

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM VOGTLANDKREIS**

Grundstücksmarkt- bericht Vogtlandkreis 2017/2018

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Vogtlandkreis
(Vorsitzender Dipl.-Ing. Uwe Lang,
Amtsleiter
Amt für Kataster und Geoinformation)

Geschäftsstelle: Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Postplatz 5
08523 Plauen

Telefon: 03741/300-2345
E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de

Sprechzeiten der
Geschäftsstelle:

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

Beschluss Gutachter-
ausschuss am: 31.07.2019

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.€	1.000.000 Euro
Art.	Artikel	m ²	Quadratmeter
BauGB	Baugesetzbuch	NHK	Normalherstellungskosten
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	REH	Reihenendhaus
BGF	Bruttogrundfläche	RMH	Reihenmittelhaus
BKleingG	Bundeskleingartengesetz	RND	Restnutzungsdauer
BRW	Bodenrichtwert	SW-RL	Sachwertrichtlinie
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie	SächsBO	Sächsische Bauordnung
DHH	Doppelhaushälfte	SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
EFH	Einfamilienhaus	T€	1.000 Euro
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	TE	Teileigentum
GFZ	Geschossflächenzahl	UK	Umrechnungskoeffizient
GND	Gesamtnutzungsdauer	VG	Verwaltungsgemeinschaft
ha	Hektar (10.000m ²)	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
i. S. d.	im Sinne der/des	VV	Verwaltungsverband
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WE	Wohnungseigentum
k. A.	keine Angabe	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
KGV	Kleingartenverein	WertV	Wertermittlungsverordnung
Max.	Maximum	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
MFWH	Mehrfamilienwohnhaus	WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
Min.	Minimum	Ø	Mittelwert (arithmetisch)

1. Vorbemerkungen sowie herausgebendes Gremium	4
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben.....	4
1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
2. Kurzinformation zum Vogtlandkreis.....	7
3. Der Grundstücksmarkt und seine Entwicklung	12
3.1 Gesamtüberblick.....	12
3.1.1 Übersicht der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2017/2018	13
3.1.2 Übersicht der Flächenumsätze in ha nach Teilmärkten 2017/2018	14
3.1.3 Übersicht der Geldumsätze in Mio. € nach Teilmärkten 2017/2018.....	14
3.1.4 Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Marktteilnehmer 2017/2018	15
3.2 Gesamtübersicht der Erwerbsvorgänge.....	16
3.3 Die Teilmärkte der Jahre 2017/2018	17
3.3.1 Unbebaute Bauflächen	17
3.3.1.1 Bauerwartungs- / Rohbauland.....	18
3.3.1.2 Baureifes Land (Bauland).....	18
3.3.1.3 Erbbaurechte	22
3.3.2 Sonstige Flächen (unbebaut).....	23
3.3.2.1 Übersicht über Sondernutzungen (aus 3.3.2 sonstige Flächen)	25
3.3.2.2 Unselbstständige Teilflächen (Stadt Plauen)	28
3.3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	30
3.3.4 Bebaute Grundstücke	33
3.3.4.1 Bebaute Grundstücke - Detailangaben (ohne sonstige Gebäude)	35
3.3.4.2 Lageklassenunterteilung der zur Auswertung geeigneten Kauffälle	38
3.3.4.3 Auswertung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahr ab 1991	43
3.3.4.4 Sonstige Gebäude - Detailangaben	44
3.3.5 Wohnungs- und Teileigentum	45
3.3.5.1 Wohnungseigentum – Erstverkäufe ohne Garagen und Stellplätze	46
3.3.5.2 Wohnungseigentum - Weiterverkäufe ohne Garagen und Stellplätze	47
3.3.5.3 Teileigentum - Weiterverkäufe ohne Garagen und Stellplätze	51
3.3.5.4 Tiefgaragenstellplätze / befestigte Stellplätze / Garagen / Carports.....	52
4. Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	53
4.1 Ableitung der marktüblich erzielbaren Mieten	53
4.2 Ableitungen von Liegenschaftszinssätzen	55
4.3 Besonderheiten bei der Auswertung der Eigentumswohnungen	55
4.4 Ergebnisse der Auswertung (nach Lageklassenunterteilung – Punkt 3.3.4.2)	57
5. Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke	59
6.1 Geschossflächenzahl	63
6.2 Grundstücksgröße Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	64
6.3 Grundstückstiefe.....	65
7. Nutzungsentgelte / Pachten und Mieten	66
7.1 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	66
7.2 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz.....	69
7.3 Mieten	69
8. Bodenrichtwerte und Geoportal	71
8.1 Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte nach BRW-RL	71
8.2 Geoportal des Vogtlandkreises (Erläuterungen und Hinweise zur Nutzung).....	74
Anlage 1 Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	I
Anlage 2 Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten,	II

Der Grundstücksmarkt im Vogtlandkreis 2017/2018

1. Vorbemerkungen sowie herausgebendes Gremium

Der Grundstücksmarktbericht (Beschluss: 31.07.2019) wendet sich nicht nur an Personen, die beruflich mit der Ermittlung von Grundstückswerten verbunden sind, sondern auch an Personen und Einrichtungen, die Grundstücke erwerben, veräußern, bewirtschaften oder beleihen wollen bis hin zu einer allgemein interessierten Öffentlichkeit.

Grundlage des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes sind die im Berichtszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 der Geschäftsstelle auf der Grundlage des § 195 BauGB zugeleiteten Kaufverträge von Grundstückskäufen, Zwangsversteigerungen, Auktionen, Übertragungen und Tauschverträgen.

Der Grundstücksmarktbericht spiegelt daher die tatsächliche Umsatz- und Preisentwicklung sowie das Preisniveau in den wesentlichen Teilmärkten wider. Das aus den Kauffällen gewonnene Datenmaterial wurde mathematisch-statistisch ausgewertet und in diesem Bericht, unter Einhaltung der Vorgaben des Sächsischen Datenschutzgesetzes, veröffentlicht. Ziel der Veröffentlichung ist eine Zusammenfassung des Immobilienmarktes und die Schaffung entsprechender Markttransparenz.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit, jedoch wurden die für die Wertermittlung wesentlichen wertrelevanten Daten aller Erwerbsvorgänge erfasst und ausgewertet.

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sind gemäß § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) selbstständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene Gutachterausschüsse zu bilden, die sich zur Erfüllung Ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle bedienen (§ 192 Abs. 4 BauGB).

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und weiteren Mitgliedern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses versehen ihre Tätigkeit ehrenamtlich und werden auf die Dauer von 5 Jahren durch den Landrat bestellt, 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.

Aufgaben nach § 193 BauGB:

- **Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 BauGB)**
Verkehrswert (§ 194 BauGB): „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“
- **Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 193 Abs. 5 Baugesetzbuch)**
Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein

Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen.

- Führung der Kaufpreissammlung und Erteilung von Auskünften an Berechtigte (§ 193 Abs. 5 BauGB), sowie die Veröffentlichung des Marktberichtes

"Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden."

- Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

- Ermittlung von ortsüblichen Nutzungsentgelten

- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Sächsische Gutachterausschussverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Sächsische Bauordnung
- Nutzungsentgeltverordnung
- Bundeskleingartengesetz
- Richtlinien der Wertermittlung: z. B. Wertermittlungs-, Sachwert-, Ertragswert-, Vergleichswert-, Bodenrichtwertrichtlinie

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, der insbesondere folgende Aufgaben obliegen:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung und Ausfertigung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte sowie der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB
- Erarbeitung von Vorschlägen für die Festlegung der Bodenrichtwerte
- Digitale Führung der Bodenrichtwerte und Veröffentlichung im Geoinformationssystem
- Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 10 und über Bodenrichtwerte nach § 11 Abs. 4 SächsGAVO
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Festsetzung der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter
- Festsetzung der Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses
- Durchführung anfallender Verwaltungsarbeiten

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Name	Vorname	Titel/akademischer Grad/Berufsbezeichnung/Qualifikation	Funktion
Lang	Uwe	Dipl.-Ing., Amtsleiter Amt für Kataster und Geoinformation	Vorsitzender
Fischer	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
Junge	Claus	Dipl.-Ing. (TH), Sachverständiger im Fachgebiet Immobilienbewertung, zertifiziert durch EurAS gemäß 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 Beleihungswertermittlung 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
Mansfeld	Norbert	Dipl.-Finanzwirt (FH), Finanzamt Plauen, Sachgebietsleiter Bewertung	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

2. Kurzinformation zum Vogtlandkreis

Der im Direktionsbezirk Chemnitz 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.

Der Vogtlandkreis hat eine Fläche von 1.412 km², gegliedert in 37 Gemeinden, davon 16 Städte.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt ca. 47%, 39% sind Waldfläche und 14% sonstige Fläche wie Gebäude, Straßen, usw. (lt. Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen).

Nach Angaben des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen zählt der Vogtlandkreis zum 31.12.2017 229.584 Einwohner (30.09.2018: 228.384 Einwohner), die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 162 Einwohner/km².

Davon sind die einwohnerstärksten Gemeinden über 2.500 Einwohner:

Gemeinden größer 2.500 Einwohner	Stand:		Gemeinden größer 2.500 Einwohner	Stand:	
	31.12.17	30.09.18		31.12.17	30.09.18
Adorf/Vogtl.	4.995	4.958	Oelsnitz/Vogtl.	10.380	10.317
Auerbach/Vogtl.	18.562	18.433	Pausa-Mühltroff	4.992	4.949
Bad Elster	3.668	3.656	Plauen	65.148	65.051
Ellefeld	2.595	2.579	Pöhl	2.545	2.536
Elsterberg	4.004	3.970	Reichenbach im Vogtland	20.882	20.707
Falkenstein/Vogtl.	8.136	8.088	Rodewisch	6.445	6.390
Klingenthal	8.524	8.420	Rosenbach/Vogtl.	4.247	4.197
Lengsfeld	7.158	7.120	Schöneck/Vogtl.	3.184	3.172
Markneukirchen	7.648	7.569	Steinberg	2.814	2.803
Muldenhammer	3.088	3.063	Treuen	7.916	7.898
Netzschkau	3.949	3.911	Weischlitz	5.876	5.843
Neumark	2.990	2.986			

Angaben laut Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsens

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

Das vogtländische Landschaftsbild wird durch die reizvolle Mittelgebirgslandschaft mit ausgedehnten Tälern, großen zusammenhängenden Waldflächen, Talsperren und Naturschutzgebieten geprägt.

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.

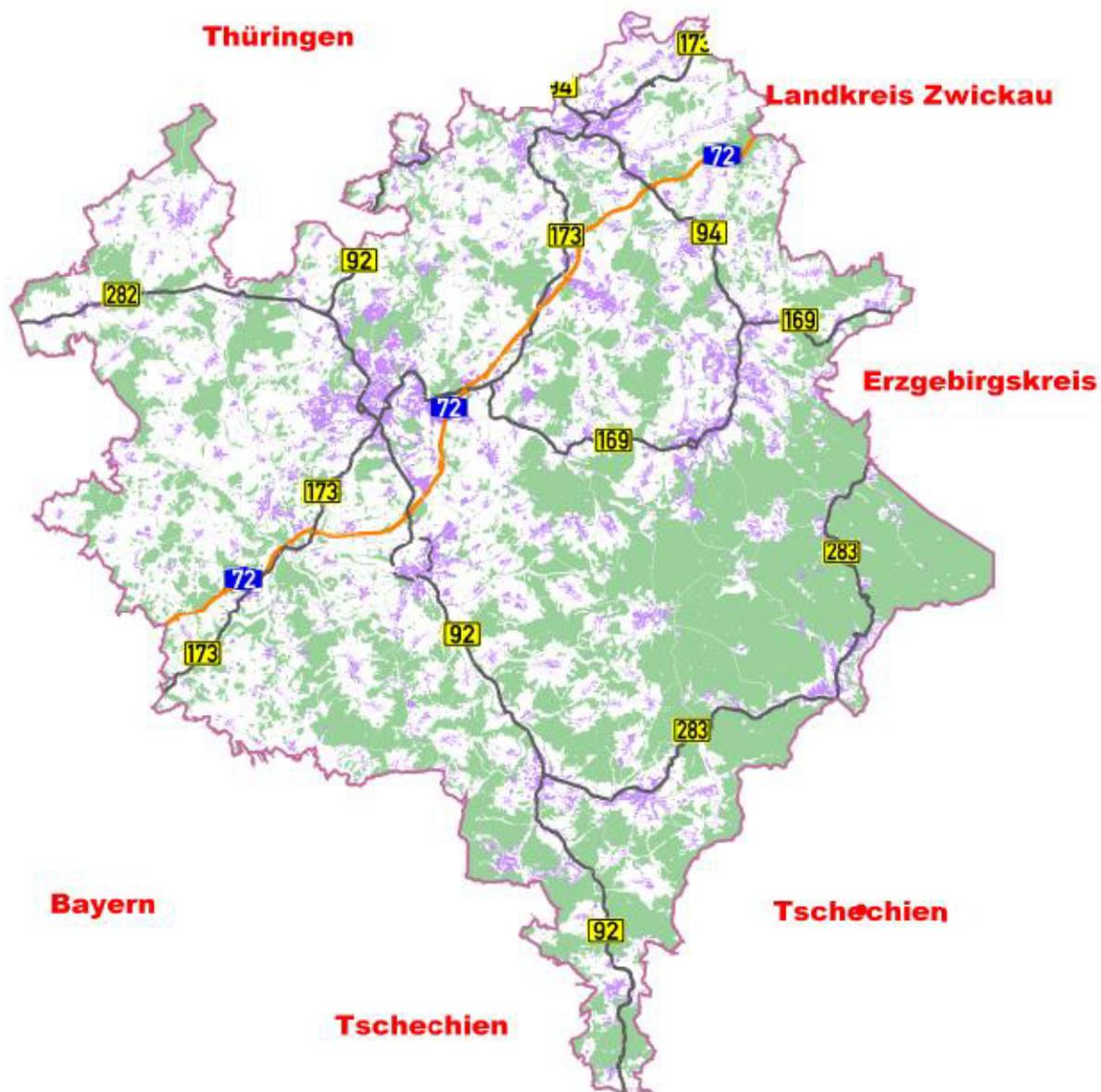
Der Vogtlandkreis besitzt ein gut ausgebautes Verkehrsnetz.

Durch den Vogtlandkreis verläuft die Autobahn A72. Die A9 und A 93 sind auf kurzem Wege über die A 72 zu erreichen.

Die Bundesstraßen B 173 Bamberg-Dresden, B 92 Gera-Plauen-Tschechien, B 282 (E49) Schleiz-Plauen, B 283 Adorf-Klingenthal-Aue, B 169 Plauen-Auerbach-Aue oder die B 94 Schleiz-Reichenbach-Rodewisch mit Anschluss an die B 169 erschließen das Territorium.

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

- Übersichtskarte Vogtlandkreis

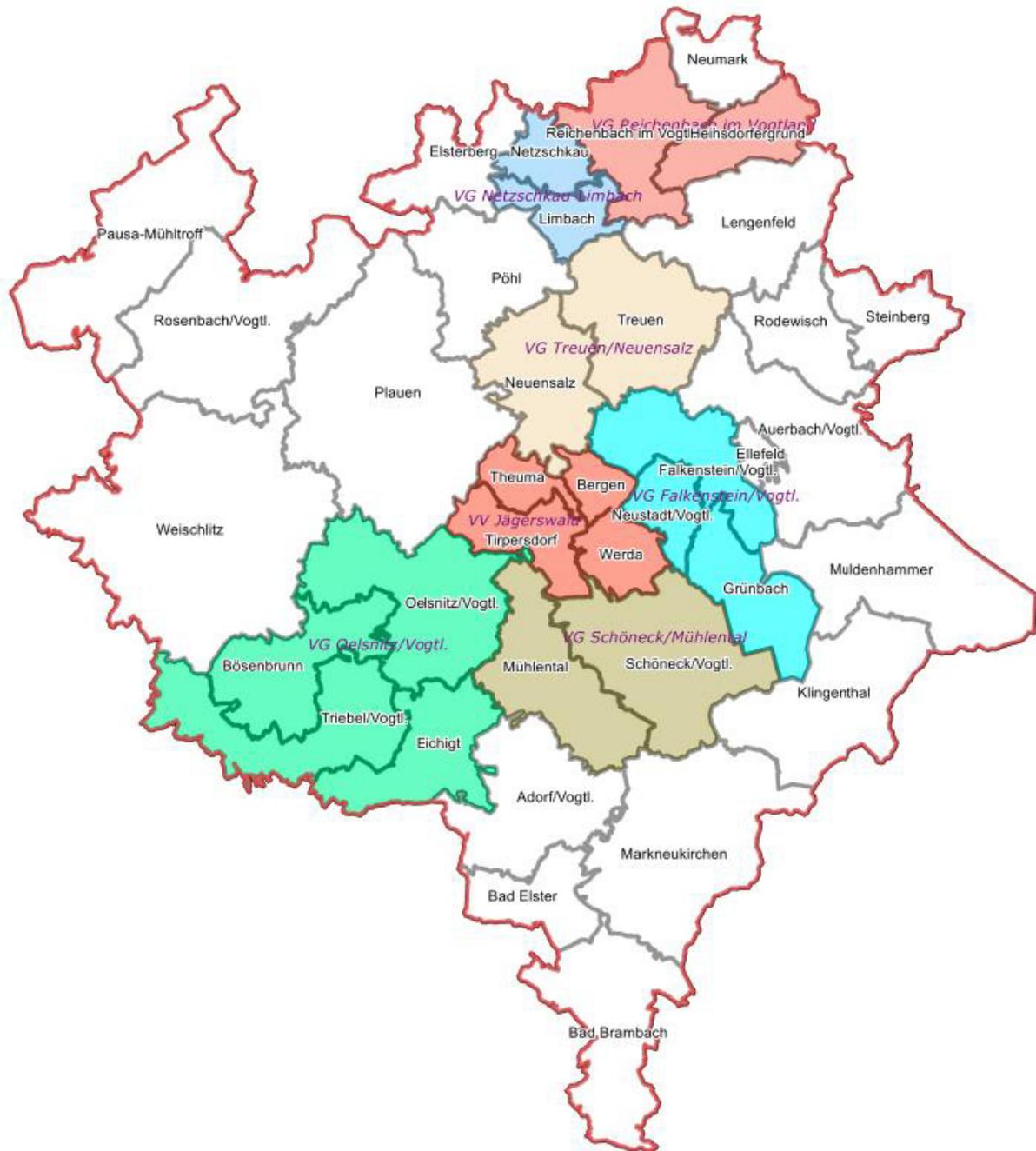


ATKIS-DLM, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2011
Quelle: cardo³

- Gemeindeübersicht Vogtlandkreis, Stand 31.12.2018

Legende:

VG = Verwaltungsgemeinschaften
 VV = Verwaltungsverband



ALKIS, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019
 Quelle: cardo³
 Stand: 31.12.2018

Wirtschaft und Tourismus

Quelle: Landratsamt Vogtlandkreis / Geschäftsbereich II - Wirtschaft/Bildung/Umwelt/Straßenbau /
Amt für Wirtschaft und Bildung / Wirtschaftsförderung/Tourismus

- Vogtlandkreis Wirtschaft

Der Vogtlandkreis - eine besondere Wirtschaftsregion in der Mitte Europas! In Südwestsachsen, zwischen den Bundesländern Thüringen und Bayern sowie der Tschechischen Republik gelegen, ist er Bindeglied innerhalb des zentraleuropäischen Wirtschaftskorridors.

Auf einer Fläche von ca. 1.412 km² leben rund 227.800 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 vernetzt durch schnelle Verbindungen auf Straße, Schiene und in der Luft bietet das Vogtland beste Rahmenbedingungen für Unternehmen und Investoren. Tradition und Innovation, Arbeit und Familie sind hier keine Gegensätze, sondern ergänzen sich bestens!

Die Menschen pflegen und leben ihre Traditionen, sie sind aber zugleich innovativ, originell und impulsgebend – in Industrie, im Handwerk und im alltäglichen Leben.

Der starke Strukturwandel der letzten zwei Jahrzehnte hat sich gelohnt – neben den traditionellen Branchen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes richtet sich der Fokus immer mehr auf neue Technologien und Ideen.

Die Basis der vogtländischen Wirtschaft bildet ihre Branchenvielfalt. 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.

Der Wirtschaftsstandort Vogtland verfügt über motivierte, flexible Arbeitskräfte mit einem hohen Qualifizierungsstand, eine gut entwickelte Infrastruktur sowie ein dichtes Bildungsnetz, das hervorragende Voraussetzungen für die schulische Ausbildung, die berufliche Qualifizierung und das Studium bietet.

Auf den modernen Industrie- und Gewerbegebieten bestehen optimale Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen. Der Vogtlandkreis gewährt gute Bedingungen für eine innovative und profitable Geschäfts- und Firmenentwicklung. Die hohe politische Stabilität garantiert unternehmerfreundliche und zuverlässige Rahmenbedingungen.

- Vogtlandkreis Tourismus

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 bieten beste Voraussetzungen für einen erholsamen und aktiven Urlaub.

Das Vogtland hat sich in den letzten Jahren besonders als Aktiv-, Familien- und Kultururlaubsregion etabliert.

Für das Gemeinschaftsmarketing wurde bereits 1991 ein regionaler Tourismusverband gegründet, der seit 2015 mit dem Thüringer Vogtland fusioniert wurde und somit neben dem Vogtlandkreis auch den Landkreis Greiz umfasst. Im Vogtlandkreis gibt es rund 8.000 Gästebetten im gewerblichen Bereich (ab 10 Betten) und einen hohen Anteil im

Kleinstbeherbergungsbereich (Ferienwohnungen & Ferienhäuser). Im gewerblichen Bereich werden jährlich rund 1,50 Mio. Übernachtungen registriert.

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. 750 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.

3. Der Grundstücksmarkt und seine Entwicklung

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Berichtszeitraumes 2017/2018 ist das Ergebnis der Auswertung aller Erwerbsvorgänge im Grundstücksverkehr des Vogtlandkreises.

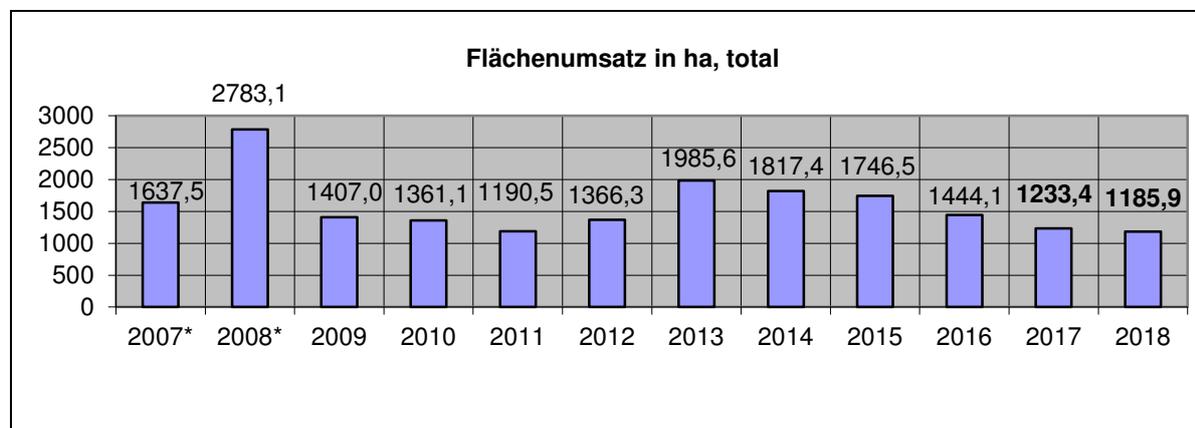
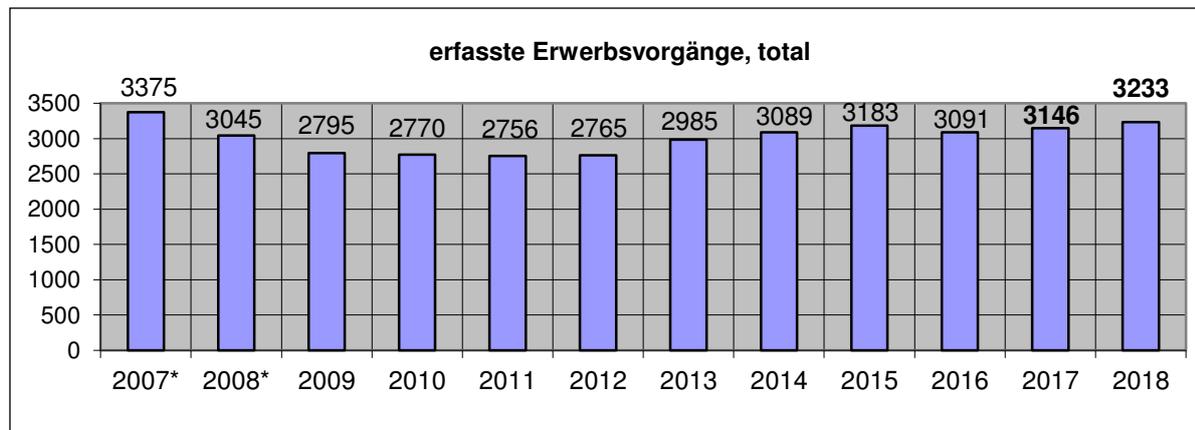
Er widerspiegelt umfassend das Marktgeschehen und gibt allen allgemein interessierten Lesern und allen professionellen Nutzern (Tätigkeit in der Bewertung, Vermarktung oder Verwaltung von Grundstücken) Auskünfte über Wertverhältnisse, stellt Nachfragesituationen in verschiedenen Grundstücksteilmärkten im Vergleich zu vergangenen Jahren dar, veröffentlicht Durchschnittspreise bebauter und unbebauter Grundstücke und erlaubt einen Einblick in das Preisniveau des Teilmarktes „Wohnungs- und Teileigentum“. Die in diesem Grundstücksmarktbericht ausgewerteten und veröffentlichten Daten wurden ausschließlich aus Kaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entnommen. Außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse wurden nicht berücksichtigt.

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtszeitraum wird durch Daten über die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgängen sowie die damit verbundenen Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt, wobei nach den Teilmärkten

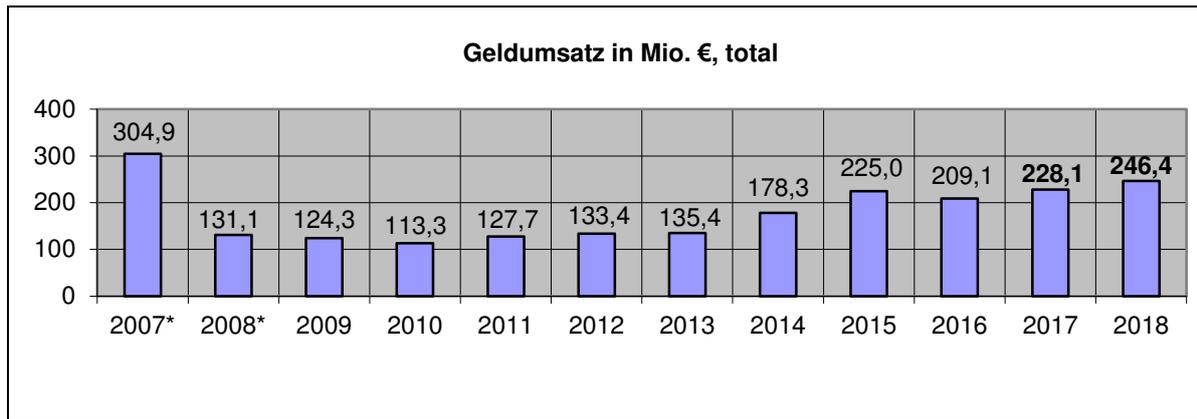
- unbebaute Grundstücke (Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie sonstige Flächen),
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungs- und Teileigentum

unterschieden wird. Diese werden nach den wesentlichen Nutzungen weiter differenziert.

3.1 Gesamtüberblick



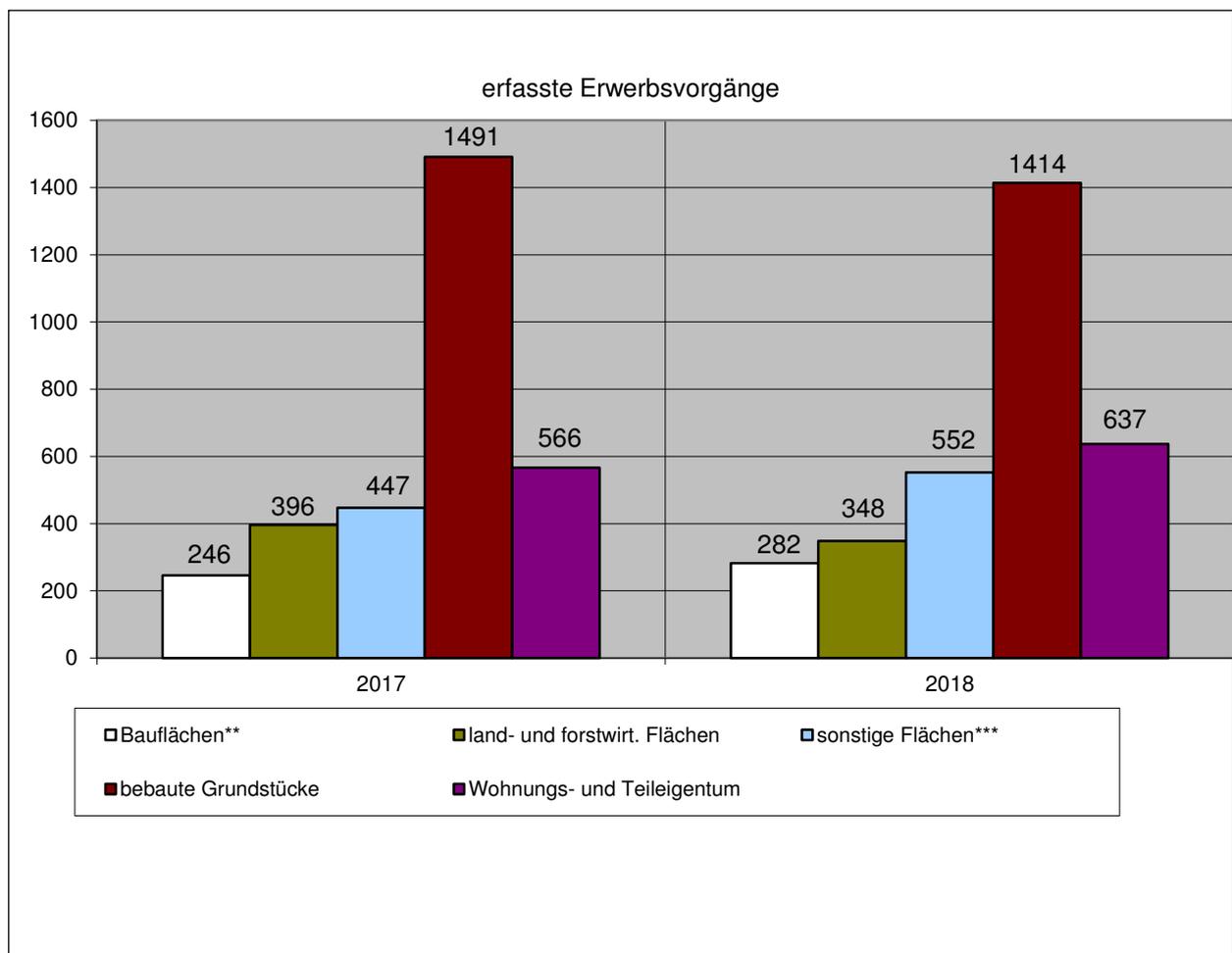
* Die Erwerbsvorgänge, Flächen- und Geldumsätze der Jahre 2007/2008 wurden aus den beiden getrennt veröffentlichten Grundstücksmarktberichten des Vogtlandkreises und der Stadt Plauen zusammengefasst.



3.1.1 Übersicht der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2017/2018

in Summe 2017: **3.146**

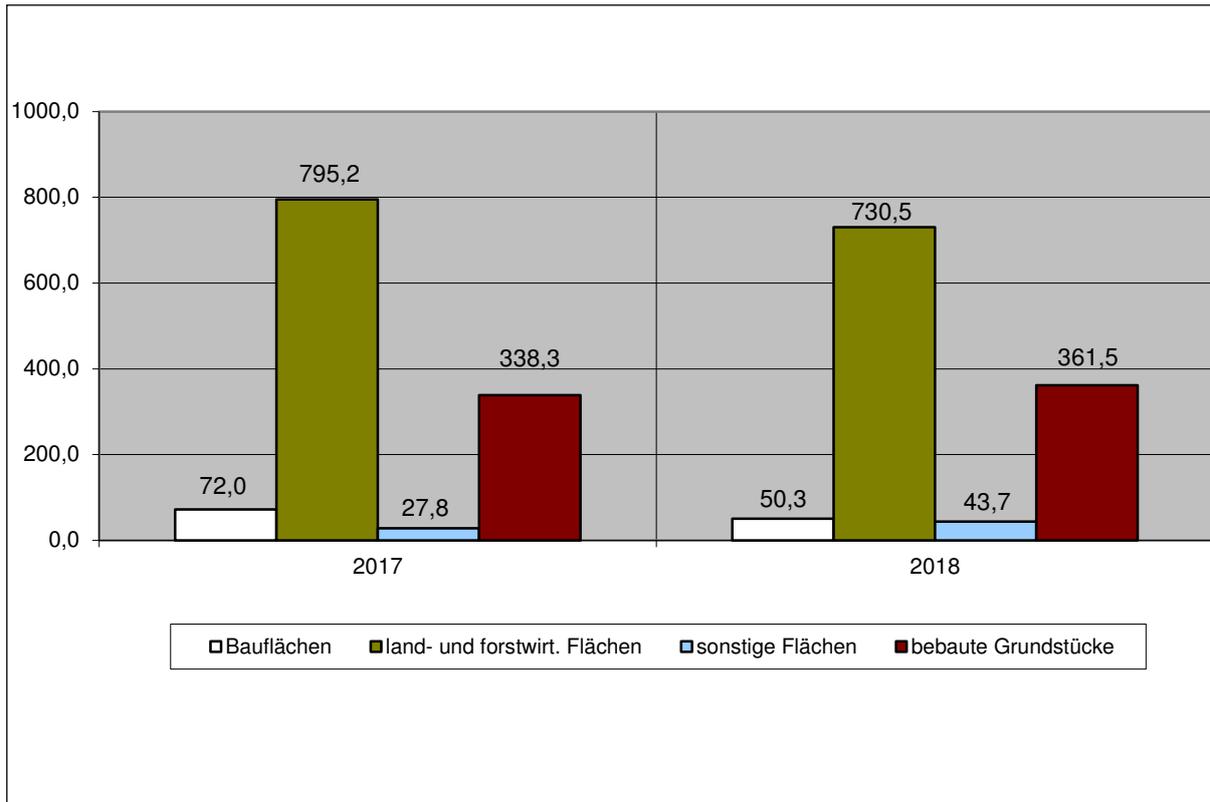
in Summe 2018: **3.233**



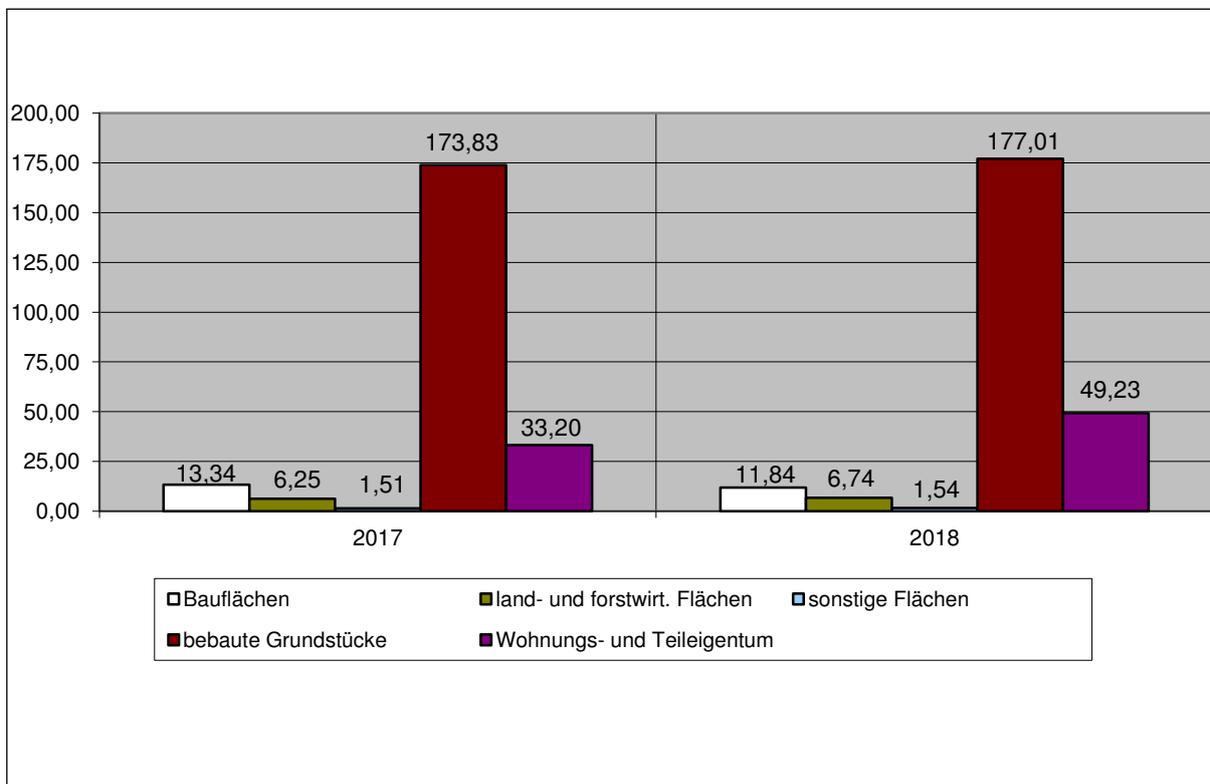
* Die Erwerbsvorgänge, Flächen- und Geldumsätze der Jahre 2007/2008 wurden aus den beiden getrennt veröffentlichten Grundstücksmarktberichten des Vogtlandkreises und der Stadt Plauen zusammengefasst.
 ** Bauflächen = unbebaute Flächen nach § 5 (Absatz 2, 3, 4) ImmoWertV
 *** sonstige Flächen = Übersicht unter 3.3.2 (Spalte 1)

3.1.2 Übersicht der Flächenumsätze in ha nach Teilmärkten 2017/2018

(ohne Wohnungs- und Teileigentum)

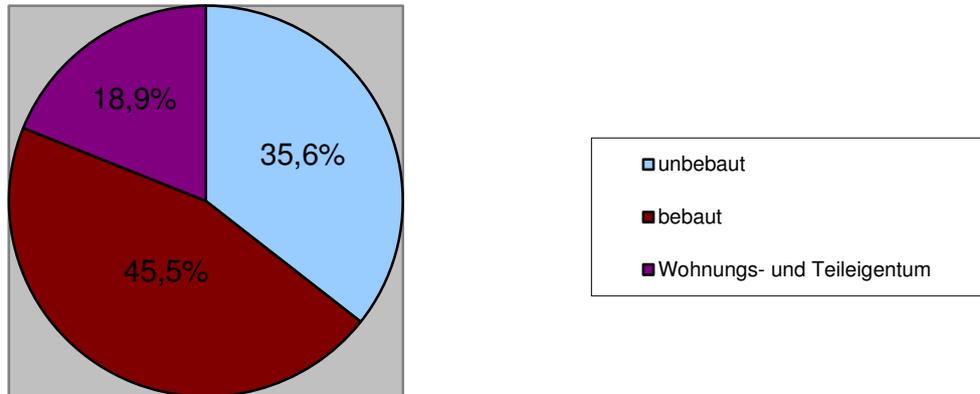


3.1.3 Übersicht der Geldumsätze in Mio. € nach Teilmärkten 2017/2018

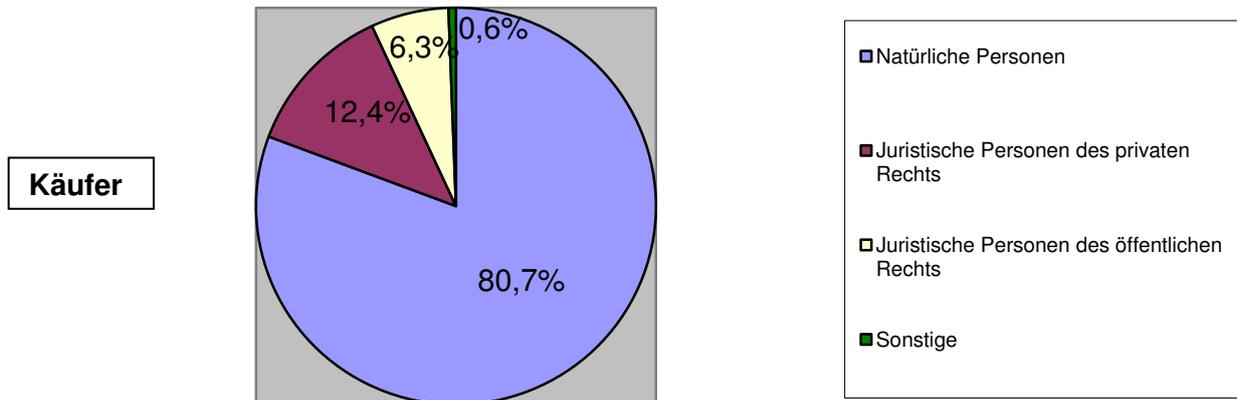


3.1.4 Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Marktteilnehmer 2017/2018

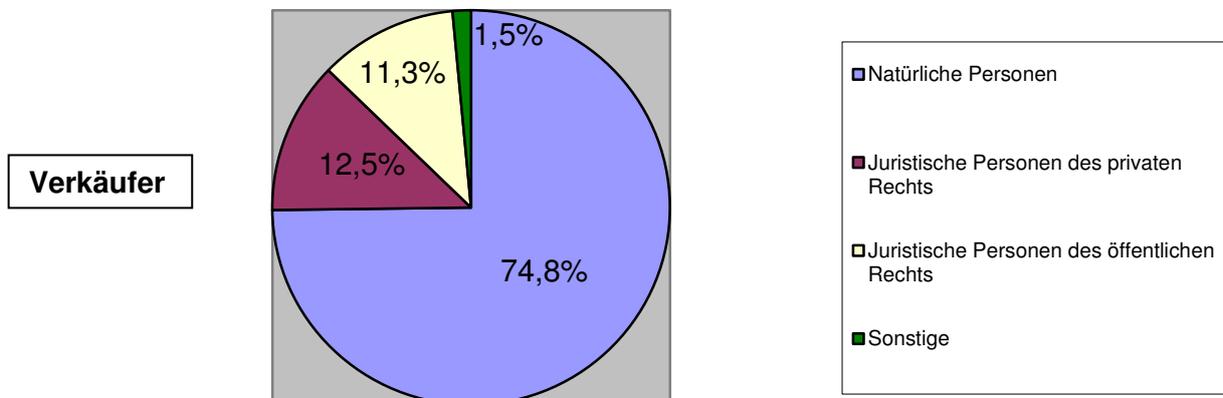
Anteile der Teilmärkte am Gesamtmarkt 2017/2018 (alle Erwerbsvorgänge)



Marktteilnehmer der Erwerbsvorgänge 2017/2018



Marktteilnehmer der Erwerbsvorgänge 2017/2018



3.2 Gesamtübersicht der Erwerbsvorgänge

Art	Anzahl der Erwerbsvorgänge			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in T€		
	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt
unbebaut:	1.089	1.182	2.271	895,1032	824,4549	1.719,5581	21.096,594	20.118,757	41.215,351
•Bauflächen	246	282	528	72,0405	50,2766	122,3171	13.342,557	11.843,381	25.185,938
•land- und forstwirtschaftliche Flächen	396	348	744	795,2440	730,4517	1.525,6957	6.248,459	6.738,716	12.987,175
•sonstige Flächen	447	552	999	27,8187	43,7266	71,5453	1.505,578	1.536,660	3.042,238
bebaut (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	1.491	1.414	2.905	338,3138	361,4757	699,7895	173.834,275	177.005,351	350.839,626
Wohnungs- und Teileigentum	566	637	1.203	/	/	/	33.196,374	49.231,633	82.428,007
Erwerbsvorgänge insgesamt:	3.146	3.233	6.379	1.233,4170	1.185,9306	2.419,3476	228.127,243	246.355,741	474.482,984

3.3 Die Teilmärkte der Jahre 2017/2018

3.3.1 Unbebaute Bauflächen

Art	Anzahl der Erwerbsvorgänge			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in T€		
	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt
Bauerwartungsland Wohnungsbau	4	1	5	0,8624	0,2419	1,1043	47,564	18,144	65,708
Rohbauland Wohnungsbau	10	8	18	7,3966	7,0910	14,4876	776,066	670,000	1.446,066
Rohbauland Gewerbe / Industrie	4	3	7	6,4195	8,0210	14,4405	429,013	242,946	671,959
Baureifes Land davon:	206	251	457	55,8909	32,8054	88,6963	11.842,834	10.697,206	22.540,040
▪ individueller Wohnungsbau	166	202	368	19,1241	21,1210	40,2451	5.893,000	8.192,645	14.085,645
davon: Bauland nach § 34 BauGB	129	121	250	16,4038	15,0843	31,4881	4.532,557	4.509,959	9.042,516
Plangebiete nach § 30 BauGB	37	81	118	2,7203	6,0367	8,7570	1.360,443	3.682,686	5.043,129
▪ gemischte Bauflächen	14	26	40	1,8103	2,5408	4,3511	1.178,434	1.189,250	2.367,684
▪ Handel und Dienstleistung	3	2	5	1,5009	0,1527	1,6536	704,810	56,178	760,988
▪ Gewerbe / Industrie (ungefördert)	6	8	14	5,1712	3,3343	8,5055	1.112,214	623,337	1.735,551
▪ Gewerbe / Industrie (gefördert)	10	8	18	23,3460	4,4835	27,8295	2.668,249	495,827	3.164,076
▪ Altgewerbeflächen	7	5	12	4,9384	1,1731	6,1115	286,127	139,969	426,096
Neubestellung von Erbbaurechten	5	3	8	/	/	/	/	/	/
bedingt auswertbare Kauffälle	11	15	26	1,0668	2,0541	3,1209	205,980	204,085	410,065
Zwangsversteigerungen	2	0	2	0,1424	0	0,1424	10,000	0,000	10,000
Auktionen	4	1	5	0,2619	0,0632	0,3251	31,100	11,000	42,100
Bauflächen insgesamt:	246	282	528	72,0405	50,2766	122,3171	13.342,557	11.843,381	25.185,938

3.3.1.1 Bauerwartungs- / Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV):

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

Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV):

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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.

Bauerwartungsland

▪ Wohnungsbau:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	4	2.156	5,44	3,50 – 9,19
2018	1	2.419	7,50	-

Rohbauland

▪ Wohnungsbau:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	10	7.397	8,20	4,13 – 19,24
2018	8	8.864	10,12	5,00 – 15,67

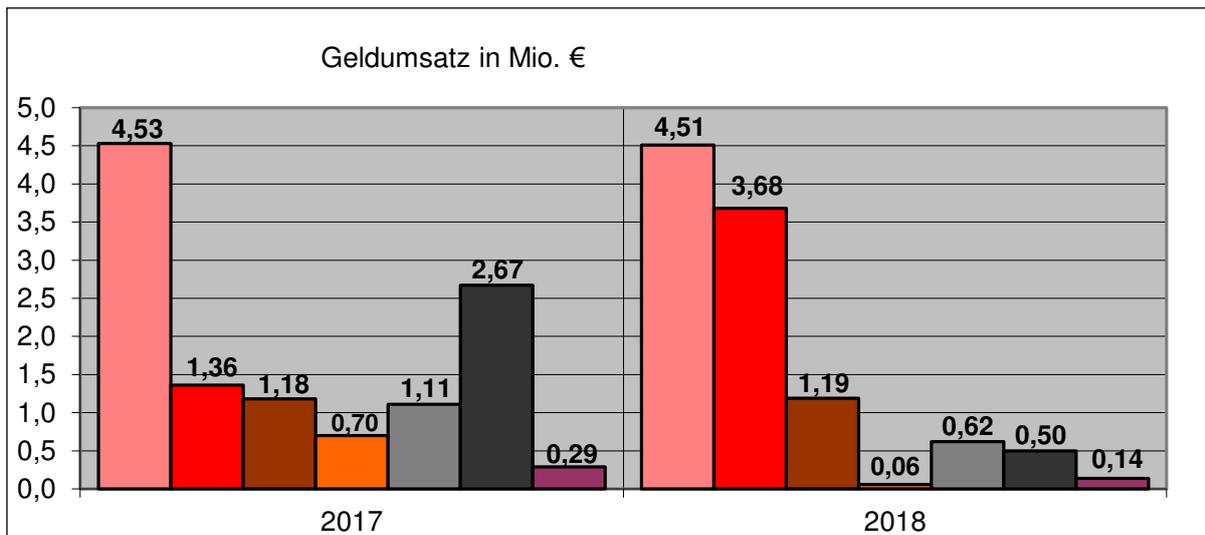
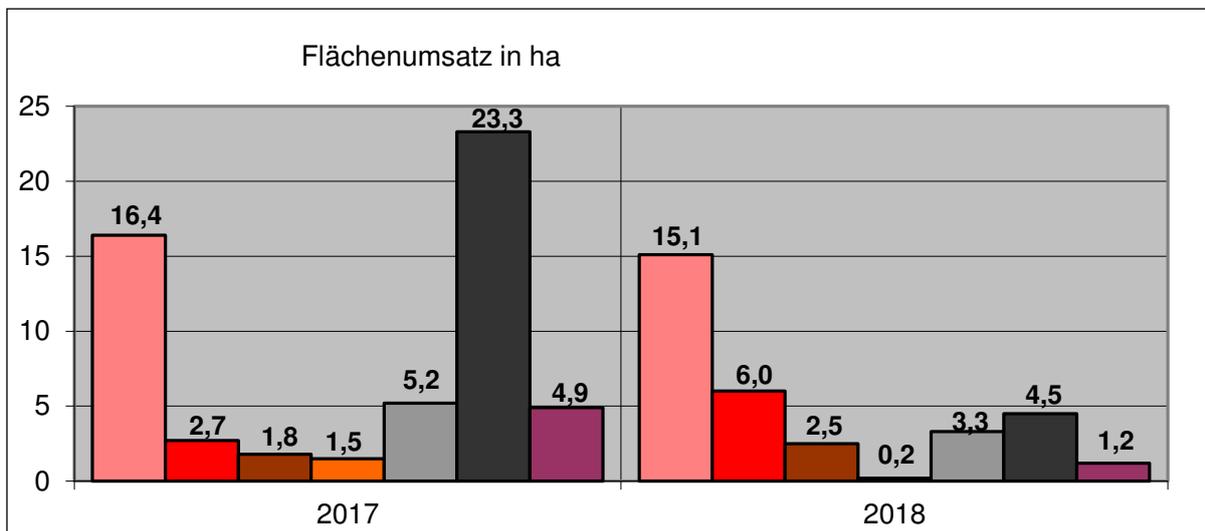
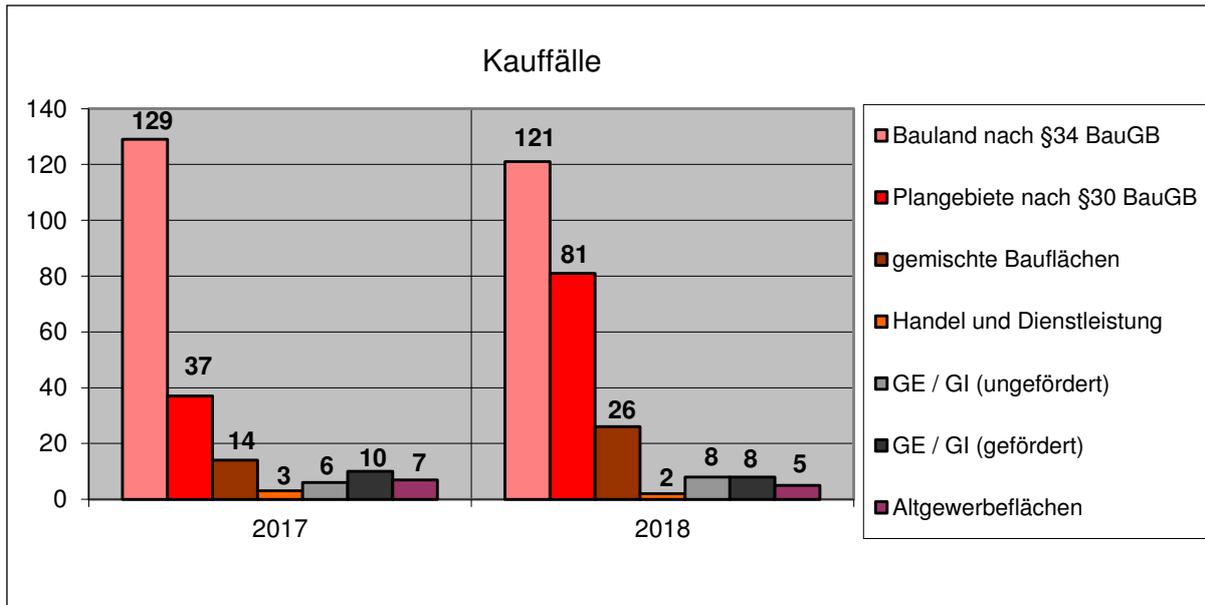
▪ Gewerbe / Industrie / Handel:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	4	16.049	7,00	5,00 – 9,50
2018	3	26.737	2,24	1,20 – 3,53

3.3.1.2 Baureifes Land (Bauland)

Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV):

Baureifes Land (nachfolgend auch Bauland genannt) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.



▪ Bauland nach § 34 BauGB (Innenbereichslagen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2009	90	1.108	25,17	6,22 – 72,73
2010	106	1.192	26,54	7,14 – 70,38
2011	87	1.098	29,71	9,88 – 64,75
2012	106	1.203	26,74	9,00 – 71,17
2013	92	1.046	28,34	8,41 – 68,69
2014	108	1.312	30,07	7,64 – 83,20
2015	98	1.075	29,97	10,26 – 73,43
2016	122	1.148	29,77	10,00 – 85,96
2017	129	1.272	30,85	7,27 – 78,57
2018	121	1.247	32,49	10,01 – 66,67

Kauffälle 2017/2018				
Kaufpreis in €/m ²	bis 10,00	10,01 bis 20,00	20,01 bis 30,00	30,01 bis 40,00
Anzahl	7	67	64	47
Kaufpreis in €/m ²	40,01 bis 50,00	50,01 bis 60,00	60,01 bis 70,00	70,01 und mehr
Anzahl	28	21	15	1

▪ Plangebiete nach § 30 BauGB:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2009	30	1.153	45,61	22,00 – 76,00
2010	37	809	41,77	21,69 – 66,89
2011	39	987	51,06	18,00 – 82,00
2012	51	757	49,75	21,02 – 76,91
2013	38	712	54,26	21,47 – 82,28
2014	43	765	51,23	22,70 – 88,00
2015	55	801	46,49	20,63 – 88,00
2016	46	765	52,47	24,21 – 88,00
2017	37	735	51,35	30,00 – 89,03
2018	81	745	62,35	20,52 – 100,74

Kauffälle 2017/2018				
Kaufpreis in €/m ²	bis 10,00	10,01 bis 20,00	20,01 bis 30,00	30,01 bis 40,00
Anzahl	-	-	5	25
Kaufpreis in €/m ²	40,01 bis 50,00	50,01 bis 60,00	60,01 bis 70,00	70,01 und mehr
Anzahl	15	13	10	50

▪ gemischte Bauflächen (z.B. Geschößwohnungsbau, Geschäftslagen, etc.):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2009	25	996	42,22	9,68 – 154,44
2010	9	1.284	57,16	13,50 – 215,60
2011	15	1.090	47,01	14,50 – 89,80
2012	19	896	31,60	10,87 – 58,38
2013	25	1.026	47,92	15,86 – 120,00
2014	29	1.248	36,50	13,97 – 162,34
2015	26	656	47,10	14,47 – 115,83
2016	23	833	57,61	20,48 – 149,85
2017	14	1.293	74,00	10,73 – 180,00
2018	26	977	46,49	11,43 – 105,00

▪ Bauland für Handel und Dienstleistung:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m²	Ø €/m²	Spanne in €/m²
2009	6	3.501	76,97	32,77 – 136,36
2010	-	-	-	-
2011	6	2.294	36,82	23,93 – 46,00
2012	2	4.643	106,47	37,50 / 175,44
2013	2	4.057	48,78	37,50 / 60,06
2014	3	5.008	84,70	42,50 – 138,00
2015	1	10.910	43,00	-
2016	3	4.364	51,07	32,36 – 85,85
2017	3	5.003	48,18	45,12 – 50,92
2018	2	764	34,50	31,00 / 38,00

▪ Bauland Gewerbe / Industrie - gefördert:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m²	Ø €/m²	Spanne in €/m²
2009	8	16.178	8,94	3,33 – 13,55
2010	8	5.309	9,30	3,19 – 13,55
2011	13	12.400	10,00	6,47 – 15,00
2012	7	14.602	11,00	8,00 – 15,00
2013	9	20.848	11,36	10,00 – 13,25
2014	12	8.729	10,17	6,00 – 15,00
2015	9	14.438	10,87	8,00 – 13,30
2016	9	13.370	10,67	8,00 – 16,00
2017	10	23.346	10,80	10,00 – 12,30
2018	8	5.604	10,82	8,00 – 12,30

▪ Bauland Gewerbe / Industrie – ungefördert:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m²	Ø €/m²	Spanne in €/m²
2009	4	5.617	30,75	8,00 – 55,00
2010	4	8.198	8,66	6,65 – 10,00
2011	3	6.929	21,67	15,00 – 30,00
2012	4	5.594	23,14	20,00 – 28,00
2013	2	6.834	18,85	15,00 / 22,69
2014	2	2.912	25,42	21,50 / 29,33
2015	5	5.817	18,44	10,00 – 33,00
2016	5	8.966	18,49	13,00 – 26,92
2017	6	8.619	25,13	17,78 – 40,00
2018	8	4.168	17,90	11,00 – 26,00

▪ Altgewerbeflächen:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m²	Ø €/m²	Spanne in €/m²
2009	8	3.128	12,55	2,50 – 25,00
2010	6	3.706	11,59	5,00 – 23,01
2011	12	4.997	10,02	3,50 – 17,50
2012	6	5.851	9,56	5,68 – 13,13
2013	7	2.455	9,59	3,83 – 17,00
2014	6	1.860	13,69	5,18 – 27,27
2015	10	5.252	11,25	3,00 – 25,00
2016	5	5.670	12,29	7,03 – 16,00
2017	7	7.055	7,54	4,81 – 12,00
2018	5	2.346	16,30	5,97 – 35,11

Zur Einschätzung der Preisentwicklung für Baulandflächen sind die Durchschnittswerte aus dem Grundstücksmarktberichten 2009/2010, 2011/2012, 2013/2014 und 2015/2016 aufgeführt.

Nähere Informationen zu den Bodenrichtwerten können Sie im Geoportal des Vogtlandkreises einsehen.

Den Link bzw. QR-Code für die BRW finden Sie auf Seite 73 dieses Grundstücksmarktberichtes.

3.3.1.3 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht, welches dem Inhaber die Befugnis gibt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten.

Dafür wird ein Erbbauvertrag geschlossen, in dem u. a. die Laufzeit und ein individueller Erbbauzins festgelegt werden.

Der Erbbauzins ist das jährlich wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaugrundbuch eingetragen und kann sowohl veräußert, beliehen als auch vererbt werden. Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) ist im Eigentümergrundbuch dokumentiert. Die Belastung durch das Erbbaurecht ergibt sich aus Abteilung II dieses Grundbuchs.

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz).

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

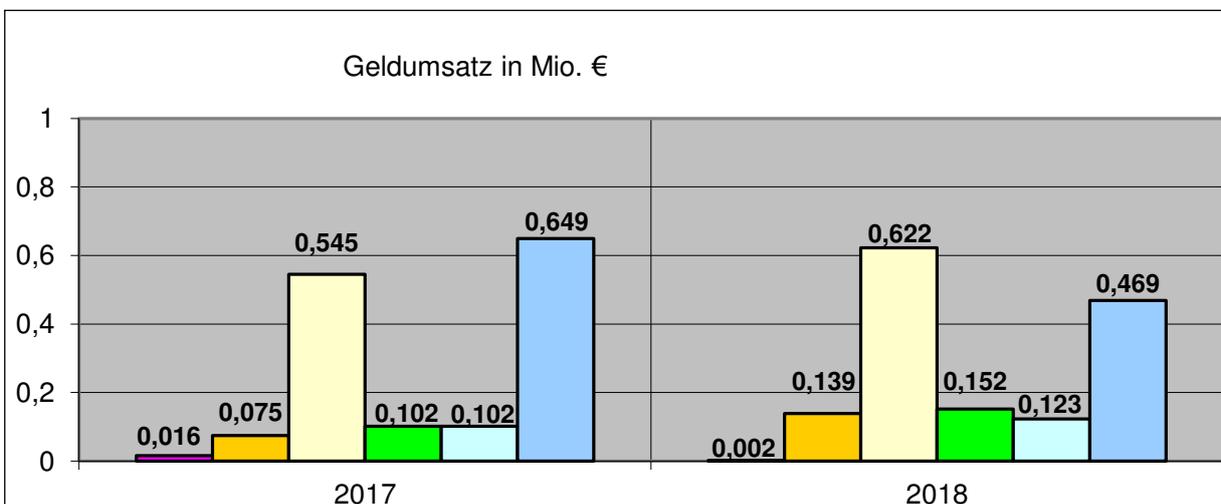
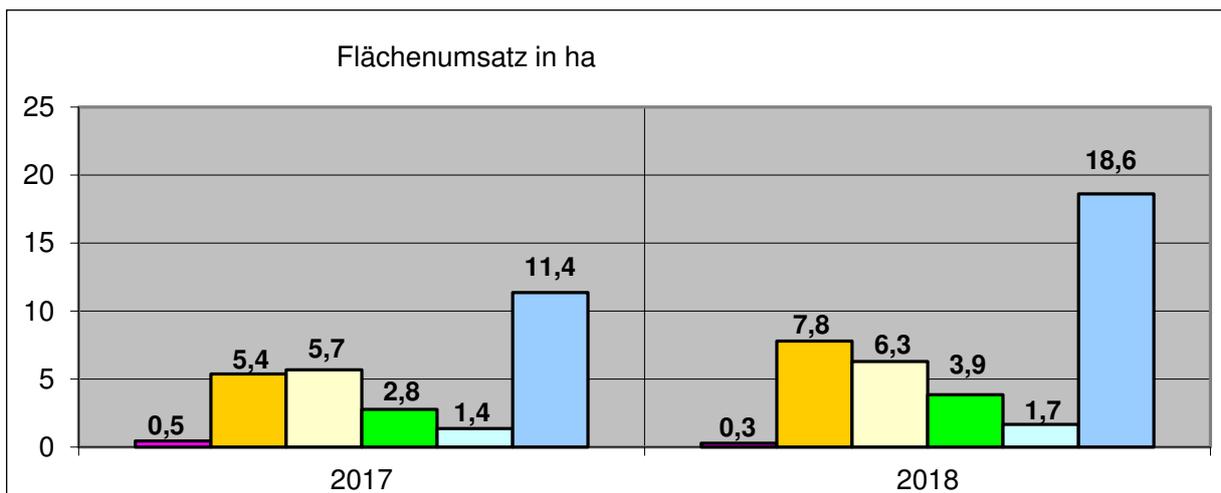
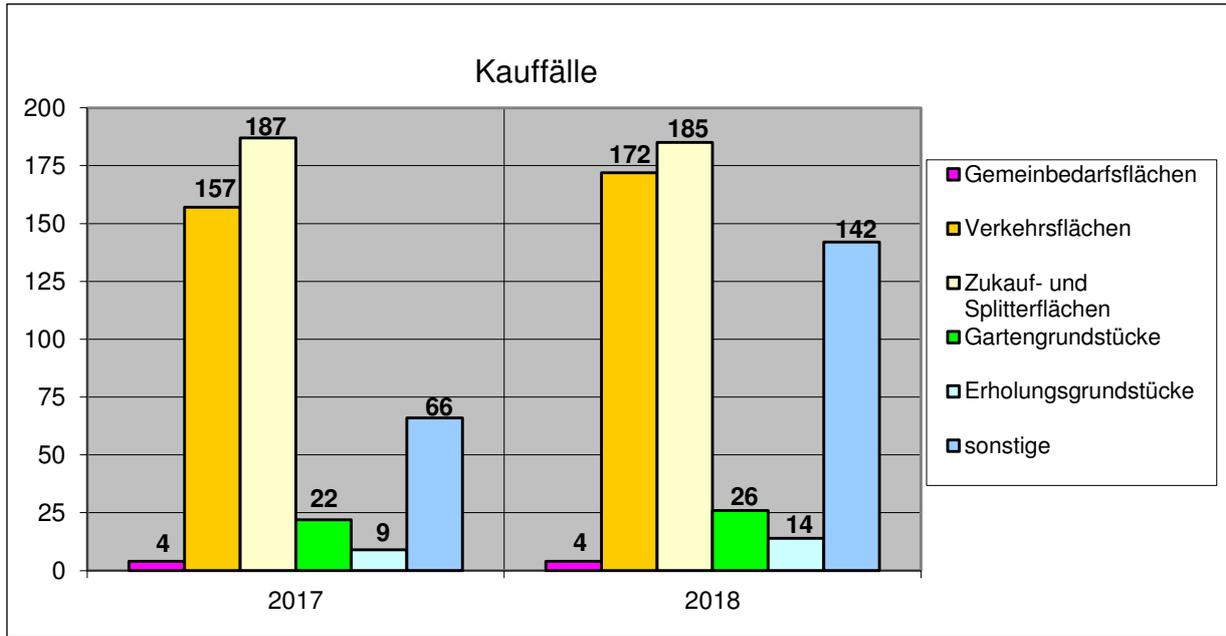
Aufgrund der sehr geringen Datenmenge im Berichtszeitraum ist eine statistisch gesicherte Auswertung nicht möglich.

Es werden **keine** Erbbauzinsen veröffentlicht.

3.3.2 Sonstige Flächen (unbebaut)

Art	Anzahl der Erwerbsvorgänge			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in T€		
	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt
landwirtschaftliche Betriebsflächen *	1	1	2	0,0942	0,1200	0,2142	7,819	4,800	12,619
Gemeinbedarfsflächen	4	4	8	0,4561	0,2865	0,7426	16,177	1,799	17,976
Verkehrsflächen	157	172	329	5,3929	7,8148	13,2077	74,756	138,826	213,582
Zukauf- und Splitterflächen (Arro ndierungsflächen)	187	185	372	5,6949	6,2983	11,9932	545,343	622,157	1.167,500
Garagen- u. Stellplatzflächen, Parkplätze	33	107	140	1,6172	2,5827	4,1999	418,881	283,398	702,279
Gartengrundstücke	22	26	48	2,7746	3,8652	6,6398	102,376	151,736	254,112
Gartengrundstücke nach BKleingG	2	5	7	0,9454	8,7176	9,6630	66,000	68,615	134,615
Erholungsgrundstücke	9	14	23	1,3623	1,6769	3,0392	101,597	123,230	224,827
Wasserflächen	5	1	6	1,5713	1,0459	2,6172	13,807	5,000	18,807
Bahngelände	1	-	1	0,0736	-	0,0736	0,383	-	0,383
Radwegflächen	-	2	2	-	0,1324	0,1324	-	0,736	0,736
Sport / Freizeit	-	1	1	-	0,8733	0,8733	-	5,000	5,000
Steinbruch / Tagebau / Halde	2	2	4	2,1600	0,1509	2,3109	21,839	0,101	21,940
Freilegungsflächen im Geltungsbereich § 34 Bau GB [freigelegte Flächen (ehem. MFWH) mit 10-jährigem Bauverbot für Mietwohngebäude]	3	1	4	0,1560	0,0835	0,2395	12,000	2,500	14,500
Ver- und Entsorgungsanlagen	9	8	17	3,9023	1,6720	5,5743	66,909	35,027	101,936
bedingt auswertbare Kauffälle	10	14	24	0,8329	3,2539	4,0868	40,791	63,875	104,666
Auktionen	-	4	4	-	4,9089	4,9089	-	15,600	15,600
Zwangsversteigerungen	2	5	7	0,7850	0,2438	1,0288	16,900	14,260	31,160
sonstige Flächen insgesamt:	447	552	999	27,8187	43,7266	71,5453	1.505,578	1.536,660	3.042,238

* überwiegend rückständiger Grunderwerb bebauter Flächen



3.3.2.1 Übersicht über Sondernutzungen (aus 3.3.2 sonstige Flächen)▪ Gemeinbedarfsflächen (allgemein):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	2	2.006	3,71	1,93 – 5,50
2018	3	920	1,83	0,47 – 2,53

▪ Gemeinbedarfsflächen (öffentliche Grünflächen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	2	275	2,10	1,17 / 3,03
2018	1	105	1,00	-

▪ Gemeinbedarfsflächen (Ver- und Entsorgungsflächen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	9	4.336	4,27	0,20 – 10,00
2018	8	2.090	1,98	0,48 – 3,00

▪ landwirtschaftliche Betriebsflächen (rückständiger Grunderwerb bebauter Flächen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	1	942	8,30	-
2018	1	1.200	4,00	-

▪ Verkehrsflächen:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	157	343	4,80	0,10 – 37,14
2018	172	454	5,65	0,10 – 55,00

davon waren:

Erwerb von Verkehrsflächen (Ankauf durch Straßenbaulasträger)

- Flächen, die zum Neubau oder zur Verbreiterung einer Verkehrsfläche benötigt werden

2017	27	707	11,74	0,22 – 37,14
2018	46	975	12,45	0,23 – 55,00

Der überwiegende Teil dieser Kauffälle lag im Außenbereich, üblicherweise wird sich meist am Bodenrichtwert für Acker- und Grünland orientiert. Für Kauffälle in Innenbereichslagen lag der durchschnittliche Wertansatz bei **95% (Spanne von 55% – 118%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

- nachträglicher Erwerb einer bereits als Verkehrsfläche genutzten Fläche (rückständiger Grunderwerb)

2017	98	147	2,90	0,10 – 15,00
2018	107	157	2,71	0,10 – 6,06

Von den 205 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 129 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **14% (Spanne von 7% – 25%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch den Straßenbaulasträger)

ehemalige Verkehrsflächen, die der angrenzende Eigentümer erwirbt (kleine Teilflächen)

2017	23	58	5,66	0,59 – 20,80
2018	9	273	3,33	0,48 – 11,67

Von den 32 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 23 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **33% (Spanne von 10% – 100%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

Wald- / Forstwege

2017	4	4.695	0,16	0,10 – 0,19
2018	4	3.218	0,38	0,10 – 0,97

▪ Zukauf-/ Splitterflächen (Arrondierungsflächen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	187	305	16,61	0,35 – 130,00
2018	185	340	14,57	0,19 – 85,00

davon waren:

- Zukauf zur Erweiterung des Vorgartens (bebaute Flurstücke)

2017	26	96	18,30	4,50 – 55,00
2018	16	73	27,43	1,17 – 85,00

Von den 42 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 31 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **90% (Spanne von 50% – 154%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

- Zukauf von seitlich gelegenen Flächen (bebaute Flurstücke)

2017	77	290	21,39	0,43 – 130,00
2018	77	226	16,81	0,47 – 67,31

Von den 154 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 106 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **81% (Spanne von 11% – 200%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

- Zukauf von Garten- und Hinterland (hausnahes Gartenland)

2017	65	442	8,52	0,35 – 41,39
2018	71	587	8,34	0,19 – 28,57

Von den 136 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 87 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **36% (Spanne von 9% – 100%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

Kauffällen aus den Jahren 2015/2016 konnten

- Zukauf von privaten Zufahrten / Wegflächen

2017	19	179	22,59	2,54 – 70,00
2018	21	133	17,59	2,00 – 69,44

Von den 40 Kauffällen aus den Jahren 2017/2018 konnten 36 Kauffälle näher ausgewertet werden, der durchschnittliche Wertansatz lag bei **68% (Spanne von 10% – 192%)** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

▪ Garagenflächen / Stellplätze:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	25	523	19,77	4,60 – 40,00
2018	97	77	22,75	5,49 – 33,00

▪ Parkflächen / Parkplätze (unbefestigt / befestigt, teilweise Außenbereich):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	8	387	14,70	2,98 – 35,00
2018	10	1.835	16,94	2,71 – 41,86

▪ Gartengrundstücke:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	22	1.261	3,57	1,50 – 6,84*
2018	26	1.487	3,89	1,78 – 6,95*

* je nach Lage, Größe, Erschließung und Nutzung

▪ Gartengrundstücke nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	2	4.727	9,35	1,92 / 16,77*
2018	5	17.435	1,08	0,18 – 2,82

* Kleingartenanlage nach BKleingG (Bauerwartungsland / Spekulation)

▪ Erholungs-/Wochenendgrundstücke (Grundstücke, die vorwiegend der Erholung dienen):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	9	1.514	7,29	4,80 – 10,00*
2018	14	1.198	7,14	4,85 – 12,00*

* je nach Lage, Größe, Erschließung und Nutzung

▪ stehende Gewässer (Teiche):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	5	3.143	1,27	0,13 / 1,94
2018	1	10.459	0,48	-

▪ Bahngelände:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	1	736	0,52	-

▪ Freilegungsflächen:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	3	520	6,75	1,72 – 10,00
2018	1	835	2,99	-

▪ Radwegflächen (Außenbereichslagen für Radwegneubau):

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2018	2	662	0,72	0,43 / 1,00

▪ Sport / Freizeit:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2018	1	8.733	0,57	-

▪ Steinbrüche / Tagebau:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2017	2	10.800	1,02	1,00 / 1,04
2018	1	60	1,67	-

▪ Halde/Deponie:

Jahr	Kauffälle	Ø Fläche in m ²	Ø €/m ²	Spanne in €/m ²
2018	1	1.449	0,01	-

3.3.2.2 Unselbstständige Teilflächen (Stadt Plauen)

Orientierungsweise wurden folgende Wertansätze (in %) vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland im Berichtszeitraum 2007/2008, 2009/2010, 2011/2012, 2013/2014, 2015/2016 und 2017/2018 aus den Kauffällen der Zukauf-/Splitterflächen (Arrondierungsflächen) und der Verkehrsflächen für die Stadt Plauen ermittelt.

Die ermittelten Wertansätze aus den Berichtszeiträumen 2007/2008, 2009/2010, 2011/2012, 2013/2014, 2015/2016 und 2017/2018 wurden zusammengefasst und sind in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt.

Diese Auswertung wird zur Anwendung im gesamten Vogtlandkreis empfohlen.

Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl	Kaufpreis in % vom angrenzenden BRW	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
a) Teilflächen zur Erweiterung des Vorgartens	28	93% (66% - 140%)	
b) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	8	78% (52% - 120%)	
c) seitliche gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	106	71% (10% - 200%)	
d) Garten- und Hinterland (hausnahes Gartenland)	73	31% (9% - 100%)	

Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl	Kaufpreis in % vom angrenzenden BRW	Beispiel
2. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen wird / Zufahrtswege	15	79% (10% - 131%)	
3. Erwerb von Verkehrsflächen (Ankauf durch Straßenbaulastträger)			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Verkehrsfläche benötigt werden	54	94% (50% - 100%)	
b) nachträgliche Erwerb einer bereits als Verkehrsfläche genutzten Fläche (rückständiger Grunderwerb)	82	12% (5% - 33%)	
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen (Verkauf durch den Straßenbaulastträger)			
unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	8 *	30% (11% - 50%)	
5. Erschließungsflächen (Ankauf durch Ver- und Entsorgungsunternehmen / -verbände)			
größere Teilflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen u. -leitungen	4 *	50% (33% - 66%)	

Legende

= unselbstständige Teilfläche (Zukauffläche)

= Gebäude

— = Flurstücksgrenze

* = Wertansätze beziehen sich auf vorhergehende Berichtszeiträume, keine Vergleichsfälle im Berichtszeitraum 2017/2018

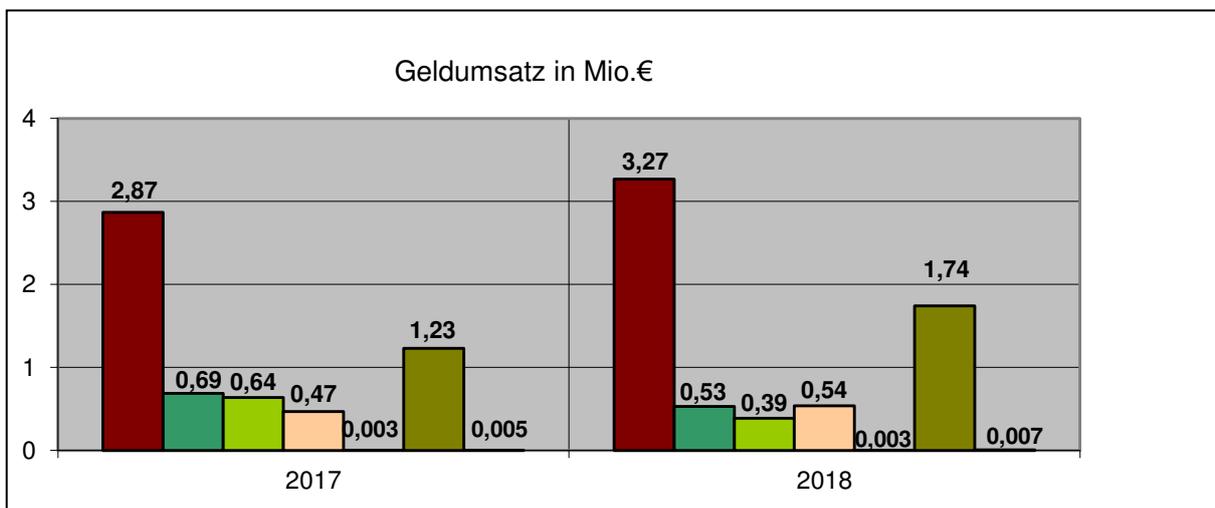
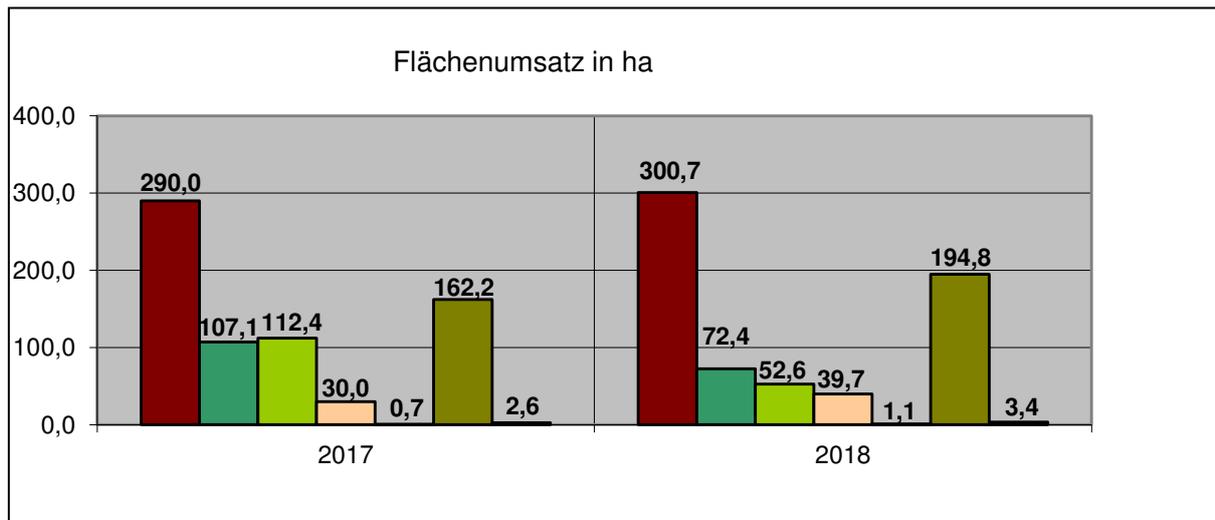
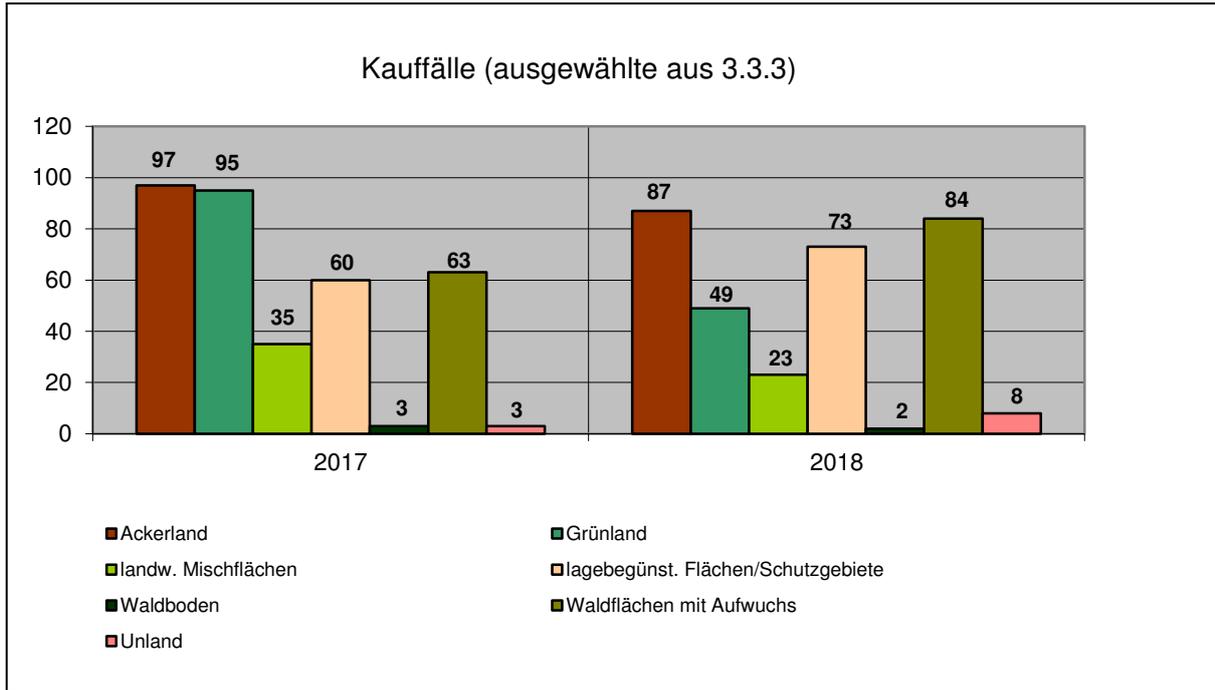
3.3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Art	Anzahl der Erwerbsvorgänge			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in T€			Kaufpreismittel in €/m ² ; (...)=Spanne	
	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018
Grünland	95	49	144	107,1468	72,4057	179,5525	693,051	533,496	1.226,547	0,59 (0,30 - 1,80)	0,64 (0,22 - 1,23)
Ackerland	97	87	184	290,0187	300,6735	590,6922	2.866,057	3.266,160	6.132,217	0,87 (0,30 - 2,20)	0,93 (0,29 - 2,81)
landwirtschaftliche Mischflächen ¹	35	23	58	112,3585	52,5894	164,9479	638,017	390,694	1.028,711	0,59 (0,22 - 1,25)	0,60 (0,20 - 1,48)
lagebegünstigte Flächen / Schutzgebiete ²	60	73	133	30,0475	39,6593	69,7068	471,718	539,437	1.011,155	1,44 (0,35 - 6,00)	1,89 (0,20 - 6,76)
Waldflächen ohne Aufwuchs (Waldboden) / Blößen	3	2	5	0,7097	1,1090	1,8187	3,107	2,826	5,933	0,47 (0,24 - 0,88)	0,35 (0,19 / 0,51)
Waldflächen mit Aufwuchs ³	63	84	147	162,1675	194,7714	356,9389	1.234,647	1.737,088	2.971,735	0,78 (0,20 - 2,02)	0,94 (0,15 - 3,26)
Unland / Ödland	3	8	11	2,6026	3,3926	5,9952	4,544	6,660	11,204	0,19 (0,17 - 0,22)	0,22 (0,14 - 0,40)
bedingt auswertbare Kauffälle	36	19	55	82,8592	62,9543	145,8135	280,318	229,840	510,158	/	
landwirtschaftliche Flächen nach Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Auktionen	1	2	3	1,2672	1,0525	2,3197	5,400	5,515	10,915		
Zwangsversteigerungen	3	1	4	6,0663	1,8440	7,9103	51,600	27,000	78,600		
land- u. forstw. Fl. insgesamt:	396	348	744	795,2440	730,4517	1.525,6957	6.248,459	6.738,716	12.987,175		

¹ verschiedene Nutzungsarten in einem Erwerbsvorgang, keine Zuordnung zu Grün- oder Ackerland möglich

² ungewöhnlicher Geschäftsverkehrs für Landwirtschaftsflächen [z.B. Flächen in Ortsnähe oder Schutzgebieten, Flächenerweiterungen, etc.]

³ der Preis (€/m²) hängt stark von Baumart, Alter und Bestockungsverhältnissen ab



Hinweise zu Acker- und Grünlandbodenrichtwerten:

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 neue Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen mit Stichtag 31.12.2018 abgeleitet.

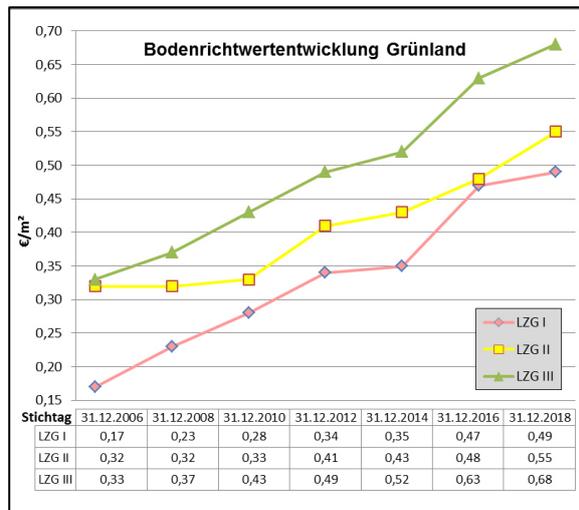
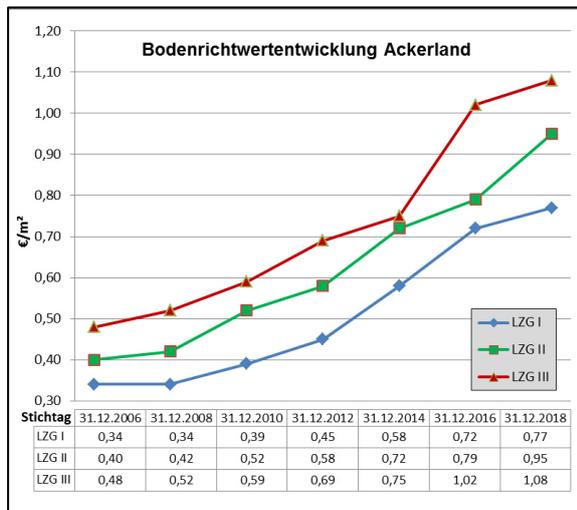
Die BRW wurden je Nutzung in drei Lage- und Zustandsgruppen unterteilt, geordnet nach Höhe der Acker- bzw. Grünlandzahl.

Mit diesen Lage- und Zustandsgruppen werden alle Gemarkungen des Vogtlandkreises mit Landwirtschaftsflächen erfasst.

Näheres / Einzelheiten zu den Bodenrichtwerten können Sie im Geoportal des Vogtlandkreises einsehen (<http://geoportal.vogtlandkreis.de>).

Die Links für die o. g. BRW finden Sie unter Punkt 8.2 dieses Grundstücksmarktberichtes.

Nachfolgende Diagramme zeigen die Bodenrichtwertentwicklung Acker- und Grünland, unterteilt nach Lage- und Zustandsgruppen, für die Stichtage 31.12.2006 bis 31.12.2018:



Hinweise zu Waldboden und Waldflächen mit Bestand/Aufwuchs:

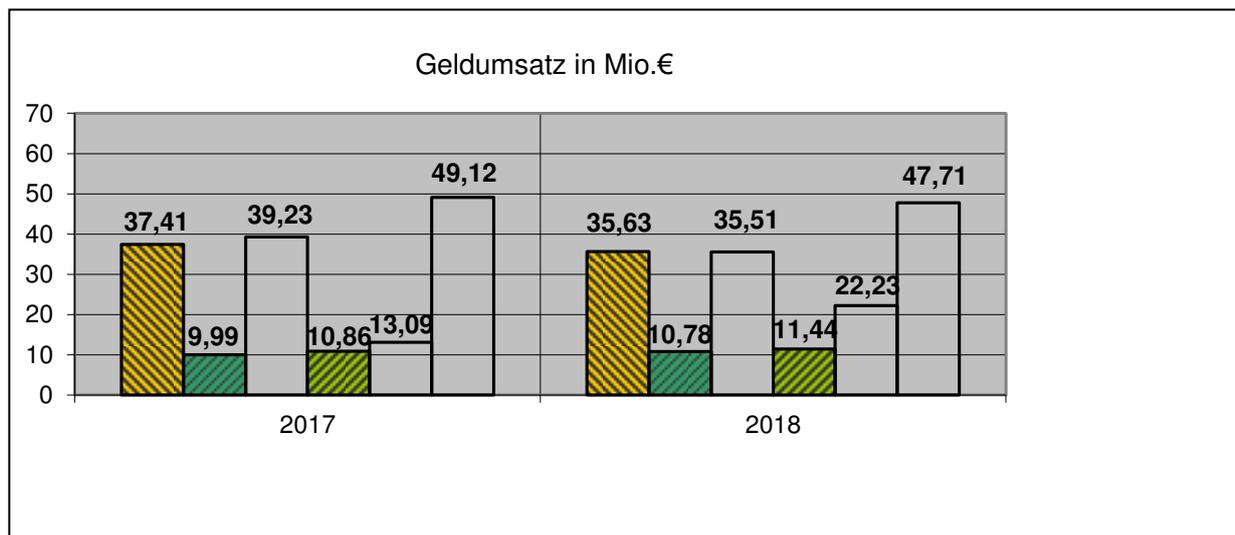
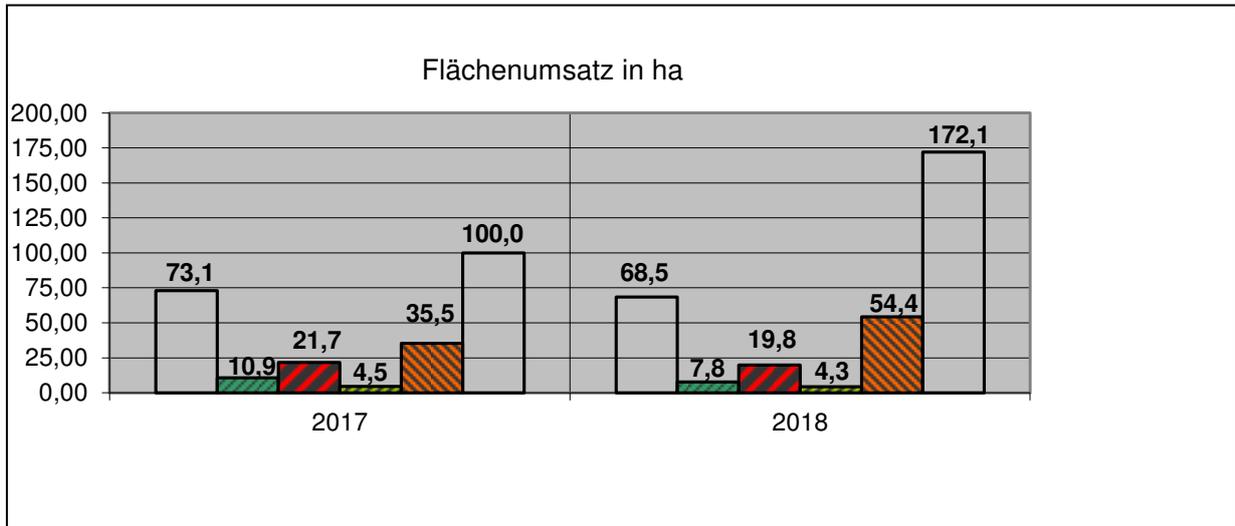
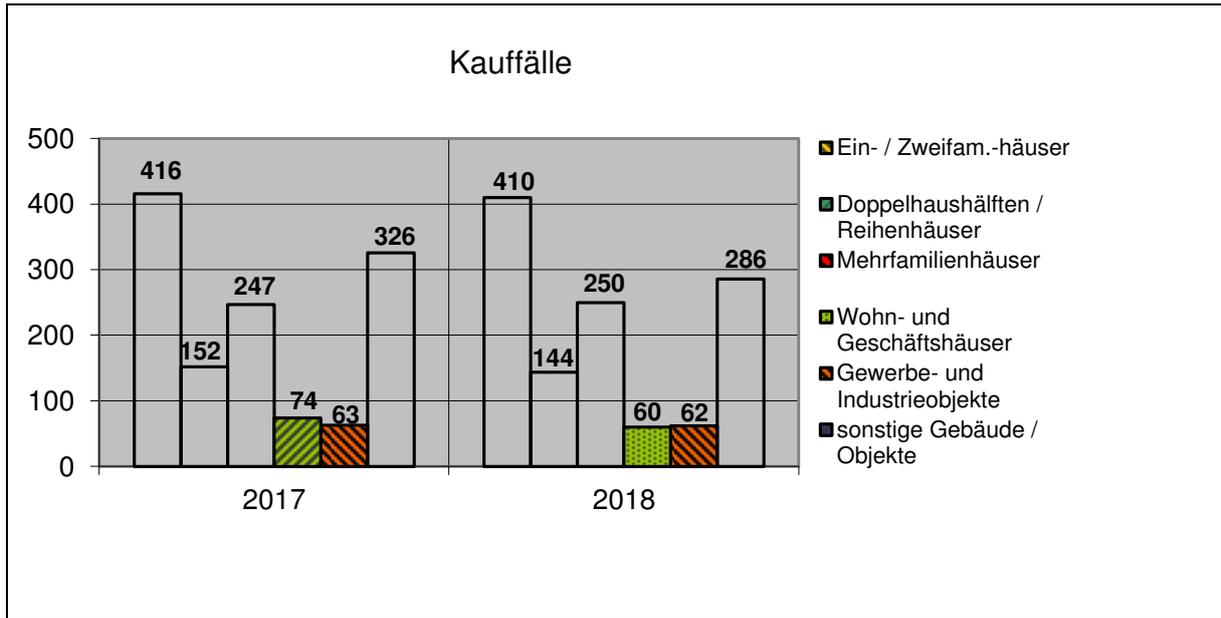
Die Bodenrichtwerte für Waldboden beziehen sich auf den reinen Waldbodenwert ohne aufstehenden Baumbestand. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle von Waldboden, sind die ausgewiesenen Bodenrichtwerte von den Bodenrichtwerten von Grünland abgeleitet. Bodenrichtwerte für Waldboden werden gemarkungswise ausgewiesen und sind im Geoportal des Vogtlandkreises einzusehen.

Den Link für die o. g. BRW finden Sie auf Seite 74 dieses Grundstücksmarktberichtes.

Zusätzlich zum reinen Waldbodenwert sind die Bestandeswerte als Substanzwerte bei der Beurteilung von Verkehrswerten im Wald zu berücksichtigen. Diese sind abhängig von der aufstockenden Baumart, von Alter und Wuchsklasse der Baumarten sowie weiteren relevanten Zustandsparametern. Hauptsächlich in Abhängigkeit der Marktpreise für erntefähige Holzsortimente und den gegenüber stehenden Erntekosten sind für hiebsreife Waldbestände im Erntealter Erlöse bis etwa 20.000 € je Hektar denkbar. Demgegenüber stehen zu verzinsende Kulturkosten, d.h. Verkehrswerte für gesicherte Kulturen, zwischen 1.500 € und 3.000 € je Hektar im sogenannten Aufwuchsstadium zu Buche. Dazwischen bewegen sich die Verkehrswerte der Baumschubstanz im Wesentlichen zwischen 4.000 € und 9.000 € je Hektar in Durchforstungsbeständen nach dem Bestandserwartungswert. Durchschnittswerte für Waldbestände können hier nicht Erwähnung finden, da es weder den Durchschnittszustand für verkaufte Waldbestände gibt, noch eine statistisch gesicherte Anzahl an Waldverkäufen überhaupt zur Verfügung steht. Insofern ist der Bestandeswert immer ein Wert des Einzelfalls.

3.3.4 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl der Erwerbsvorgänge			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in T€		
	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt	2017	2018	Gesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser	416	410	826	73,0507	68,4542	141,5049	37.405,365	35.631,170	73.036,535
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	152	144	296	10,8546	7,8233	18,6779	9.992,971	10.776,351	20.769,322
Mehrfamilienwohnhäuser	247	250	497	21,6678	19,8121	41,4799	39.234,364	35.510,328	74.744,692
Wohn- und Geschäftshäuser	74	60	134	4,4978	4,3420	8,8398	10.857,051	11.443,001	22.300,052
Gewerbe-/ Industrieobjekte	63	62	125	35,4466	54,4222	89,8688	13.085,006	22.234,173	35.319,179
sonstige Gebäude / Objekte, davon:	326	286	612	100,0197	172,1454	272,1651	49.124,198	47.707,261	96.831,459
▪ Bauernhäuser / Bauernhöfe	32	39	71	34,7444	64,4366	99,1810	1.819,020	2.769,788	4.588,808
▪ Geschäftshäuser	12	1	13	2,7138	0,0370	2,7508	7.871,800	310,000	8.181,800
▪ frei stehende Villengebäude	17	4	21	5,2753	0,5965	5,8718	2.787,300	723,000	3.510,300
▪ Gaststätten / Hotels	17	3	20	8,7061	5,8104	14,5165	2.523,038	707,500	3.230,538
▪ Handel- und Verbrauchermärkte	12	10	22	11,2576	9,6921	20,9497	26.952,233	22.244,070	49.196,303
▪ Büro- und Verwaltungsgebäude	8	7	15	5,3510	1,9210	7,2720	899,751	2.550,500	3.450,251
▪ Alten-/ Pflegeheime	-	3	3	-	2,3651	2,3651	-	11.482,203	11.482,203
▪ landwirtschaftliche Gebäude	6	2	8	8,8468	6,3504	15,1972	1.791,701	705,000	2.496,701
▪ Bahnhofsgebäude / Bahnwärterhäuser	3	4	7	0,5025	0,5643	1,0668	168,000	126,200	294,200
▪ Garagen (Einzel- und Reihengaragen)	49	44	93	1,0322	2,2122	3,2444	511,800	298,845	810,645
▪ Scheunen / Schuppen	8	7	15	0,5549	0,5088	1,0637	36,640	28,000	64,640
▪ Autohäuser / Autowerkstätten	3	2	5	0,9136	0,4822	1,3958	318,355	560,000	878,355
▪ bebaute Garten- u. Erholungsgrundstücke	142	136	278	16,0218	15,0323	31,0541	1.883,634	1.634,714	3.518,348
▪ restliche Objekte	17	24	41	4,0997	62,1365	66,2362	1.560,926	3.567,441	5.128,367
verwandtschaftliche Kauffälle	134	118	252	76,9801	24,6935	101,6736	9.455,338	9.198,321	18.653,659
Zwangsversteigerungen	35	40	75	11,1736	4,4915	15,6651	2.336,982	2.252,346	4.589,328
Auktionen	35	37	72	4,6229	4,4131	9,0360	2.343,000	2.112,900	4.455,900
Verkauf von Erbbaurechten	-	4	4	-	0,8784	0,8784	-	139,500	139,500
Übertragungen / Schenkungen	9	3	12	—	—	—	—	—	—
bebaute Grundstücke insgesamt:	1.491	1.414	2.905	338,3138	361,4757	699,7895	173.834,275	177.005,351	350.839,626



3.3.4.1 Bebaute Grundstücke - Detailangaben (ohne sonstige Gebäude)

Gebäudeart	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	davon auswertbar sind: ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Wohnfläche in m²	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	
freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser	2017	416	73,0507	37.405,365						
	2018	410	68,4542	35.631,170						
davon sind:										
Baujahr unbekannt bzw. nicht geeignet	2017	104	25,4255	4.614,488						
	2018	102	24,6557	3.816,658						
Baujahr bis 1949 (unsaniert)	2017	148	19,6234	7.232,423	davon auswertbar sind:	110	1.268	133	438 (125-1250)	56,916 (15-152)
	2018	154	23,0820	8.606,125		116	1.253	116	532 (157-1474)	63,933 (15-200)
Baujahr von 1950 bis 1990	2017	42	9,0746	3.786,795	davon auswertbar sind:	36	1.420	117	759 (250-1520)	89,772 (29-190)
	2018	47	6,1529	5.149,636		39	1.155	118	958 (305-1560)	113,475 (29-208)
(teil)saniert ab 1991	2017	71	11,0722	9.928,159	davon auswertbar sind:	68	1.342	121	1.171 (675-1958)	140,833 (69-340)
	2018	66	9,4049	8.920,600		57	1.236	122	1.089 (700-1944)	134,353 (67-315)
Baujahr ab 1991	2017	50	7,7801	11.716,500	davon auswertbar sind:	44	1.163	152	1.574 (907-2432)	236,170 (100-676)
	2018	41	5,1587	9.138,151		37	1.277	135	1.679 (1055-2800)	223,937 (75-350)
Baujahr 2017/2018 (Kauf vom Bauträger = Erstbezug/Ausbauhaus)	2017	1	0,0749	127,000	davon auswertbar sind:	1	749	117	1.085	127,000
	2018									

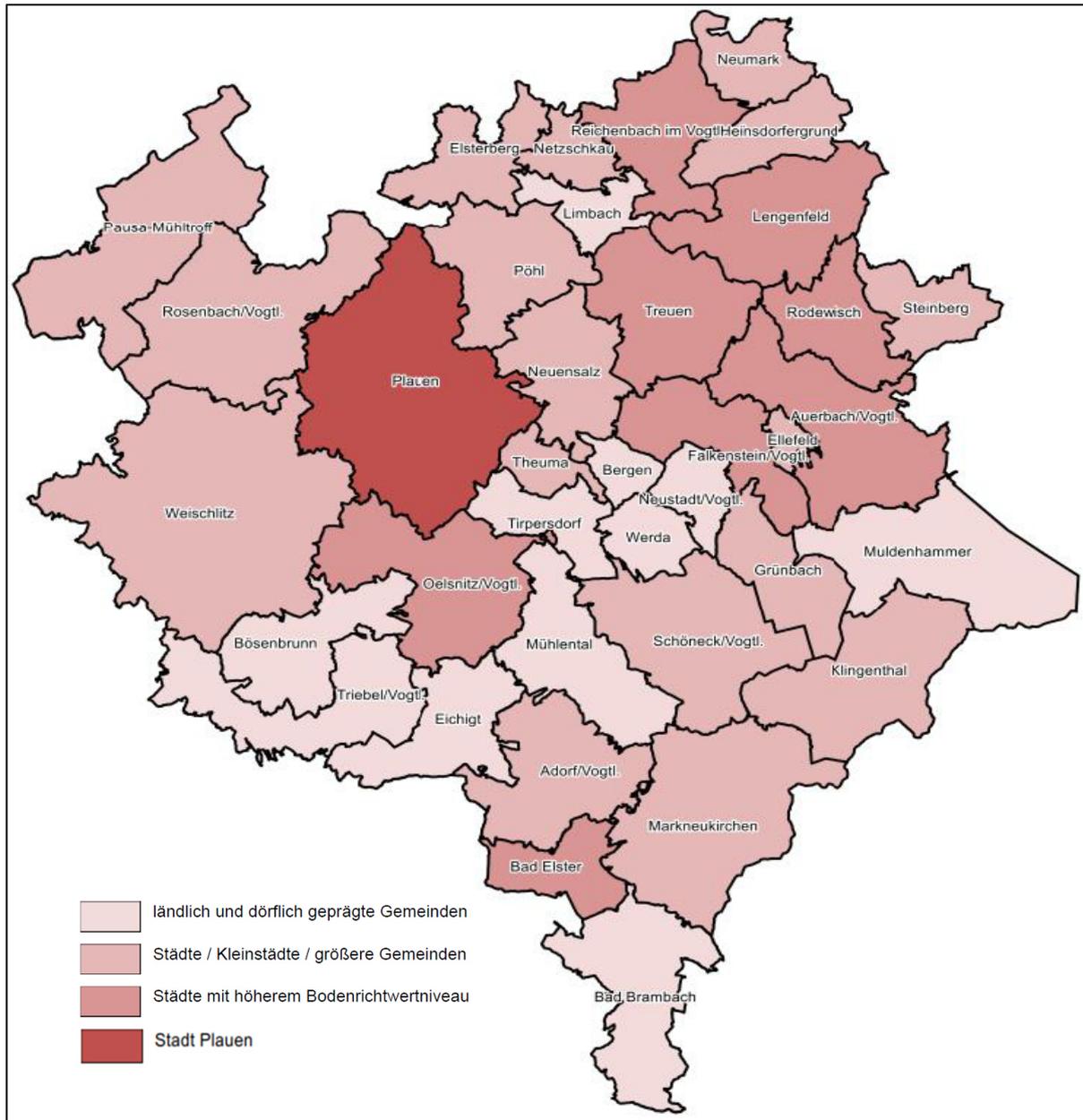
Doppelhaus- hälften / Reihen- endhäuser	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	davon auswertbar sind:	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Wohnfläche in m²	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	
Doppelhaus- hälften / Reihen- endhäuser	2017	112	9,4940	7.935,270						
	2018	97	6,2508	8.130,651						
davon sind:										
Baujahr unbekannt bzw. nicht geeignet	2017	12	2,0261	397,670						
	2018	13	0,7083	578,701						
Baujahr bis 1949 (unsaniert)	2017	65	5,0959	3.345,500	davon auswertbar sind:	60	765	105	542 (50-1077)	53,225 (6-100)
	2018	36	2,2260	1.896,200		30	646	116	534 (130-1029)	56,490 (22-85)
Baujahr von 1950 bis 1990	2017	6	0,4533	591,000	davon auswertbar sind:	6	756	101	986 (700-1137)	98,500 (70-115)
	2018	8	0,4327	814,500		8	541	107	968 (740-1357)	101,813 (75-140)
(teil)saniert ab 1991	2017	24	1,6832	2.734,100	davon auswertbar sind:	23	702	108	1.074 (714-1655)	113,657 (68-240)
	2018	31	2,5146	3.426,250		29	824	108	1.042 (696-1500)	112,284 (49-218)
Baujahr ab 1991	2017	5	0,2355	867,000	davon auswertbar sind:	5	471	113	1.525 (1292-1817)	173,400 (154-229)
	2018	9	0,3692	1.415,000		8	384	117	1.421 (958-2009)	168,750 (106-270)

Gebäudeart	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	davon auswertbar sind:					Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne
					ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Wohnfläche in m²	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne		
Reihen- mittelhäuser	2017	40	1,3606	2.057,701						
	2018	47	1,5725	2.645,700						
davon sind:										
Baujahr unbekannt bzw. nicht geeignet	2017	8	0,2498	128,001						
	2018	8	0,2384	138,700						
Baujahr bis 1949 (unsaniert)	2017	22	0,7354	747,700	14	373	146	310 (150-584)	44,929 (20-111)	
	2018	25	0,8650	904,000	17	343	150	321 (100-676)	45,500 (15-75)	
Baujahr von 1950 bis 1990	2017									
	2018	2	0,0547	178,000	2	274	147	572 (368/776)	89,000 (46/132)	
(teil)saniert ab 1991	2017	6	0,3026	660,000	6	504	116	973 (667-1250)	110,000 (87-128)	
	2018	8	0,3464	910,000	8	433	125	921 (633-1333)	113,750 (50-199)	
Baujahr ab 1991	2017	4	0,0728	522,000	3	163	111	1.202 (1161-1280)	134,000 (112-160)	
	2018	4	0,0680	515,000	4	170	112	1.144 (727-1348)	128,750 (80-155)	
davon auswertbar sind:										
Mehrfamilien- wohnhäuser	2017	247	21,6678	39.234,364						
	2018	250	19,8121	35.510,328						
davon sind:										
Baujahr unbekannt bzw. nicht geeignet	2017	76	4,7429	2.909,845	Hinweis: Die orangefarbig unterlegten Kauffälle beziehen sich auf die Stadt Plauen, eine separate Ausweisung unter 3.3.4.2. entfällt.					
	2018	82	5,1403	4.113,222						
Baujahr bis 1949 (unsaniert), 3-5 Whg.	2017	48	3,0717	1.716,964	36	655	303	141 (26-409)	40,099 (10-90)	
	2018	43	2,4116	1.468,900	29	627	270	148 (36-300)	38,814 (9-100)	
Baujahr von 1950 bis 1990, 3-5 Whg.	2017	1	0,4022	125,000	1	4.022	280	446	125,000	
	2018	1	0,1580	109,950	1	1.580	300	367	109,950	
(teil)saniert ab 1991, 3-5 Whg.	2017	36	3,0571	4.826,325	35	421	311	434 (234-794)	135,038 (58-270)	
	2018	46	2,0791	6.263,600	43	442	301	452 (191-904)	136,200 (50-330)	
Baujahr ab 1991, 3-5 Whg.	2017	2	0,3085	555,000	2	1.543	256	1.044 (689/1399)	277,500 (155/400)	
	2018									
davon auswertbar sind:										
Baujahr bis 1949 (unsaniert), ab 6 Whg.	2017	23	2,6281	1.008,000	7	737	540	92 (20-205)	43,429 (13-76)	
	2018	20	1,5656	1.289,600	12	578	467	122 (19-320)	54,483 (10-120)	
Baujahr von 1950 bis 1990, ab 6 Whg.	2017	4	1,1202	1.199,000	3	1.764	606	584 (440-718)	333,333 (310-380)	
	2018	3	0,4675	780,000	2	2.106	559	377 (371/384)	210,000 (170/250)	
(teil)saniert ab 1991, ab 6 Whg.	2017	49	2,2599	11.516,507	41	495	521	480 (171-1198)	245,744 (78-647)	
	2018	41	3,1467	9.802,804	37	788	500	499 (195-1157)	237,873 (99-460)	
(teil)saniert ab 1991, Wohnanlage/Groß- block/Paketverkauf	2017	6	4,0186	11.920,000	2	2.100	2.667	445 (423/468)	1.220,0 (540/1900)	
	2018	3	3,9436	3.608,696	1	12.666	5.810	267	1.550,000	
Baujahr ab 1991, ab 6 Whg.	2017									
	2018	5	0,5209	2.494,800	3	503	512	635 (533-740)	321,600 (300-345)	
Baujahr 2018/2019 (Kauf vom Bauträger)	2017									
	2018	2	0,2508	1.932,100	2	1.254	458	2.109 (2x 2109)	966,050 (2x 966)	
Baujahr um 1900 (Kauf vom Bauträger = Kernsanierung 2017-19)	2017	2	0,0586	3.457,723	1	210	288	2.987	860,223	
	2018	3	0,0690	3.611,556	3	230	354	3.391 (3180-3498)	1.203,9 (989-1578)	

Gebäudeart	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	davon auswertbar sind:					
					ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Nutzfläche in m²	Ø €/m²Nutzfläche; (...)=Spanne	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	
Wohn- und Geschäftshäuser	2017	74	4,4978	10.857,051						
	2018	60	4,3420	11.443,001						
davon sind:										
Baujahr unbekannt bzw. nicht geeignet	2017	13	1,4161	2.882,451						
	2018	12	1,8658	971,001						
Baujahr bis 1949 (unsaniert)	2017	28	1,1813	1.106,400	22	425	377	109 (45-251)	40,655 (13-110)	
	2018	20	1,1119	1.862,500	12	591	718	187 (39-500)	132,675 (29-700)	
Baujahr von 1950 bis 1990	2017									
	2018	1	0,0912	91,000	1	912	600	152	91,000	
(teil)saniert ab 1991	2017	28	1,5572	5.959,200	22	549	626	366 (128-733)	207,691 (55-610)	
	2018	25	1,1304	8.222,500	22	440	694	473 (202-819)	347,523 (83-1900)	
Baujahr ab 1991	2017	5	0,3432	909,000	4	720	333	631 (415-912)	196,500 (135-350)	
	2018	2	0,1427	296,000	1	440	450	258	116,000	
Baujahr um 1900 (Kauf vom Bauträger = Kernsanierung 2017-19)	2017									
	2018									

Gebäudeart	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne
Gewerbe-/ Industrieobjekte	2017	63	35,4466	13.085,006	
	2018	62	54,4222	22.234,173	
davon sind:					
in neu erschlossenen Gewerbe-/ Industriegebieten (Baujahr Gebäude nach 1990)	2017	16	13,7133	10.206,500	637,906 (65-2100)
	2018	11	30,5079	17.644,000	1.604,000 (120-7500)
in Altgewerbe- standorten, Ortslagen, Dorfgebieten, etc. (Baujahr unbekannt)	2017	47	21,7333	2.878,506	61,245 (1-254)
	2018	51	23,9143	4.590,173	90,003 (3-683)

3.3.4.2 Lageklassenunterteilung der zur Auswertung geeigneten Kauffälle



Lageklassenunterteilung der Gemeinden				
ländlich und dörflich geprägte Gemeinden	Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden		Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau	Stadt Plauen
Bad Brambach	Adorf/Vogtl.	Pöhl	Auerbach/Vogtl.	Plauen
Bergen	Ellefeld	Rosenbach/Vogtl.	Bad Elster	
Bösenbrunn	Elsterberg	Schöneck/Vogtl.	Falkenstein/Vogtl.	
Eichigt	Grünbach	Steinberg	Lengenfeld	
Limbach	Heinsdorfergrund	Theuma	Oelsnitz/Vogtl.	
Mühlental	Klingenthal	Weischlitz	Reichenbach im Vogtland	
Muldenhammer	Markneukirchen		Rodewisch	
Neustadt/Vogtl.	Netzschkau		Treuen	
Tirpersdorf	Neuensalz			
Triebel/Vogtl.	Neumark			
Werda	Pausa-Mühltroff			

Gebäudearten	Unterteilung der auswertbaren Kauffälle nach:	ländlich und dörflich geprägte Gemeinden		Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden		Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau		Stadt Plauen	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Baujahr bis 1949 (unsaniert)	Anzahl ausgew. Kauffälle	17	26	47	44	40	33	6	13
	Ø Grundstücksfläche in m²	1.035	1.609	1.683	1.286	874	942	1.309	1.218
	Ø Wohnfläche in m²	122	125	133	118	141	116	103	139
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	334 (131-571)	445 (157-1000)	400 (125-857)	469 (158-1433)	477 (133-848)	495 (160-1220)	769 (395-1250)	1.018 (467-1474)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	39,882 (17-79)	53,058 (19-110)	52,287 (15-145)	53,619 (20-172)	65,296 (15-140)	56,183 (15-122)	85,567 (30-152)	140,262 (70-200)
Baujahr von 1950 bis 1990	Anzahl ausgew. Kauffälle	8	2	13	17	14	14	1	6
	Ø Grundstücksfläche in m²	1.356	1.719	1.565	1.283	1.302	900	1.700	1.198
	Ø Wohnfläche in m²	112	98	115	122	118	117	156	120
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	628 (305-935)	700 (400/1000)	782 (449-1093)	860 (305-1560)	807 (250-1520)	1.058 (557-1417)	821 (1042-1958)	1.084 (744-1392)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	70,625 (29-135)	75,000 (30/120)	93,115 (44-182)	105,707 (29-195)	94,878 (30-190)	120,000 (78-170)	128,000	133,083 (70-209)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (teil)saniert ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle	9	6	24	27	18	15	17	9
	Ø Grundstücksfläche in m²	1.328	1.216	1.280	1.391	1.603	992	1.281	1.189
	Ø Wohnfläche in m²	121	105	117	121	127	126	120	132
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	1.015 (675-1620)	883 (777-1043)	1.079 (745-1690)	1.029 (700-1645)	1.157 (792-1818)	1.068 (729-1571)	1.399 (1042-1958)	1.442 (909-1944)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	123,027 (69-285)	91,333 (73-110)	125,725 (75-230)	122,759 (75-199)	146,057 (90-340)	137,133 (67-270)	166,059 (94-283)	193,178 (104-315)
freistehende Baujahr ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle	4	1	15	11	7	15	18	10
	Ø Grundstücksfläche in m²	3.202	445	1.081	1.627	879	1.207	890	1.081
	Ø Wohnfläche in m²	190	145	128	130	143	139	167	132
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	1.194 (1081-1496)	1.055	1.545 (1120-2200)	1.580 (1208-2095)	1.581 (1000-2417)	1.640 (1064-2308)	1.680 (907-2432)	1.907 (1132-2800)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	232,500 (150-380)	153,000	197,700 (100-330)	203,500 (150-255)	215,571 (130-290)	228,477 (75-315)	277,056 (110-676)	246,700 (180-350)
Baujahr 2017/2018 (Ausbauhaus)	Anzahl ausgew. Kauffälle	1							
	Ø Grundstücksfläche in m²	749							
	Ø Wohnfläche in m²	117							
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	1.085							
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	127,000							
Doppelhaushälften / REH Baujahr bis 1949 (unsaniert)	Anzahl ausgew. Kauffälle	1	2	19	9	32	15	8	4
	Ø Grundstücksfläche in m²	886	651	870	685	715	615	700	671
	Ø Wohnfläche in m²	100	93	95	112	116	127	89	95
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	180	647 (627/667)	455 (170-750)	420 (130-667)	523 (50-1011)	544 (142-850)	867 (483-1077)	698 (268-1029)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	18,000	59,500 (50/69)	42,232 (17-95)	43,667 (22-80)	55,316 (6-100)	62,500 (35-85)	75,375 (50-100)	61,300 (32-83)

Gebäudearten	Unterteilung der auswertbaren Kauffälle nach:	ländlich und dörflich geprägte Gemeinden		Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden		Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau		Stadt Plauen			
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018		
Doppelhaushälften / Reihendhäuser	Baujahr von 1950 bis 1990	Anzahl ausgew. Kauffälle			2	3		4	4	1	
		Ø Grundstücksfläche in m²			767	665		473	750	440	
		Ø Wohnfläche in m²			108	107		105	97	120	
		Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne			850 (700/1000)	864 (740-938)		996 (771-1357)	1.054 (1000-1137)	1.167	
		Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			92,500 (70/115)	90,833 (75-105)		100,500 (90-114)	101,500 (83-115)	140,000	
		(teil)sanziert ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle		2	6	9	13	12	4	6
		Ø Grundstücksfläche in m²		1.224	551	736	710	753	903	964	
		Ø Wohnfläche in m²		77	128	105	100	114	105	114	
		Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne		896 (895/897)	1.072 (847-1364)	872 (721-1200)	1.052 (714-1655)	1.057 (696-1455)	1.148 (875-1375)	1.315 (1000-1500)	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne		68,500 (52/85)	136,517 (70-240)	90,222 (49-145)	102,462 (68-140)	116,896 (80-186)	115,750 (85-140)	150,750 (103-218)		
	Baujahr ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle			1	2	2	1	2	5	
	Ø Grundstücksfläche in m²				1.163	436	280	253	317	389	
	Ø Wohnfläche in m²				126	127	108	117	112	113	
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne				1.817	1.075 (958/1193)	1.494 (1400/1589)	1.838	1.410 (1292/1529)	1.476 (1071-2009)	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne				229,000	137,000 (113/161)	162,000 (154/170)	215,000	157,000 (155/159)	172,200 (106-270)	
Reihenmittelhäuser	Baujahr bis 1949 (unsaniert)	Anzahl ausgew. Kauffälle			6	11	7	6	1		
		Ø Grundstücksfläche in m²			265	312	416	400	719		
		Ø Wohnfläche in m²			144	144	151	159	120		
		Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne			201 (150-260)	338 (111-676)	364 (164-584)	289 (100-500)	583		
		Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			27,333 (20-40)	44,682 (20-68)	56,429 (21-111)	47,000 (15-75)	70,000		
		Baujahr von 1950 bis 1990	Anzahl ausgew. Kauffälle						2		
		Ø Grundstücksfläche in m²							274		
		Ø Wohnfläche in m²							148		
		Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne							572 (368/776)		
		Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne							89,000 (46/132)		
		(teil)sanziert ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle			1	3	4	3	1	2
		Ø Grundstücksfläche in m²				605	355	400	403	821	595
	Ø Wohnfläche in m²				150	126	112	133	100	110	
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne				667	756 (633-900)	980 (792-1103)	1.012 (878-1164)	1.250	1032 (731/1333)	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne				100,000	96,333 (50-144)	108,750 (87-128)	135,333 (79-199)	125,000	107,500 (95/120)	
	Baujahr ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle					2	1	1	3	
	Ø Grundstücksfläche in m²						161	113	168	189	
	Ø Wohnfläche in m²						111	110	112	113	
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne						1.223 (1167/1280)	727	1.161	1.283 (1161-1348)	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne						136,000 (112/160)	80,000	130,000	145,000 (130-155)	

Gebäudearten	Unterteilung der auswertbaren Kauffälle nach:	ländlich und dörflich geprägte Gemeinden		Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden		Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau		Stadt Plauen	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Mehrfamilienwohnhäuser, 3 - 5 Wohnungen	Baujahr bis 1949 (unsaniert)	1		9	11	24	12	2	6
	Ø Grundstücksfläche in m²	1.438		807	950	592	480	345	326
	Ø Wohnfläche in m²	380		284	246	301	265	370	327
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	105		179 (102-252)	121 (42-247)	125 (26-409)	179 (36-300)	173 (95/251)	137 (42-255)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	40,000		50,778 (23-80)	29,591 (10-59)	34,565 (10-90)	47,833 (9-100)	58,500 (42/75)	37,683 (20-65)
	Baujahr von 1950 bis 1990			1	1				
	Ø Grundstücksfläche in m²			4.022	1.580				
	Ø Wohnfläche in m²			280	300				
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne			446	367				
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			125,000	109,950				
	(teil)saniert ab 1991	1		4	5	18	26	12	12
	Ø Grundstücksfläche in m²	1.010		446	615	434	469	344	312
	Ø Wohnfläche in m²	340		265	281	292	284	353	344
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne	382		408 (295-487)	362 (222-455)	414 (234-583)	456 (191-904)	477 (277-794)	482 (308-782)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	130,000		104,269 (80-150)	102,400 (60-160)	119,414 (58-172)	128,927 (50-330)	169,150 (75-270)	166,042 (88-260)
	Baujahr ab 1991			2					
	Ø Grundstücksfläche in m²			1.543					
	Ø Wohnfläche in m²			256					
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne			1.044 (689/1399)					
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			277,500 (155/400)					
Mehrfamilienwohnhäuser, ab 6 Wohnungen	Baujahr bis 1949 (unsaniert)					6	7	1	5
	Ø Grundstücksfläche in m²					789	776	430	300
	Ø Wohnfläche in m²					568	534	370	373
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne					73 (20-133)	98 (19-159)	205	155 (38-320)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne					38,000 (13-62)	52,257 (10-120)	76,000	57,600 (15-120)
	Baujahr von 1950 bis 1990		1	2	1			1	
	Ø Grundstücksfläche in m²		2.896	2.517	1.316			258	
	Ø Wohnfläche in m²		443	648	674			521	
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne		384	579 (440/718)	371			595	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne		170,000	345,000 (310/380)	250,000			310,000	
	(teil)saniert ab 1991		1	3	1	12	13	26	22
	Ø Grundstücksfläche in m²		5.600	1.095	686	685	1.074	338	406
	Ø Wohnfläche in m²		550	552	500	551	556	503	463
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne		484	417 (325-570)	270	399 (201-532)	451 (271-811)	525 (171-1198)	539 (195-1157)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne		266,000	228,333 (130-285)	135,000	214,083 (125-355)	248,485 (140-460)	262,366 (78-647)	235,000 (99-405)
	Baujahr ab 1991				1				2
	Ø Grundstücksfläche in m²				968				270
	Ø Wohnfläche in m²				466				535
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne				740				582 (533/632)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne				345,000				309,900 (300/320)

Gebäudearten	Unterteilung der auswertbaren Kauffälle nach:	ländlich und dörflich geprägte Gemeinden		Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden		Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau		Stadt Plauen	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Mehrfamilienwohnhäuser (teilsaniert ab 1991, Wohnanlage/Großblock)	Anzahl ausgew. Kauffälle						1		
	Ø Grundstücksfläche in m²						12.666		
	Ø Wohnfläche in m²						5.810		
	Ø €/m² Wohnfläche; (...)=Spanne						267		
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne						1.550,000		

Baujahr bis 1949 (unsaniert)	Anzahl ausgew. Kauffälle	1		9	1	11	5	1	6
	Ø Grundstücksfläche in m²	2.397		349	340	326	701	220	541
	Ø Nutzfläche in m²	581		376	350	346	482	523	976
	Ø €/m² Nutzfläche; (...)=Spanne	103		98 (45-203)	86	109 (54-251)	158 (39-279)	210	229 (57-500)
Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne	60,000		34,100 (15-85)	30,000	37,955 (13-90)	56,600 (29-78)	110,000	213,183 (35-700)	
Wohn- und Geschäftshäuser Baujahr von 1950 bis 1990	Anzahl ausgew. Kauffälle				1				
	Ø Grundstücksfläche in m²				912				
	Ø Nutzfläche in m²				600				
	Ø €/m² Nutzfläche; (...)=Spanne				152				
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne				91,000				
Wohn- und Geschäftshäuser (teilsaniert ab 1991)	Anzahl ausgew. Kauffälle			5	3	6	7	11	12
	Ø Grundstücksfläche in m²			676	493	325	437	613	429
	Ø Nutzfläche in m²			602	418	386	467	768	895
	Ø €/m² Nutzfläche; (...)=Spanne			313 (128-485)	251 (233-281)	392 (135-673)	573 (343-783)	376 (131-733)	469 (202-819)
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			205,240 (55-485)	105,833 (83-135)	143,667 (69-375)	271,857 (135-718)	243,727 (80-610)	452,083 (85-1900)
Baujahr ab 1991	Anzahl ausgew. Kauffälle			2		1	1	1	
	Ø Grundstücksfläche in m²			835		961	440	250	
	Ø Nutzfläche in m²			205		325	450	596	
	Ø €/m² Nutzfläche; (...)=Spanne			760 (608/912)		415	258	587	
	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne			150,500 (146/155)		135,000	116,000	350,000	

3.3.4.3 Auswertung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahr ab 1991

Der Schwerpunkt bei den veräußerten bebauten Grundstücken im Vogtlandkreis liegt im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, im Berichtszeitraum wurden 826 Kauffälle erfasst. Zusätzlich zur Auswertung unter 3.3.4.2 wurde für den Berichtszeitraum der Teilmarkt - *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahr ab 1991* - hinsichtlich des Gebäudealters näher betrachtet.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Berichtszeitraum	ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Baujahr ²	Ø €/m ² Wohnfläche; (...)=Spanne	Kaufpreismittel in T€; (...)=Spanne
Baujahr 1991 bis 2005	2017/2018	69	1.178	142	1998	1.553 (907-2320)	217,111 (75-380)
davon sind folgender Lageklasse zugeordnet:							
ländlich und dörflich geprägte Gemeinden	2017/2018	5	2.651	181	1996	1.166 (1055-1496)	216,600 (150-380)
Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden	2017/2018	23	1.143	130	1996	1.504 (1120-2200)	195,283 (100-330)
Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau	2017/2018	19	1.126	142	1998	1.522 (1000-2308)	214,008 (75-315)
Stadt Plauen	2017/2018	22	924	147	1999	1.717 (907-2320)	242,727 (110-335)
Baujahr ab 2006	2017/2018	12	1.433	153	2011	2.031 (1528-2800)	308,875 (180-676)
davon sind folgender Lageklasse zugeordnet:							
ländlich und dörflich geprägte Gemeinden	2017/2018	-	-	-	-	-	-
Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden	2017/2018	3	2.604	120	2009	1.985 (1889-2043)	237,500 (223-255)
Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau	2017/2018	4	942	146	2014	2.070 (1528-2417)	292,000 (280-300)
Stadt Plauen	2017/2018	5	1.122	177	2010	2.067 (1636-2800)	369,200 (180-676)

3.3.4.4 Sonstige Gebäude - Detailangaben

Nutzungsart	Jahr	Kaufverträge Anzahl	Gesamtflächenumsatz in ha	Gesamtgeldumsatz in T€	Kaufpreismittel in T€	Preisspanne in T€
Villen	2017	17	5,2753	2.787,300	163,959	1 – 550
	2018	4	0,5965	723,000	180,750	5 – 325
Bauernhöfe (Drei- und Vierseithof)	2017	28	33,1534	1.799,020	64,251	11 – 118
	2018	27	59,7555	2.168,146	80,302	5 – 225
Bauernhäuser	2017	4	1,5910	20,000	5,000	2 – 14
	2018	12	4,6811	601,642	50,137	2 – 135
Geschäftshäuser	2017	12	2,7138	7.871,800	655,983	10 – 6.800
	2018	1	0,0370	310,000		
Gaststätten/Hotels	2017	17	8,7061	2.523,038	148,414	40 – 350
	2018	3	5,8104	707,500	235,833	33 – 525
Büro- und Verwaltungsgebäude	2017	8	5,3510	899,751	112,469	1 – 255
	2018	7	1,9210	2.550,500	364,357	19 – 1.400
Handel- und Verbrauchermärkte	2017	12	11,2576	26.952,233	2.246,019	285 – 10.600
	2018	10	9,6921	22.244,070	2.224,407	188 – 13.988
Autohäuser/-werkstätten	2017	3	0,9136	318,355	106,118	21 – 150
	2018	2	0,4822	560,000	280,000	80 / 480
Alten-/Pflegeheime	2017					
	2018	3	2,3651	11.482,203	3.827,401	110-10.122
Postgebäude	2017	1	0,2854	250,000		
	2018	1	0,4334	650,000		
landwirtschaftliche Gebäude	2017	6	8,8468	1.791,701	298,617	3 – 1.694
	2018	2	6,3504	705,000	352,500	80 / 625
Bahnhofsgebäude/ Bahnwärterhäuser	2017	3	0,5025	168,000	56,000	4 – 149
	2018	4	0,5643	126,200	31,550	10 – 44
Einzelgaragen	2017	36	0,4089	120,100	3,336	0,2 – 15
	2018	25	0,1602	55,313	2,213	0,3 – 12
Doppelgaragen/ Reihengaragen/ Garagenanlagen	2017	13	0,6233	391,700	30,131	2 – 110
	2018	19	2,0520	243,532	12,817	1 – 45
Scheunen/Schuppen	2017	8	0,5549	36,640	4,580	0,5 – 15
	2018	7	0,5088	28,000	4,000	0,1 – 7
bebaute Gartengrundstücke	2017	65	6,3771	291,059	4,478	0,3 – 20
	2018	69	7,2627	283,664	4,111	0,3 – 15
bebaute Erholungsgrundstücke	2017	77	9,6447	1.592,575	20,683	4 – 142
	2018	67	7,7696	1.351,050	20,165	4 – 65
Parkplätze (innerstädtisch, bauliche Anlage)	2017	4	0,3110	560,000	140,000	55 – 267
	2018					
ehemalige Schulgebäude / Kindergärten / Turnhallen / Horte	2017	5	2,6007	515,000	103,000	8 – 300
	2018	6	0,8081	399,827	66,638	10 – 250

3.3.5 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Als Teileigentum wird das Sondernutzungsrecht an **nicht** zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Praxis, Büro, usw.) eines Gebäudes bezeichnet.

Die dargestellten Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) beinhalten den Wert für das Wohnungs-/Teileigentum mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, **nicht** enthalten sind Wertanteile für Garagen oder Stellplätze.

Die im Berichtszeitraum ausgewerteten Kauffälle in der Übersicht:

Art des Erwerbsvorganges	Anzahl (Stückzahl)		Wohn- bzw. Nutzfläche (m ²)		Geldumsatz in T€	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Erstverkäufe						
WE im sanierten Altbau ¹	77	46	5.951	3.610	15.969,046	10.629,877
WE im Neubau	3	9	338	1.044	619,600	2.120,350
Weiterverkäufe						
WE im sanierten Altbau	237	278	15.445	17.277	6.302,981	6.632,201
WE im Neubau	99	112	6.259	6.970	4.128,018	5.116,599
WE Komplexer Wohnungsbau ²	41	66	2.318	3.592	626,138	1.275,350
WE Betreutes Wohnen	11	-	393	-	573,077	-
TE im sanierten Altbau	16	6	1.358	2.372	312,501	175,203
TE im Neubau	11	17	2.692	1.758	668,000	744,800
bedingt auswertbare WE/TE (keine Informationen zu Wohn-/Nutzflächen, Paketverkäufe)	19	61			2.407,994	21.338,593
Zwangsversteigerungen						
WE im sanierten Altbau	30	26	2.366	1.582	757,887	400,410
WE im Neubau	1	4	66	262	37,000	148,000
WE Komplexer Wohnungsbau	3	3	159	97	34,000	17,900
TE im sanierten Altbau	1	-	76	-	5,600	-
Auktionen						
WE im sanierten Altbau	14	7	823	463	159,900	127,000
WE im Neubau	2	2	96	80	29,500	33,500
TE im Neubau	1	-	40	-	33,000	-
Garagen/Stellplätze/Tiefgaragen (Anzahl in vorgenannten Erwerbsvorgängen enthalten)	(159) ³	(166) ³			532,134	471,850
Gesamt:	566	637	38.380	39.107	33.196,374	49.231,633

¹ überwiegend Baualtersstufe Gründerzeit/Jugendstil sowie Baualtersstufe der 1920er und 1930er Jahre

² Blockbauweise Baujahre 1950-1970 und Platten-/Montagebauweise Baujahre 1970-1990

³ Die Anzahl der Garagen/Stellplätze/Tiefgaragen sind in der Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge enthalten, der Geldumsatz wurde gesondert mit berücksichtigt (Sondernutzungsrecht jeweiligem Sondereigentum zugeordnet).

3.3.5.1 Wohnungseigentum – Erstverkäufe ohne Garagen und Stellplätze

Unter Erstverkauf des Sondereigentums fallen die Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass der Verkauf in der Regel vor Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bzw. Herstellung) zumeist durch einen Bauträger erfolgt und steuerliche Motive der Käufer ein marktbestimmendes Merkmal darstellen. Dabei sind für Bestandsobjekte bei den überwiegenden Fällen der Wert des Bodens, der Wert des Gebäudes sowie die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die Kauffälle werden jedoch mit dem Gesamtkaufpreis ausgewertet.

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind nur in den Gemeinden Bad Elster, Plauen und Reichenbach im Vogtland erfasst!

sanierter Altbau	Jahr	erfasste / ausgewertete Kauffälle Anzahl	Gesamtwohnflächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø Wohnfläche in m ² ; (...) = Spanne	Ø €/m ² Wohnfläche, (...) = Spanne
Erstverkäufe gesamt:	2017	77	5.951	15.969,046	77 (43-142)	2.714 (1842-3593)
	2018	46	3.610	10.629,877	78 (48-116)	2.946 (2184-3556)
davon aus der Gemeinde:						
Bad Elster	2017	17	1.566	3.524,642	92 (66-128)	2.251 (2063-2423)
	2018	5	422	960,738	84 (77-96)	2.278 (2184-2376)
davon mit einer Wohnungsgröße:						
Wohnfläche bis 40m ²	2017					
	2018					
Wohnfläche von 41 - 85m ²	2017	6	462	1.012,179	77 (66-84)	2.195 (2063-2304)
	2018	4	326	751,076	82 (77-85)	2.302 (2197-2376)
Wohnfläche von 86m ²	2017	11	1.104	2.512,463	100 (87-128)	2.282 (2130-2423)
	2018	1	96	209,662	96	2.184
Plauen	2017	60	4.385	12.444,404	73 (43-142)	2.845 (1842-3593)
	2018	41	3.188	9.669,139	78 (48-116)	3.027 (2515-3556)
davon mit einer Wohnungsgröße:						
Wohnfläche bis 40m ²	2017					
	2018					
Wohnfläche von 41 - 85m ²	2017	44	2.776	7.947,814	63 (43-83)	2.856 (2480-3593)
	2018	26	1.738	5.210,407	67 (48-85)	3.005 (2644-3550)
Wohnfläche von 86m ²	2017	16	1.609	4.496,590	101 (87-142)	2.813 (1842-3325)
	2018	15	1.450	4.458,732	97 (86-116)	3.065 (2515-3556)

Im Durchschnitt sind die Preise (€/m² Wohnfläche) bei den Erstverkäufen sanierter Altbauten in der Gemeinde Plauen um ca. 23 % zum Berichtszeitraum 2015/2016 gestiegen.

Neubau Baujahr 2017-2019	Jahr	erfasste / ausgewertete Kauffälle Anzahl	Gesamtwohnflächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø Wohnfläche in m ² ; (...) = Spanne	Ø €/m ² Wohnfläche, (...) = Spanne
Erstverkäufe gesamt*:	2017	3	338	619,600	113 (108-122)	1.849 (1480-2121)
	2018	9	1.044	2.120,350	116 (108-130)	2.032 (1875-2280)

* 8 Erstverkäufe in Plauen, 4 Erstverkäufe in Reichenbach im Vogtland

3.3.5.2 Wohnungseigentum - Weiterverkäufe ohne Garagen und Stellplätze

Weiterverkäufe sind die Kauffälle, bei denen eine fertiggestellte (gebrauchte) Wohnung, die zudem häufig vermietet ist, durch den Eigentümer veräußert wird.

Diesem Teilmarkt werden neben üblichen Weiterverkäufen auch erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten neu errichteten und sanierten Objekten zugeordnet.

sanierter Altbau	Jahr	erfasste / aus- wertete Kauffälle Anzahl	Gesamtwohn- flächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø €/m ² Wohnfläche; (...)=Spanne	davon zur Auswertung geeignet (innerfamiliäre Verkäufe, unterdurchschnittlich sanierte Gebäude, ungewöhnlich geringe oder hohe Kaufpreise, Durchgangs- und Paketverkäufe bleiben unberücksichtigt)	ausgewertete Kauf- fälle Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø €/m ² Wohnfläche, (...)=Spanne
Weiterver- käufe gesamt:	2017	237	15.445	6.302,981	373 (2-2599)		194	67 (26-206)	407 (61-1244)
	2018	278	17.277	6.632,201	365 (1-1515)		225	63 (27-215)	395 (58-1515)
davon aus der Gemeinde:									
Adorf/Vogtl.	2017	1	75	12,500	167		1	75	167
	2018	2	150	20,000	134 (128/139)		1	72	139
Auerbach/Vogtl.	2017	17	953	258,350	254 (94-556)		11	62 (34-87)	324 (120-556)
	2018	5	265	96,500	341 (114-506)		4	55 (42-77)	398 (310-506)
Bad Brambach	2018	1	65	25,500	392		1	65	392
Bad Elster	2017	4	376	220,000	636 (394-1000)		4	94 (55-127)	636 (394-1000)
Elsterberg	2017	4*	254	200,000	779 (722-882)		2	64 (54/74)	757 (722/791)
	2018	1	69	17,000	246		1	69	246
Falkenstein/Vogtl.	2017	1	65	6,000	92		1	65	92
	2018	2	124	52,000	438 (209/667)		2	62 (57/67)	438 (209/667)
Lengenfeld	2017	1	159	15,000	94		1	159	94
	2018	3	257	44,000	215 (94-404)		2	49 (41/57)	275 (146/404)
Limbach	2017	1	58	35,000	603		1	58	603
Markneukirchen	2017	2	118	30,000	255 (242/268)		1	56	268
Netzschkau	2018	1	215	105,000	488		1	215	488
Neumark	2017	4	205	29,000	139 (86-189)		2	51 (50/52)	175 (160/189)
	2018	2	68	8,500	127 (86/167)		1	33	167
Oelsnitz/Vogtl.	2017	1	84	35,000	417		1	84	417
	2018	3	184	60,901	293 (68-499)		2	70 (64/76)	406 (313/499)
Plauen	2017	184	11.887	5.054,113	385 (2-2599)		Auswertung auf nachfolgender Seite		
	2018	234	14.339	5.602,000	370 (1-1515)				
Pöhl	2017	3	210	113,000	514 (408-634)		3	70 (49-93)	514 (408-634)
	2018	1	60	33,000	550		1	60	550
Reichenbach im Vogtland	2017	8	464	101,001	218 (16-490)		6	59 (47-93)	285 (190-490)
	2018	17	1.065	381,300	351 (61-556)		14	62 (27-116)	383 (147-556)
Rodewisch	2017	4	359	111,517	300 (135-363)		4	90 (74-125)	300 (135-363)
	2018	4	265	117,000	424 (265-675)		4	66 (54-80)	424 (265-675)
Rosenbach/Vogtl.	2017	1	56	9,500	170		1	56	170
	2018	1	56	9,500	170		1	56	170
Schöneck/Vogtl.	2018	1	95	60,000	632		1	95	632
Treuen	2017	1	122	73,000	598		1	122	598

* Die Durchschnittswerte beziehen sich zum überwiegenden Teil auf Kauffälle von Eigentumswohnungen im gleichen Gebäude bzw. vergleichbaren Gebäuden. Es wird nicht empfohlen, daraus Schlussfolgerungen auf den Eigentumswohnungsmarkt der jeweiligen Gemeinde zu ziehen.

Weiterverkäufe Wohnungseigentum sanierter Altbau – Stadt Plauen

Die Besonderheit des Teilmarktes „sanierter Altbau“ besteht darin, dass die Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) einer starken Streuung unterliegen und die Vielzahl der Weiterverkäufe im unteren Preissegment angesiedelt sind. Wie in folgendem Diagramm ersichtlich, befinden sich viele Kauffälle im Bereich von 0 bis 400 €/m² (ca. 65% der Weiterverkäufe)!

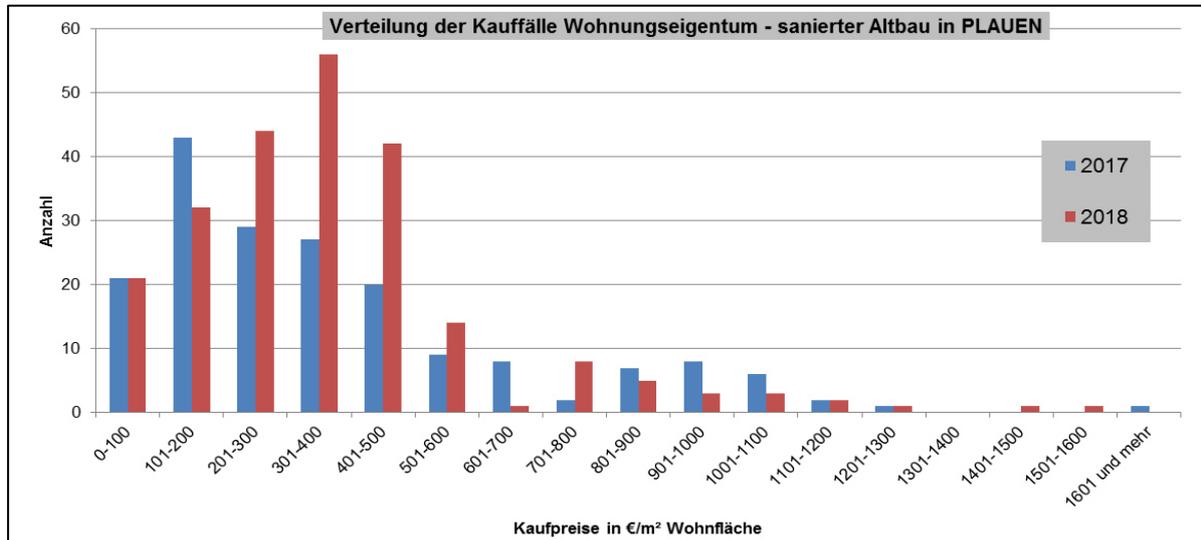


Diagramm: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum - sanierter Altbau – Stadt Plauen

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei den Kauffällen unterhalb von 200 €/m² Wohnfläche 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 (u. a. „Durchgangverkäufe“)

Um diese Besonderheiten zu würdigen hat der Gutachterausschuss eine Unterteilung des Teilmarktes festgelegt. Es wurden zwei Unterkategorien gebildet, die Auswertung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Bei Anwendung hat eine Einordnung in die entsprechende Unterkategorie zu erfolgen.

Stadt Plauen	Jahr	erfasste Kauffälle Anzahl	Gesamtwohnlächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø €/m ² Wohnfläche; (...)=Spanne	davon zur Auswertung geeignet	ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø €/m ² Wohnfläche; (...)=Spanne
Unterkategorie									
Weiterverkäufe bis 200 €/m ² Wohnfläche	2017	64	3.462	409,000	118 (2-198)		47	55 (26-130)	140 (61-198)
	2018	53	3.064	328,350	108 (1-197)		35	58 (33-115)	139 (58-197)
Weiterverkäufe ab 201 €/m ² Wohnfläche	2017	120	8.425	4.645,113	527 (206-2599)	davon zur Auswertung geeignet	107	70 (30-206)	538 (206-1244)
	2018	181	11.275	5.273,650	447 (204-1515)		154	63 (30-150)	457 (204-1515)
							davon mit einer Wohnfläche bis 50m ² : 18 43 (30-50) 369 (233-889)		
							davon mit einer Wohnfläche ab 51m ² : 89 76 (51-206) 572 (206-1244)		
							davon mit einer Wohnfläche bis 50m ² : 48 41 (30-50) 386 (204-1200)		
							davon mit einer Wohnfläche ab 51m ² : 106 73 (51-150) 489 (207-1515)		

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehende Auswertung auf Grund der erheblichen Streuung keine statistisch gesicherte Auswertung zulässt.

Neubau Baujahr ab 1991	Jahr	erfasste / auswertete Kauffälle Anzahl	Gesamtwohnflächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø €/m ² Wohnfläche; (...)=Spanne	ausgewertete Kauffälle Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø €/m ² Wohnfläche, (...)=Spanne
Weiterverkäufe gesamt:	2017	99	6.259	4.128,018	647 (48-1472)	88	63 (23-175)	708 (224-1472)
	2018	112	6.970	5.116,599	704 (122-1691)	107	63 (27-126)	717 (175-1691)
davon aus der Gemeinde:								
Auerbach/Vogtl.	2017	13	871	829,574	913 (541-1267)	13	67 (37-82)	913 (541-1267)
	2018	5	280	141,500	519 (271-745)	5	56 (49-62)	519 (271-745)
Bad Elster	2017	4	249	252,420	1.017 (992-1043)	4	62 (47-72)	1.017 (992-1043)
	2018	4	218	201,500	1.016 (539-1375)	4	55 (40-76)	1.016 (539-1375)
Falkenstein/Vogtl.	2017	1	108	62,000	574	1	108	574
Grünbach	2017	2	171	137,000	800 (738/862)	2	86 (84/87)	800 (738/862)
	2018	1	69	17,000	246	1	69	246
Heinsdorfergrund	2017	1	52	29,500	567	1	52	567
Lengenfeld	2017	2*	156	76,500	482 (442/521)	2	78 (60/96)	482 (442/521)
	2018	3*	165	90,500	544 (491-642)	3	55 (52-60)	544 (491-642)
Netzschkau	2017	2	111	61,500	562 (515/609)	2	56 (46/65)	562 (515/609)
	2018	1	77	61,500	799	1	77	799
Neumark	2017	1	99	14,000	141			
Oelsnitz/Vogtl.	2017	1	67	18,000	269	1	67	269
	2018	1	87	50,000	575	1	87	575
Plauen	2017	51	3.058	1.854,799	595 (107-1472)	44	61 (23-175)	658 (224-1472)
	2018	74	4.485	3.250,499	686 (122-1691)	17	41 (23-49)	625 (233-1472)
Reichenbach im Vogtland	2017	12	712	471,925	599 (53-1151)	11	60 (35-95)	649 (250-1151)
	2018	15	1.117	938,100	786 (175-1298)	15	74 (37-104)	786 (175-1298)
Rodewisch	2017	4	249	164,800	675 (534-840)	4	62 (42-80)	675 (534-840)
	2018	4	222	144,000	626 (500-753)	4	56 (36-81)	626 (500-753)
Rosenbach/Vogtl.	2018	1	50	37,500	750	1	50	750
Schöneck/Vogtl.	2017	2	122	95,500	783 (713/852)	2	61 (2x 61)	783 (713/852)
Treuen	2017	3	234	60,500	358 (48-875)	1	48	875
	2018	3	222	184,500	888 (468-1250)	3	74 (64-94)	888 (468-1250)

davon zur Auswertung geeignet (innerfamiliäre Verkäufe, unterdurchschnittlich sanierte Gebäude, ungewöhnlich geringe oder hohe Kaufpreise, Durchgangs- und Paketverkäufe bleiben unberücksichtigt)

* Die Durchschnittswerte beziehen sich zum überwiegenden Teil auf Kauffälle von Eigentumswohnungen im gleichen Gebäude bzw. vergleichbaren Gebäuden. Es wird nicht empfohlen, daraus Schlussfolgerungen auf den Eigentumswohnungsmarkt der jeweiligen Gemeinde zu ziehen.

Komplexer Wohnungsbau, (teil)saniert Blockbauweise Baujahre 1950-1970 und Platten- /Montagebauweise Baujahre 1970-1990	Jahr	erfasste / ausge- wertete Kauffälle Anzahl	Gesamtwohn- flächenumsatz in m²	Ø Wohnfläche in m²; (...)=Spanne	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø €/m² Wohnfläche, (...)=Spanne
Weiterverkäufe gesamt:	2017	41	2.318	57 (29-86)	626,138	260 (40-629)
	2018	66	3.592	54 (29-97)	1.275,350	351 (6-750)
davon aus der Gemeinde:						
Adorf/Vogtl.	2017	2	94	47 (2x 47)	25,000	266 (128/404)
	2018					
Auerbach/Vogtl.	2017					
	2018	1	58	58	4,000	69
Bad Elster	2017	2	94	47 (29/65)	15,200	186 (122/250)
	2018	3	87	29 (3x 29)	27,500	316 (293/2x 328)
Bösenbrunn	2017	3	151	50 (41-60)	22,500	144 (85-180)
	2018					
Eichigt	2017					
	2018	1	51	51	17,000	333
Ellefeld	2017					
	2018	1	55	55	25,000	455
Falkenstein/Vogtl.	2017	2	118	59 (58/60)	45,000	381 (345/417)
	2018	1	56	56	23,500	420
Heinsdorfergrund	2017					
	2018	1	57	57	20,000	351
Klingenthal	2017					
	2018	2	104	52 (46/58)	32,000	303 (261/345)
Lengenfeld	2017					
	2018	3	158	53 (42-59)	22,000	135 (83-228)
Markneukirchen	2017	1	59	59	9,000	153
	2018	1	59	59	7,000	119
Muldenhammer	2017	1	58	58	5,000	86
	2018					
Netzschkau	2017					
	2018	1	60	60	20,500	342
Neumark	2017	2	108	54 (52/56)	37,000	340 (269/411)
	2018	5	289	58 (52-69)	88,500	309 (156-385)
Oelsnitz/Vogtl.	2017	5	285	57 (48-70)	41,496	140 (63-260)
	2018	7	388	55 (48-71)	83,000	219 (127-306)
Plauen	2017	9	506	56 (34-70)	155,532	278 (60-536)
	2018	16	946	59 (48-97)	498,000	556 (217-750)
Pöhl	2017	4	273	68 (60-86)	62,490	236 (40-417)
	2018	3	126	42 (29-63)	37,700	244 (6-484)
Reichenbach im Vogtland	2017	3	152	51 (46-59)	49,000	309 (213-475)
	2018	11	593	54 (41-68)	200,250	315 (24-602)
Rosenbach/Vogtl.	2017	5	297	59 (47-70)	139,180	448 (51-629)
	2018	3	154	51 (47-60)	60,000	369 (245-608)
Steinberg	2017					
	2018	1	59	59	27,000	458
Treuen	2017	2	123	62 (58/65)	19,740	159 (133/185)
	2018	3	167	56 (49-60)	65,400	381 (202-474)
Weischlitz	2017					
	2018	2	125	63 (58/67)	17,000	138 (104/172)

3.3.5.3 Teileigentum - Weiterverkäufe ohne Garagen und Stellplätze

saniertes Altbau	Jahr	erfasste / ausgewertete Kauffälle Anzahl	Gesamtnutzflächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø Nutzfläche in m ² ; (...) = Spanne	Ø €/m ² Nutzfläche; (...) = Spanne
Weiterverkäufe gesamt:	2017	16	1.358	312,501	85 (43-138)	217 (1-813)
	2018	6	2.372	175,203	395 (34-1659)	162 (24-280)
davon aus der Gemeinde:						
Auerbach/Vogtl.	2017	1	138	7,000	138	51
	2018					
Ellefeld	2017	1	91	21,000	91	231
	2018					
Lengenfeld	2017					
	2018	1	1.659	40,000	1.659	24
Neumark	2017	2	136	6,000	68 (59/77)	45 (39/51)
	2018					
Oelsnitz/Vogtl.	2017	1	103	19,000	103	184
	2018					
Plauen	2017	9	733	226,001	81 (43-136)	278 (1-813)
	2018	4	603	115,203	151 (34-378)	191 (71-280)
Pöhl	2017	2	157	33,500	79 (76/81)	209 (66/352)
	2018					
Reichenbach im Vogtland	2017					
	2018	1	110	20,000	110	182
davon konnten zugeordnet werden / unterteilt nach:						
Läden	2017/18	4	557	77,500	139 (43-378)	91 (39-179)
Büros	2017/18	12	1.085	305,203	90 (34-138)	283 (51-813)
Praxen	2017/18	2	213	39,000	107 (103/110)	183 (182/184)
keine Zuordnung möglich	2017/18	4				

Neubau	Jahr	erfasste / ausgewertete Kauffälle Anzahl	Gesamtnutzflächenumsatz in m ²	Gesamtgeldumsatz in T€	Ø Nutzfläche in m ² ; (...) = Spanne	Ø €/m ² Nutzfläche; (...) = Spanne
Weiterverkäufe gesamt:	2017	11	2.692	668,000	244 (32-1000)	320 (47-567)
	2018	17	1.758	744,800	103 (29-257)	383 (2-1102)
davon aus der Gemeinde:						
Falkenstein/Vogtl.	2017	1	1.000	98,500	1.000	99
	2018	5	685	316,500	137 (42-257)	387 (149-667)
Lengenfeld	2017					
	2018	2	310	141,800	155 (121/189)	502 (301/702)
Oelsnitz/Vogtl.	2017	1	462	125,000	462	271
	2018					
Plauen	2017	9	1.230	444,500	137 (32-210)	350 (47-567)
	2018	10	763	286,500	76 (29-164)	358 (2-1102)
davon konnten zugeordnet werden / unterteilt nach:						
Läden	2017/18	6	1.679	258,500	280 (32-1000)	183 (47-281)
Büros	2017/18	15	1.905	696,700	127 (29-462)	410 (86-1102)
Praxen / Bankräume	2017/18	5	808	457,500	162 (121-257)	555 (417-702)
keine Zuordnung möglich	2017/18	2				

3.3.5.4 Tiefgaragenstellplätze / befestigte Stellplätze / Garagen / Carports

Die in Wohnungs- und Teileigentumskaufverträgen verkauften Tiefgaragenstellplätze, befestigte Stellplätze, Garagen und Carports wurden vom Kaufpreis abgezogen (bereinigt) und werden gesondert aufgeführt.

Erstverkäufe					
2017	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Garagen	1	5.000			5.000
Stellplätze	6	36.000	2.500	9.500	6.000
Tiefgaragenstellplätze	16	170.179	5.000	11.500	10.636
Summe	23	211.179			
2018	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Stellplätze	6	27.500	2.500	5.000	4.583
Tiefgaragenstellplätze	5	53.500	7.500	11.500	10.700
Summe	11	81.000			
Weiterverkäufe					
2017	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Garagen	19	51.405	500	6.000	2.706
davon: Stadt Plauen	3	6.500	1.500	3.000	2.167
davon: übrige Gemeinden VLK	16	44.905	500	6.000	2.807
Stellplätze	59	99.550	100	4.000	1.687
davon: Stadt Plauen	28	50.500	500	4.000	1.804
davon: übrige Gemeinden VLK	31	49.050	100	3.250	1.582
Tiefgaragenstellplätze	45	146.000	500	6.000	3.244
davon: Stadt Plauen	33	98.000	500	6.000	2.970
davon: übrige Gemeinden VLK	12	48.000	1.500	5.000	4.000
Carport	6	15.500	1.500	3.500	2.583
davon: Stadt Plauen	2	5.000	2.000	3.000	2.500
davon: übrige Gemeinden VLK	4	10.500	1.500	3.500	2.625
Summe	129	312.455			
2018	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Garagen	8	23.000	1.000	6.000	2.875
davon: Stadt Plauen	3	8.500	1.000	6.000	2.833
davon: übrige Gemeinden VLK	5	14.500	1.000	4.000	2.900
Stellplätze	82	168.350	100	5.000	2.053
davon: Stadt Plauen	43	93.100	100	5.000	2.165
davon: übrige Gemeinden VLK	39	75.250	250	4.000	1.929
Tiefgaragenstellplätze	52	171.000	500	6.000	3.288
davon: Stadt Plauen	42	143.500	500	6.000	3.417
davon: übrige Gemeinden VLK	10	27.500	500	5.000	2.750
Carport	5	17.500	2.000	4.000	3.500
davon: Stadt Plauen					
davon: übrige Gemeinden VLK	5	17.500	2.000	4.000	3.500
Summe	147	379.850			
Zwangsversteigerungen / Auktionen					
2017	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Garage	1	3.000			3.000
Stellplätze	5	3.500	500	1.000	700
Tiefgaragenstellplätze	1	2.000			2.000
Summe	7	8.500			
2018	Anzahl	Geldumsatz (€)	von	bis	Durchschnitt (€)
Garagen	2	1.500	500	1000	750
Stellplätze	4	4.500	500	1.500	1.125
Tiefgaragenstellplätze	2	5.000	1.000	4.000	2.500
Summe	8	11.000			

4. Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Im § 14 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

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

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2015 bis 2018 wurden für die Objektarten

- Gewerbeobjekte
- Verbrauchermärkte

und der Kauffälle der Jahre 2017 bis 2018 für die Objektarten

- Mehrfamilienwohnhäuser mit geringem Gewerbeanteil (bis 20%, Büros und Läden)
- Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum)
- Teileigentumseinheiten in Plauen
- Einfamilienwohnhäuser

Nachbewertungen durchgeführt und damit Liegenschaftszinssätze für den Vogtlandkreis ermittelt.

Es wurden für die Auswertung nur Kauffälle des Weiterverkaufs verwendet.

Vor der Nachbewertung wurden alle Kauffälle mit außergewöhnlichen Umständen herausgefiltert (z.B. innerfamiliäre Verkäufe, unterdurchschnittlich sanierte Gebäude, ungewöhnlich geringe oder hohe Kaufpreise - €/m² Wohnfläche).

4.1 Ableitung der marktüblich erzielbaren Mieten

Weder die Stadt Plauen noch andere Gemeinden des Vogtlandkreises haben bisher einen qualifizierten Mietpreisspiegel erstellt. Der einfache Mietspiegel der Stadt Plauen ist aus dem Jahre 2010. Deshalb wurde aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses ein Modell für die Ableitung der Marktmiete erstellt.

Für Immobilien außerhalb Plauens konnte aufgrund einer zu geringen Anzahl vorliegender Mietverträge keine Auswertung vorgenommen werden.

Für die Jahre 2017 bis 2018 konnten in der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl neuer Abschlussmieten erfasst werden. Es wird deshalb auf die Auswertung der Jahre 2015 bis 2016 zurückgegriffen:

statistische Daten der Mietpreissammlung (Nettokaltmiete / m² Wohnfläche):

mittlere Miete der Stichprobe:	4,93 €/m² (2013 bis 2016)
durchschnittliche Gebäude, normale Lagen:	4,31 €/m ² (2013 bis 2016)
Neubauten (ab 1991), kernsanierte Gebäude und gute Lagen:	5,19 €/m ² (2013 bis 2016)

Anzahl der Mieten:	ca. 1.724 (1990 bis 2016, Abschlussmieten)
Mietspanne:	1,78 €/m ² bis 9,02 €/m ²

Da insgesamt nur eine geringe Stichprobe von Wohnungsmieten des Plauener Marktes vorhanden ist (ca. 2.000 von rund 42.000 Wohnungsmieten), kann **keine** allgemeine Anwendung empfohlen werden.

Die Höhe der Mieten der Mietpreissammlung liegt im Rahmen des einfachen Mietspiegels von 2010 der Stadt Plauen und der Erfahrungswerte befragter ortsansässiger Makler.

Nach Auswertung aller vorliegenden Mieten aus 2013 bis 2016 und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss in den Jahren 2017/2018 festgestellten Markt- und Mietentwicklungen wurden folgende gerundete Abhängigkeiten ermittelt (Basis=mittlere Miete der Stichprobe: 4,93 €/m²).

Lage	Anpassung	Beschreibung
gut	110%	ruhige Lagen, gute Infrastruktur, beliebtes Wohnviertel, nahe an Grünanlagen, Wald
mittel	100%	normale, städtische Wohnlagen ohne Besonderheiten
schlecht/mäßig	90%	Lage an Hauptstraßen, Lärmquellen oder Geruchsbelästigung, unbeliebte Lagen

Ausstattung	Anpassung
gut	115%
mittel	105%
schlecht	90%

Sanierungsjahr	Anpassung
bis 1999	90%
2000 - 2009	100%
ab 2010	110%

Hierbei ist die Einordnung nicht streng nach den Jahren vorzunehmen, sondern sachverständig die Qualität durchgeführter Sanierungen und der Gebäudestandard zu berücksichtigen. Gebäude neuerer Baujahre sind je nach Standard ebenfalls sachverständig einzuordnen.

Stockwerkslage	Anpassung
Erdgeschoss, Hochparterre	95%
1. Obergeschoss	100%
ab 2. Obergeschoss	96%
Dachgeschoss	104%

Balkon	Anpassung
mit Balkon	100%
ohne Balkon	80%

Hierbei ist zu beachten, dass Wohnungen ohne vorhandenen Balkon oft deutlich schwerer vermietbar sind.

Die in der Immobilienverwaltung und im Immobilienverkauf tätigen Mitglieder des Gutachterausschuss haben festgestellt, dass die Zimmeranzahl und die Wohnfläche in einem Zusammenhang stehen und Einfluss auf die Miete sowie den Kaufpreis haben. Dieser Zusammenhang wurde auch bei der Auswertung der Mietpreis-/ Kaufpreissammlung bestätigt.

Sofern die Wohnfläche einer Wohnung, bezogen auf die Anzahl der Zimmer, deutlich über den üblichen Wohnungsgrößen (Abweichung größer 10%) liegt, wird eine sachverständige Anpassung von 70-90% vorgeschlagen.

Zimmeranzahl	Wohnfläche (m ²) bis	Anpassung
1	ca. 40	70-90%
2	ca. 60	70-90%
3	ca. 80	70-90%
4	ca. 110	70-90%

4.2 Ableitungen von Liegenschaftszinssätzen

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde das in der Ertragswertrichtlinie empfohlene Modell verwendet. Zur Berücksichtigung des größeren Leerstandes gegenüber dem Bundesdurchschnitt wurde das Mietausfallwagnis auf 5 % bei den Wohngebäuden und Eigentumswohnungen angepasst. Für die sachgerechte Anwendung ist es von großer Bedeutung, die Modellparameter zu verwenden, die bei der Ableitung berücksichtigt wurden!

- Rohertrag: marktüblich erzielbarer Ertrag aus eigener Mietpreissammlung und teilweise Bestandsmieten
- Wohn- bzw. Nutzflächen nach Kaufvertrag, Nutzflächen nach DIN 277
- Bewirtschaftungskosten nach EW-RL Anlage 1 (gerundet auf volle Euro), bei MFWH und Eigentumswohnungen mit Anpassung des Mietausfallsrisikos auf 5 %, die Kosten für kleine Instandhaltungsmaßnahmen (Bagatellschäden) und der Schönheitsreparaturen tragen marktüblich die Mieter
- Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend SW-RL Nummer 4.3.2 und Anlage 4 sowie EW-RL Nummer 9 Absatz 2
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: kein gesonderter Ansatz–Anlagen, sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): nur Kaufpreise ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt
- Bodenwert: Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts

Der Liegenschaftszinssatz ist überwiegend von den folgenden Einflussgrößen abhängig:

1. der Objektart
2. der Lage des Objektes
3. der Restnutzungsdauer der Gebäude
4. den erzielbaren Erträgen (Mieten)
5. der Objektgröße

4.3 Besonderheiten bei der Auswertung der Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen gab es gegenüber den Mehrfamilienwohnhäusern eine breitere Streuung der Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) und der erhaltenen Liegenschaftszinssätze. Wie im folgenden Diagramm ersichtlich, befinden sich viele Kauffälle im Bereich von 0 bis 500 €/m² Wohnfläche.

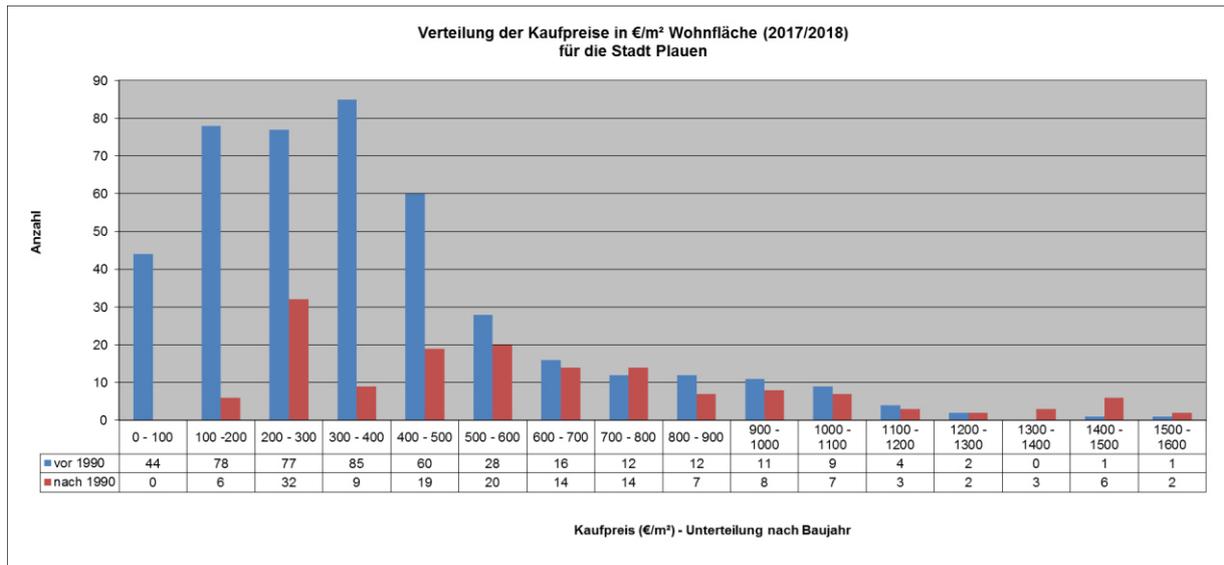


Diagramm 4: Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Stadt Plauen (2017-2018)

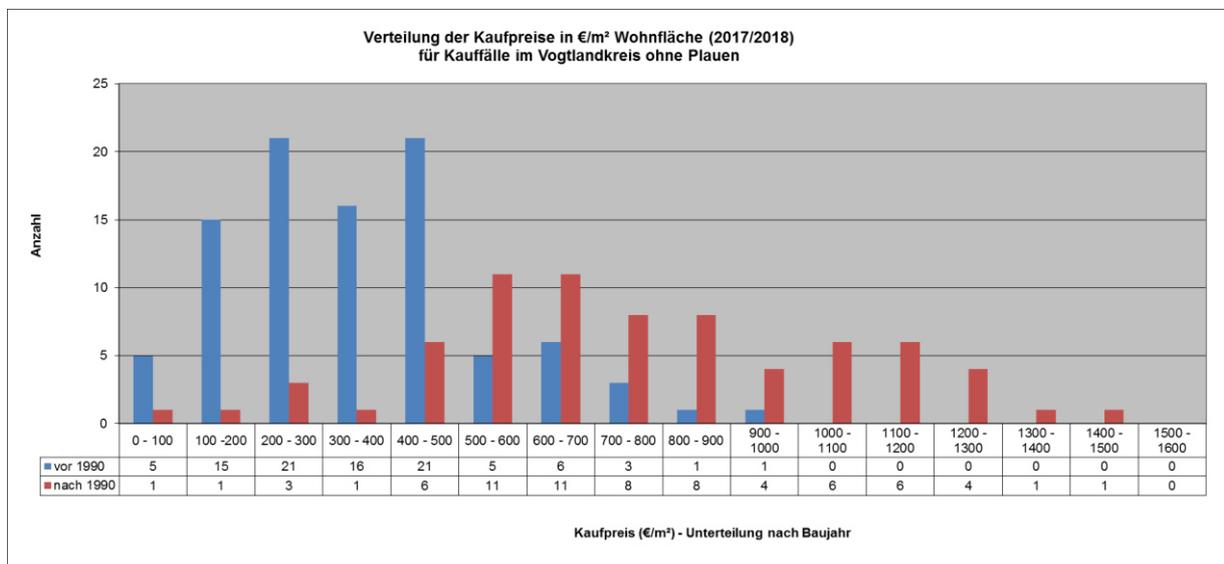


Diagramm 5: Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Vogtlandkreis ohne Plauen (2017-2018)

Nach Auswertung des Gutachterausschusses handelt es sich bei den Kauffällen unterhalb von 200 €/m² Wohnfläche 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 im Sinne der Verkehrswertdefinition

Diese Kauffälle wurden nicht bei der Auswertung berücksichtigt.

4.4 Ergebnisse der Auswertung (nach Lageklassenunterteilung – Punkt 3.3.4.2)

In folgender Tabelle sind die statistischen Daten der Stichprobe dargestellt.

Objektart	Stichprobe	Ø €/m ² Wohnfläche/ Nutzfläche (...)=Spanne	durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche in m ²	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlere Miete [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Eigentumswohnungen in Plauen	446	638 (258-1.691)	64 (22 – 206)	37 (24 - 44)	4,37 (2,84-5,59)	29 (15-61)
Eigentumswohnungen in größeren und kleineren Städten / größere Gemeinden	144	534 (6-1.546)	67 (29-215)	39 (27-56)	4,52 (3,30-5,66)	38 (26-56)
Teileigentum in Plauen	20	408 (233-667)	137 (34-462)	32 (27-44)	4,78 (4,00-6,00)	31 (16-53)
Mehrfamilienhäuser in Plauen	79	501 (171-1.198)	593 (235-4.056)	34 (24-45)	4,46 (3,22-5,70)	32 (25-51)
Mehrfamilienhäuser in größeren und kleineren Städten / größere Gemeinden	85	420 (10-904)	397 (128-868)	35 (28-41)	4,04 (3,40-5,20)	30 (25-50)
Einfamilienwohnhäuser im Vogtlandkreis	205	1.213 (344-2.417)	127 (65 - 278)	24 (20 - 28)	5,05 (4,13-7,23)	35 (10-72)
Lager- und Produktionshallen	35	256 (69-710)	1.985 (430-12.069)	22 (19-28)	1,84 (1,50-2,40)	24 (15-39)
Verbrauchermärkte im Vogtlandkreis	29	808 (106-1.919)	2.471	16 (11-25)	7,56 (4,18-9,71)	16 (6-29)

Ermittelte Liegenschaftszinssätze

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Auswertung dargestellt.

Objektart	RND	Anzahl	von	bis	Mittelwert	Rohertragsfaktor	durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ² Wohn-/ Nutzfläche]
Eigentumswohnungen in Plauen	<=40 Jahre	324	1,1	9,0	5,5	10,3	619 (207-1.691)
	> 40 Jahre	115	1,7	9,0	5,1	14,2	
Eigentumswohnungen in größeren und kleineren Städten / größere Gemeinden	<=40 Jahre	49	1,1	8,8	5,8	9,6	634 (283 - 1.298)
	> 40 Jahre	64	1,1	9,0	5,0	13,2	
Eigentumswohnungen in ländlich und dörflich geprägten Gemeinden		keine Auswertung möglich					
Teileigentum in Plauen (überwiegend Laden- und Büronutzung)		9	4,4	9,5	7,2	10,0	576 (424-813)
Mehrfamilienhäuser in Plauen	<=40 Jahre	46	3,0	8,3	5,5	10,1	566 (324-1.198)
	> 40 Jahre	6	2,9	8,3	5,9	11,9	
Mehrfamilienhäuser in größeren und kleineren Städten / größere Gemeinden	<=40 Jahre	39	3,3	7,3	5,0	10,0	497 (319-904)
	> 40 Jahre	4	3,5	6,0	4,8	13,8	

Objektart	RND	Anzahl	von	bis	Mittelwert	Rohertragsfaktor	durchschnittlicher Kaufpreis [€/m² Wohn-/ Nutzfläche]
Mehrfamilienhäuser in ländlich und dörflich geprägten Gemeinden	keine Auswertung möglich						
Einfamilienwohnhäuser im Vogtlandkreis	<=40 Jahre	101	2,1	7,9	4,1	16,2	1.162 (417-2.417)
	> 40 Jahre	83	2,1	6,7	3,2	24,6	
Lager- und Produktionshallen		21	4,7	12,4	8,1	9,9	257 (146-384)
Verbrauchermärkte im Vogtlandkreis	<=15 Jahre	7	2,7	13,6	9,1	6,7	808
	> 15 Jahre	11	3,4	12,1	6,1	11,0	

Hinweis:

In den ländlich und dörflich geprägten Gemeinden waren bei den Eigentumswohnungen und Mehrfamilienwohnhäusern nur wenige Kauffälle mit großer Streuung vorhanden. Daher war für diese Lageklasse keine separate Ableitung möglich. Die vorläufigen Ergebnisse der Liegenschaftszinssätze für ETW lagen jedoch deutlich oberhalb der anderen Lageklassen.

Bei genutzten oder nutzbaren Gebäuden in Altgewerbestandorten (Baujahr vor 1990, Lagerhallen, Produktionsgebäuden) wurden des Öfteren Kaufpreise nahe dem Bodenwert gezahlt. Diese Kauffälle wurden nicht bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet.

5. Sachwertfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke

Einfamilienhausgrundstücke, für die diese Sachwertfaktoren Anwendung finden, umfassen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser.

Bei dem im Sachwertverfahren ermittelten vorläufigen Sachwert handelt es sich um einen rein rechnerisch auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der zumeist nicht mit dem tatsächlich am Markt erzielbaren Wert identisch ist und deshalb in aller Regel noch einer entsprechenden Marktkorrektur bedarf. Diese Anpassung an die regionalen Marktgegebenheiten erfolgt durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem Sachwertfaktor, der auf der Basis geeigneter Kaufpreise bzw. marktüblicher Wohngrundstücke wie folgt ermittelt wird: Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben und anzuwenden.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor für Land und Ortsgrößen (Regionalfaktoren)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Standardstufe der Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	gemäß SW-RL (ohne Nebengebäude); Ansatz zwischen 2 und 10 % des Gebäudesachwertes, Ansatz von 4 % für typische / übliche Außenanlagen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine beziehungsweise entsprechende Kaufpreisbereinigung (die Werte beziehen sich auf mängelfreie Objekte)
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche von 500 m ² bis 1.000 m ²
Weitere Anpassungen mit Zu- und Abschlägen sind durch den sachverständigen Gutachter entsprechend der konkreten Ortslage ggf. noch vorzunehmen.	

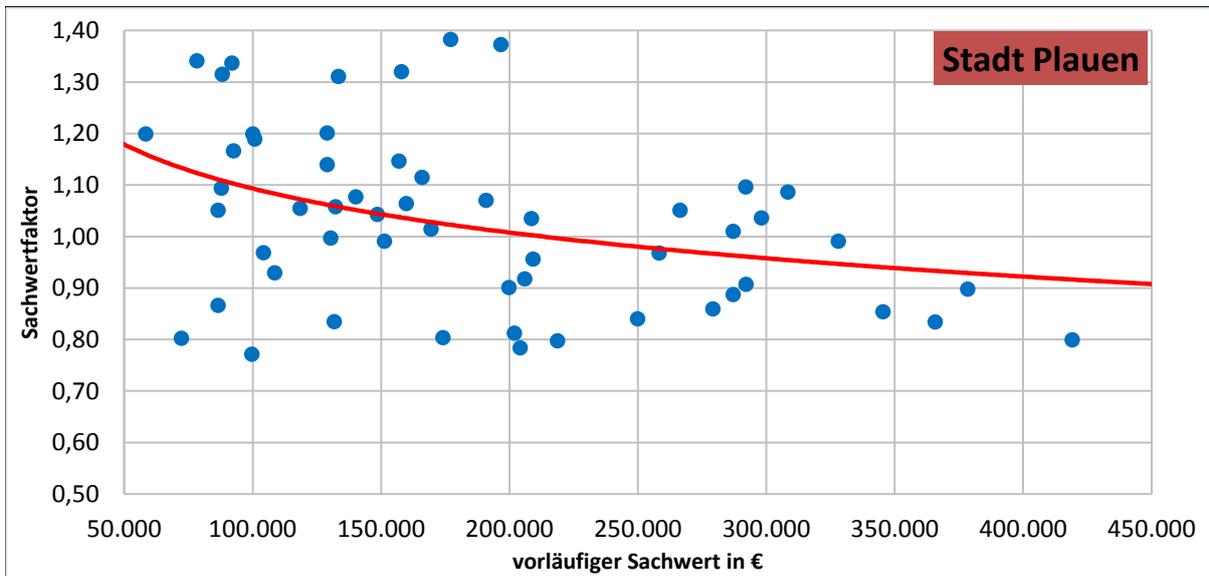
Die vorläufigen Sachwerte basieren auf einer Außenbesichtigung der im Zeitraum 2017 / 2018 verkauften Objekte, ergänzt durch per Fragebogen eingeholten Eigenauskünften des Eigentümers sowie Angaben aus dem Liegenschaftskataster. Die Auswertungen ergaben insgesamt eine Inhomogenität des Marktes, die sich auch nach Bereinigung von Ausreißern in einer relativ starken Streuung der Daten dokumentiert. Auf eine weiterführende statistische Auswertung wird verzichtet. Im Besonderen gilt dies auch hinsichtlich einer Bandbreitenangabe und einer Regressionsformel.

Die Auswertung umfasst 288 Kauffälle und wurde in vier Lageklassen unterteilt (keine signifikante Abweichung zwischen EFH, RMH, REH und DHH):

-diese Auswertung gilt für folgende Gemeinde:

Plauen

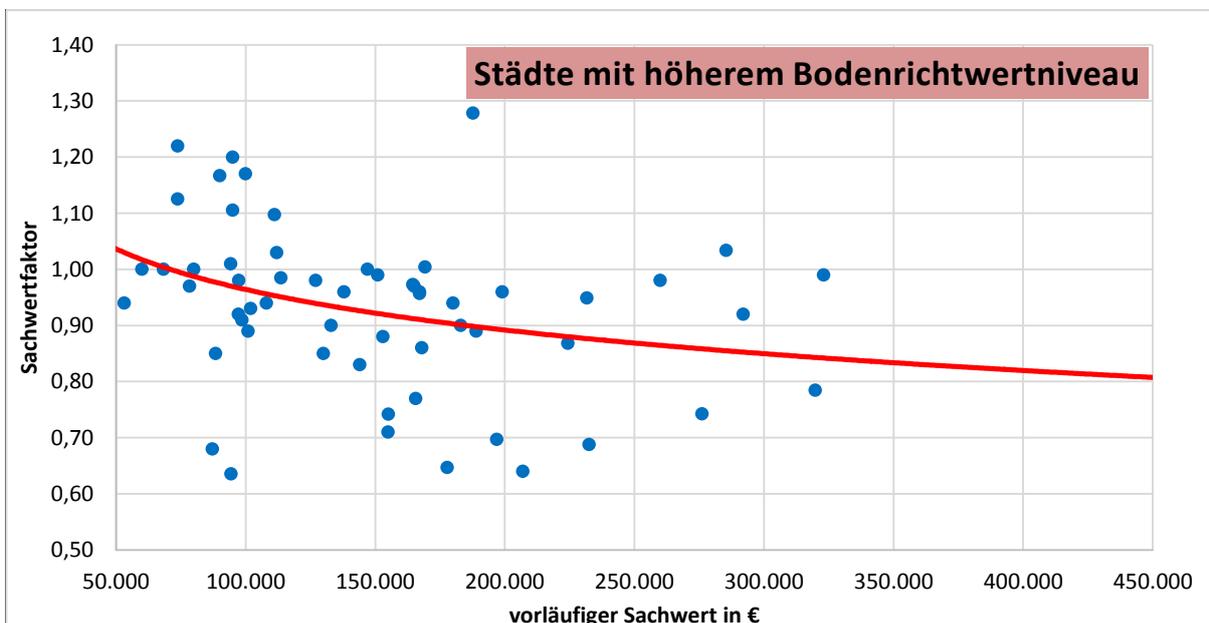
Stichprobe: 56 Kauffälle



-diese Auswertung gilt für folgende Gemeinden:

Auerbach/Vogtl., Bad Elster, Falkenstein/Vogtl., Lengenfeld, Oelsnitz/Vogtl., Reichenbach im Vogtland, Rodewisch, Treuen

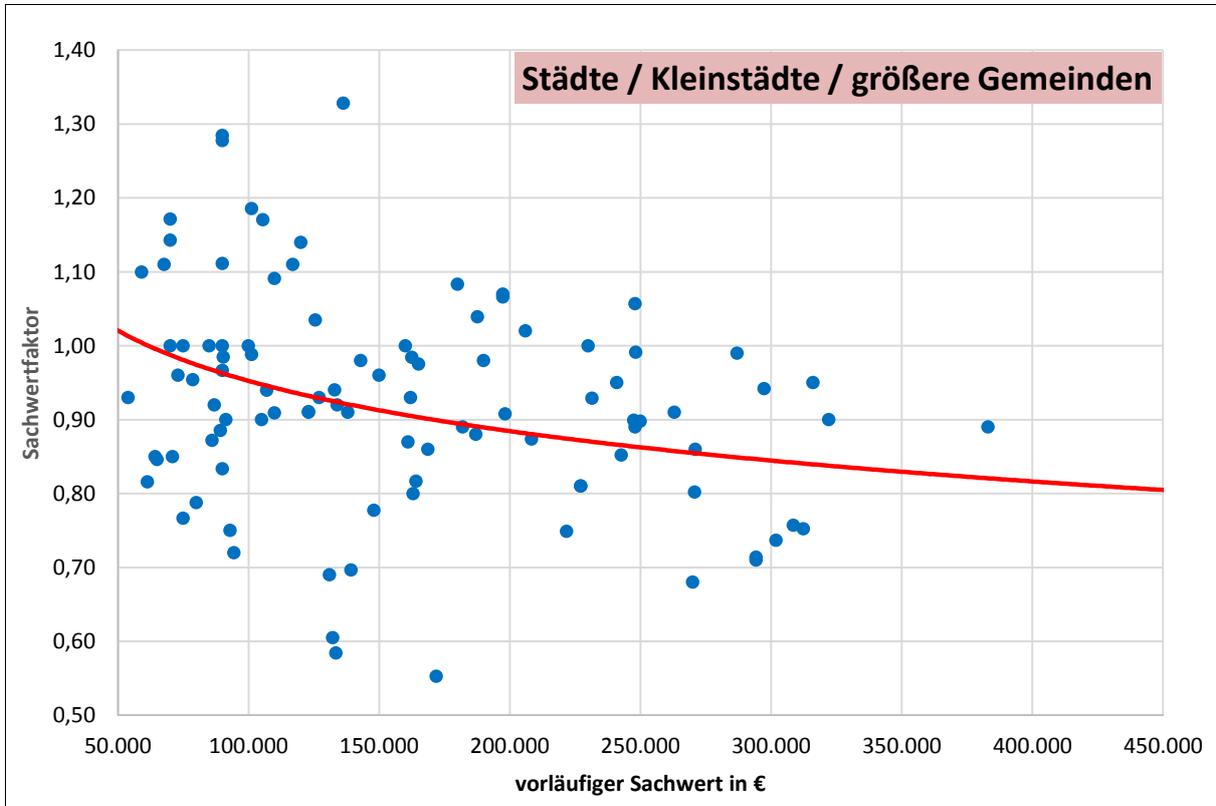
Stichprobe: 58 Kauffälle



-diese Auswertung gilt für folgende Gemeinden:

Adorf/Vogtl., Elfeld, Elsterberg, Grünbach, Heinsdorfergrund, Klingenthal, Markneukirchen, Netzschkau, Neuensalz, Neumark, Pausa-Mühltroff, Pöhl, Rosenbach/Vogtl., Schöneck/Vogtl., Steinberg, Theuma, Weischlitz

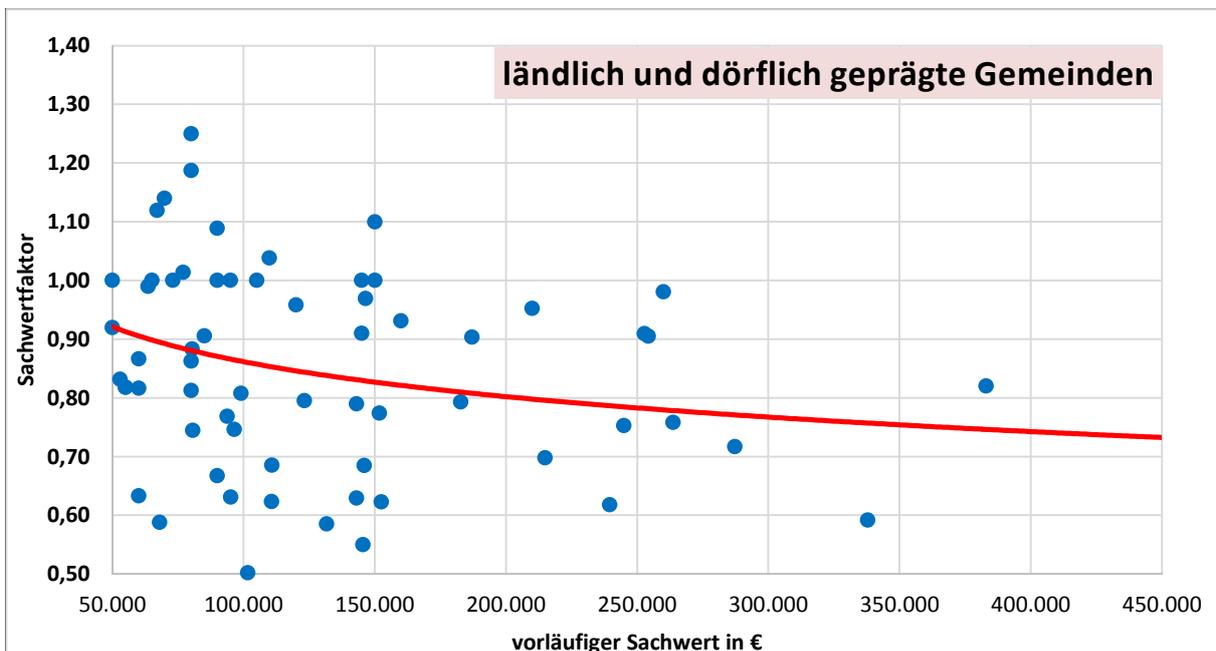
Stichprobe: 105 Kauffälle



-diese Auswertung gilt für folgende Gemeinden:

Bad Brambach, Bergen, Bösenbrunn, Eichigt, Limbach, Mühlental, Muldenhammer, Neustadt/Vogtl., Tirpersdorf, Triebel/Vogtl., Werda

Stichprobe: 69 Kauffälle

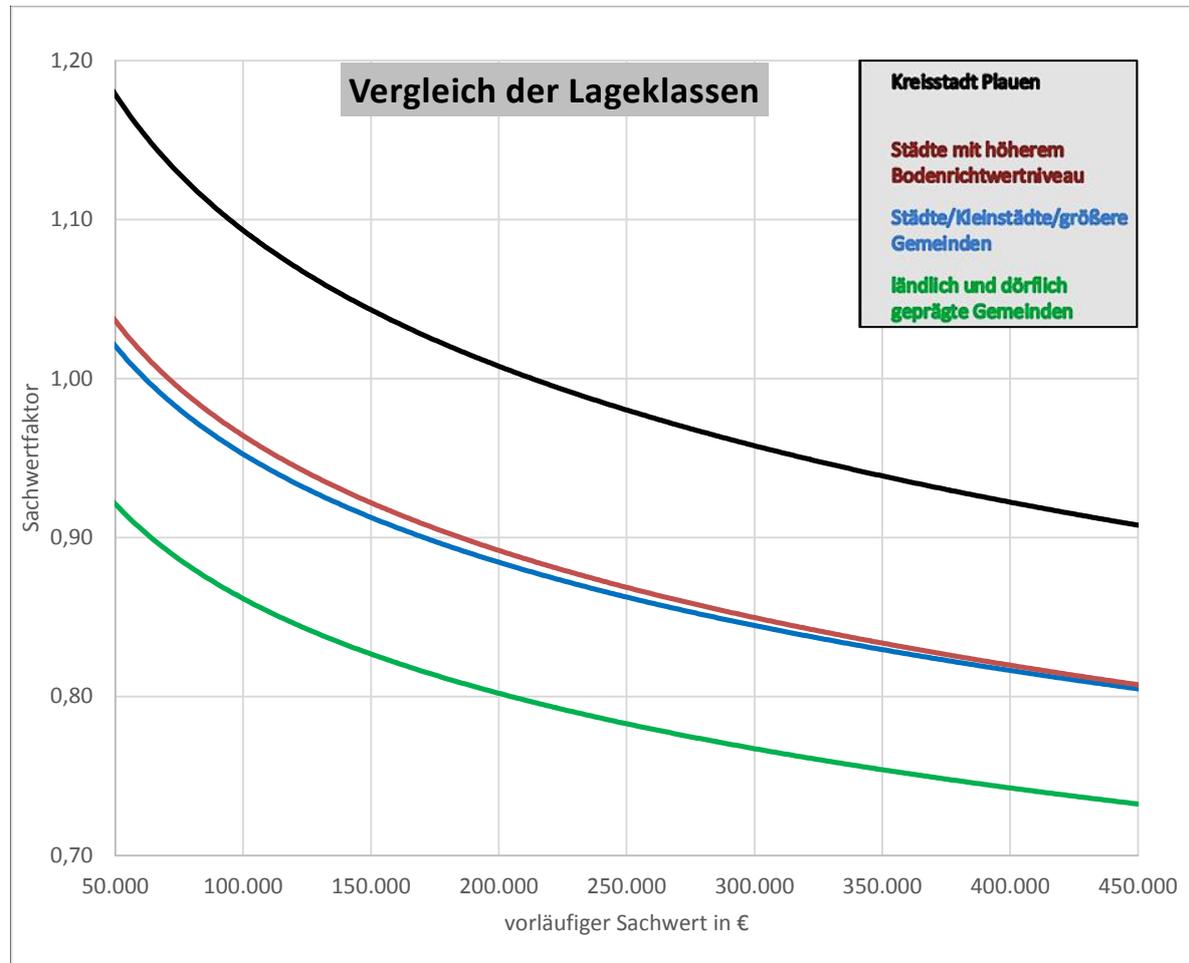


Nachfolgend sind die Auswertungen der vier Lageklassen in einem Diagramm zusammengefasst.

Die Verläufe der einzelnen Kurven (Trendlinie) sind annähernd vergleichbar, die Kurven nehmen einen relativ parallelen Verlauf zueinander.

Das Diagramm zeigt, dass die Sachwertfaktoren lageklassenabhängig unterschiedlich sind. Werden die Auswerteergebnisse betrachtet, so ist festzustellen, dass die Marktanpassung für Einfamilienhausgrundstücke in der Gemeinde Plauen am geringsten ausfällt.

Bei der Anwendung sollte daher unbedingt auf die Lageklasseneinteilung geachtet werden.



Immobilien, die in ländlich/dörflich geprägten Ortschaften liegen und in der Lageklasse „Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden“, „Städte mit höherem Bodenrichtwertniveau“ und „Kreisstadt Plauen“ klassifiziert sind, können in sachverständiger Anpassung der vorhergehenden Lageklasse zugeordnet werden.

Beispiel: Ruderitz = Lageklasse „Städte / Kleinstädte / größere Gemeinden“ (Gemeinde Weischlitz), aufgrund der dörflichen Ortslage ist die Zuordnung zu Lageklasse „ländlich und dörflich geprägte Gemeinde“ möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehende Auswertung auf Grund der Streubreite keine statistisch gesicherte Auswertung zulässt (Begrenzung Diagrammbereich: Sachwertfaktor von 0,5 bis 1,4 / vorläufiger Sachwertfaktor von 50.000 bis 450.000 €).

Die Sachwertfaktoren sollten unter Beachtung obiger Auswertungen sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen angewendet werden.

6. Umrechnungskoeffizienten

Entsprechend § 12 ImmoWertV sind Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von UK zu berücksichtigen.

6.1 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.

Der Gutachterausschuss weist weiterhin die GFZ aus. Bei der GFZ werden ausschließlich Geschosse berücksichtigt, die die Anforderungen an Vollgeschosse nach Sächsischer Bauordnung erfüllen. Die GFZ, als wertbeeinflussendes Merkmal, definiert überwiegend Grundstücke mit mehrgeschossiger Bebauung.

Die geringe Anzahl der erfassten Kauffälle im Vogtlandkreis lässt **keine** Auswertung zu.

Vom Gutachterausschuss wurden keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Vom Gutachterausschuss wird die Anwendung der Auswertung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates 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 für dieses niedrige Bodenrichtwertniveau sehr gering, eine Anwendung in der Praxis wird nicht empfohlen.

Der Gutachterausschuss 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

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

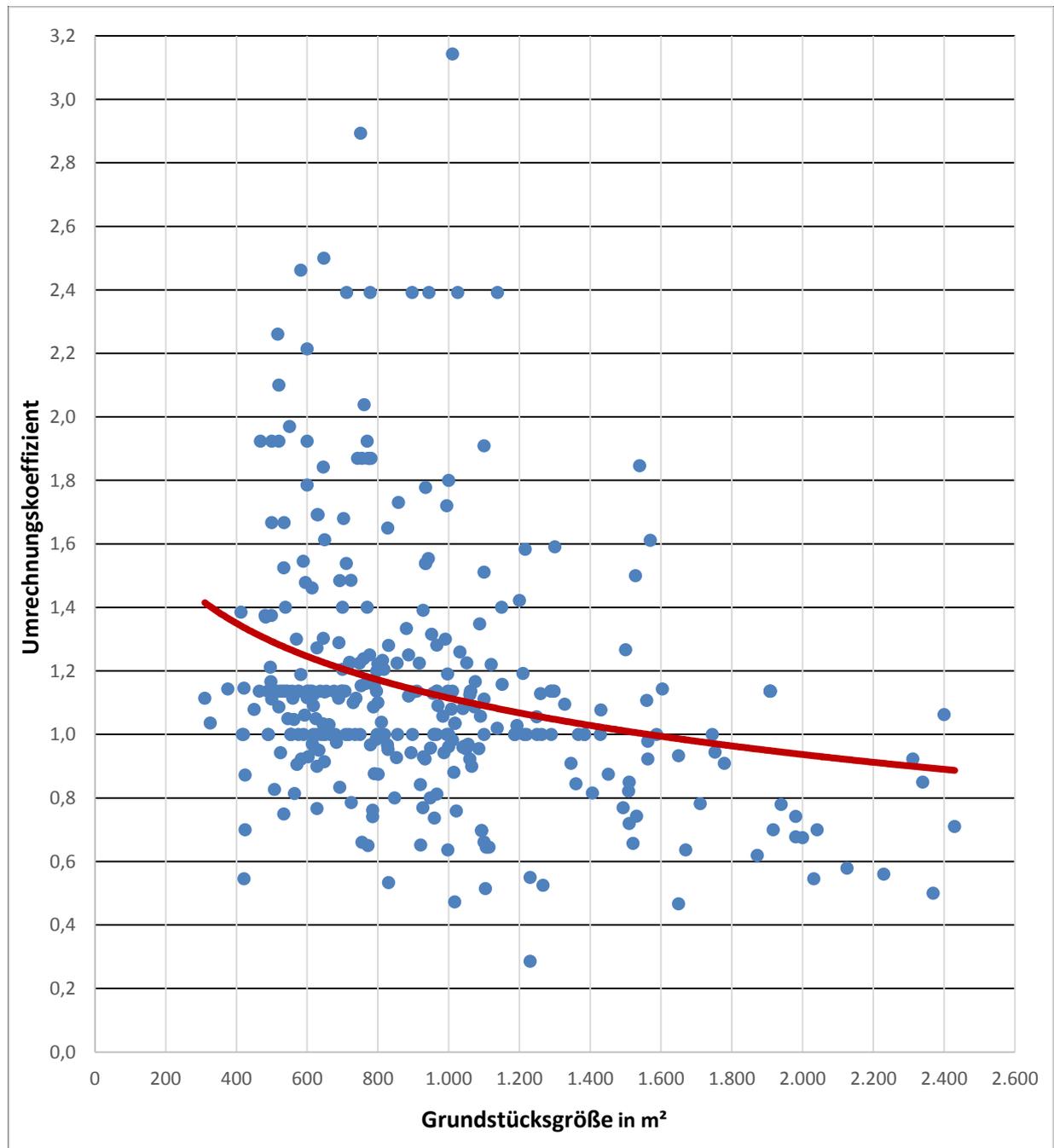
6.2 Grundstücksgröße Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Es wurde die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße aus ca. 340 Kauffalldaten der Jahre 2017 und 2018 analysiert.

Die Untersuchung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (ortsüblich erschlossenes, baureifes Land in Wohngebieten und Mischgebieten, Plangebiete Wohnbebauung) zwischen 300 m² und 2.500 m².

Die allgemeine Erwartung, dass bei größeren Flächen geringere relative Kaufpreise erzielt werden, wurde im Berichtszeitraum weitestgehend bestätigt. Es zeigte sich, dass ein funktionaler Zusammenhang des relativen Bodenwerts zur Grundstücksfläche besteht.

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,10$



Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	UK
500	1,25	1.150	1,02
550	1,22	1.200	1,01
600	1,20	1.250	1,00
650	1,17	1.300	0,99
700	1,15	1.350	0,98
750	1,13	1.400	0,97
800	1,11	1.450	0,96
850	1,10	1.500	0,95
900	1,08	1.550	0,94
950	1,07	1.600	0,94
1.000	1,05	1.650	0,93
1.050	1,04	1.700	0,92
1.100	1,03	1.750	0,91

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 40,- €/m² für ein 600 m² großes Grundstück. Es soll ein 1000 m² großes Grundstück bewertet werden.

$$\begin{aligned}
 \text{BRW für das zu bewertende Grundstück} &= \frac{\text{BRW} \times \text{UK für zu bewertendes Grundstück}}{\text{UK für BRW-Grundstück}} \\
 &= \frac{40,- \text{ €/m}^2 \times 1,05}{1,20} \\
 &= 35,00 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Hinweis:

Die ausgewerteten Daten aus den Jahren 2017 und 2018 verdeutlichen den schon im vorherigen Berichtszeitraum 2015/2016 festgestellten Trend, dass im Vogtlandkreis auch zunehmend größere Grundstücke bis ca. 1.500 m² zum Bodenrichtwert oder darüber veräußert wurden.

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 500 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.

6.3 Grundstückstiefe

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

7. Nutzungsentgelte / Pachten und Mieten

7.1 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung

Mit Inkrafttreten der NutzEV vom 22. Juli 1993 erfolgte die Regelung der Entgelte für die Nutzung von Bodenflächen auf Grund von Verträgen nach § 312 ZGB (Zivilgesetzbuch) der DDR. Voraussetzung für die Anwendung der NutzEV ist, dass die Nutzung schon vor dem 03. Oktober 1990 bestand. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, gilt das Pachtrecht des BGB.

Durch höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes (Pressemitteilung vom 17.11.1999 120/99) wurde unter anderem der Kündigungsschutz für so genannte **Garagengrundstücke** nur bis zum 31.12.1999 gewährt. Zur Festlegung des Pachtzinses kann weiterhin an bisherig gezahlten vereinbarten Entgelten bei Verträgen nach dem 02.11.1990 orientiert werden, oder die mögliche Verzinsung des Bodenwertes entsprechend der möglichen baurechtlichen Nutzung bildet die Grundlage der Vereinbarung über die Höhe des Pachtzinses.

§ 7 der NutzEV regelt die Verfahrensweise zur Feststellung der ortsüblichen bzw. angemessenen Höhe der Nutzungsentgelte durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Unabhängig der Festlegung des § 7, dass diesbezüglich Gutachten auf Antrag zu erstatten sind, werden vielfältige Anfragen an die Geschäftsstelle über die Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke herangetragen.

Grundlage zur Bemessung der „Ortsüblichkeit“ bilden die durchschnittlich gezahlten Pachtzinsen für vergleichbare Grundstücke in vergleichbaren Gemeinden, welche vertraglich nach dem 02. Oktober 1990, also auf dem freien Markt, gezahlt werden. Diese Regelung führt zu Unsicherheiten, da Verträge dieser Art bis zum heutigen Zeitpunkt in einer hinreichend vergleichbaren Menge nicht vorliegen.

Erschwerend kommt hinzu, dass es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Rechtsverordnung gibt, die eine Vertragspartei verpflichtet, abgeschlossene Miet- oder Pachtverträge analog der Verfahrensweise i. S. d. § 195 BauGB – Kaufpreissammlung –, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zukommen zu lassen.

Des Weiteren bestimmt § 3 Abs. 3 der NutzEV vom 24. Juli 1997: „Das ortsübliche Entgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 02. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.“

Abgesehen von dieser Regelung besteht derzeit keine praktikable Möglichkeit zur Feststellung ortsüblicher Entgelte im Allgemeinen.

Zur Erlangung einer hilfsweisen Aussagefähigkeit durch den Gutachterausschuss werden - nachfolgend die von den Gemeinden im Vogtlandkreis in eigener Sache erhobenen Nutzungsentgelte dargestellt.

Nutzungsentgelte/Pachtzinsen der Auskunft erteilenden Gemeinden / Verwaltungsgemeinschaften / Verwaltungsverbänden (Stand Juli 2017)

Stadt/ Gemeinde	Garten/ Erholung (Durchschnitt €/m ² /Jahr)						Gartengrundstücke (Durchschnitt €/m ² /Jahr)						Erholungs- gärten (Durchschnitt €/m ² /Jahr)		
	Anzahl	unbebaut	Spanne	Anzahl	bebaut	Spanne	Anzahl	unbebaut	Spanne	Anzahl	bebaut	Spanne	Anzahl	unbebaut/ bebaut	Spanne
Adorf/Vogtl.	26	0,25	0,20 - 0,40	6	0,35	0,20 - 0,40									
Auerbach/Vogtl.	144	0,20		106	0,35										
Bad Brambach	8	0,20		16	0,41										
Bad Elster	4	0,30		4	0,60										
Bergen *	13	0,55	0,05 - 6,60												
Bösenbrunn							7	0,17	0,15 - 0,25	5	0,24	0,23 - 0,27			
Eichigt															
Ellefeld	48	0,08		19	0,15										
Elsterberg							40	0,08	0,07 - 0,10	51	0,15	0,13 - 0,20	4	0,16	
Falkenstein/Vogtl.	25	0,15		23	0,30										
Grünbach	1	0,07		1	0,30										
Heinsdorfergrund	25	0,18													
Klingenthal	35	0,41											1	0,55	
Lengenfeld	11	0,30		2	0,30										
Limbach	22	0,30													
Markneukirchen	51	0,15													
Mühlental	8	0,01													
Muldenhammer				13	0,10										
Netzschkau	58	0,15		64	0,30										
Neuensalz				78	0,55	0,31 - 0,61	27	0,18	0,00 - 0,50	19	0,25	0,05 - 0,35			
Neumark	21	0,30													
Neustadt/Vogtl.															
Oelsnitz/Vogtl.	k. A.	0,31		k. A.	0,61										
Pausa-Mühltroff	50	0,15		50	0,25										
Plauen	ges. 690	0,20			0,35										
Pöhl	15	0,30		2	0,60										
Reichenbach im Vogtland **							149	0,18	0,05 - 0,25				30	0,36	
Reuth	24	0,15		2	0,30										
Rodewisch							95	0,10		60	0,20				
Rosenbach/Vogtl.	3	0,07	0,01 - 0,15	17	0,28	0,15 - 0,31									
Schöneck/Vogtl.	62		0,05 - 0,26												
Steinberg	86	0,09					2	0,07							
Theuma *	2	0,08													
Tirpersdorf *	6	0,08													
Treuen	25	0,08	0,00 - 0,35	50	0,09	0,00 - 0,15	30	0,05	0,00 - 0,10	5	0,12	0,00 - 0,46			
Triebel/Vogtl.	12	0,15	0,05 - 0,30												
Weischlitz	95	0,15	0,07 - 0,26	54	0,28	0,08 - 0,92									
Werda *	5	0,23	0,15 - 0,50												

* Angabe unbebaut und bebaut

** ehem. Gemeinde Mylau nicht enthalten - z. Z. keine Angaben möglich

Hinweis Gemeinde Bergen:

Die Obergrenze der Nutzungsentgelte Garten/Erholung mit 6,60€/m²/Jahr bezieht sich auf einen Vertrag, eine Berücksichtigung wird nicht empfohlen.

Stadt/Gemeinde	Garagenmieten (Durchschnitt €/Stellplatz/Monat)				Nutzungsentgelte (Durchschnitt €/Stellplatz/Jahr)					
	Anzahl	€	Spanne	BJ Garagen	Garagengrundstücke			KFZ-Stellplätze		
					Anzahl	€	Spanne	Anzahl	€	Spanne
Adorf/Vogtl.	7	20,00		1974-1990	411	52,22	49 - 60	20	78,00	60 - 120
Auerbach/Vogtl.	49	25,00	20 - 180		1.604	75,00		200	108,00	60 - 210
Bad Brambach					119 € (inkl. MwSt.) ab 10/2017			180 € in 2017		
					117	60,00		1	9,00	
					42	50,00				
Bad Elster	80	30,00		ca.1970-1990	115	40,00		23	252,00	
Bergen					10	64,50	60 - 75			
Bösenbrunn	1	15,34		ca.1970-1990	27	32,28	31 - 35			
Eichigt	3	12,50	10 - 15	ca.1970-1990	19	30,68				
Ellefeld					95	42,00				
Elsterberg	98	22,68	10 - 26	1969-1975	155	57,46	31 - 71	7	15,25	15 - 16
Falkenstein/Vogtl.	5	20,45			443	45,00				
Grünbach					43	45,00				
Heinsdorfergrund					24	61,00				
Klingenthal	56	30,68		ca. 1970-1980	456	76,69		2	15,00	
Lengenfeld					13	32,00	30 - 40	2	200,00	
Limbach					18	40,00		2	15,34	
Markneukirchen					290	60,00				
Muldenhammer	12	14,00			343	40,00				
Netzschkau					144	50,00				
Neuensalz	8	18,17	15 - 30		125	30,69	30 - 31			
Neumark	7	30,68			24	30,00				
Neustadt/Vogtl.	2	20,00			22	45,00				
Oelsnitz/Vogtl.	3	13,11	12 - 15	ca.1970-1990	458	46,02				
Pausa-Mühltroff	100	7,50		vor 1990						
Plauen	260	27,05	10 - 40	vor 1990	ges. 2.445	103,19	61 - 185		120,00	
Pöhl					146	44,58	40 - 49	4	40,00	
					633	150,00	50 - 300			
Reichenbach im Vogtland (inklusive ehemalige Gemeinde Mylau)					davon 407 Pachtverträge ehem. Gemeinde Mylau mit 50 € pro Jahr (geplant ist die Anpassung an das Niveau von Reichenbach - Untergrenze RC = 120 € pro Jahr)			128	180,00	96 - 360
Reuth	13	20,00			40	56,03				
Rodewisch	9		5 - 25	ab 1972	339	60,00		2	10,00	
Rosenbach/Vogtl.	17	25,00			110	60,00				
Schöneck/Vogtl.	4		10/25		184	46,00				
Steinberg	5	19,00	18 - 20	1983	11	45,00		9	13,00	5 - 20
Theuma					12	65,91	61 - 75			
Tirpersdorf					3	30,68				
Treuen	70	14,44	6 - 26		372	50,38	50 - 61	6	22,50	15/30
Triebel/Vogtl.	3	25,56		ca.1970-1990	19	29,38	6 - 31	5	25,56	
Weischlitz	27	23,68	10 - 26		142	40,47	38 - 51			
Werda	4	54,00			41	66,35	61 - 75			

sonstige Pachtpreise im Durchschnitt											
Stadt/Gemeinde	Anzahl	Landwirtschaftsflächen €/ha/Jahr	Anzahl	Wildacker €/ha/Jahr	Anzahl	Fischereipacht €/ha/Jahr	Anzahl	Teiche	Lagerflächen €/m²/Jahr	Kleidercontainer €/Stellplatz/Jahr	Rand- und Splitterflächen €/m²/Jahr
Adorf/Vogtl.	15	356					4	870 €/ha/Jahr			
Auerbach/Vogtl.	k. A.	93							2,40		
Bösenbrunn	2	140 (130/150)	1	52,68	2	290 (79/500)					
Eichigt	2	145 (130/160)									
Elsterberg									0,10	50 - 144	
Limbach							4	25€/Teich/Jahr			
Mühlental	4	100									
Oelsnitz/Vogtl.	8	60 - 160			7	66 (50 - 102)					
Pöhl	k. A.	76 - 140						100 €/ha/Jahr			0,15
Rodewisch	25	100									
Schöneck/Vogtl.	25	100									
Triebel/Vogtl.	1	150			6	200 (100 - 300)					

Zusammenfassung Erhebungsergebnisse der Auskunft erteilenden Gemeinden

Garten-/Erholungsgrundstücke (Seite 66)

- unbebaut: durchschnittlich 0,18 €/m²/Jahr
- bebaut: durchschnittlich 0,31 €/m²/Jahr

Garagen-/ KFZ-Stellplätze (Seite 67)

- Garagengrundstücke:
 - Mittelwert aller Gemeindedurchschnitte 52,80 €/Stellplatz/Jahr
 - Mittelwert aller Pachtverträge ca. 75 €/Stellplatz/Jahr
- KFZ-Stellplätze:
 - Mittelwert aller Gemeindedurchschnitte 73,58 €/Stellplatz/Jahr
 - Mittelwert aller Pachtverträge ca. 129 €/Stellplatz/Jahr

Ortsübliche Pachtzinsen für Acker- und Grünland veröffentlicht der Vogtlandkreis im Internet unter: www.vogtlandkreis.de. Bitte nutzen Sie den nachfolgenden Pfad oder Link:

Startseite / Bürgerservice und Verwaltung / Landratsamt / Geschäftsbereiche und Ämter / Geschäftsbereich II / Amt für Wirtschaft und Bildung / Landpachtverkehr

https://www.vogtlandkreis.de/output/download.php?file=%2Fmedia%2Fcustom%2F2752_2777_1.PDF%3F1531374499&fn=Pachtpreisspiegel_Vogtlandkreis_06_2018

7.2 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz

Kleingartenanlagen nach dem BKleingG wird 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. Er darf höchstens das **4-fache** dessen betragen, was im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als ortsüblicher Pachtzins verlangt werden darf. Unter den im Vogtlandkreis gegebenen natürlichen Verhältnissen spielt er eine geringe Rolle und er konnte hier als solcher auch noch nicht ermittelt werden.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann nach § 5 Abs. 2 BKleingG mit der Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses beauftragt werden.

Wenn örtliche Daten nicht vorliegen, können solche aus einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Gutachten des Gutachterausschuss gemäß §5(2) BKleingG über den ortsüblichen Pachtzins:

-Stadt Plauen im Jahr 2005 Pachtzins in Höhe von 2,2 Cent/m²/Jahr ermittelt (höchstens das 4-fache: 8,8 Cent/m²/Jahr)

-Stadt Falkenstein/Vogtl. im Jahr 2018 Pachtzins in Höhe von 2,0 Cent/m²/Jahr ermittelt

Im Ergebnis der seinerzeit gefertigten Gutachten kann zur voraussichtlichen Wertentwicklung der Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau näherungsweise an der prozentualen Wertentwicklung der Pachtzinsen für Ackerland orientiert werden.

7.3 Mieten

- Wohnungs-, Gewerbe-, Geschäfts-, Büromieten, u. a.

Dem Gutachterausschuss werden die Erwerbsvorgänge zur Verfügung gestellt.

Über Mieten erhält der Gutachterausschuss nur wenige Informationen.

Detaillierte Auswertungen und Auskünfte über Mieten sind deshalb nicht möglich.

Gewerbemieten für den Vogtlandkreis werden im „Gewerbemietenspiegel für die Region Chemnitz“ der IHK Chemnitz veröffentlicht: www.chemnitz.ihk24.de/gewerbemietenspiegel

- Garagenmieten / Tiefgaragenstellplatzmieten und KFZ-Außenstellplatzmieten
(je nach Lage, Zustand und Erschließung; kommunale / private Vermieter)

Nach Marktbeobachtung der Mitglieder des Gutachterausschusses befinden sich Garagen- und KFZ-Außenstellplatzmieten ungefähr in nachfolgender Höhe:

- Garagen und Tiefgaragenstellplätze im Vogtlandkreis (außer Plauen): 25 – 35 €/Monat
- Garagen und Tiefgaragenstellplätze in Plauen: 25 – 60 €/Monat
- KFZ-Außenstellplätze im ländlichen und kleinstädtischen Bereich: 10 – 15 €/Monat
- KFZ-Außenstellplätze im Zentrum größerer Städte (außer Plauen): 20 – 25 €/Monat
- KFZ-Außenstellplätze im Zentrum von Plauen: 25 – 40 €/Monat
(bei Neuvermietung in Ausnahmefällen bis 50 €/Monat)

Die Angaben sollen nur der groben Orientierung dienen. Die erzielbaren Mieten unterliegen je nach Nachfrage an Stellplätzen am konkreten Standort einer erheblichen Streuung.

8. Bodenrichtwerte und Geoportal

Die letzten Bodenrichtwerte des Vogtlandkreises wurden mit Stichtag 31.12.2016 veröffentlicht.

Das 2017/2018 ausgewertete Datenmaterial bildet die Grundlage für die Präzisierung der Bodenrichtwerte und wird mit Stand 31.12.2018 wiederum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Geoportal des Vogtlandkreises - <https://geoportal.vogtlandkreis.de>).

Bodenrichtwerte sind unverbindlich; sie haben zunächst die Aufgabe der Offenlegung des Bodenmarktes der betreffenden Region im vergleichbaren zutreffenden Gebiet.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert!

Ansprüche gegenüber den Gebietskörperschaften und Behörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen oder aus den aufgeführten Grundstücksmerkmalen hergeleitet werden.

8.1 Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte nach BRW-RL

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)										
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750										
		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs-/Entwicklungszusatz		Beitragssituation		Zonennummer
		95		B		ebf				(1255)
WA		EFH		WGFZ 0,3		b25		f750		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumasenzahl	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
WB	besonderes Wohngebiet		
M	gemischte Baufläche	BI	Bildungseinrichtungen
MD	Dorfgebiet	MED	Gesundheitseinrichtungen
MI	Mischgebiet	HAF	Hafen
MK	Kerngebiet	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
G	gewerbliche Baufläche	MIL	Militär
GE	Gewerbegebiet	LP	landwirtschaftliche Produktion
GI	Industriegebiet	ASB	Außenbereich
S	Sonderbaufläche		
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

Vom Gutachterausschuss Vogtlandkreis wurde bisher keine WGFZ ermittelt.
Alle Angaben beziehen sich auf die Geschossflächenzahl (GFZ).

Weitere Hinweise zur Darstellung der Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und den Bodenrichtwerten für sonstige Flächen entnehmen Sie der aktuellen BRW-RL.

* WGFZ nicht im Vogtlandkreis angewandt, auf GFZ abgestellt

8.2 Geoportal des Vogtlandkreises (Erläuterungen und Hinweise zur Nutzung)

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, 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 anderen sind im Geoportal enthalten:

- Flurstücks- und Adressdaten liegen für den gesamten Vogtlandkreis vor.
- Bodenrichtwerte für Bau-, Garten-, Grün-, Ackerland, Waldboden und Erholungsgrundstücke sind eingestellt.
- Informationen zu den Bereichen Familie und Soziales, Bauen und Wohnen, Verkehr, Abfallentsorgung, Tourismus, Gesundheit, Natur und Umwelt, Bildung, Verwaltung und Behörden, u.v.m. sind einzusehen.
- Jedes Fachthema kann mit verschiedenen Hintergrundkarten aufgerufen werden. Alle Informationen liegen für die gesamte Fläche des Landkreises vor.
- Hintergrundinformationen sind auf die jeweiligen Internetseiten verlinkt.

Links bzw. QR-Code für Bodenrichtwerte mit Stand 31.12.2018 im Geoportal

Über diese Links werden Sie automatisch zum Geoportal geleitet:

- Bauflächen / sonstige Flächen
<https://geoportal.vogtlandkreis.de/vogtl.aspx?permalink=2AYeDzLd>
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
<https://geoportal.vogtlandkreis.de/vogtl.aspx?permalink=2UebbYX>

Für die Bodenrichtwerte Bauland mit Stand 31.12.2018 wird ein QR-Code für die Nutzung via Smartphone oder Tablet-PC veröffentlicht. Dieses Extra dient hauptsächlich zur schnellen Übersicht in der Örtlichkeit. Im Vergleich zur Nutzung am PC sind die Funktionalitäten beschränkt.



<https://geoportal.vogtlandkreis.de/vogtl.aspx?permalink=2AYeDzLd>

Anlage 1 Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Nähere Informationen zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle finden Sie im Internetauftritt des Vogtlandkreises unter folgendem Link:

<https://vogtlandkreis.de/?NavID=2752.145>

-Antragsformulare und Gebühren

Auskünfte und Leistungen sind gebührenpflichtig und werden nur mit schriftlichem Antrag erteilt.

Formulare für die Beantragung eines Verkehrswertgutachtens und die Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind auf Nachfrage in der Geschäftsstelle erhältlich. Zeitnah ist die Veröffentlichung der Formulare und der Gutachterausschussgebührensatzung im Internetauftritt des Vogtlandkreises geplant.

Alle Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen Gutachterausschussgebührensatzung des Vogtlandkreises.

-Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag gebührenpflichtig Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Antragsberechtigt sind neben Gerichten und Behörden die Eigentümer und ihnen gleichgestellte Berechtigte (§ 193 Abs. 1 BauGB).

-Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte

Näheres zu den Bodenrichtwerten und dem Geoportal wurde im vorhergehenden Abschnitt 8 erläutert. Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftliche gebührenpflichtige Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

Die Grundstücksmarktberichte bis einschließlich 2015/2016 können in digitaler Form gegen Gebühr erworben werden, eine schriftliche Bestellung ist dafür Voraussetzung.

Der Grundstücksmarktbericht 2017/2018 steht Ihnen kostenfrei im Internetauftritt des Vogtlandkreises zur Verfügung.

-Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung bildet in erster Linie die Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Darüber hinaus können unter bestimmten Voraussetzungen Inhalte der Kaufpreissammlung auch an Dritte weitergegeben werden. Diese Voraussetzungen sind in § 10 der Sächsischen Gutachterausschussverordnung näher bestimmt. Bei Nachweis des berechtigten Interesses und der weiteren Antragsvoraussetzungen gemäß § 10 SächsGAVO, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Antrag gebührenpflichtige und grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Weitere allgemeine und spezielle Kauffallanalysen zu Teilmärkten können von allen am Immobilienmarkt Interessierten beantragt werden; sie sind ebenfalls gebührenpflichtig.

-Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Bedarf die Auskunft der Schriftform, so wird diese nur gebührenpflichtig erteilt.

Anlage 2 Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten,

zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG)

Quelle: Landesamt für Steuern und Finanzen, Dienststelle Chemnitz

Allgemeines

Ein Steuerpflichtiger hat im Rahmen der Bedarfsbewertung des Grundvermögens für Erbschaft- und Schenkungssteuerzwecke 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 vorgelegte Gutachten mindestens 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 nachprüfbar 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

Verfasser:

Dipl. Ing. Dietmar Ebert
Landesamt für Steuern und Finanzen
Außenstelle Chemnitz