensalz
2	6941	Voigtsgrün	523270	Neuensalz
1	6967	Zobes	523270	Neuensalz
1	6930	Zschockau	523270	Neuensalz
2	7020	Neumark	523280	Neumark
2	7028	Reuth	523280	Neumark
2	7031	Schönbach	523280	Neumark
1	1322	Neudorf	523290	Neustadt/Vogtl.
2	1321	Neustadt	523290	Neustadt/Vogtl.
1	1323	Poppengrün	523290	Neustadt/Vogtl.
3	6545	Görnitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6546	Hartmannsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6547	Lauterbach	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6554	Magwitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6542	Oberhermsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6544	Oelsnitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
1	6553	Planschwitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6548	Raasdorf	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6549	Raschau	523300	Oelsnitz/Vogtl.
2	6565	Taltitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6543	Unterhermsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6550	Untermarxgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6551	Voigtsberg	523300	Oelsnitz/Vogtl.
2	6968	Ebersgrün	523310	Pausa-Mühltruff
1	6924	Kornbach	523310	Pausa-Mühltruff
1	6972	Langenbach	523310	Pausa-Mühltruff
1	6975	Linda	523310	Pausa-Mühltruff
2	6973	Mühltruff	523310	Pausa-Mühltruff
2	6976	Oberreichenau	523310	Pausa-Mühltruff
2	6974	Pausa	523310	Pausa-Mühltruff
1	6977	Ranspach	523310	Pausa-Mühltruff
1	6978	Thierbach	523310	Pausa-Mühltruff
1	6979	Unterreichenau	523310	Pausa-Mühltruff
1	6980	Wallengrün	523310	Pausa-Mühltruff
4	501	Chrieschwitz	523320	Plauen
2	6905	Großfriesen	523320	Plauen
4	502	Haselbrunn	523320	Plauen
4	6916	Jößnitz	523320	Plauen
2	6918	Kauschwitz	523320	Plauen
4	503	Kleinfriesen	523320	Plauen
2	6936	Meßbach	523320	Plauen
4	6942	Neundorf	523320	Plauen
2	504	Oberlosa	523320	Plauen
2	505	Pfaffenhaus	523320	Plauen
4	506	Plauen	523320	Plauen
4	509	Reinsdorf	523320	Plauen
4	510	Reißig	523320	Plauen
2	511	Reißigwald	523320	Plauen
4	512	Reusa	523320	Plauen
1	6917	Röttis	523320	Plauen
1	6958	Steinsdorf	523320	Plauen
2	513	Stöckigt	523320	Plauen
4	6959	Straßberg	523320	Plauen
2	514	Tauschwitz	523320	Plauen
2	515	Thiergarten	523320	Plauen
2	516	Unterlosa	523320	Plauen
2	6919	Zwoschwitz	523320	Plauen
1	6952	Christgrün	523330	Pöhl
1	6910	Helmsgrün	523330	Pöhl
1	6911	Herlasgrün	523330	Pöhl
2	6912	Jocketa	523330	Pöhl
1	6953	Liebau	523330	Pöhl
2	6938	Möschwitz	523330	Pöhl
1	6913	Neudörfel	523330	Pöhl

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	6914	Pöhl	523330	Pöhl
1	6951	Ruppertsgrün	523330	Pöhl
1	6915	Trieb	523330	Pöhl
2	7002	Brunn	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7026	Cunsdorf	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7006	Friesen	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7016	Mylau	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7022	Obermylau	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7025	Oberreichenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7024	Reichenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7029	Rotschau	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7030	Schneidenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	1330	Rodewisch	523360	Rodewisch
1	1331	Röthenbach	523360	Rodewisch
2	1333	Rützengrün	523360	Rodewisch
1	6948	Demeusel	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6932	Drochau	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6933	Fasendorf	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6903	Fröbersgrün	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6928	Leubnitz	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6931	Mehltheuer	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6934	Oberpirk	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6947	Rodau	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6950	Rößnitz	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6954	Schneckengrün	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6955	Schönberg	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6960	Syrau	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6935	Unterpirk	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6506	Arnoldsgrün	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5423	Eschenbach	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5405	Gunzen	523370	Schöneck/Vogtl.
1	6507	Korna	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5421	Schilbach	523370	Schöneck/Vogtl.
3	5422	Schöneck	523370	Schöneck/Vogtl.
1	1347	Herlagrün	523380	Steinberg
2	1332	Rothenkirchen	523380	Steinberg
2	1345	Wernesgrün	523380	Steinberg
2	1346	Wildenau	523380	Steinberg
2	6961	Theuma	523410	Theuma
1	6523	Altmannsgrün	523420	Tirpersdorf
1	6569	Brotenfeld	523420	Tirpersdorf
1	6520	Droßdorf	523420	Tirpersdorf
1	6538	Lottengrün	523420	Tirpersdorf
1	6521	Obermarxgrün	523420	Tirpersdorf
2	6522	Schloditz	523420	Tirpersdorf
2	6568	Tirpersdorf	523420	Tirpersdorf
1	1301	Altmannsgrün	523430	Treuen
2	1311	Eich	523430	Treuen
1	1339	Gospersgrün	523430	Treuen

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	1317	Hartmannsgrün	523430	Treuen
2	1318	Pfaffengrün	523430	Treuen
3	1337	Schreiersgrün	523430	Treuen
3	1338	Treuen	523430	Treuen
2	1340	Wetzelsgrün	523430	Treuen
1	6578	Blosenberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6579	Ebersberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6556	Gassenreuth	523440	Triebel/Vogtl.
1	6573	Obertriebel	523440	Triebel/Vogtl.
1	6555	Posseck	523440	Triebel/Vogtl.
1	6560	Sachsgrün	523440	Triebel/Vogtl.
1	6561	Troschenreuth	523440	Triebel/Vogtl.
2	6574	Untertriebel	523440	Triebel/Vogtl.
1	6577	Wiedersberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6901	Dehles	523450	Weischlitz
1	6519	Dröda	523450	Weischlitz
1	6904	Geilsdorf	523450	Weischlitz
1	6921	Grobau	523450	Weischlitz
1	6906	Großöbern	523450	Weischlitz
1	6909	Gutenfürst	523450	Weischlitz
1	6534	Heinersgrün	523450	Weischlitz
1	6920	Kemnitz	523450	Weischlitz
1	6922	Kloschwitz	523450	Weischlitz
1	6923	Kobitzschwalde	523450	Weischlitz
1	6925	Krebes	523450	Weischlitz
1	6966	Kröstau	523450	Weischlitz
2	6927	Kürbitz	523450	Weischlitz
1	6937	Mißlareuth	523450	Weischlitz
2	6964	Oberweischlitz	523450	Weischlitz
1	6907	Pirk	523450	Weischlitz
1	6908	Ramoldsreuth	523450	Weischlitz
1	6902	Reinhardtswalde	523450	Weischlitz
2	6943	Reuth	523450	Weischlitz
1	6949	Rodersdorf	523450	Weischlitz
1	6926	Ruderitz	523450	Weischlitz
1	6944	Schönlind	523450	Weischlitz
1	6956	Schwand	523450	Weischlitz
1	6957	Steins	523450	Weischlitz
1	6945	Thossen	523450	Weischlitz
1	6946	Tobertitz	523450	Weischlitz
2	6965	Unterweischlitz	523450	Weischlitz
1	1344	Geigenbachtal	523460	Werda
2	1319	Kottengrün	523460	Werda
2	1320	Pillmannsgrün	523460	Werda
2	1343	Werda	523460	Werda

Anlage 3:

Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten, die zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG) erstellt werden

Allgemeines

Ein Steuerpflichtiger hat im Rahmen der Bedarfsbewertung des Grundvermögens für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke sowie für Grunderwerbsteuerzwecke die Möglichkeit, von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden der steuerlichen Grundbesitzbewertung abzuweichen und mit Hilfe eines fachgerecht erstellten Verkehrswertgutachtens einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Dabei trifft den Steuerpflichtigen die Nachweislast für den niedrigeren gemeinen Wert und nicht eine bloße Darlegungslast.^[1]

Das vorgelegte Verkehrswertgutachten ist für die Feststellung des Grundbesitzwertes nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze) oder stellt es sich als unplausibel dar, kann es vom Finanzamt unter Benennung der Mängel zurückgewiesen werden. Ein Gegengutachten des Finanzamtes ist nicht erforderlich.^[2]

Anforderungen

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften.^[3] Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ggf. unter Einbeziehung der hierzu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR), zwischenzeitlich in Teilen ersetzt durch neue Richtlinien, anzuwenden. Entsprechend § 8 und § 11 der Muster-Sachverständigenordnung (MSVO) des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, neugefasst aufgrund des Beschlusses des Arbeitskreises Sachverständigenwesen des DIHK vom 30.11.2009, in der Fassung vom 26.03.2012 einschließlich der dazu aufgestellten Richtlinien müssen Gutachten unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch erstattet werden und u. a.

- nachvollziehbar, begründet, vollständig und verständlich formuliert sein,
- systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert sein,
- in den Gedankengängen für den Laien lückenlos nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar sein; (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die das Gutachten tragenden Feststellungen und Schlussfolgerungen so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder als falsch erkannt werden können.)
- auf das Wesentliche beschränkt bleiben.

Die finanzgerichtliche Rechtsprechung hat dazu bisher u. a. festgestellt, dass ein entscheidendes Kriterium zur Anerkennung eingereichter Gutachten die in jeder Hinsicht bestehende Nachvollziehbarkeit ist. Dafür müssen u. a. Erfahrungswerte des Gutachters mit nachprüfbaren Vergleichswerten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden.^[4]

Folgende formale und inhaltliche Anforderungen sollte das zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes eingereichte Gutachten grundsätzlich erfüllen:

Formale Anforderungen

- das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen einzureichen
- ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein

- eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten und der Größe nach angemessenen Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten
- der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben

Inhaltliche Anforderungen

- Gutachten entspricht den Grundsätzen der ImmoWertV (bindend) sowie den allgemeinen Grundsätzen, wie sie in der WertR bzw. den die WertR ersetzenden Richtlinien aufgestellt sind (nicht bindend)
- Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- ausführliche Grundstücks- u. Gebäudebeschreibung
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- nachvollziehbare Angaben/Berechnungen zu Wohn- u. Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- u. Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis, Denkmalliste, Altlastenverzeichnis bzw. –gutachten)
- nachvollziehbare Begründung aller Werteingangsparameter mit nachvollziehbaren Quellenangaben (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnisse mit Begründung ggf. davon abweichender Wertansätze
- nachvollziehbare und nachprüfbare Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. müssen Baumängel u. -schäden konkret benannt und ihr Umfang im Einzelnen dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass u. U. nicht die vollen Kosten zum Ansatz kommen dürfen)
- ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z. B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Beachtung der Modellkonformität von berücksichtigten Wertparametern (insbes. im Sachwertverfahren)
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen (und zwar nicht nur dem Grunde nach, sondern auch hinsichtlich der Höhe ^[5])
- Begründung der Nichtberücksichtigung wertbestimmender Merkmale und der Zugrundelegung eines vom tatsächlichen Zustand abweichenden Grundstückszustands

Hinweis

Die eingereichten Verkehrswertgutachten werden von den Bausachverständigen der Finanzverwaltung auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts geprüft. Entscheidendes Kriterium ist dabei stets deren lückenlose Nachvollziehbarkeit.

[1] vgl. Erbschaftsteuerrichtlinien [ErbStR] R B 198, Abs. 1 Satz 2

[2] vgl. ErbStR R B 198, Abs. 3 Sätze 2 und 3

[3] vgl. § 198 Satz 2 Bewertungsgesetz (BewG),

[4] vgl. Urteil FG München vom 07.03.2012, Az.: 4 K 826/09

[5] vgl. BFH-Urteil vom 03.12.2008, Az.: II R 19/08

Landesamt für Steuern und Finanzen
Außenstelle Chemnitz

