



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Grundstücksmarktbericht 2019

Immobilienmarkt 2018

Bodenrichtwerte auf 31.12.2018

Daten für die Wertermittlung 2019/2020



Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Ludwigsburg ist eine attraktive, aktive und moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft vereinen. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg auch Sitz vieler namhafter und innovativer Firmen und zieht Weitere an. Bildungseinrichtungen ziehen junge Leute an. Es ist ein bunter und vielfältiger Mix, den Ludwigsburg prägt und auszeichnet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das innovative Klima, die hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und nicht zuletzt das barocke Stadtbild machen Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart.

Mit 93.500 Einwohnern ist Ludwigsburg, nach der Landeshauptstadt Stuttgart, die nach Einwohnern zweitgrößte Stadt in der Region Stuttgart (2,8 Mio. EW). Die Attraktivität dieser Region geht mit einer Verknappung des Angebots an Grundstücken und Wohnungen einher. Die Folge sind steigende Preise, die sozusagen ihr Epizentrum in Stuttgart haben und sich wie eine Druckwelle konzentrisch nach außen in die Region fortsetzen. Dies bringt auch große Herausforderungen an den Wohnungsmarkt in Ludwigsburg mit sich. Die Zuzüge und veränderte gesellschaftliche Anforderungen an das Wohnen haben Auswirkungen auf den hiesigen Immobilienmarkt.

Im zweijährigen Rhythmus werden die Bodenrichtwerte ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen. Dieses Jahr war es wieder soweit. Stichtag der Bodenrichtwerte war der 31.12.2018. Für Wohnbauland sind die Bodenrichtwerte im Vergleich zu dem 31.12.2016 im Durchschnitt um 14 % gestiegen, für Mischgebiete ebenfalls um 14 % und für Gewerbe um 15 %.

Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Preise um durchschnittlich 18 % gegenüber dem Vorjahr. Unsere Analysen ergaben die höchsten Steigerungen im ältesten Baujahresbereich (um 40 %). Dies bestätigt unsere Beobachtung, dass die hohen Steigerungsraten sich kontinuierlich von den jüngeren zu den älteren Baujahren verlagern und zeigt, dass Käufer immer mehr bereit oder gezwungen sind, hohe Kaufpreise auch für ältere Baujahre zu bezahlen. Beim Neubau stiegen die Preise „nur“ um 8,5 %. Hier deutet sich vielleicht an, dass das Ende der hohen Preissteigerungen für Neubau bald erreicht sein könnte.

Eine Investition in Immobilien muss daher stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es um eine einmalige und oft auch existenzielle Entscheidung von großer Tragweite und Dauer. Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses kann eine erste Indikation über Preise auf dem Ludwigsburger Immobilienmarkt liefern. An dem vorliegenden aktualisierten Zahlenwerk orientieren sich insbesondere auch Finanzamt, Banken, Makler und weitere Experten aus der Immobilien- und Bauwirtschaft.

Zur Datenerhebung und Auswertung haben viele Beteiligte beigetragen. Allen Mitwirkenden möchte ich deshalb meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieser Bericht zu einer verbesserten Markttransparenz führt.

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Hans Schmid'. The signature is written in a cursive, flowing style.

BM a D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

Immobilienmarkt 2018 Jahresbericht

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
Leiter der Geschäftsstelle:	Olaf Dienelt	Telefon: 07141 910-2256
Stellvertretung:	Manuela Pyter	Telefon: 07141 910-2146
Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:	Termine nur nach Absprache	
- Wohnungseigentum:	Tanja Lehberg	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute Grundstücke:	Veronica Essig	Telefon: 07141 910-4184
- unbebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Grundstücke:	Marion Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail:	gutachterausschuss@ludwigsburg.de	
- Internet:	www.ludwigsburg.de Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	
Preise:	Grundstücksmarktbericht einschließlich Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2018 in gedruckter und gebundener Version oder als PDF-Datei 25,-- € Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigentum 10,-- € bei Versand zzgl. 5,-- € Versandkostenpauschale	

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.

Bei allen im Grundstücksmarktbericht angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte. Auf eine differenzierte und sachverständige Betrachtungsweise des Einzelobjektes, je nach Lage und Objektart, unter Würdigung aller wertbeeinflussender Faktoren, kann daher nicht verzichtet werden.

Veröffentlichung: Juli 2019

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg	5
Bestellte Gutachter vom 05.03.2018 bis 04.03.2022.....	6
I. Allgemeine Statistische Zahlen aus Ludwigsburg	8
II. Tätigkeitsbericht 2018 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	11
III. Immobilienmarkt 2018.....	12
1. Vertragseingang seit 2010	12
2. Grundstücksumsatz 2018.....	13
3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2018 (ohne Wohnbaugrundstücke).....	15
4. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2018.....	16
5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2018	17
6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise	18
7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2016 bis 2018	19
8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	20
9. Bodenrichtwerte Stadtmitte (Kerngebiet) auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	23
10. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftl. Grundstücke auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019.....	24
11. Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen	25
12. Auswertung Häuser.....	26
13. Weitere Daten zur Wertermittlung	29
a. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren	29
b. Liegenschaftszinssätze	32
c. Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung.....	34
d. Gebäude- und Ertragsfaktoren	34
14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2018)	40
15. Eigentumswohnungen – Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2017/2018.....	44
16. Preise für Eigentumswohnungen 1990 bis 2018.....	46
17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2017/2018.....	47
18. Antrag für Verkehrswertgutachten	48
19. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten	52
20. Gebühren	55

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

Grundlagen

Der Gutachterausschuss wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung gebildet. Er besteht aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Gutachtern, Mitgliedern des Gemeinderats und Vertretern der Finanzverwaltung. Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch, die Organisation und die Durchführung durch die Gutachterausschussverordnung des Landes geregelt.

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 22 ehrenamtliche Gutachter, davon 4 stellvertretende Vorsitzende, sowie 2 Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter erforderlich. Die Geschäftsstelle lädt die zu beteiligenden Gutachter, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle unterstützt die Arbeit des Gutachterausschusses. Die Geschäftsstelle, die in Ludwigsburg beim Fachbereich Bürgerbüro Bauen eingerichtet ist, erledigt nach ausschließlicher Weisung des Vorsitzenden eine Vielzahl von Aufgaben, von denen nachfolgend einige beispielhaft aufgezählt sind:

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen und Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und den Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze)
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Marktberichts
- Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke

Daten der Kaufpreissammlung

Die mit erheblichem Aufwand gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

Bestellte Gutachter vom 05.03.2018 bis 04.03.2022

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter)

Schmid, Hans
Dipl. Ing.; Bürgermeister a.D.

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter)

Dienelt, Olaf
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Pyter, Manuela
Architektin, stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Rienhardt, Tobias
Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Wallmersperger, Helmut
Freier Architekt

3. Weitere Gutachter

Bauer, Ulrich
Bankkaufmann, Stadtrat

Baum, Phillipp
Dipl. Finanzwirt (FH), Staatliches Rechnungsprüfungsamt Stuttgart

Dr. Bohn, Eckart
Diplomkaufmann, als Vertreter des Mieterbundes

Buhl, Martin
Dipl. Ingenieur, Vermögen und Bau Baden Württemberg

Dr. Caesperlein, Toni
Dipl.-Geograph, Immobilienbewerter (IfS)

Goll, Manfred
Dipl. Bauingenieur (FH)

Gramespacher, Hanspeter
Dipl- Volkswirt

Hoffmann, Bruno
Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Hörrmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kopp, Christian
Landwirtschaftsmeister

Liebchen, Andreas
Kreisdgärtnermeister

Liepins, Margit
Angestellte, Stadträtin

Noz, Reinhold
Elektromeister, Stadtrat

Pfizenmaier, Hans-Peter
Dipl. Verwaltungswirt

Remmele, Bernhard
Bäckermeister, Stadtrat

Schmidt, Andreas
Bankkaufmann; Gewerbeimmobilien KSK Ludwigsburg

Schneller, Helga
Bankkauffrau; als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzervereins

Weinreuter, Bernd
Dipl. Ingenieur

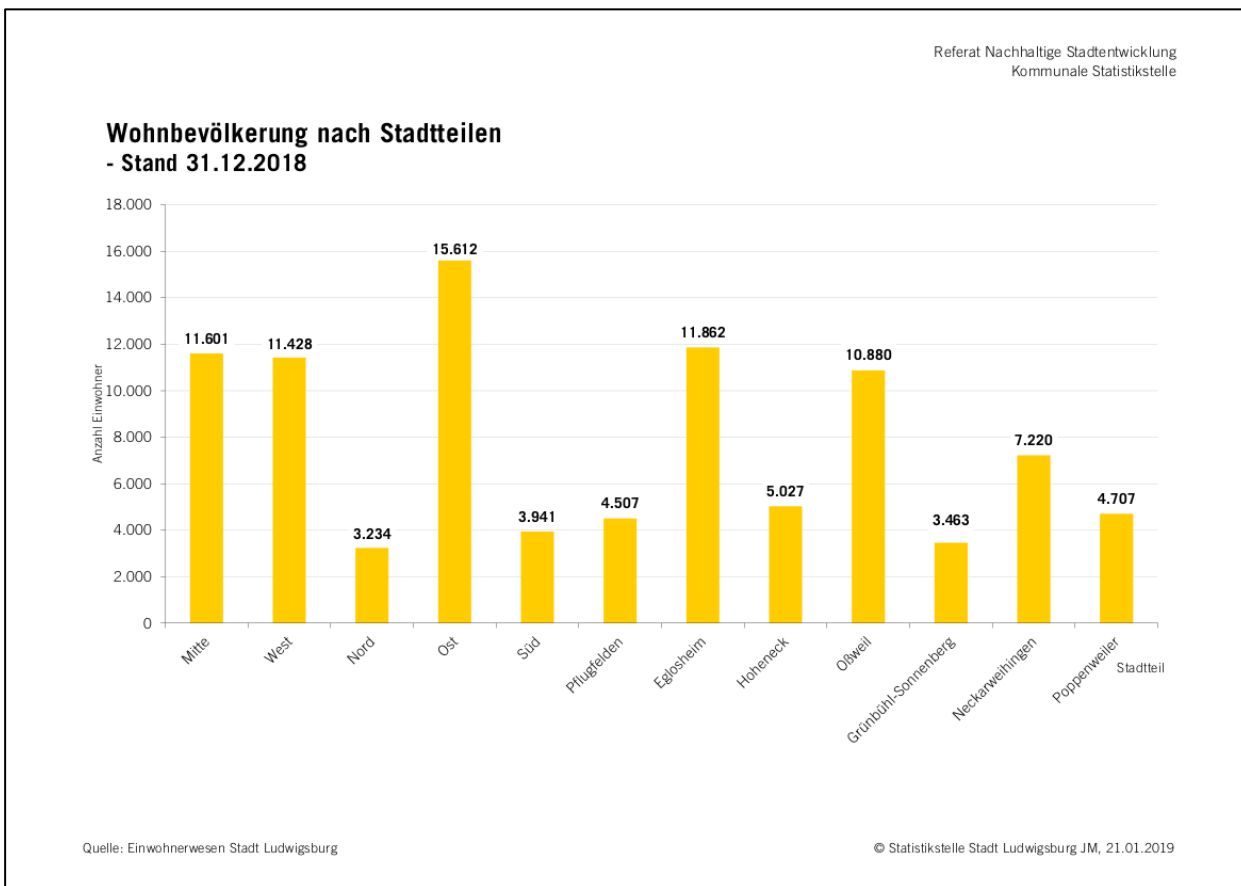
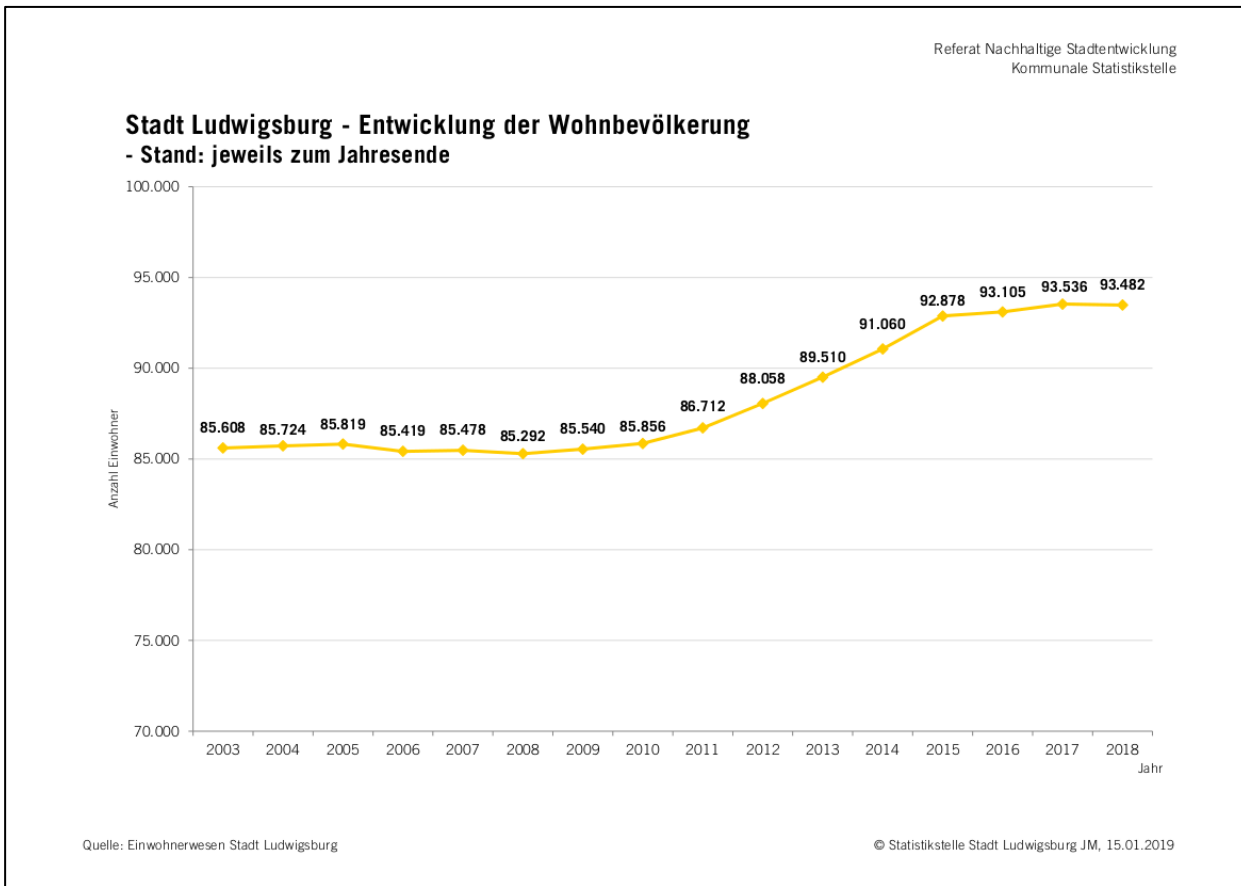
4. Vertreter der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB

Reich, Volker
Finanzamt Ludwigsburg

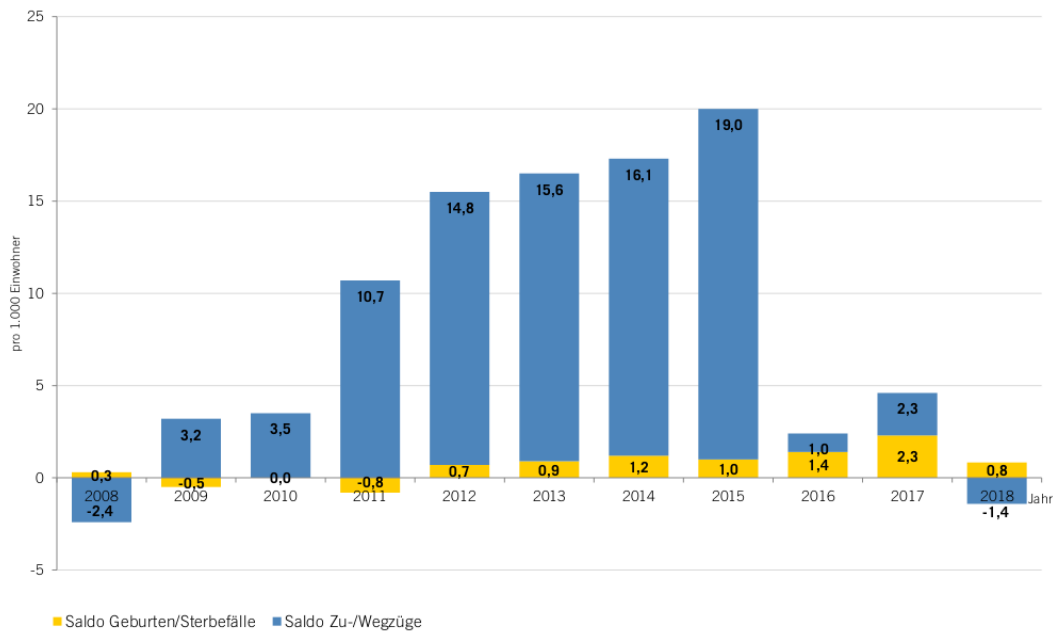
Dieterich, Sabine
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

I. Allgemeine Statistische Zahlen aus Ludwigsburg

- Auszüge aus den Daten der städtischen Statistikstelle beim Referat Nachhaltige Stadtentwicklung



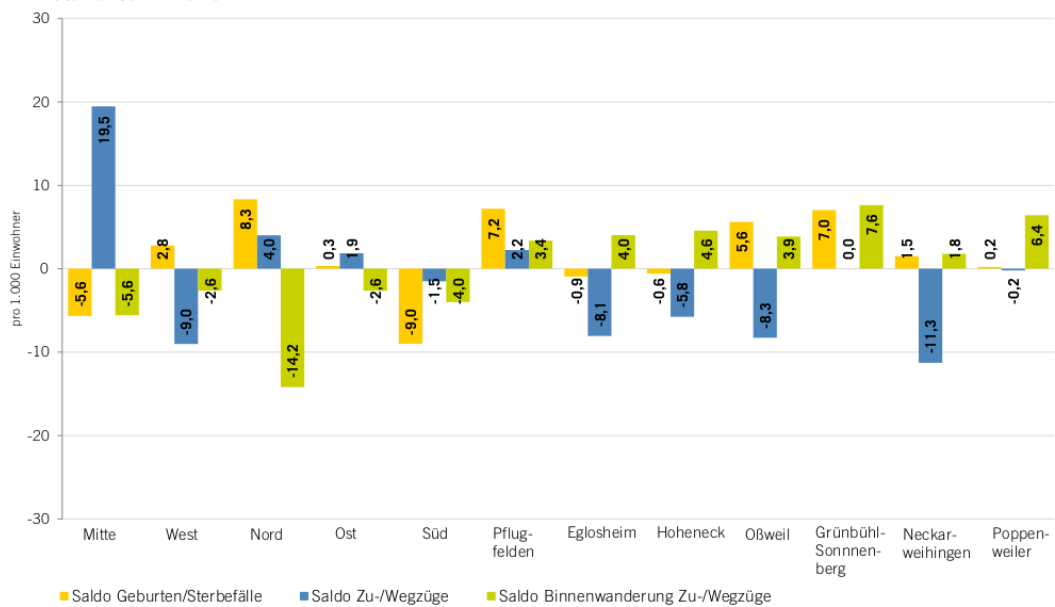
Bevölkerungsbilanz



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 21.01.2019

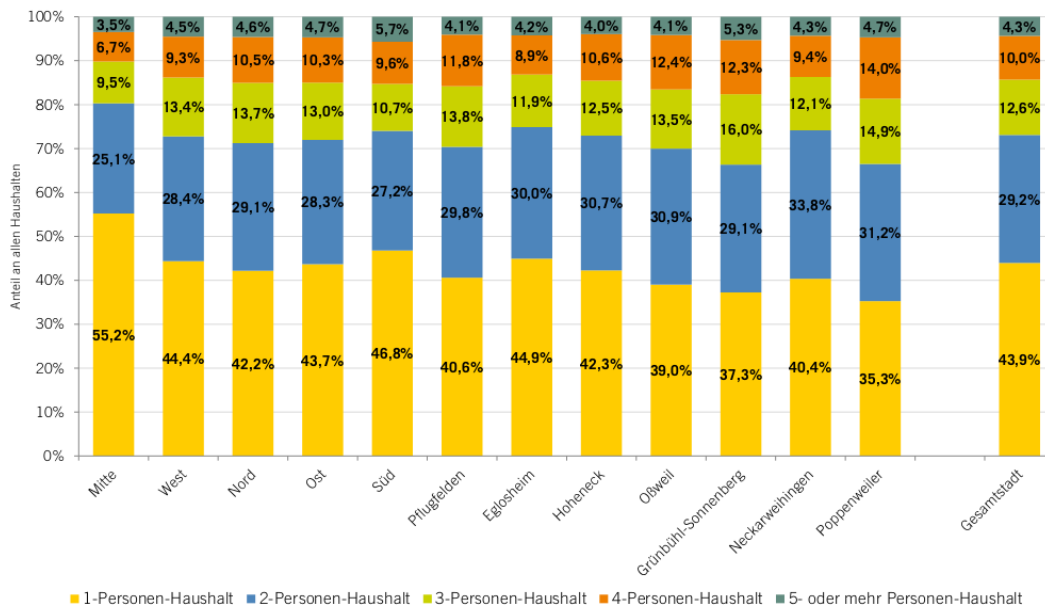
Bevölkerungsbilanz in den Stadtteilen - Stand: Jahr 2018



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 21.01.2019

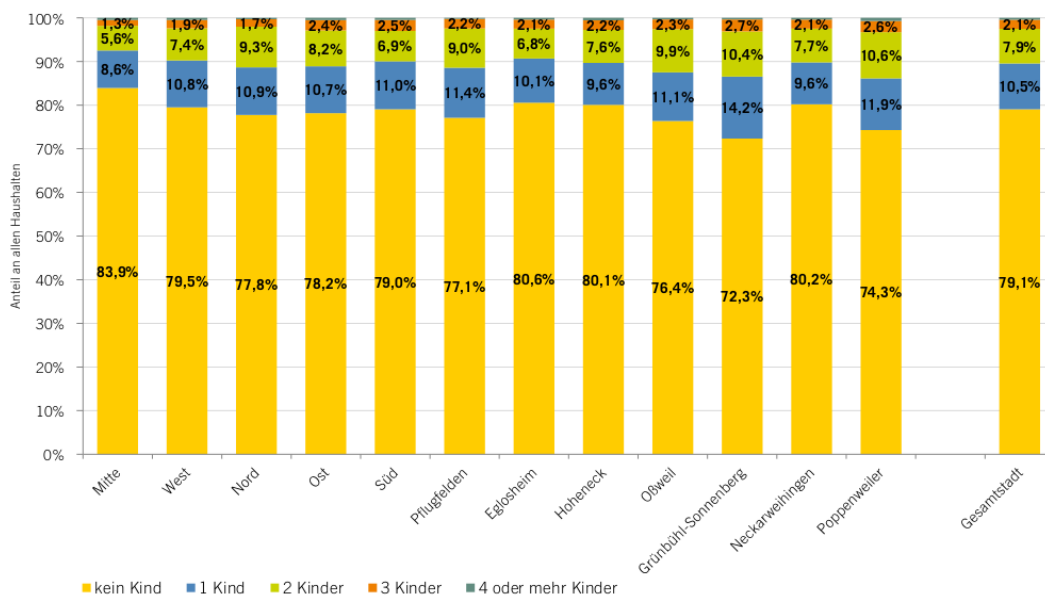
Haushaltsgrößen - Stand 31.12.2018



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 21.01.2019

Anzahl der Kinder* in den Haushalten - Stand 31.12.2018



*unter 18 J., ledig, kinderlos

Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 21.01.2019

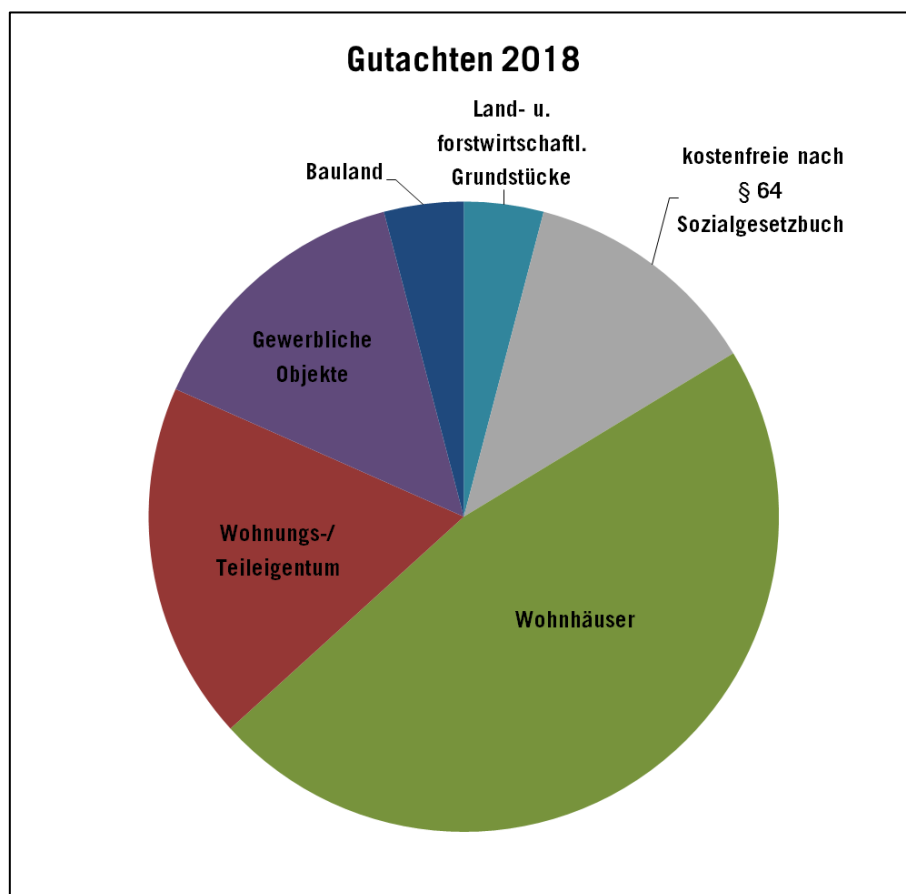
II. Tätigkeitsbericht 2018 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 10 Sitzungen insgesamt 43 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 23 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 6 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

Die Vorbereitungen zu jedem Gutachten werden ausschließlich von der Geschäftsstelle durchgeführt.

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2
Bauland	2
Wohnhäuser	23
Gewerbliche Objekte	7
Wohnungseigentum	9
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>6</u>
Gesamt	49



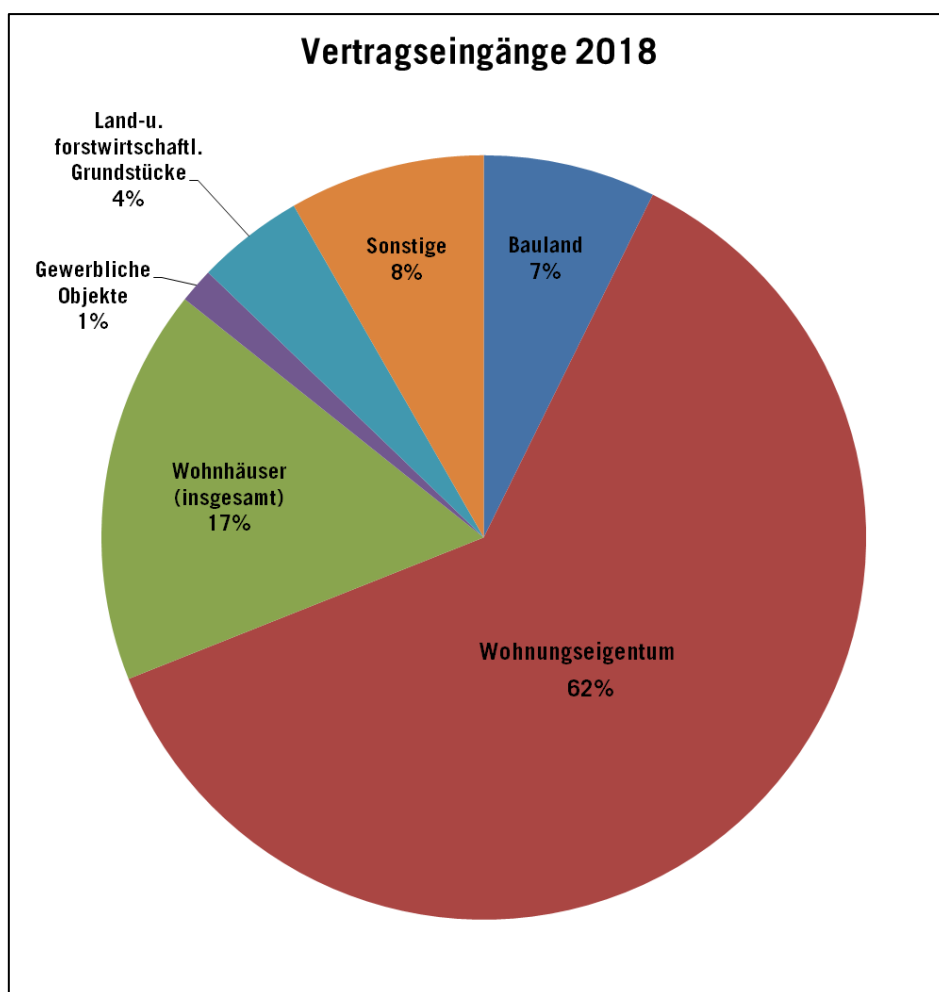
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 44 ff.

III. Immobilienmarkt 2018

1. Vertragseingang seit 2010

Jahr	Insgesamt	Bauland	WE	Wohnhäuser	Gewerbliche Objekte	Land- u. forstwirtschaftl. Grundstücke	Sonstige
2010	1.384	108	814	167	16	58	221
2011	1.512	84	921	204	22	87	194
2012	1.462	76	922	174	20	97	175
2013	1.324	62	835	162	21	71	173
2014	1.413	56	820	233	18	99	187
2015	1.167	45	692	142	29	80	179
2016	1.039	30	589	174	10	64	172
2017	971	34	565	177	13	76	106
2018	1.015	74	626	170	15	46	84



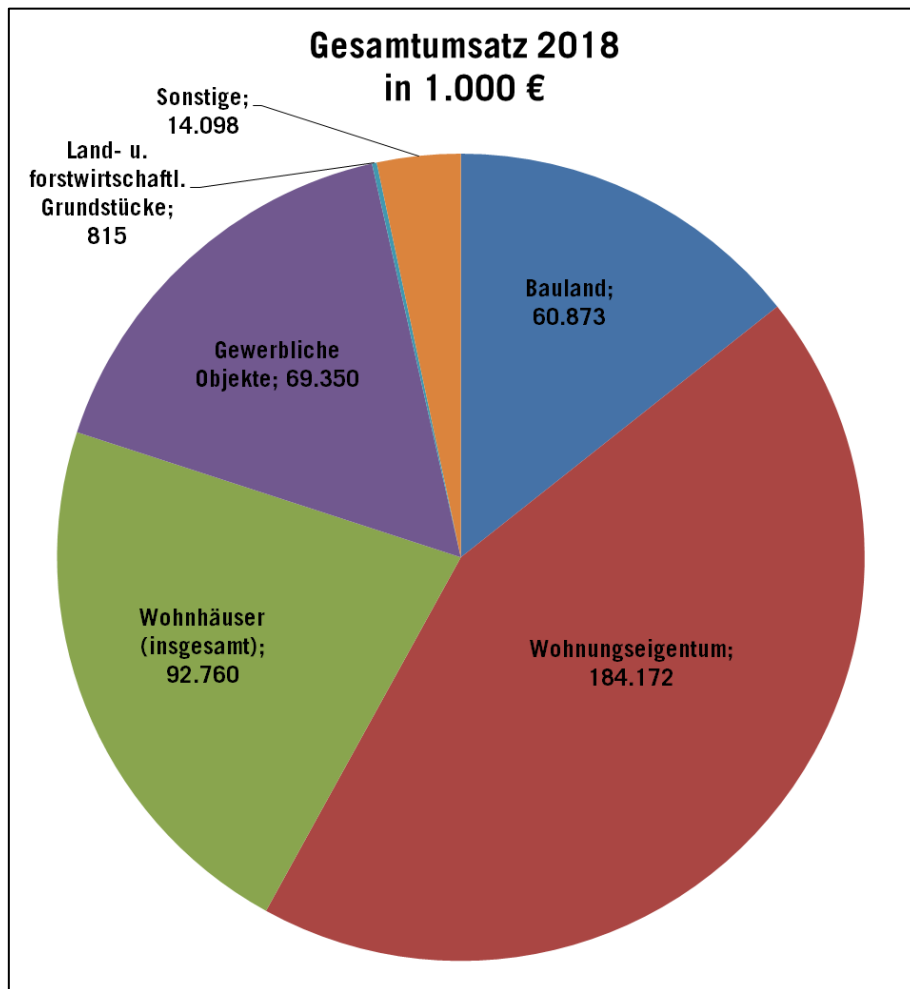
2. Grundstücksumsatz 2018

Die Grundlagen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstückverkäufe verteilen sich wie folgt:

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
1 Unbebaute Grundstücke			
1.1 Baureifes Wohnbauland	64	3,13	23.438
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	10	7,04	36.993
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	<u>(74)</u>	<u>(10,17)</u>	<u>(60.431)</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	53	9,60	6.259
davon Landwirtschaft	(46)	(9,57)	(815)
davon Bauerwartungs- u. Rohbauland	(0)	(0)	(0)
Summe unbebaute Grundstücke	<u>127</u>	<u>19,77</u>	<u>66.690</u>
	Anzahl	Fläche in ha	
Erbbaurechtsbestellungen	<u>1</u>	<u>0,04</u>	

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	120	58.320
davon: Neubau	(0)	(0)
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	(52)	(24.025)
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	50	34.440
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	8	61.650
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	7	7.700
2.5 Sonstige Objekte	1	4
Summe bebaute Grundstücke	<u>186</u>	<u>162.114</u>
3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum	<u>719</u>	<u>192.822</u>
davon: nur Eigentumswohnungen	(626)	(184.172)
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	155	75.498
Wiederverkäufe	415	96.663
Erstverkäufe aus Umwandlungen	1	324
Durchschnittspreise in EUR/m ² (ETW Neubau/Erstverkauf)		5.458
Durchschnittsgröße der WE in m ²		76



3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2018 (ohne Wohnbaugrundstücke)

Wohnungsbau Bauerwartungsland:	keine auswertbaren Verträge
Wohnungsbau Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Gewerbe Bauerwartungsland:	keine auswertbaren Verträge
Gewerbe Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Mischgebiet:	Gesamtstadt ø 543 €/m ²
Gewerbe:	Gesamtstadt ø 206 €/m ²

Die Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

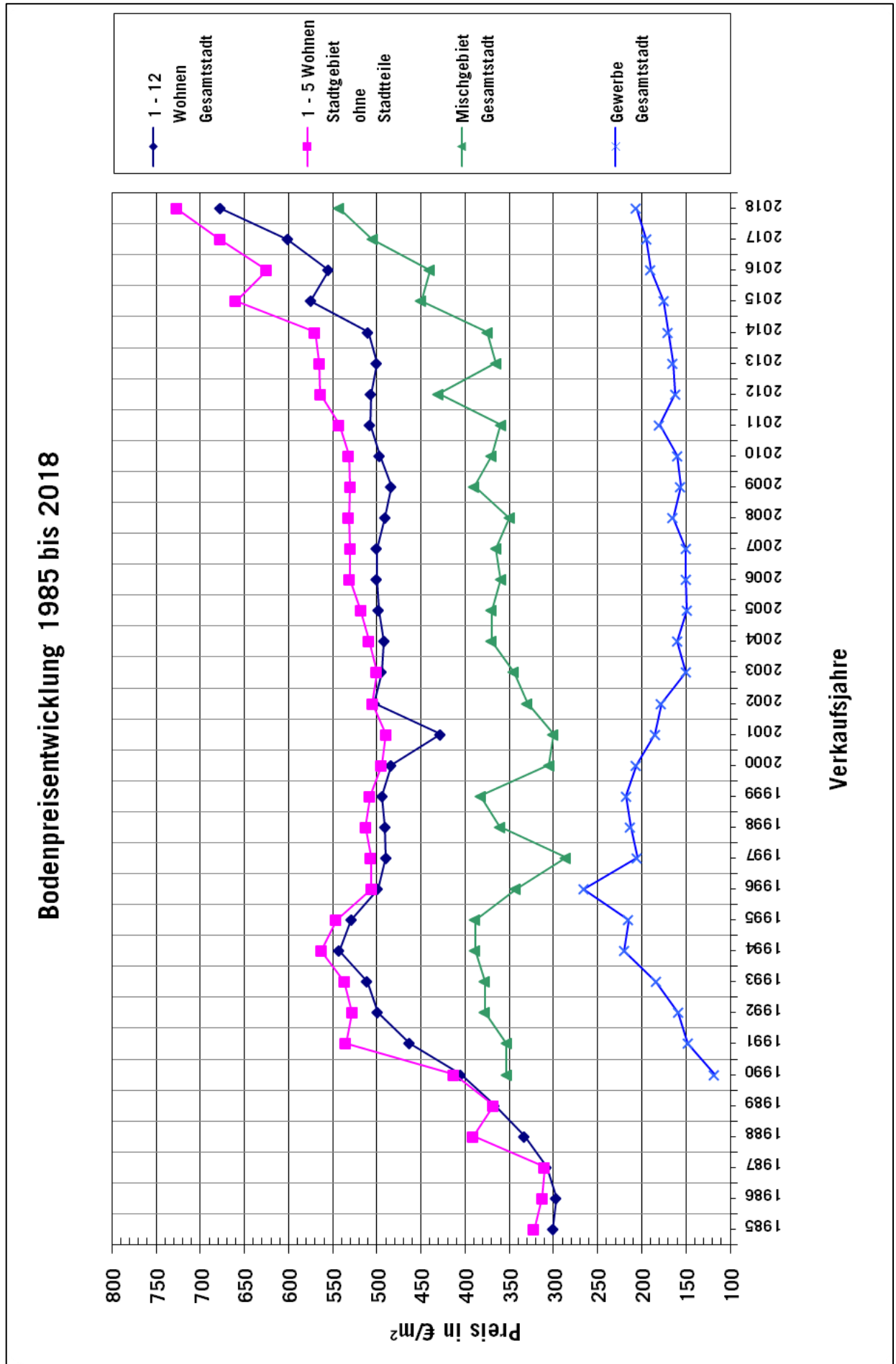
4. Durchschnittspreise Wohnungsbaugrundstücke 2005 bis 2018

Stadtteilnummern	Gesamtstadt 1 – 12		Stadtgebiete ohne Stadtteile 1 – 5		Stadtgebiete ohne Neckarw. und Poppenw. 1 - 10		Pflugfelden		Eglosheim		Hoheneck		Obweil		Grünbühl- Sonnenberg		Neckar- weihingen		Poppenweiler	
	Jahr	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
2005	498	498	518	509	468	414	532	505	453	375										
2006	500	500	531	516	475	405	520	510	455	400										
2007	500	500	530	518	520	410	525	530	470	410										
2008	491	491	532	511	496	409	532	531	487	414										
2009	484	484	530	501	480	397	507	497	449	402										
2010	497	497	532	514	495	400	517	508	444	406										
2011	508	508	543	525	543	406	522	540	474	392										
2012	507	507	564	530	514	413	545	522	468	403										
2013	500	500	565	515	495	390	520	535	430	405										
2014	510	510	570	540	505	420	555	555	455	420										
2015	575	575	660	620	520	505	605	615	490	465										
2016	555	555	625	585	550	465	550	560	475	435										
2017	601	601	678	635	604	513	602	598	519	452										
2018	677	677	727	705	638	550	692	696	554	531										

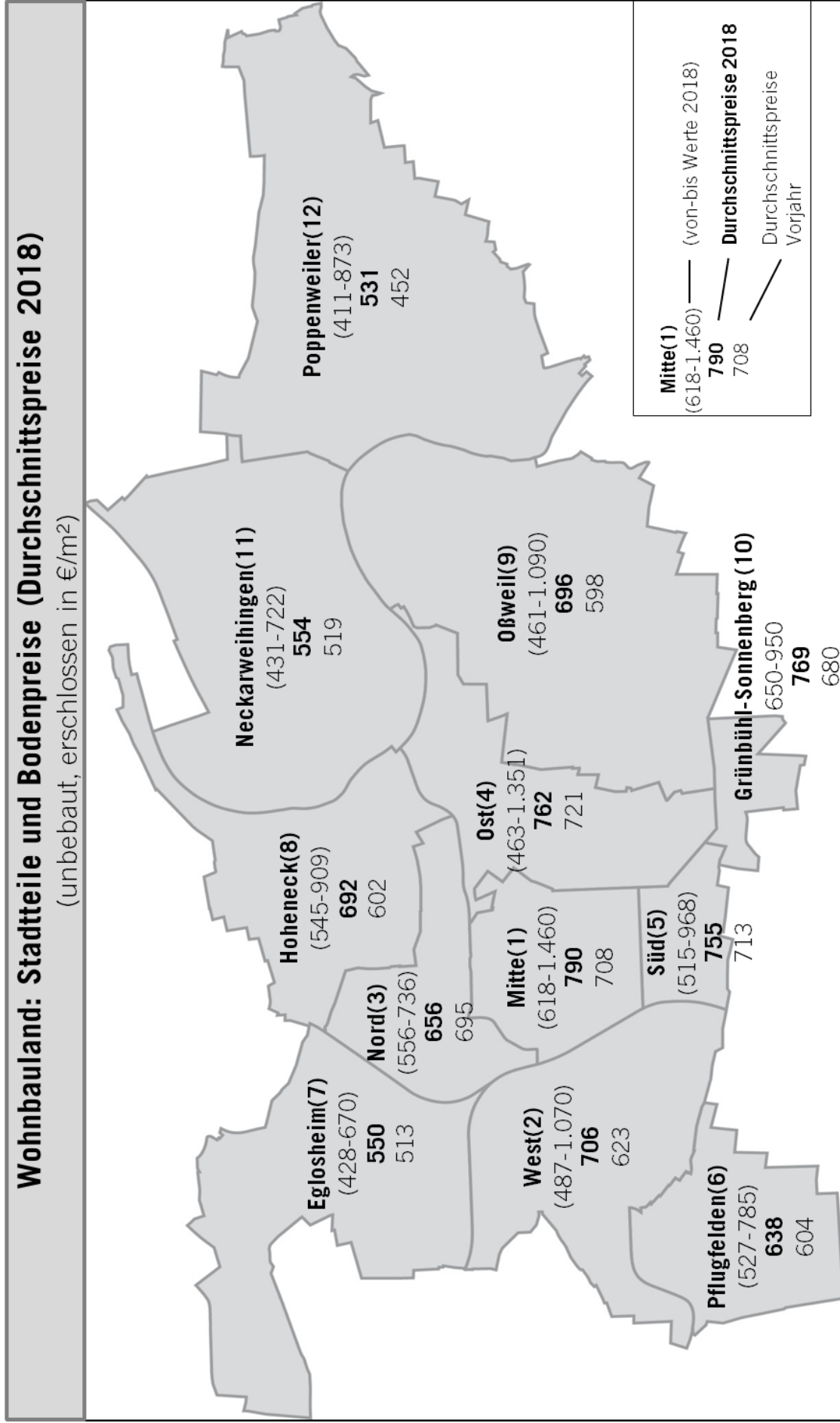
Veränderungen																				
2017⇨2018	13%	7%	11%	6%	7%	15%	16%	13%	7%	17%										
2016⇨2017	8%	8%	9%	10%	10%	9%	7%	9%	10%	4%										
2015⇨2016	-3%	-5%	-6%	6%	-8%	-9%	-9%	-3%	-8%	-6%										
2013⇨2018	35%	29%	37%	29%	41%	33%	30%	29%	41%	31%										
2008⇨2013	2%	6%	1%	0%	-5%	-2%	1%	-12%	-5%	-2%										

*) Zu wenige Verkaufsfälle

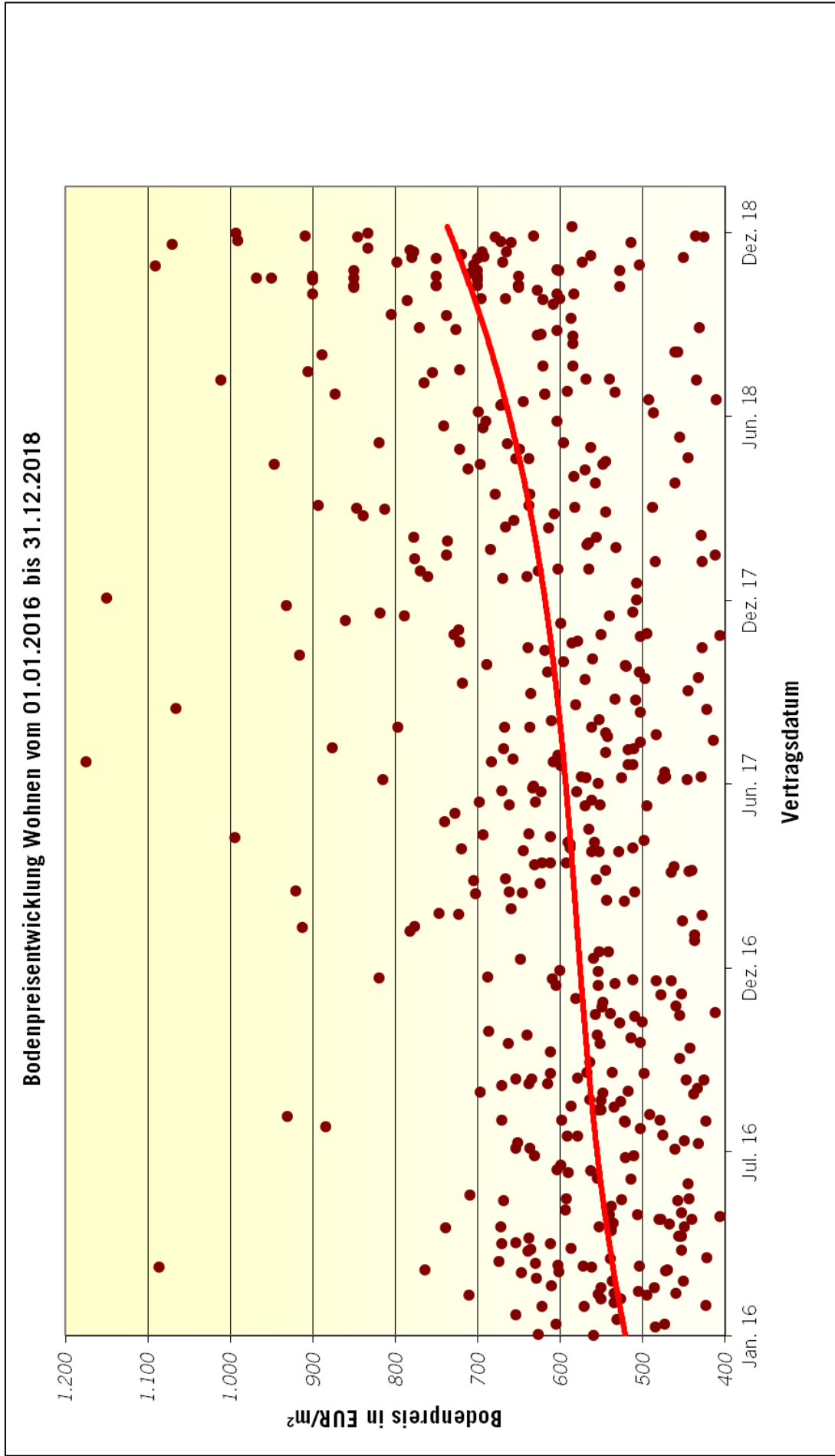
5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2018



6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise



7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2016 bis 2018



8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019

Nach § 196 BauGB i. V. m. § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gutachterausschuss auf Ende jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte festzulegen. Er hat in seiner Sitzung am 05.06.2019 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018)

Innenstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	770	245	ebf	Wohnen	City Ost
1013	825	330	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	650	745	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	700	235	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	760	505	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3350	145	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	2000	360	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1340	365	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	620	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	620	370	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	750	375	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	590	595	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	650	430	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	550	--	ebf	Misch	Weststadt
3021	220	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	220	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	220	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	180	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	220	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	180	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	735	520	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	665	785	ebf	Wohnen	Favoritgärten
1033	640	450	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	850	470	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	600	330	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	780	510	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	680	350	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	875	785	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	475	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	220	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1051	800	520	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	670	430	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	755	480	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	siehe 1302		ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	450	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	220	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1061	600	275	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	660	225	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	660	--	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	600	450	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	480	--	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	220	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1071	475	260	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	570	380	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	550	360	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	530	355	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	595	250	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	545	585	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	500	--	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	400	--	ebf	Misch	Eglosheim
3071	220	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	220	--	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	220	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	475	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1081	750	370	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	630	440	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	620	250	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	690	415	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	475	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	220	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	120	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1091	650	265	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	650	415	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	620	295	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	615	485	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	870	320	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	475	--	ebf	Misch	Obweil
3091	220	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl/Sonnenberg					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1301	520	--	ebf	Wohnen	Gesamt
1302*	770	300	ebf	Wohnen	Sonnenberg
3120	420	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1311	480	330	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	550	530	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	620	275	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	585	380	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
1315	620	--	Ebf	Wohnen	Schauinsland
3121	420	--	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	180	--	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m ²	Ø Größe in m ²	Erschließung	Nutzungsart	
1321	475	430	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	550	545	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	500	300	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	520	240	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	410	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	180	--	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

*ersetzt Richtwertzone 1054

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

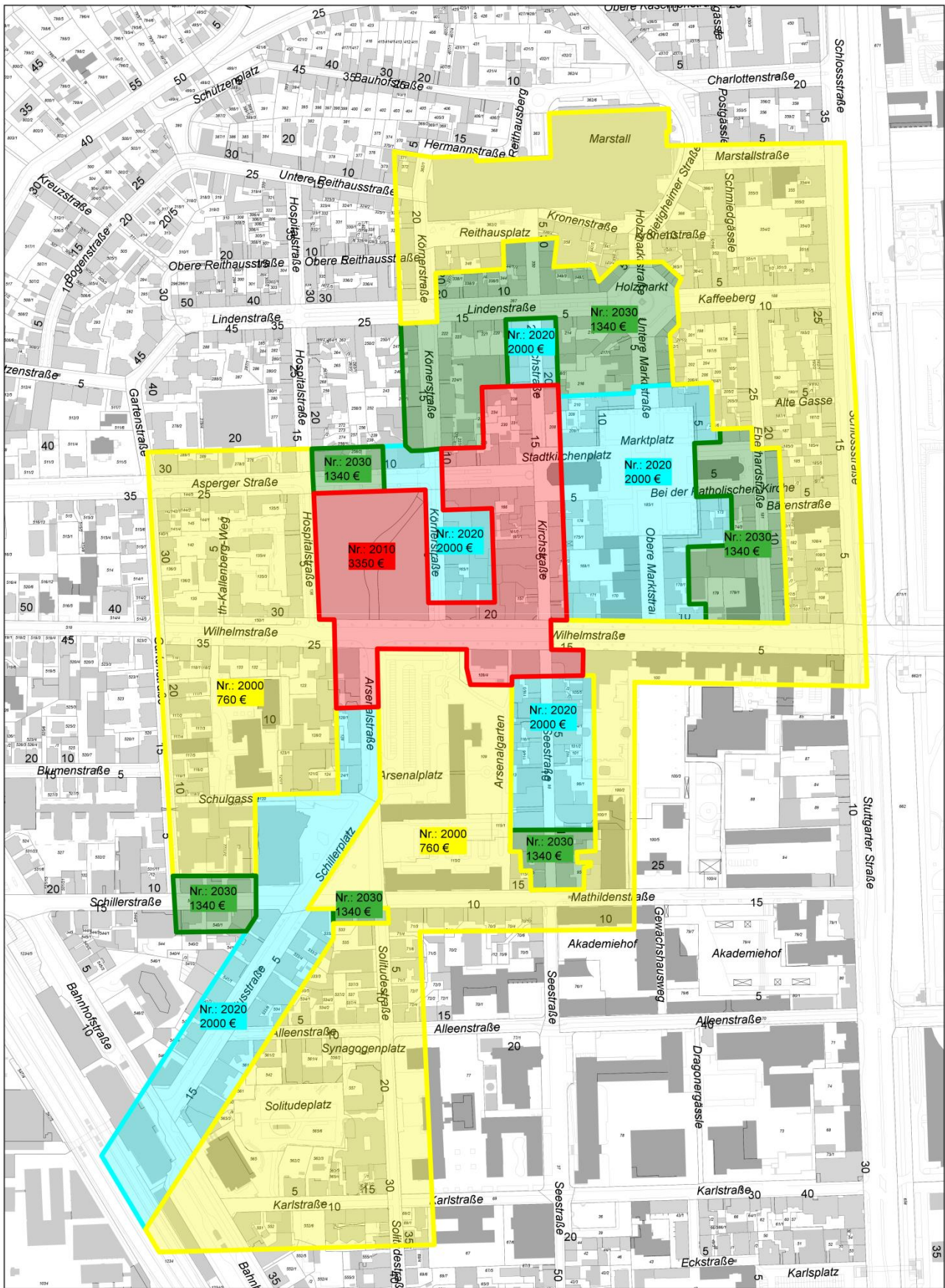
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück (nicht geeignet für Grundstücksgrößenumrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

9. Bodenrichtwerte Stadtmitt (Kerngebiet) auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019



10. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2018, gültig ab 01.01.2019

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018

Gesamtstadt *			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5101	4,75	1,50 – 11,00	Ackerland
	4,00	2,20 – 9,05	Baumwiese
	11,50	2,55 – 28,05	Weinberge
	20,25	6,80 – 43,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,35 – 4,50	Waldfläche

Pflugfelden			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5106	7,50	7,00	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	20,25	7,95 – 39,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	4,50	3,45 – 5,15	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	24,00	13,00 – 43,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	5,00	1,90 – 5,15	Ackerland
	4,00	--	Baumwiese
	15,00	2,55 – 28,00	Weinberge
	21,00	6,80 -34,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	--	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	7,50	5,20 – 11,00	Ackerland
	4,50	--	Baumwiese
	30,00	22,60 – 38,40	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,00 – 4,50	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Neckarweihingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5111	5,50	3,00 – 7,95	Ackerland
	4,00	2,20 – 4,15	Baumwiese
	8,50	6,35 – 10,35	Weinberge
	18,00	9,35 – 26,35	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,35 – 1,90	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	RIWE €/m ²	von/bis €/m ²	Nutzungsart
5112	4,80	1,50 – 7,90	Ackerland
	3,00	2,50 – 2,60	Baumwiese
	8,50	9,00	Weinberge
	15,00	8,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,20 – 3,45	Waldfläche
	40,00	40,00	Aussiedlerhöfe

*In Innen-, West-, Nord-, Ost- und Südstadt lagen keine wertrelevanten Verkaufsfälle vor

11. Empfehlung für interne Kostenansätze bei Sonderflächen

Art der Grundstücks	Wert €/m ²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	45,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	15,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	23,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	13,00

Abweichungen des Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Entwicklung, Art der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße und Zuschnitte bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Hinweis: Diese Werte stellen keine Bodenrichtwerte dar, da es für diese Flächen rechtlich keine Bodenrichtwerte gibt. Es sind nur Empfehlungen auf der Basis von Erfahrungswerten und der konjunkturellen Entwicklung.

12. Auswertung Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2017/2018

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- und Doppelhäuser	0	1946	1960	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		
	23	1961	1970	114	670	199.000	610.000	65%
		1967		309		365.413		
	42	1971	1980	124	492	245.000	664.000	52%
		1976		267		429.292		
	11	1981	1990	144	456	333.000	829.000	42%
		1986		235		489.227		
	4	1991	2000	92	274	290.000	643.800	35%
		1995		214		467.950		
	8	2001	2010	122	260	330.000	695.000	29%
		2005		174		542.000		
	3	2011	2018	142	245	585.000	950.000	21%
		2014		196		758.333		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freistehende Einfamilien- Häuser	0	1946	1960	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		
	32	1961	1970	45	1.204	57.491	1.256.000	70%
		1968		433		498.227		
	20	1971	1980	160	700	200.000	1.565.000	57%
		1975		380		563.885		
	4	1981	1990	140	529	260.500	620.000	53%
		1985		347		477.875		
	2	1991	2000	187	188	390.000	493.000	36%
		1997		188		441.500		
	4	2001	2010	180	460	580.480	1.400.000	30%
		2007		353		874.370		
	1	2011	2018	285	285	576.000	576.000	31%
		2012		285		576.000		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Familien- Häuser	0	1946	1960	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		
	23	1961	1970	224	800	160.000	1.120.000	71%
		1968		476		525.343		
	10	1971	1980	45	418	120.000	830.000	47%
		1973		290		456.800		
	2	1981	1990	340	438	346.000	1.272.000	44%
		1982		389		809.000		
	0	1991	2018	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
3.- und 4.- Familien- Häuser	5	1946	1960	300	800	260.000	750.000	73%
		1956		527		567.000		
	24	1961	1970	174	656	297.999	1.000.000	54%
		1966		407		540.573		
	8	1971	1980	416	886	480.000	1.350.000	57%
		1974		550		701.240		
	1	1981	1990	417	417	650.000	650.000	35%
		1981		417		650.000		
	0	1991	2018	-	-	-	-	0%
		keine Verträge		-		-		

13. Weitere Daten zur Wertermittlung

a. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren – Sachwertfaktoren

Der Sachwert wird nach einem bundeseinheitlichen Wertermittlungsverfahren berechnet. Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wieder. Bei einem Faktor > 1,0 zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

Durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen konnten die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten:

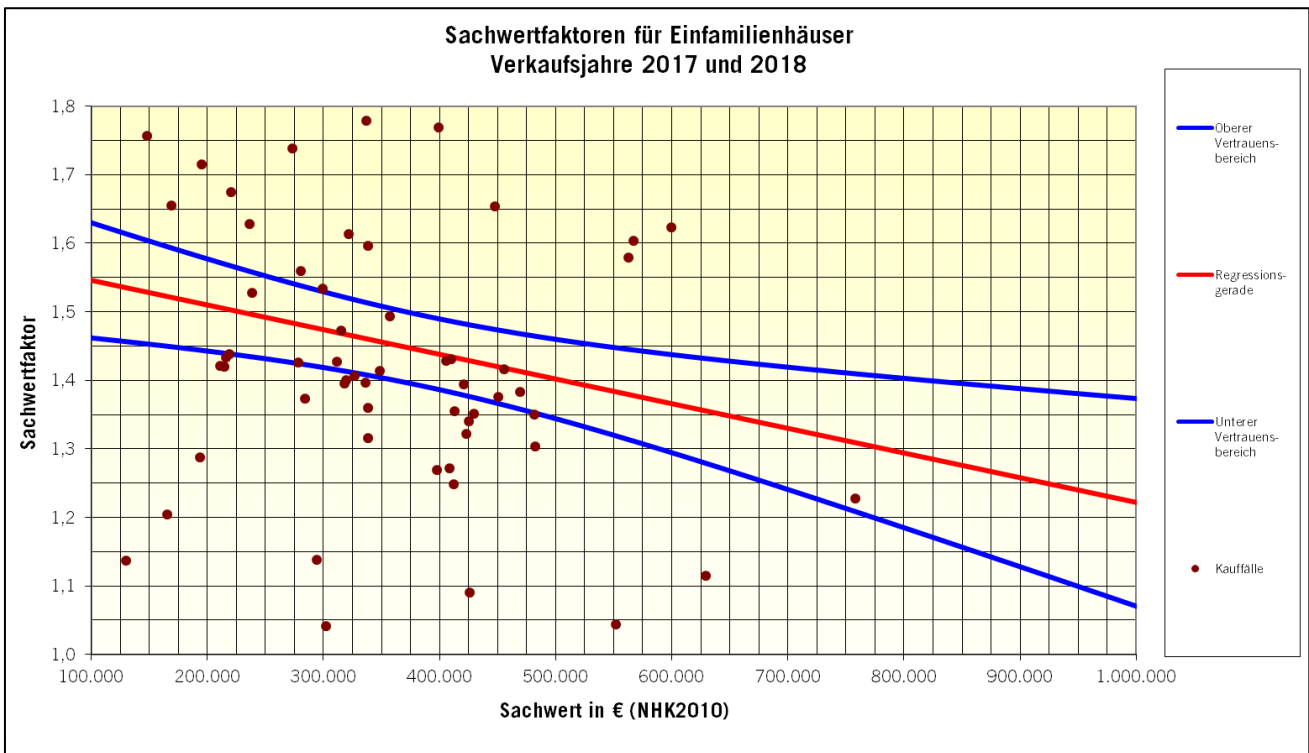
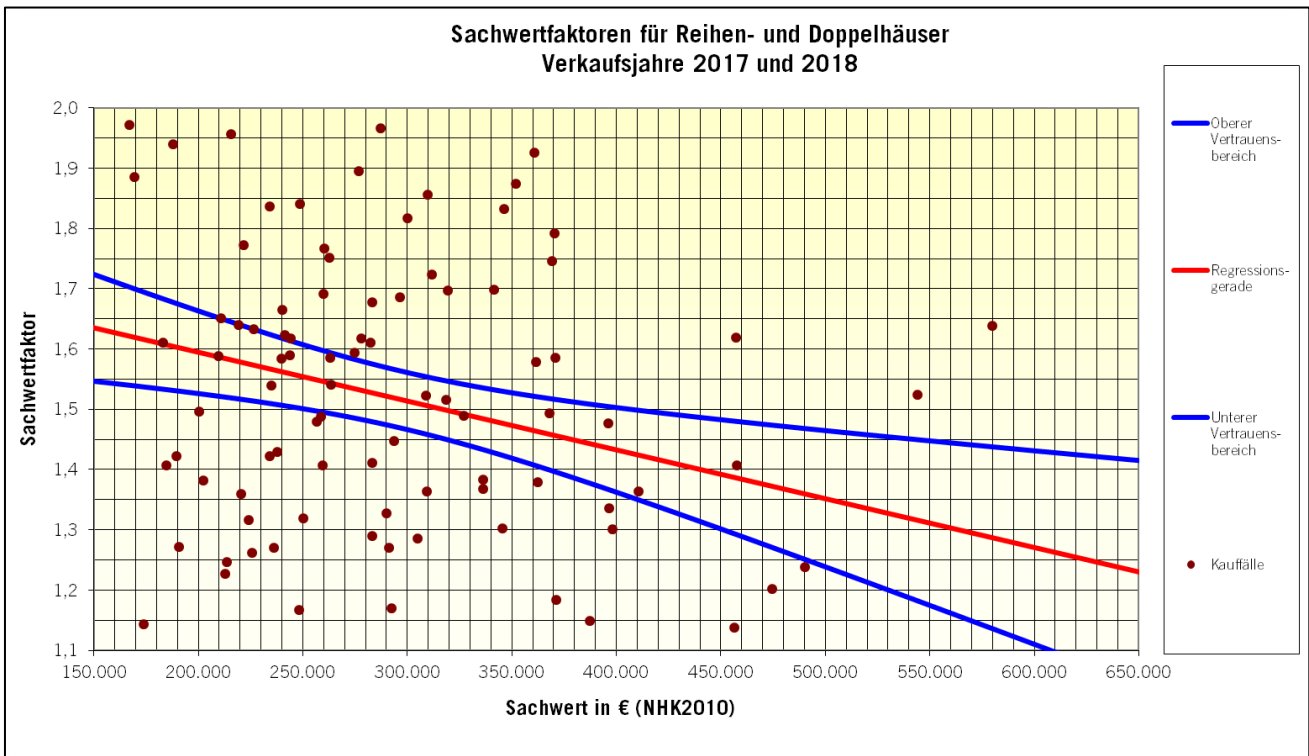
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Modernisierungen wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie berücksichtigt.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt.
- Für die Außenanlagen wurde pauschal ein Betrag von 3 bis 5 % des Gebäudesachwerts angesetzt.

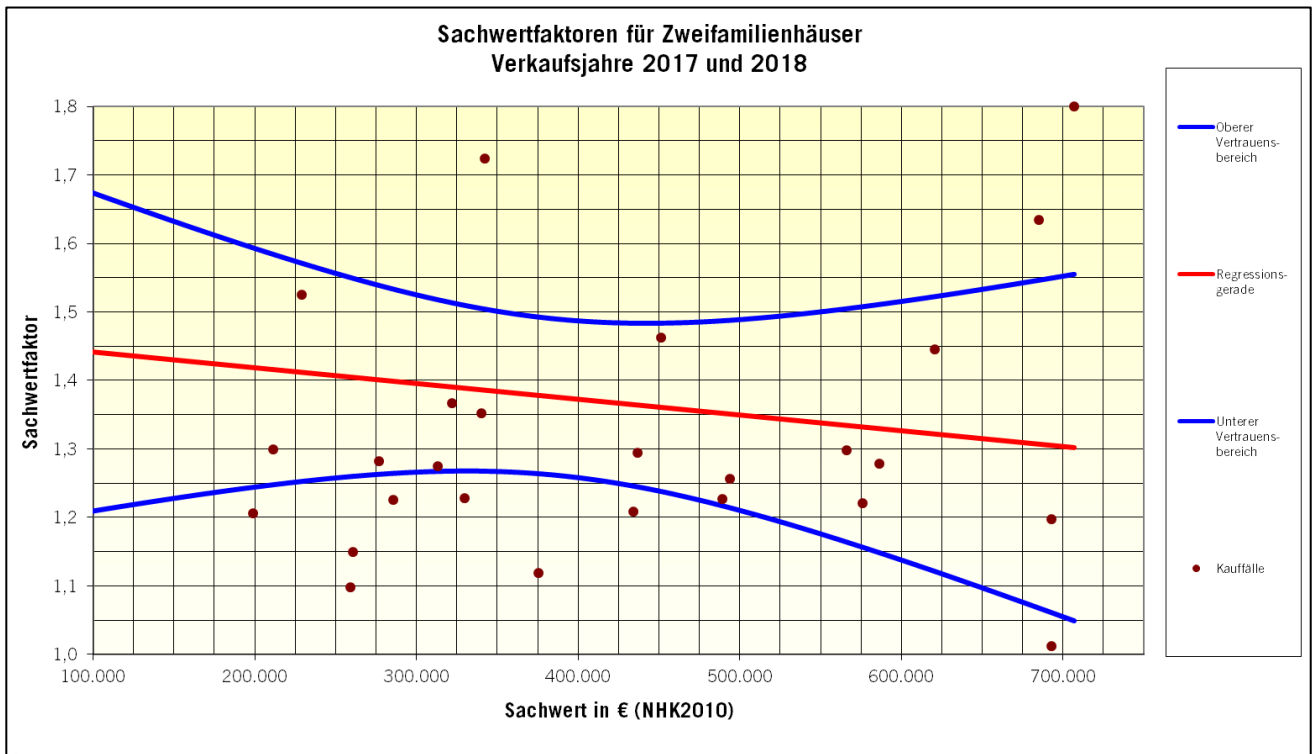
Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2017 und 2018.

Achtung:

Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden.

Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.





GFZ Umrechnungskoeffizienten

Im Rahmen einer Diplomarbeit im Jahre 2007 wurde untersucht, ob das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf die Bodenpreise in Ludwigsburg hat. Hierzu wurden 146 vergleichbare Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2006 ausgewertet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) dargestellten Umrechnungskoeffizienten auf den Ludwigsburger Grundstücksmarkt nicht übertragen werden können. Die Untersuchung ergab vielmehr, dass eine Auswirkung des Maßes der baulichen Nutzung nicht sicher und wissenschaftlich fundiert nachgewiesen werden kann. Der Gutachterausschuss empfiehlt daher keine „theoretische“ Umrechnung nach der Anlage 11 der WertR vorzunehmen.

b. Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

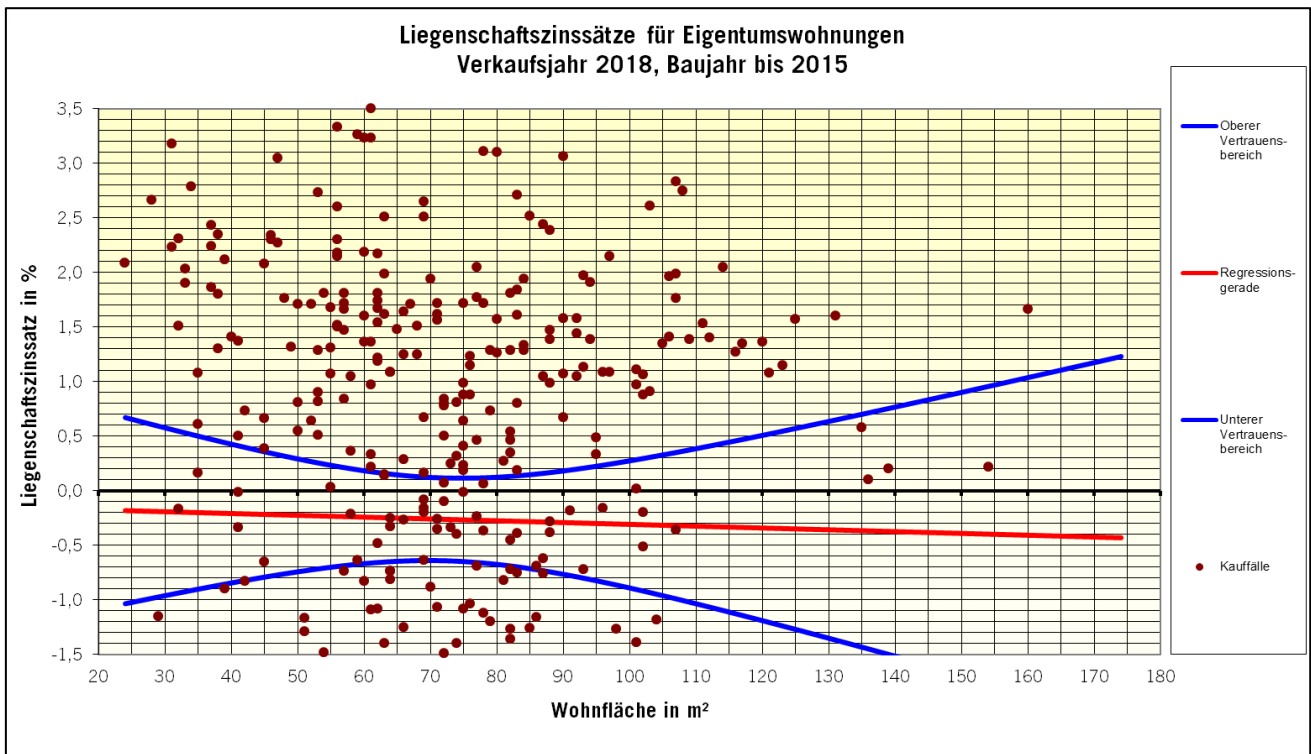
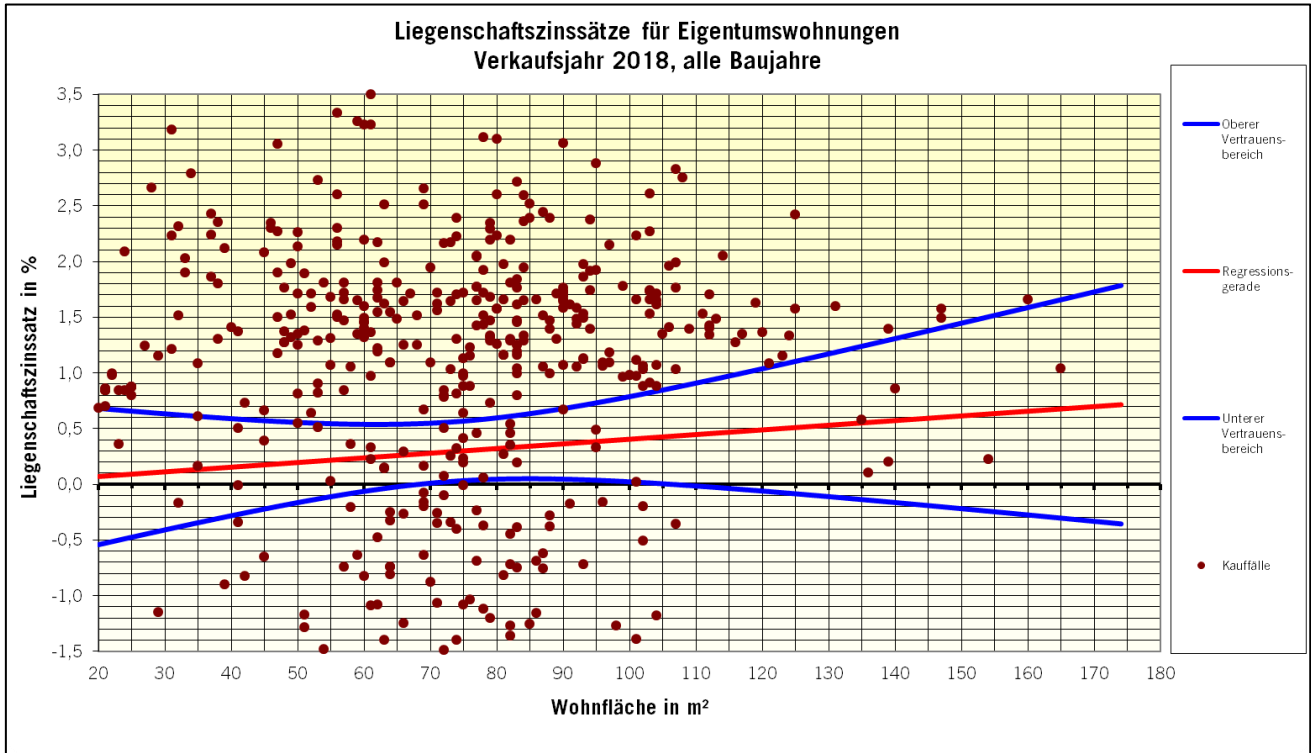
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene Liegenschaftszinssätze ergeben.

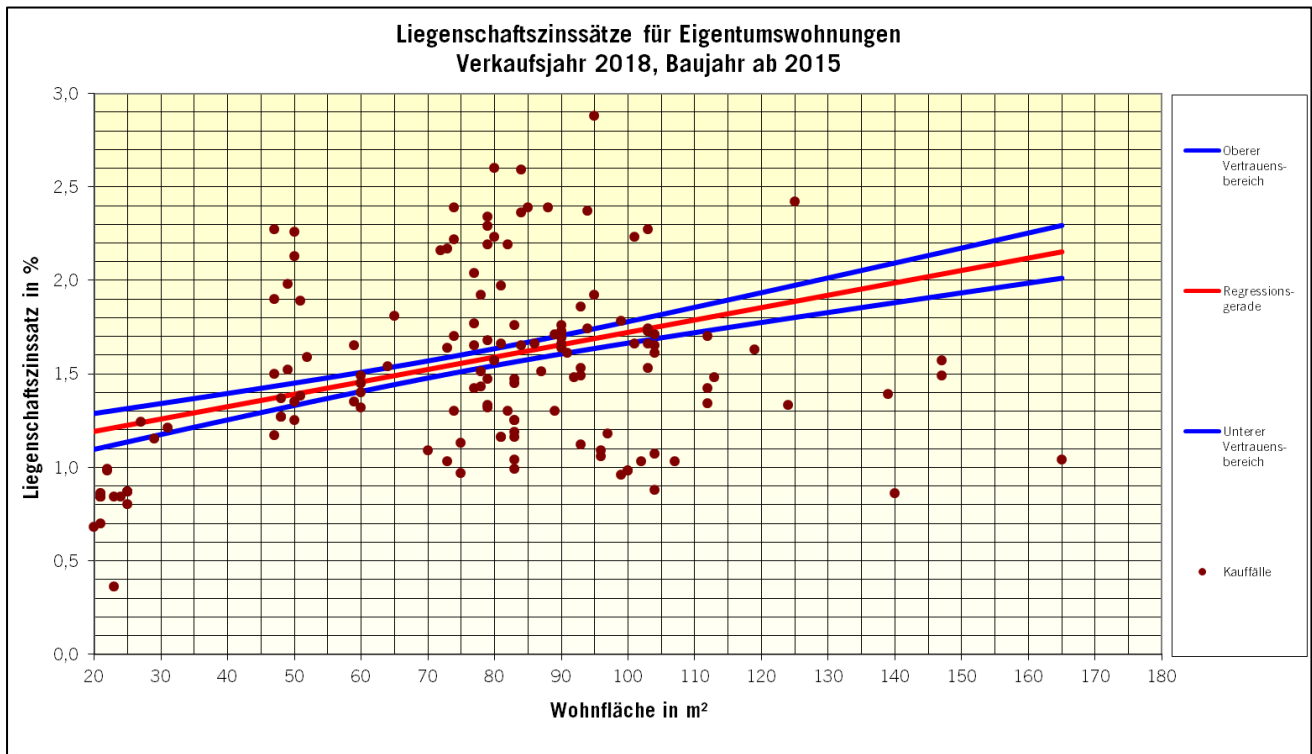
Nach den Erfahrungen und gestützt durch Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in Ludwigsburg im Bereich der folgenden Spannen:

Objektart	mittlere Spanne %	Vielfaches des Jahresrohertrags	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser	-0,3 bis 5,5 ø 2,0	19 bis 30 ø 24	
Geschäftslage	2,4 bis 6,0 ø 3,5	17 bis 28 ø 23	stark lage- und nutzungsabhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,5 bis 8,9 ø 5,5	13 bis 20 ø 17	stark lage- und nutzungsabhängig

Diese Spannen werden auch durch die Auswertungen der Kaufpreissammlung gestützt. Eine direkte Ableitung unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer war bei den Geschäftslagen sowie bei den Gewerbe-/Industrieobjekten mangels ausreichender Verträge nicht möglich.

Bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen konnte durch die ausreichende Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen.





c. Auswirkungen einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

d. Gebäude- und Ertragsfaktoren

Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen.

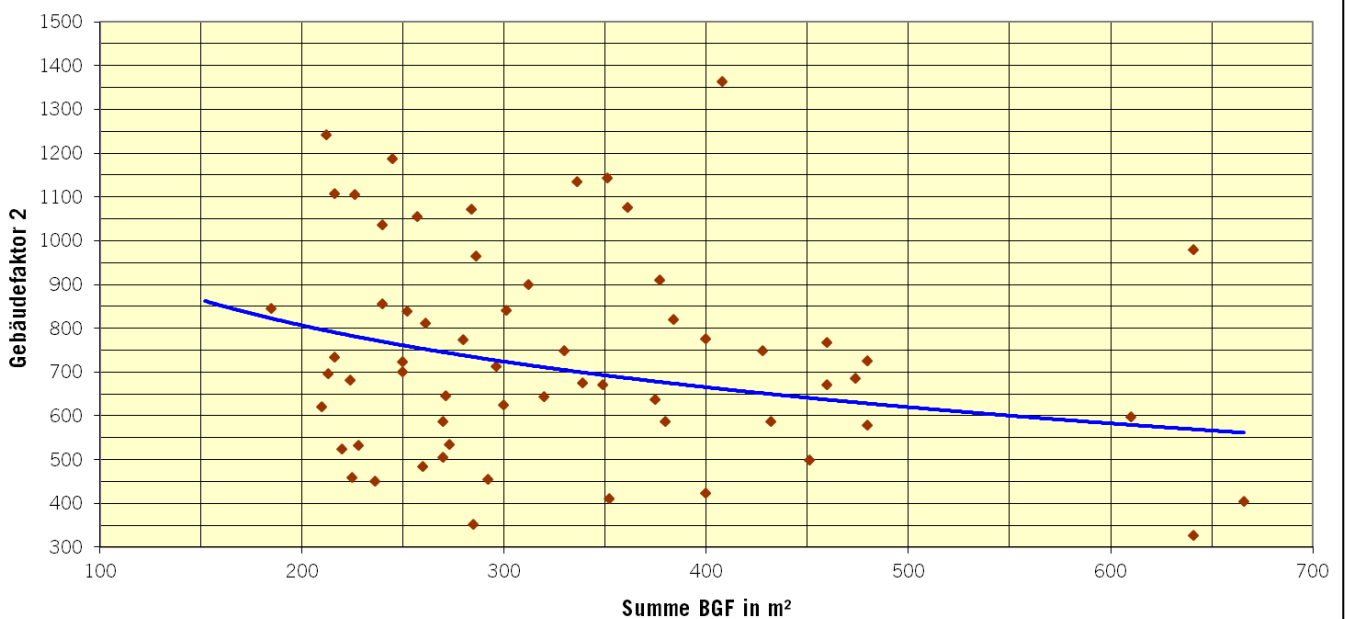
- Gebädefaktoren

Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebädefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrenbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials nicht auch noch nach Objektarten unterschieden werden. Basis sind die NHK 2010.

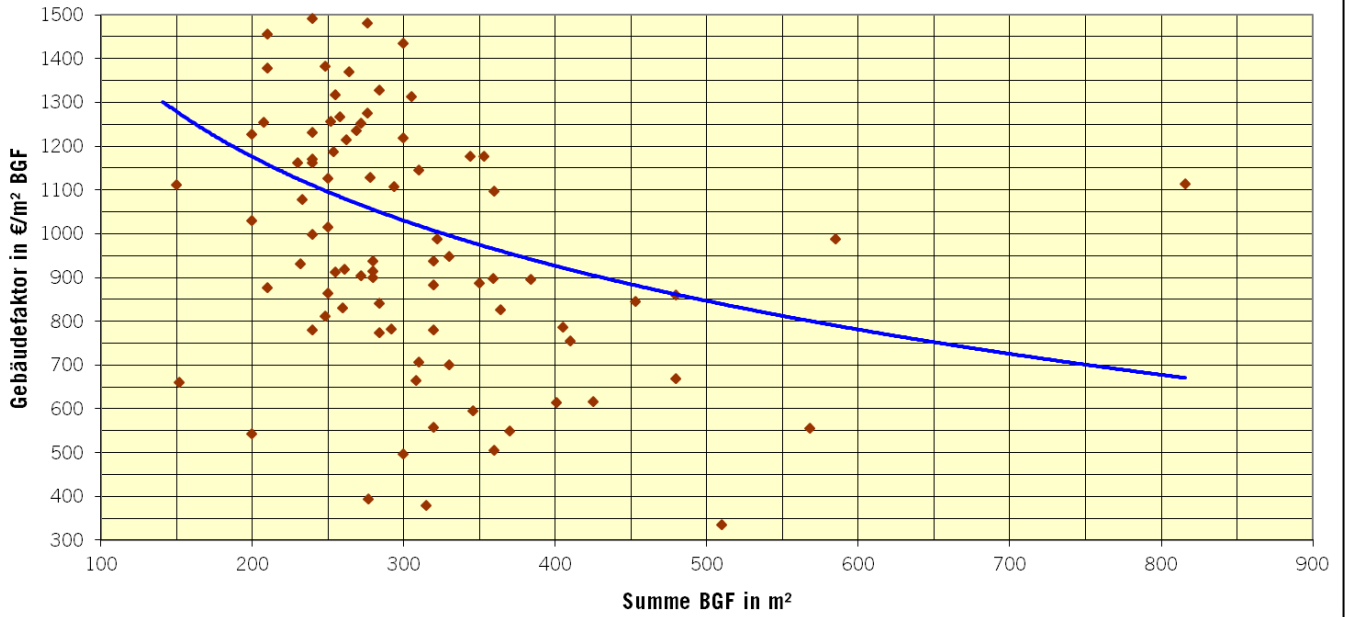
**Gebädefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verkaufsjahre 2017 und 2018
Baujahrenbereich 1900 bis 1955:**

Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

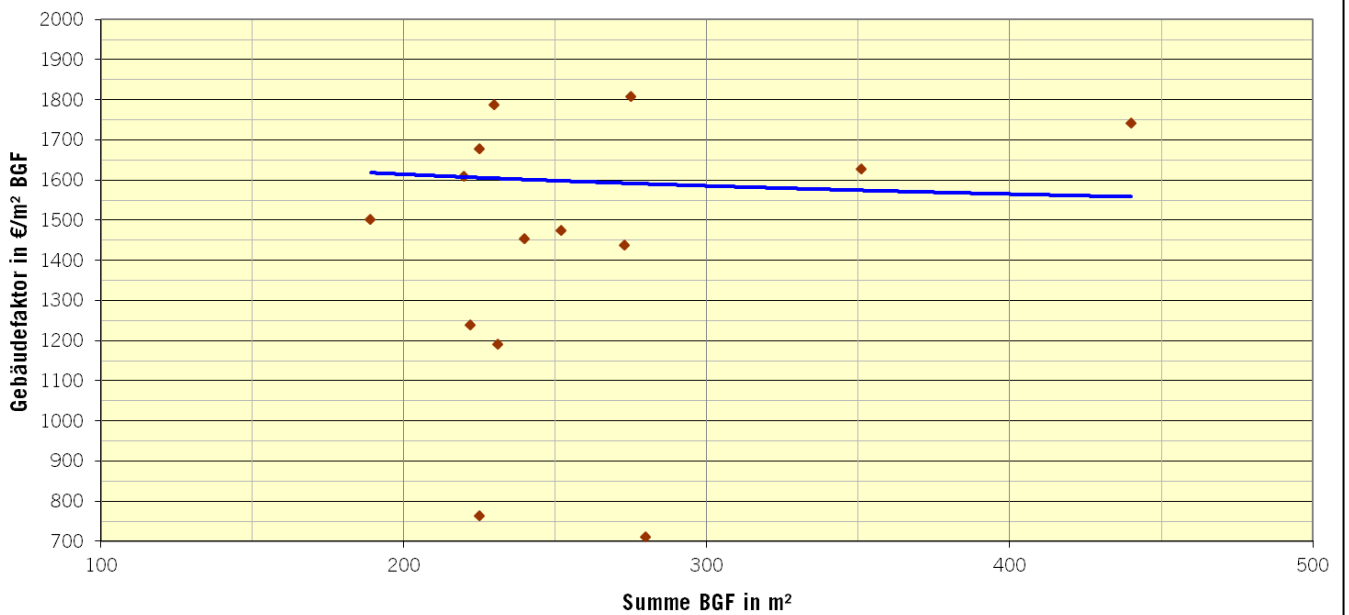
**Gebädefaktoren für Reihen-, Doppel- Ein- und Zweifamilienhäuser
Verkaufsjahre 2017 und 2018; Baujahre 1956 bis 1969**



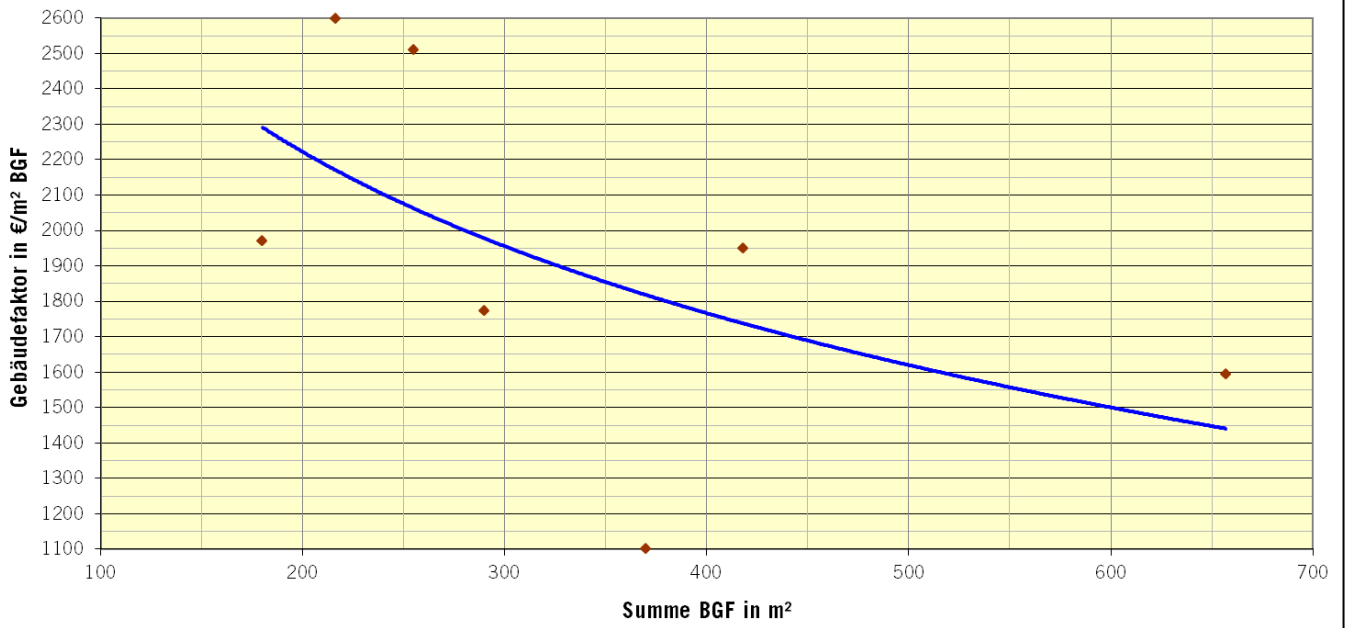
Gebädefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser
Verkaufsjahre 2017 und 2018; Baujahre 1970 bis 1989



Gebädefaktoren Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser
Verkaufsjahre 2017 und 2018; Baujahre 1990 bis 2009

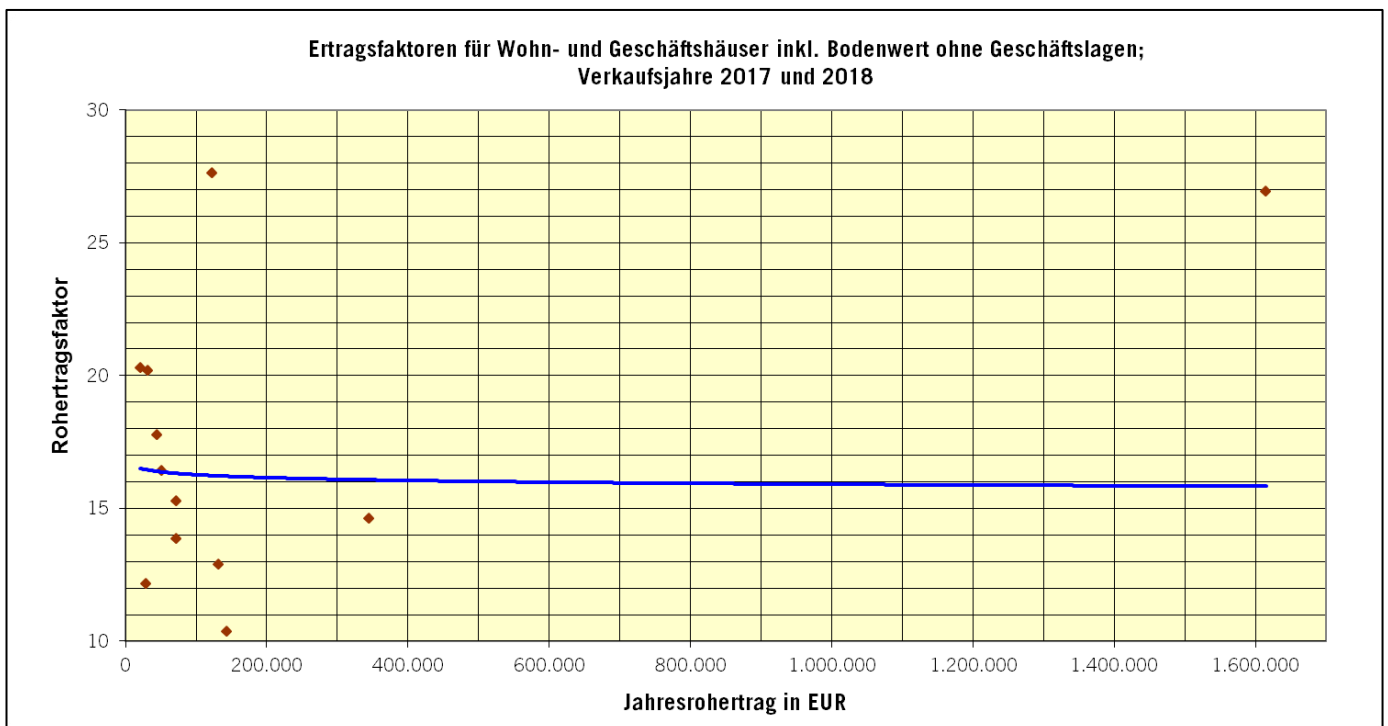
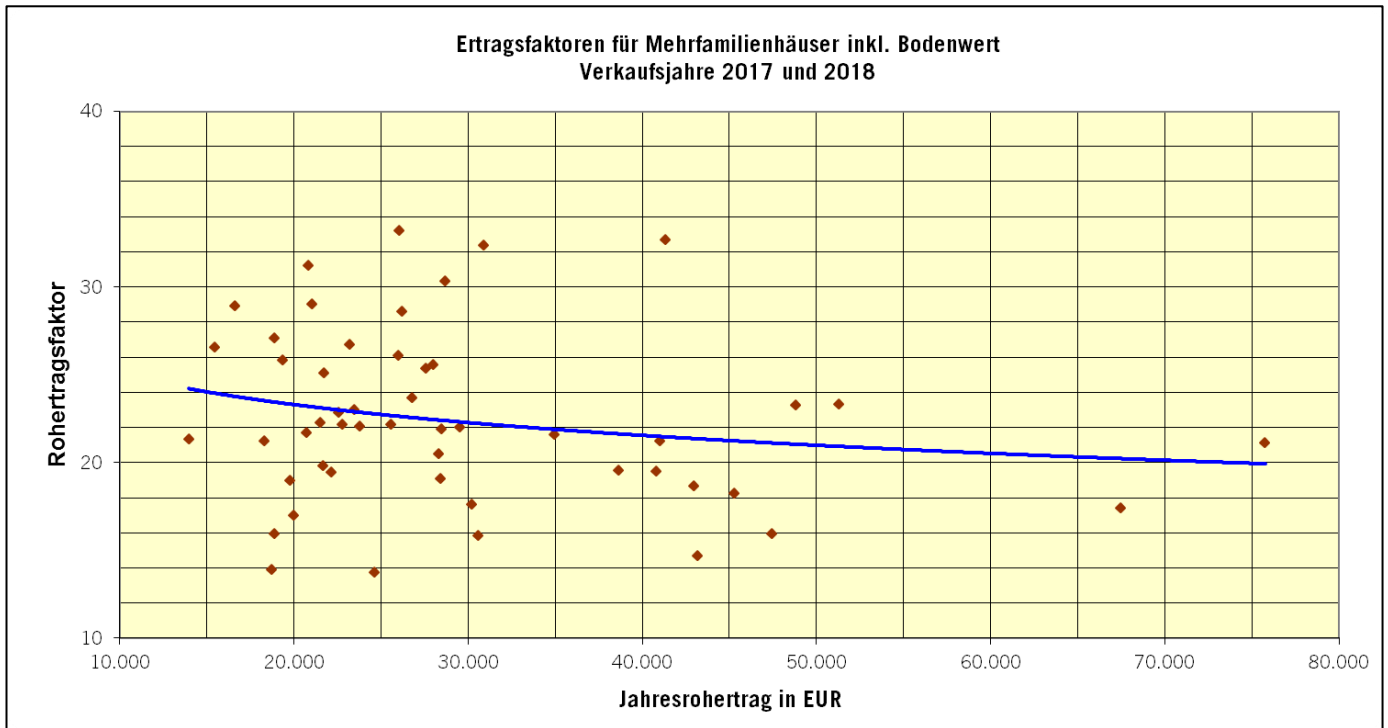


Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser
Verkaufsjahre 2017 und 2018; Baujahre 2010 bis 2018

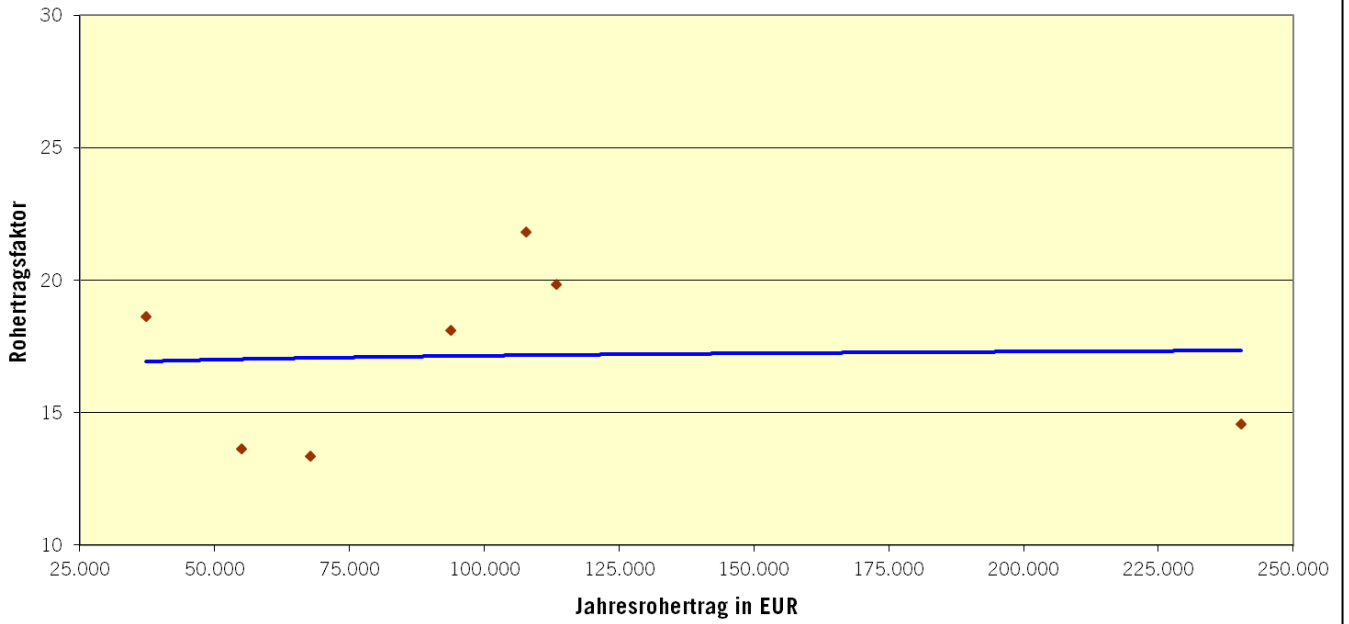


- Ertragsfaktoren

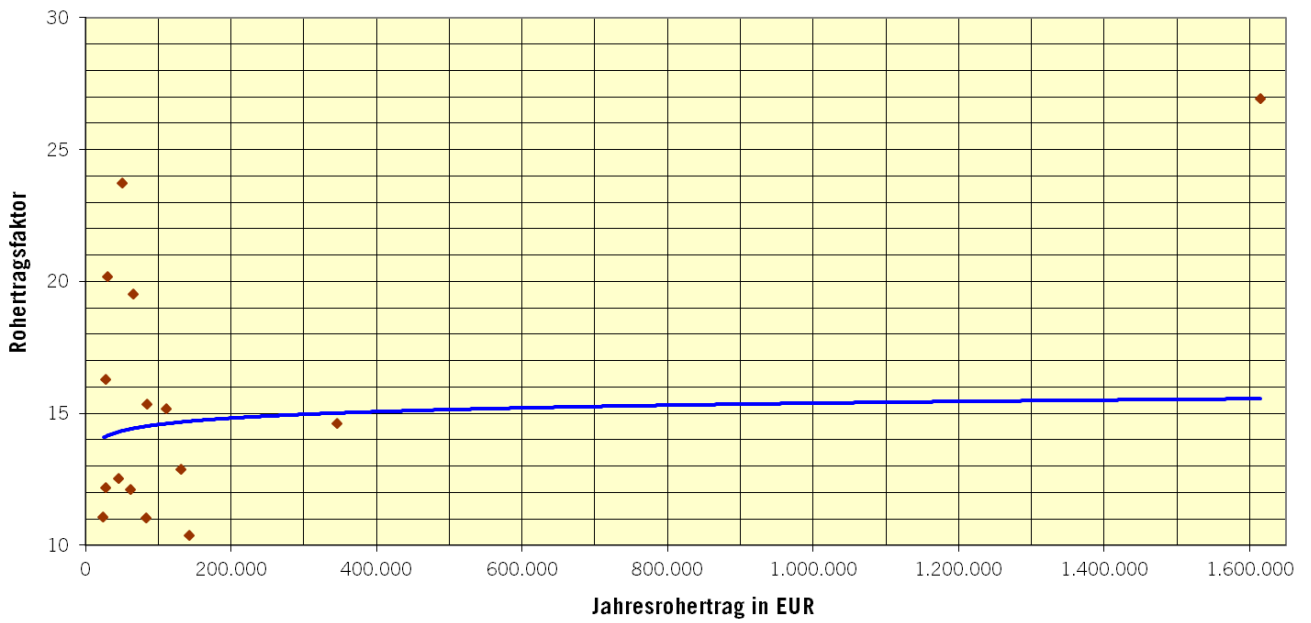
Die Ertragsfaktoren wurden aus den Auswertungen von Ertragswertobjekten abgeleitet. Sie geben den Wert an, mit dem der Jahresrohertrag zu vervielfältigen ist, um einen Näherungswert eines Objekts zu erhalten. Abweichend vom Gebädefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung des Baujahres kann hier verzichtet werden.



Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Bodenwert in Geschäftslagen
Verkaufsjahre 2017 und 2018



Ertragsfaktoren für Gewerbe- und Industrieobjekte inkl. Bodenwert
Verkaufsjahre 2017 und 2018



14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2018)
(zur Auswertung geeignete Verkäufe, keine Verkäufe nach Sanierung)

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Innenstadt							
ab 2018	50	5.508	84	3.015	6.421	16	6357*
2010 bis 2017	8	3.753	102	1.868	5.378	0	--
2000 bis 2009	11	3.075	88	2.013	4.048	0	--
1991 bis 1999	14	3.689	68	2.747	4.867	1	3.281
1980 bis 1990	8	3.605	83	2.897	4.169	2	2.557
1971 bis 1979	9	2.438	72	2.115	2.867	2	2.279
1960 bis 1970	2	2.902	45	2.571	3.232	0	--
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	5	2.646	71	2.222	3.732	1	2.622

Weststadt							
ab 2018	40	5.352	77	4.075	6.893	6	6338*
2010 bis 2017	1	4.337	57	--	--	0	--
2000 bis 2009	3	4.336	103	4.170	4.431	0	--
1991 bis 1999	3	2.428	57	2.213	2.687	2	2.830
1980 bis 1990	6	3.069	60	2.450	4.138	2	3.355
1971 bis 1979	4	3.182	77	2.431	3.810	0	--
1960 bis 1970	15	2.996	84	1.274	4.095	0	--
1945 bis 1959	7	3.079	72	2.356	3.894	0	--
1900 bis 1944	6	3.051	88	2.381	3.808	0	--

Nordstadt							
ab 2018	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2017	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	1	3.802	63	--	--	0	--
1991 bis 1999	2	2.935	67	2.815	3.054	1	3.243
1980 bis 1990	2	2.056	93	1.821	2.290	0	--
1971 bis 1979	6	3.499	66	2.842	3.942	0	--
1960 bis 1970	5	2.419	69	1.961	3.083	2	2.375
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	1	2.315	108	--	--	0	--

* Alle Wohnungen jeweils in einer Richtwertzone

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Oststadt							
ab 2018	3	6.028	122	6.024	6.030	0	--
2010 bis 2017	2	4.338	100	4.277	4.398	0	--
2000 bis 2009	3	3.765	85	3.206	4.821	0	--
1991 bis 1999	5	3.386	62	1.938	4.516	1	3.410
1980 bis 1990	6	3.183	95	1.627	5.015	0	--
1971 bis 1979	4	2.972	84	2.347	3.785	1	1.625
1960 bis 1970	21	2.706	70	1.689	3.598	1	2.518
1945 bis 1959	32	2.845	68	1.477	4.348	1	2.632
1900 bis 1944	1	3.323	99	--	--	0	--

Südstadt							
ab 2018	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2017	1	4.083	90	--	--	0	--
2000 bis 2009	6	3.871	85	3.429	4.376	0	--
1991 bis 1999	1	2.527	93	--	--	0	--
1980 bis 1990	0	--	--	--	--	1	1.690
1971 bis 1979	2	2.823	103	2.520	3.125	0	--
1960 bis 1970	1	2.474	76	--	--	0	--
1945 bis 1959	1	2.630	81	--	--	1	1.910
1900 bis 1944	1	4.228	136	--	--	0	--

Pflugfelden							
ab 2018	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2017	2	5.620	75	5.146	6.094	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	10	3.031	83	1.552	3.632	1	2.926
1980 bis 1990	3	2.821	69	2.094	3.424	0	--
1971 bis 1979	0	--	--	--	--	0	--
1960 bis 1970	1	1.768	69	--	--	0	--
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Eglosheim							
ab 2018	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2017	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	3	3.033	72	2.805	3.347	4	2.904
1980 bis 1990	3	3.226	107	2.881	3.570	1	1.316
1971 bis 1979	14	2.759	84	2.134	3.588	0	--
1960 bis 1970	5	2.746	67	2.258	3.500	3	2.840
1945 bis 1959	11	2.381	61	1.176	3.000	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Hoheneck							
ab 2018	2	3.855	84	3.140	4.569	0	--
2010 bis 2017	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	3	3.799	89	3.149	4.177	0	--
1991 bis 1999	2	3.029	55	2.667	3.391	0	--
1980 bis 1990	6	3.008	68	1.836	3.767	0	--
1971 bis 1979	5	2.889	91	2.363	3.829	1	2.688
1960 bis 1970	5	2.935	69	2.266	4.292	1	1.679
1945 bis 1959	2	2.005	57	1.846	2.164	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Obweil							
ab 2018	5	4.678	93	3.774	5.385	0	--
2010 bis 2017	1	5.174	102	--	--	0	--
2000 bis 2009	2	4.179	93	4.060	4.297	0	--
1991 bis 1999	5	3.453	82	2.301	4.333	1	3.732
1980 bis 1990	9	3.050	82	1.837	3.760	0	--
1971 bis 1979	7	3.239	85	2.841	3.993	1	4.188
1960 bis 1970	7	2.724	80	1.667	3.500	0	--
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Grünbühl-Sonnenberg							
ab 2018 (nur Sonnenberg)	16	5.242	101	5.078	5.680	0	--
2010 bis 2017	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	2	4.880	75	4.800	4.959	0	--

Baujahr	Wohnflächen ab 41 m ²					Wohnfläche bis 40 m ²	
	Anzahl	Ø Preis €/m ²	Ø Größe m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anzahl	Ø Preis €/m ²

Grünbühl-Sonnenberg							
1991 bis 1999	2	3.280	62	3.015	3.545	0	--
1980 bis 1990	0	--	--	--	--	0	--
1971 bis 1979	2	2.682	53	2.574	2.789	0	--
1960 bis 1970	2	1.925	62	1.891	1.958	0	--
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Neckarweihingen							
ab 2018	7	4.206	89	3.935	4.611	0	--
2010 bis 2017	2	3.905	68	3.693	4.117	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	3	3.170	72	2.862	3.539	0	--
1980 bis 1990	4	2.929	76	2.146	3.578	0	--
1971 bis 1979	6	2.592	72	2.122	3.111	2	3.000
1960 bis 1970	10	2.288	58	1.905	2.747	0	--
1945 bis 1959	3	2.491	75	1.818	3.129	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Poppenweiler							
ab 2018	2	4.477	73	4.265	4.688	0	--
2010 bis 2017	1	3.686	97	--	--	0	--
2000 bis 2009	4	3.243	67	2.765	4.022	0	--
1991 bis 1999	4	3.099	61	2.887	3.393	0	--
1980 bis 1990	3	2.850	62	2.738	3.036	0	--
1971 bis 1979	1	2.491	55	--	--	1	2.806
1960 bis 1970	2	3.094	75	3.071	3.116	0	--
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt. Bei den zum Teil großen Spannen der m²-Preise, muss davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Zudem wirkt sich ein Gartenanteil bei EG-Wohnungen meist preiserhöhend aus. Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei der vorstehenden Tabelle für die einzelnen Bereiche wurden die Durchschnittswerte aus bereinigten Kaufpreisen ermittelt, d. h. Anteile für Garagen, Stellplätze usw. wurden vom Kaufpreis abgezogen.

15. Eigentumswohnungen – Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2017/2018 *)

WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche; ohne Reihen-/Doppelhäuser als WE

Wohnfläche ab 41 m²

	Verkaufsjahr 2017		Verkaufsjahr 2018		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
Baujahr	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	
Ab 2018	70	4.874	125	5.287	8,47%
2010 - 2017	15	3.881	18	4.168	7,40%
2000 - 2009	37	3.585	35	3.647	1,73%
1991 - 1999	84	2.969	54	3.249	9,43%
1980 - 1990	43	2.577	50	3.087	19,79%
1971 - 1979	46	2.460	60	2.872	16,75%
1960 - 1970	95	2.330	77	2.682	15,11%
1945 - 1959	56	2.285	56	2.731	19,52%
1900 - 1944	8	2.111	14	2.957	40,08%
Erstverkäufe nach Sanierung	4	2.997	1	3.000	0,10%
Ø gesamt		2.988		3.530	18,14%

Wohnfläche bis 40 m²

	Verkaufsjahr 2017		Verkaufsjahr 2018		Veränderung zum Vorjahr
		je m ² Wohnfl. Ø		je m ² Wohnfl. Ø	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	
Ab 2018	1	4.802	22	6.352	32,28%
Bestand	38	2.452	35	2.720	10,93%
Erstverkäufe nach Sanierung	1	3.971	0	--	--
Ø gesamt		2.451		4.045	65,03%

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

Eigentumswohnungen – Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2018 *)

	Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:	Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:
	(..) = Anzahl der Verkäufe	(..) = Anzahl der Verkäufe
Innenstadt		
Ab 2018	(0)	(0)
Bestand	(0)	(3) 6.065 €/m ²
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)
Stadtgebiet (ohne Innenstadt)		
Ab 2018	(0)	(0)
Bestand	(1) 3.782 €/m ²	(0)
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)

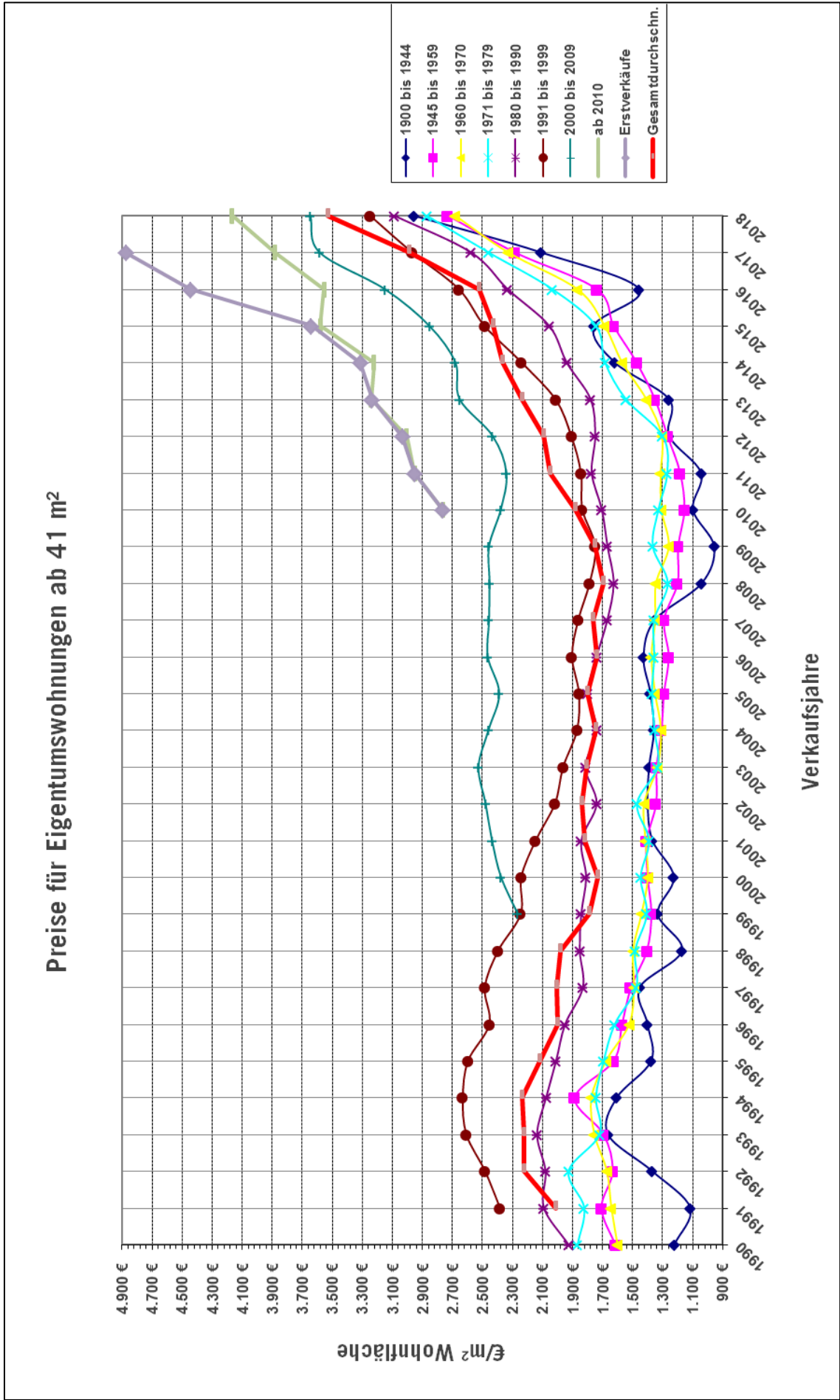
*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2018 *)

	je m ² Wohnfl. Ø
Anzahl	€/m ²
8	4.798

*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

16. Preise für Eigentumswohnungen 1990 bis 2018



17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2017/2018

Tiefgaragen-Stellplätze

Verkaufsjahr	2017			2018		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	5	10.000 – 13.750	12.800	1	--	15.000
Neubau/Erstverkauf	46	21.850 – 28.000	26.265	57	22.900 – 28.000	24.860
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	31	10.000 – 20.000	12.630	3	3.000 – 15.000	11.000
Neubau/Erstverkauf	10	17.500- 23.000	21.280	70	15.000 – 26.800	22.100

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2017			2018		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	2	13.750 – 13.750	13.750	3	10.000 – 12.000	10.700
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	--	5.700 – 10.000	7.850	3	3.000 – 8.500	5.700
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	1	--	10.000

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2017			2018		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt						
Bestand	6	4.000 – 10.000	5.750	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	2	10.000 – 10.000	10.000
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	--	--	--	5	5.000 – 7.000	5.700
Neubau/Erstverkauf	--	--	--	10	6.900 – 10.000	7.690

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2017			2018		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	7	5.000 – 20.000	13.000	4	6.500 – 15.000	11.600
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	5	18.000 – 20.000	18.400

18. Antrag für Verkehrswertgutachten

Name, Vorname Antragsteller/-in	Telefon Festnetz
Straße und Haus-Nr.	Telefon Mobil
PLZ und Ort	E-Mail

An den
 Gutachterausschuss der Stadt Ludwigsburg
 Postfach 249
 71602 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

LAGE DES ZU BEWERTENDES OBJEKT

Straße und Hausnummer, bzw.
Gemarkung / Flur / Flurstücks-Nr., GB-Heft Nr. (wenn vorhanden)

ICH BIN/WIR SIND ANTRAGSBERECHTIGT ALS

<input type="checkbox"/>	(Mit) Eigentümer/-in	<input type="checkbox"/>	Bevollmächtigte/-r (Vollmacht liegt bei/wird nachgereicht) Testamentsvollstrecker	<input type="checkbox"/>	Betreuer/-in (Vollmacht liegt bei/wird nachgereicht)
<input type="checkbox"/>	Pflichtteilsberechtigte/-r	<input type="checkbox"/>	Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück	<input type="checkbox"/>	

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

<input type="checkbox"/>	Grundstück (bebaut)	<input type="checkbox"/>	Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/>	Erbbaurecht
<input type="checkbox"/>	Grundstück (unbebaut)	<input type="checkbox"/>	Teileigentum (gewerbl. Einheit)	<input type="checkbox"/>	andere Rechte (bitte auf Seite 3 separat erläutern, *1)
<input type="checkbox"/>	Landwirtschaft	<input type="checkbox"/>	Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus		

ANLASS DES GUTACHTENS

<input type="checkbox"/>	Verkauf	<input type="checkbox"/>	Pflichtteilsanspruch	<input type="checkbox"/>	Nachlassregelung, Erbauseinandersetzung
<input type="checkbox"/>	Kauf	<input type="checkbox"/>	Zugewinnausgleich	<input type="checkbox"/>	sonstiges (bitte auf Seite 3 separat erläutern, *2)

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

<input type="checkbox"/>	aktueller Wert (Tag der Ortsbesichtigung)	<input type="checkbox"/>	zurückliegendes Datum ____ . ____ . ____
--------------------------	---	--------------------------	--

EIGENTÜMER

Name, Vorname		Telefon Festnetz	
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil	
PLZ und Ort		E-Mail	

Name, Vorname		Telefon Festnetz	
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil	
PLZ und Ort		E-Mail	

Name, Vorname		Telefon Festnetz	
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil	
PLZ und Ort		E-Mail	

SONSTIGE BERECHTIGTE (z.B. als Pflichtteilsberechtigter, Erbe,...)

Name, Vorname		Telefon Festnetz	
Straße und Haus-Nr.		Telefon Mobil	
PLZ und Ort		E-Mail	

AUSKÜNFTE ZUM OBJEKT:

Etage oder Flurstück	Bezeichnung des Mietgegenstandes (Wohnung mit Zimmeranzahl, Büro, Laden, landwirtschaftliches Grundstück, etc.)	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Netto-Kaltmiete oder Pacht (monatlich ohne Nebenkosten)	Name und Telefon-Nr. des/der Mieter

Erläuterungen:

*1:

*2:

Bitte legen Sie die Mietverträge in Kopie bei.

Sind Instandhaltungsrücklagen für das Objekt vorhanden? ja **in welcher Höhe?** _____

Liegt für das Objekt ein Energieausweis vor? ja **bitte Kopie beilegen**

Baujahr: _____

Um-/Anbauten:

(grundlegende) Modernisierungen (d.h. ohne Tapezieren, Streichen,...):

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren, einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werde ich übernehmen. Mir ist bekannt, dass der Eigentümer des Bewertungsobjekts Rechtsanspruch auf eine Ausfertigung des Gutachtens hat.

Das Gutachten wird in ___-facher Ausfertigung benötigt.

In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg berechnet.

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss eine Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß § 197 BauGB besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Hierbei kann der Gutachterausschuss zur Erstellung der beantragten Wertermittlung gegebenenfalls Einblick in die Bauakten des Baurechtsamtes, die Unterlagen der Gebäudeversicherung, das Grundbuch und das Liegenschaftskataster nehmen und Auskünfte über grundstücksbezogene Abgaben bei Ämtern der Stadt Ludwigsburg einholen.

Sofern ich/wir nicht selbst Eigentümer/in bin/sind, werde/n ich/wir den/die Eigentümer/in darüber informieren.

Mit der Besichtigung des Grundstücks bin ich, bzw. ist der/sind die Eigentümer, einverstanden. Die Mieter oder Untermieter werden von mir veranlasst, den Zutritt zu ihren Räumlichkeiten zu ermöglichen.

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Datenschutzhinweis

Der Gutachterausschuss Ludwigsburg nimmt den Schutz persönlicher Daten, ebenso wie die Stadt Ludwigsburg, sehr ernst und hält sich streng an alle geltenden Gesetze und Vorschriften zum Datenschutz. Wir wenden daher analog dieselben Bestimmungen und Hinweise zum Datenschutz an wie die Stadt Ludwigsburg. Personenbezogene Daten werden von uns nur dann verarbeitet, wenn und dies gesetzlich gestattet ist, oder Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben.

Wenn Sie mit uns in Kontakt treten, speichern wir Ihre Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) DSGVO zum Zwecke der Bearbeitung Ihres Anliegens.

Ich habe die Datenschutzerklärung (<https://www.ludwigsburg.de/impressum>) zur Kenntnis genommen und stimme einer elektronischen Speicherung und Verarbeitung meiner eingegeben Daten zur Bearbeitung meines Anliegens zu.

Datum / Unterschrift des Antragstellers

Ablauf

1. Nach Eingang des ausgefüllten Antrags bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten Sie eine Eingangsbestätigung per Post oder E-Mail
2. Zustandserfassung (Ortstermin nach telefonischer Vereinbarung) durch einen Bausachverständigen – Mitglied des Gutachterausschusses.
3. Vorbereitung der Wertermittlung, sowie der Gutachterausschusssitzung durch die Geschäftsstelle
4. Einberufung mehrerer Gutachter unter Berücksichtigung der besonderen Sachkunde, Inaugenscheinnahme des Objektes durch die Gutachter (zweiter Ortstermin nach telefonischer Vereinbarung), Beratung und Beschluss des Verkehrswertes (Gutachterausschusssitzung)
5. Die Gutachtenausfertigung(-en) erhalten Sie mit der Rechnung in der Regel ca. 2-3 Wochen nach Beschluss

Bitte beachten Sie die übliche Erstellungszeit von ca. 3 Monaten nach Eingang des Antrages.

19. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten

S A T Z U N G

über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss in der Fassung vom 01.01.2002 (Gutachterausschussgebührensatzung).

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom

3. Oktober 1983 in Verbindung mit den §§ 2 und 8 a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom

15. Februar 1982 / 28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am

07. Oktober 1992 / 17. November 1998 / 21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

1. Die Stadt Ludwigsburg erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
2. Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung, für Richtwertauskünfte und Auskünfte über die ermittelten wesentlichen Daten werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg erhoben.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

1. Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
2. Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.
3. Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührensschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührensschuld eines Anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3

Gebührenmaßstab

1. Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
2. Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zu Grunde zulegen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².
3. Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer

Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke, gelten hier als eine Wertermittlung.

4. Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zulegen.
5. Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4

Gebührenhöhe

1. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert
 - bis 25.000 EUR 300 EUR
 - bis 100.000 EUR 300 EUR
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 EUR
 - bis 250.000 EUR 600 EUR
zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 EUR
 - bis 500.000 EUR 1.125 EUR
zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 250.000 EUR
 - bis 5 Mio. EUR 1.625 EUR
zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 EUR
 - über 5 Mio. EUR 6.125 EUR
zzgl. 0,05 % aus dem Betrag über 5 Mio. EUR.
2. Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
3. Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z. B. Garagen oder Gartenhäusern; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
4. Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
5. Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 300 EUR.
6. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren

Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg berechnet.

7. Zusätzlich zu der Gebühr nach den Absätzen 1 - 6 wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

§ 5

Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

1. Werden mit Zustimmung des Antragsstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen, neben den Gebühren nach dieser Satzung, zu entrichten.
2. Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
3. Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 8

Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung. Für die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer ist abweichend von Satz 1 der Tag der Wertermittlung maßgebend.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.1993 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 29. November 1978 außer Kraft.

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke

Oberbürgermeister

20. Gebühren

Ab 01.07.2013 werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung folgende Gebühren erhoben:

1. Grundstücksmarktbericht

PDF-Datei	25,00 €
gedruckte, gebundene Version bei Versand zzgl. 5 €	25,00 €

2. Bodenrichtwertkarte mit Vergleichspreisen Wohnungseigentum

PDF-Datei	10,00 €
gedruckte, gebundene Version bei Versand zzgl. 5 €	10,00 €

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

a) Bodenrichtwert Bauland	30,00 €
b) Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke	30,00 €
c) Bodenrichtwert mit Vergleichspreisen	50,00 €
d) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
e) Häuser mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
f) Vergleichswertverfahren Wohnungen (z. B. für steuerliche Zwecke)	100,00 €

Mehrere Bodenwerte für gleichwertige Grundstücke in gleicher (räumlicher) Lage werden bei der Gebührenberechnung als ein Wert behandelt. In Einzelfällen kann abweichend eine andere Gebühr angesetzt werden. Die Abweichung ist kurz zu begründen und dem Antragsteller vorab mitzuteilen.