

## Immobilienmarkt 2009 Jahresbericht

<b>Herausgeber:</b>	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	Herr Pfizenmaier	
<b>Stellvertretung:</b>	Herr Goll	
<b>Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:</b>	Termine nur nach Absprache	
- Wohnungseigentum:	Frau Fink	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute und unbebaute Grundstücke:	Frau Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail:	gutachterausschuss@ludwigsburg.de	
Internet	www.ludwigsburg.de Unter www.ludwigsburg.de steht <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Immobilienmarktbericht zum kostenlosen Download und</li> <li>• die Bodenrichtwertkarte zur Verfügung.</li> </ul>	
<b>Preis:</b>	Immobilienmarktbericht einschließlich Richtwertkarte auf 31.12.2008 20 Euro – bei Versand zuzüglich 5 Euro Versandgebühr.	

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

### **Vorbemerkung:**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg hat die Daten der Kaufpreissammlung 2009 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2009. Zielsetzung war auch dieses Mal, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand verwertbare Daten anzubieten, die sowohl dem Laien als auch dem Fachmann Hilfe sein können.

Die errechneten Durchschnittswerte sind in der Regel die Mittelwerte zwischen höchstem und niedrigstem Kaufpreis und können somit nur Anhaltspunkte für eine grobe Wertschätzung sein.

Abweichungen in den wertbestimmenden Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt, Topographie, Lage bedeuten gleichzeitig auch eine Abweichung vom Durchschnittswert.

Der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht ist eine Serviceleistung des Gutachterausschusses für Bürger, Sachverständige, Wirtschaft und Verwaltungen. Mit den darin enthaltenen Daten soll allen Marktbeteiligten eine Grundlage zur Wertermittlung an die Hand gegeben werden.

## Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg.....	3
Bestellte Gutachter 2010 bis 2014: .....	4
I. Tätigkeitsbericht 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	6
II. Immobilienmarkt 2009 .....	7
Vertragseingang seit 1996: .....	7
<b>Grundstücksumsatz 2009</b> .....	8
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2009.....	9
Unbebaute Grundstücke:.....	10
Bauerwartungs- und Rohbauland.....	10
Baureife Grundstücke .....	10
Mischgebiet/Gewerbe.....	10
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg .....	10
Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 17.06.2009 ermittelten Bodenrichtwerte auf 31.12.2008 .....	11
Übersicht der Bodenwerte zum 31.12.2009.....	13
Landwirtschaftliche Grundstücke .....	16
Sonderflächen .....	18
GFZ Umrechnungskoeffizienten .....	18
Bodenrichtwerte Innenstadt auf 31.12.2008 .....	19
Bodenwerte 2009 Karte .....	20
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2009 Tabelle .....	21
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2009 –Grafik-.....	22
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2009 .....	23
Auswertungen Häuser.....	24
Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren .....	26
Wohnungseigentum.....	29
Auswertung nach Lage und Baujahr .....	29
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup> ):.....	33
PKW-Stellplätze .....	34
Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2009 – Grafik - .....	35
Antrag für Verkehrswertgutachten.....	36
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte.....	38

## 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. 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 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Es sind 22 Gutachter, die als Kenner spezifischer Teile des Immobilienmarktes gelten und im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss i.d.R. in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern. Dem Gutachterausschuss gehören Architekten, Bauunternehmer, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, Grundstücksmakler, Bankfachleute, Landwirte und Handwerker an. Eine Liste der Gutachter finden Sie auf den Seiten 4 bis 5.

### **Aufgaben:**

Der Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag der im Baugesetzbuch genannten Berechtigten
- Ermitteln von Bodenrichtwerten

### **Geschäftsstelle:**

Die Geschäftsstelle bereitet u.a. die Wertermittlungen vor und arbeitet sie aus, leitet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab und erteilt Auskünfte über die Bodenrichtwerte und wesentlichen Daten des Immobilienmarktes.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese ist Grundlage für die Wertermittlung, für die Ableitung veränderlicher Daten und den Marktbericht. Für jeden zur Auswertung geeigneten Verkaufsfall werden, nach Grundstücksarten unterschiedlich, die wesentlichen Vertragsbedingungen, Grundstückseigenschaften und sonstiges wertrelevante Merkmale erhoben und in Form einer automatisierten Kaufpreissammlung verarbeitet.

### **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 - jedoch anonymisiert - werden bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

Einen allgemeinen Überblick vermittelt die Geschäftsstelle im Rahmen ihrer Aufgaben durch den jährlich veröffentlichten Immobilienmarktbericht.

**Bestellte Gutachter 2010 bis 2014:**

(Stand 04.03.2010)

**1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):**

**Schmid, Hans**  
Dipl. Ing.; Bürgermeister

**2. stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter)**

**Bogner, Albrecht**  
Dipl. Ing.; Bürgermeister a. D.

**Pfizenmaier, Hans-Peter**  
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

**Wallmersperger, Helmut**  
freier Architekt

**3. Ehrenamtliche Gutachter**

**Baum, Philipp**  
Dipl. Finanzwirt (FH); Rechnungshof Baden-Württemberg

**Dr. Bohn, Eckart; Stadtrat**  
Diplomkaufmann, als Vertreter des Mieterbundes

**Burkhardt, Elga; Stadträtin**  
Hausfrau

**Fug, Marina**  
Dipl. Finanzwirtin (FH); Vermögen und Bau Baden Württemberg, Amt Ludwigsburg

**Goll, Manfred**  
Dipl. Bauingenieur (FH)

**Dr. Heer, Volker; Stadtrat**  
Diplomvolkswirt

**Haller, Jochen**  
Ltd. Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Bezirkskammer Ludwigsburg

**Herold, Doris**  
Finanzamt Ludwigsburg

**Hörrmann, Bernd**  
Immobilienkaufmann

**Kirnbauer, Bernd; Stadtrat**  
Schreinermeister

**Kopp, Christian; Stadtrat**  
Landwirtschaftsmeister

**Liebchen, Andreas**  
Kreisgärtnermeister

**Liepins, Margit; Stadträtin**  
Hausfrau

**Noz, Reinhold; Stadtrat**  
Elektromeister

**Reich, Volker**  
Stellvertreter Finanzamt Ludwigsburg

**Rienhardt, Tobias**  
Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger DIA

**Schmidt, Andreas**  
Bankkaufmann

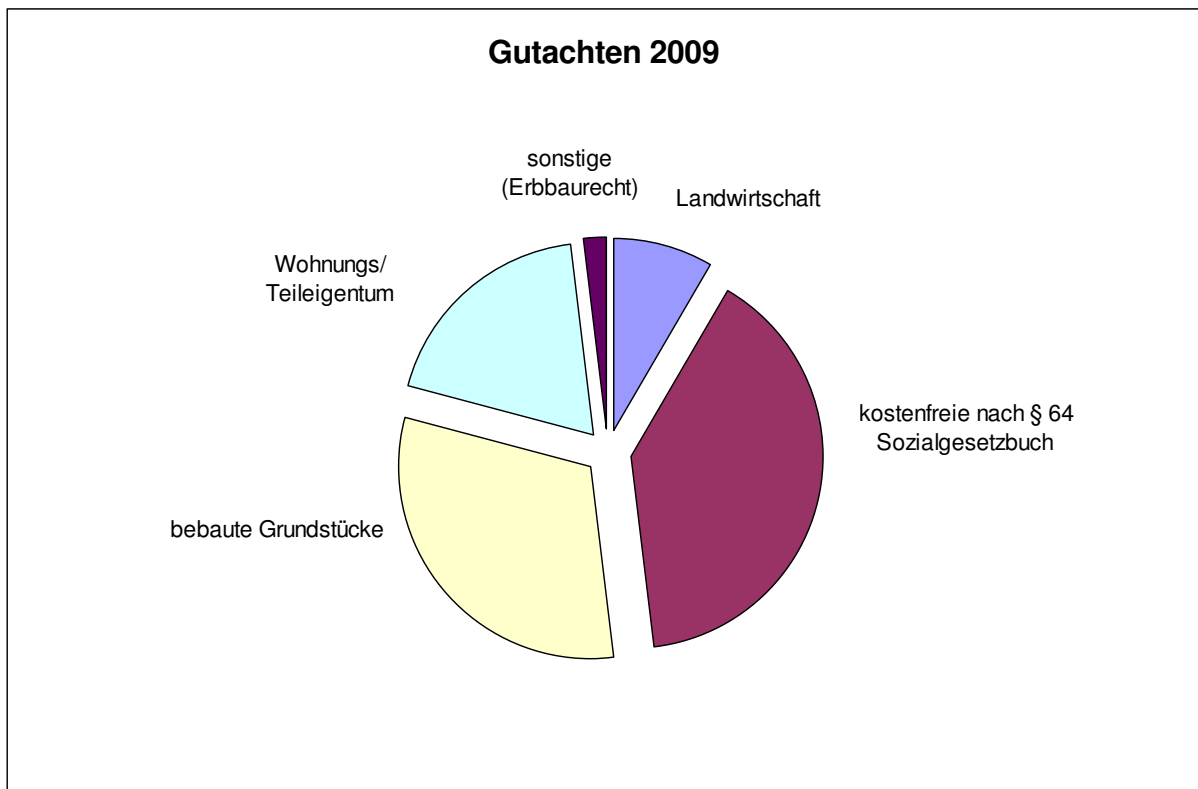
## I. Tätigkeitsbericht 2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 9 Sitzungen insgesamt 38 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 10 Mio. € zu erstellen.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	2
Unbebaute Grundstücke /Bauland	0
Bebaute Grundstücke	26
Wohnungseigentum	9
Sonstige (Erbbaurecht)	1
Kostenfreie nach § 64 Sozialgesetzbuch	14



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 Mitarbeiter möglich war.

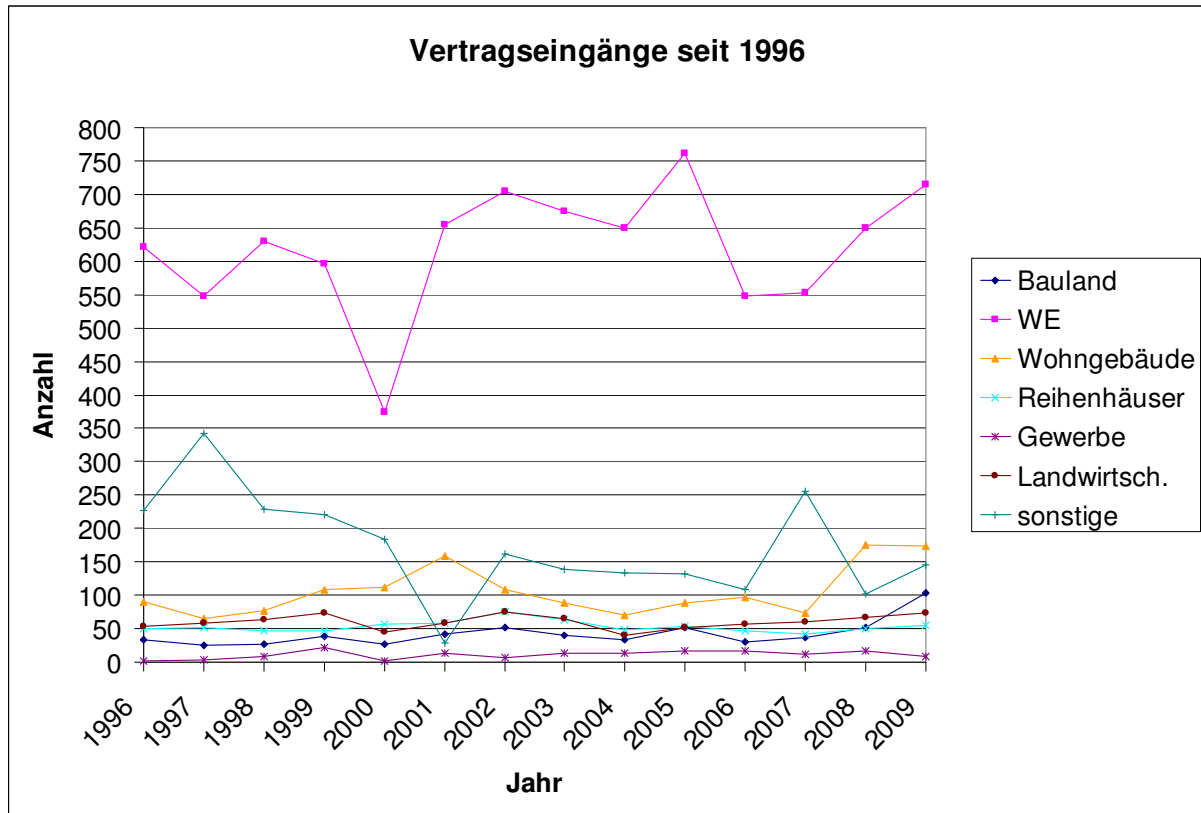
Zudem müssen immer mehr kostenfreie Wertermittlungen (§ 64 Sozialgesetzbuch) für das Landratsamt oder ähnliche Behörden, mittlerweile auch für die Agentur für Arbeit (Arbeitslosengeld II), erstellt werden. Diese werden aus Kostengründen durch die Geschäftsstelle erarbeitet.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 36 bis 41.

## II. Immobilienmarkt 2009

## Vertragseingang seit 1996:

Jahr	Insg.	Bauland	WE	Wohnh.	Reihenh.	Gewerbe	landw.G.	sonst
1996	1133	33	622	90	50	2	54	227
1997	1155	25	548	65	51	3	59	342
1998	1126	27	629	76	47	9	64	228
1999	1104	38	596	109	47	21	74	220
2000	804	27	374	112	57	2	45	183
2001	1013	42	654	158	58	14	58	28
2002	1214	51	704	109	75	7	75	162
2003	1135	40	674	88	63	14	65	138
2004	1065	33	650	70	48	13	40	134
2005	1264	52	762	89	54	17	52	132
2006	1005	30	548	97	47	17	56	109
2007	1038	36	553	74	41	11	60	255
2008	1103	52	650	176	50	17	66	102
2009	1246	104	715	174	55	9	73	145



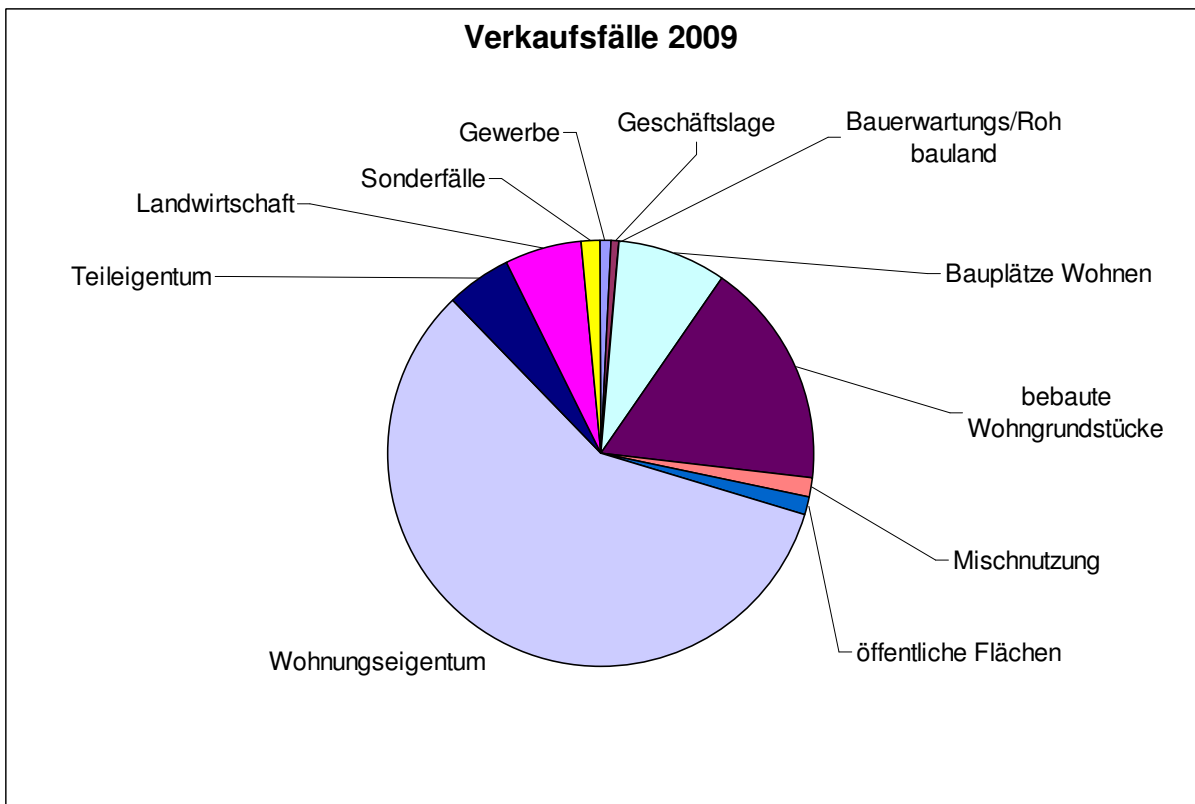
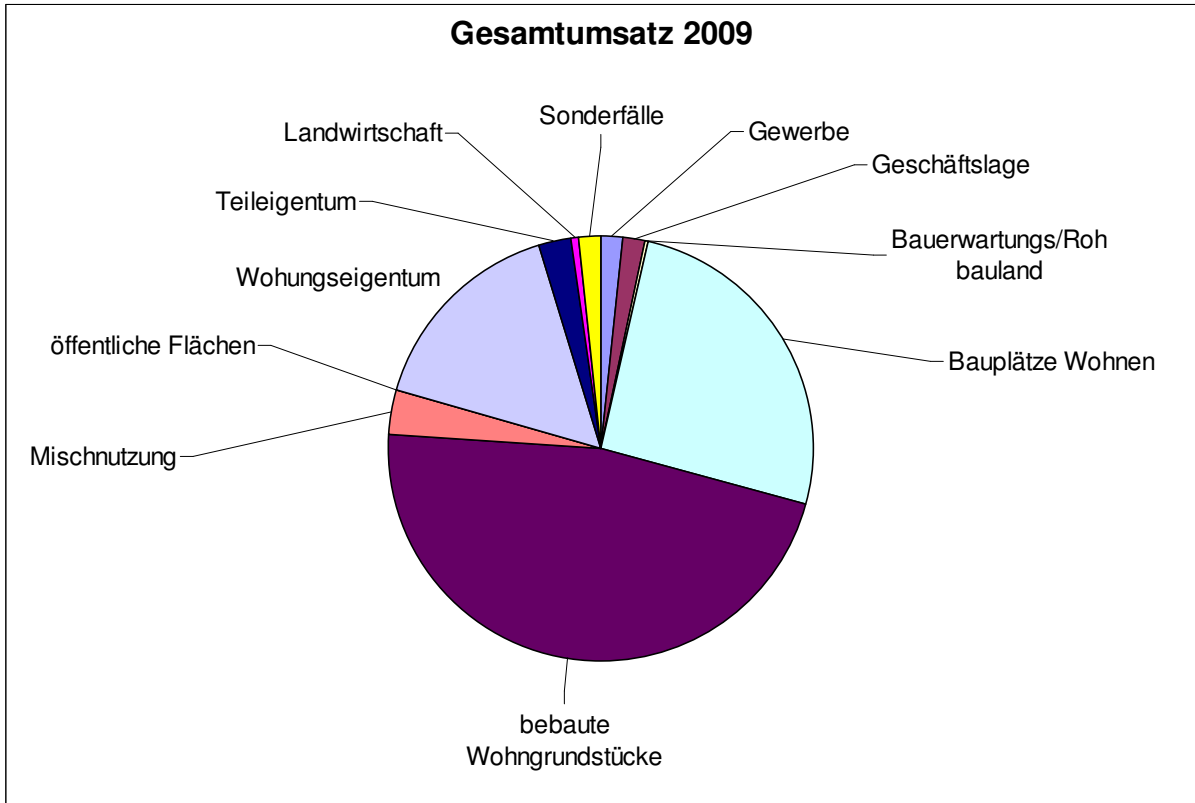
**Grundstücksumsatz 2009**

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
<b>Gewerbe/Mischnutzung</b>					
Mischnutzung	17	-	3.888.840	1,36	1,81
Geschäftlage - bebaut	7	1.953	2.060.000	0,56	0,96
Gewerbe / un bebaut	2	2.794	366.200	0,16	0,17
Gewerbe/Industrie – bebaut	4	5.211	1.709.000	0,32	0,80
<b>Wohnen –</b>					
Bauerwartungsland	1	1.273	254.600	0,08	0,12
Rohbauland	0	0	0	0	0
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	6	6.372	3.116.202	0,48	1,45
Baureife / unbebaute Grundstücke	96	56.034	27.788.026	7,70	12,94
<b>Überbaute Grundstücke</b>					
Wohnhäuser (WH)	127	54.695	34.102.593	10,18	15,88
Reihenhäuser (RHS)					
Doppelhäuser (DHH)					
Pick-Up/Kettenhäuser	84	21.970	22.375.776	6,74	10,42
<b>Gesamt</b>	<b>211</b>	<b>76.665</b>	<b>56.478.369</b>	<b>16,92</b>	<b>42,02</b>
<b>Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)</b>					
Wohnungen (WE)	687	-	103.500.235	55,14	48,19
RHS/DHH als WE	22	-	6.713.660	1,76	3,13
Pick-Up-Häuser als WE	6	-	1.985.900	0,48	0,92
Teileigentum (TE) Garagen, TG u.ä.	45	-	453.262	3,61	0,21
TE Gewerbe (Läden, Büro, u.a.)	17	-	2.395.400	1,36	1,12
<b>Gesamt</b>	<b>777</b>	<b>-----</b>	<b>115.048.457</b>	<b>62,35</b>	<b>53,57</b>
<b>landwirtschaftl. Grundstücke</b>					
	73	143.998	798.165	5,86	0,37
<b>öffentl. Flächen</b>					
	18	12.411	168.959	1,44	0,08
<b>Sonderfälle</b>					
Erbbaurecht nur Grundstück	2	506	65.400	0,16	0,03
Erbbaurecht nur Gebäude/WE	7	1.953	1.256.856	0,56	0,59
Sonderfälle	17	6.484	678.896	1,36	0,32
<b>Gesamt</b>	<b>1.246</b>	<b>-</b>	<b>214.797.515</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2009



**Unbebaute Grundstücke:****Bauerwartungs- und Rohbauland**Wohnungsbau Bauerwartungsland: ca. 200 €/m<sup>2</sup>

Wohnungsbau Rohbauland: keine Verträge

Gewerbe Bauerwartungsland: keine Verträge

Gewerbe Rohbauland: keine Verträge

**Baureife Grundstücke****Mischgebiet/Gewerbe****Mischgebiet Wohnen / Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 390 €/m<sup>2</sup>****Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 155 €/m<sup>2</sup>****Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg**

Jahr	Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	ohne Stadtteile			
1980	518 DM	264 €	434 DM	222 €
1981	585 DM	299 €	508 DM	260 €
1982	601 DM	307 €	576 DM	295 €
1983	658 DM	336 €	606 DM	310 €
1984	771 DM	394 €	602 DM	308 €
1985	630 DM	322 €	589 DM	301 €
1986	613 DM	313 €	581 DM	297 €
1987	606 DM	310 €	603 DM	308 €
1988	765 DM	391 €	652 DM	333 €
1989	720 DM	368 €	717 DM	367 €
1990	807 DM	413 €	793 DM	405 €
1991	1047 DM	535 €	905 DM	463 €
1992	1032 DM	528 €	975 DM	499 €
1993	1051 DM	537 €	1000 DM	511 €
1994	1102 DM	563 €	1062 DM	543 €
1995	1067 DM	546 €	1035 DM	529 €
1996	989 DM	506 €	975 DM	499 €
1997	991 DM	507 €	959 DM	490 €
1998	1003 DM	513 €	961 DM	491 €
1999	993 DM	508 €	967 DM	494 €
2000	968 DM	495 €	946 DM	484 €
2001	958 DM	490 €	837 DM	428 €
2002	988 DM	505 €	984 DM	503 €
2003		500 €		495 €
2004		509 €		492 €
2005		518 €		498 €
2006		531 €		500 €
2007		530 €		500 €
2008		533 €		491 €
2009		530 €		484 €

Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich. Die Bodenwerte für einzelne Gebiete können Sie der nachfolgenden Bodenwertkarte oder den Tabellen entnehmen.

**Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 17.06.2009  
ermittelten Bodenrichtwerte auf 31.12.2008  
I. Bauland (Wohnen, Gewerbe)**

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2007 und 2008

Innenstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart		
1012	465	465	622	1	Wohnen		City Ost
1013	635	474-746	414	3	Wohnen		Wilhelmstraße Nord
1014	535	476-600	556	5	Wohnen		Wilhelmstraße Süd
1015	430	431	286	1	Wohnen		Untere Stadt West
3111	355	355	220	1	Misch		Innenstadt Misch
3010	165*	143/255	0	0	Gewerbe		Innenstadt Gewerbe

**Übersicht der Bodenrichtwerte Innenstadt – Geschäftslage siehe Seite 19**

Weststadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart		
1021	500	424-572	300	16	Wohnen		Osterholzallee Nord
1022	550	442-572	482	17	Wohnen		Osterholzallee Süd
1023	490	447-541	376	6	Wohnen		Friedenstraße
1024	395	395	220	1	Wohnen		Im Lerchenholz
3112	350	294/393	681	7	Misch		Weststadt
3021	145	145	8.396	1	Gewerbe		Grönerstraße
3022	235	143/255	2.590	3	Gewerbe		Karl-Haußmann-Straße
3023	165*	143/255	0	0	Gewerbe		Bleyle/Nestlé
3024	150	150	31.927	1	Gewerbe		Kammererstraße
3025	150	150	45	1	Gewerbe		Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	165*	143/255	0	0	Gewerbe		Osterholz

Nordstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart		
1031	530	440-590	777	5	Wohnen		Bismarckstraße
1032	525	459-637	708	6	Wohnen		Favoritengärten
1033	575	497-626	460	6	Wohnen		Reichertshalde
3113	350*	295/393	0	0	Misch		Nordstadt
3031	165*	143/255	0	0	Gewerbe		Marbacher Straße

Oststadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart		
1041	570	570	600	1	Wohnen		Robert-Koch-Straße
1042	525	467-618	552	18	Wohnen		Schlößlesfeld
1043	470	434-500	461	7	Wohnen		Schorndorfer Straße Süd
1044	540	468-670	433	12	Wohnen		Rotbäumlesfeld
1045	600	552-678	408	4	Wohnen		Am Zuckerberg
3114	350*	295/393	0	0	Misch		Oststadt
3040	160	160	3.981	1	Gewerbe		Oststadt/Gewerbe

Südstadt							
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2008	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart		
1051	525	465-673	685	4	Wohnen		Stuttgarter Straße Ost
1052	565**	465/673	461	15	Wohnen		Geschwister-Scholl-Straße
1053	585	520-673	389	8	Wohnen		Stuttgarter Straße West
1054	570	531-590	357	3	Wohnen		Am Sonnenberg
3115	350*	295/393	0	0	Misch		Südstadt
3051	151	151	5.740	2	Gewerbe		Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden						
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1061	420	383-446	390	4	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	560	516-623	273	8	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1064	465	428-498	461	7	Wohnen	Hoffeldstraße
1630	215	200/229	630	2	Bauerwartungsland	Am Wasserfall
3116	350*	295/393	0	0	Misch	Pflugfelden
3061	165*	143/255	0	0	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim						
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1071	370	344-410	437	4	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	460	404-543	232	4	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	470	461-487	208	4	Wohnen	Hahnenstraße
1074	390	345-411	284	8	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	410**	343/543	281	0	Wohnen	Lichtäcker
1076	385	343-424	256	7	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	410**	343/543	281	0	Wohnen	Reuteallee
3117	350*	295/393	0	0	Misch	Eglosheim
3071	175	160/230	1.759	5	Gewerbe	Hundshalde
3072	165*	143/255	0	0	Gewerbe	Monreposstraße
3073	165*	143/255	0	0	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	0	0	SO-gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck						
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1081	595	560-641	425	7	Wohnen	Hoheneck West
1082	515	420-556	270	8	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	485	472-502	120	2	Wohnen	Uferstraße
1084	505	399-602	420	7	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	350*	295/393	0	0	Misch	Hoheneck
3081	165*	143/255	0	0	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	festgesetzt	0	0	Industiegeb.	RWE/EnBW

Oßweil						
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1091	535	452-587	293	10	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	535	434-681	316	11	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	525	443-586	343	8	Wohnen	Lange Straße
1094	525	493-560	308	5	Wohnen	Gegen Eich
3119	365	363	224	1	Misch	Oßweil
3091	255	254	965	1	Gewerbe	Mausser-/Voithstraße

Grünbühl						
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1301	420	418	165	1	Wohnen	Gesamt
3120	350*	295/393	0	0	Misch	Grünbühl

Neckarweihingen							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart		
1311	<b>480</b>	479	117	1	Wohnen		Hauptstraße West
1312	<b>480</b>	461-504	258	3	Wohnen		Hauptstraße Ost
1313	<b>490</b>	429-542	359	6	Wohnen		Lechtstraße Ost
1314	<b>165</b>	0/0	0	0	Rohbau/WA		Neckarterrassen
3121	<b>345</b>	338/355	854	2	Misch		Neckarweihingen
3311	<b>165*</b>	143/255	0	0	Gewerbe		Austraße

Poppenweiler							
RiWeZone	€/m² 2008	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart		
1321	<b>435</b>	384-530	363	8	Wohnen		Steinheimer Straße West
1322	<b>411</b>	350-469	365	8	Wohnen		Steinheimer Straße Ost
1323	<b>440</b>	440	412	1	Wohnen		Sommerhalde
1324	<b>410</b>	354-573	428	48	Wohnen		Jahnstraße
3122	<b>350*</b>	295/393	0	0	Misch		Poppenweiler
3321	<b>165*</b>	143/255	0	0	Gewerbe		Mühläckerstraße

### Übersicht der Bodenwerte zum 31.12.2009

(Keine Richtwerte)

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2008 und 2009

Innenstadt Wohnen: Ø 529 €/m² (384 - 673 €/m²)							
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart		
1012	<b>654</b>	635-673	266	2	Wohnen		City Ost
1013	<b>518</b>	474-562	287	2	Wohnen		Wilhelmstraße Nord
1014	<b>532</b>	476-600	531	4	Wohnen		Wilhelmstraße Süd
1015	<b>408</b>	384-431	223	2	Wohnen		Untere Stadt West
3111	<b>463</b>	355-571	360	2	Misch		Innenstadt Misch
3010	<b>155**</b>	140/255	0	0	Gewerbe		Innenstadt Gewerbe

Übersicht der Bodenrichtwerte Innenstadt – Geschäftslage siehe Seite 19

Weststadt Wohnen : Ø 516 €/m² (424 - 657 €/m²)							
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart		
1021	<b>497</b>	424-572	284	16	Wohnen		Osterholzallee Nord
1022	<b>554</b>	442-657	390	13	Wohnen		Osterholzallee Süd
1023	<b>491</b>	440-541	497	8	Wohnen		Friedenstraße
1024	<b>516*</b>	424-657	0	0	Wohnen		Im Lerchenholz
3112	<b>354</b>	294/390	607	7	Misch		Weststadt
3021	<b>149</b>	143-154	4.397	2	Gewerbe		Grönerstraße
3022	<b>156</b>	143-168	2.466	2	Gewerbe		Karl-Haußmann-Straße
3023	<b>152*</b>	143-168	0	0	Gewerbe		Bleyle/Nestlé
3024	<b>152*</b>	143-168	0	0	Gewerbe		Kammererstraße
3025	<b>152*</b>	143-168	0	0	Gewerbe		Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	<b>152*</b>	143-168	0	0	Gewerbe		Osterholz

Nordstadt Wohnen: Ø 549 €/m² (459 - 637 €/m²)						
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1031	538	538	896	1	Wohnen	Bismarckstraße
1032	546	459-637	702	3	Wohnen	Favoritegärten
1033	551	464-614	437	7	Wohnen	Reichertshalde
3113	369	350-387	508	2	Misch	Nordstadt
3031	155**	140-255	0	0	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt Wohnen: Ø 530 €/m² (361 - 721 €/m²)						
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1041	572	572	600	1	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	518	361-618	433	37	Wohnen	Schlößlesfeld
1043	463	419-514	397	8	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	544	468-670	402	14	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	594	423-721	520	11	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	370**	294/571	0	0	Misch	Oststadt
3040	150	140-160	2.675	2	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt Wohnen: Ø 558 €/m² (430 - 673 €/m²)						
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1051	549	494-642	572	7	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	497	497	303	1	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	583	512-673	392	7	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	551	430-590	734	7	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	370**	294/571	0	0	Misch	Südstadt
3051	155**	140-255	0	0	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden Wohnen: Ø 472 €/m² (383 - 595 €/m²)						
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1061	413	383-446	323	7	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	525	464-595	385	3	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	545	530-560	385	2	Wohnen	Am Wasserfall
1064	474	428-511	361	7	Wohnen	Hoffeldstraße
1630	210	200/229	844	3	Bauerwartungsland	Am Wasserfall
3116	370**	294-571	0	0	Misch	Pflugfelden
3061	155**	140/255	0	0	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim Wohnen: Ø 396 €/m² (338 - 488 €/m²)						
RiWeZone	€/m² 2009	von/bis €/m²	Größe m²	Anzahl	Nutzungsart	
1071	375	338-428	376	9	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	377	377	337	1	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	440	361-479	217	5	Wohnen	Hahnenstraße
1074	400	345-488	259	7	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	377	357-397	384	2	Wohnen	Lichtäcker
1076	393	343-426	311	7	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	396*	338-488	0	0	Wohnen	Reuteallee
3117	370**	294-571	0	0	Misch	Eglosheim
3071	168	160-179	1.300	3	Gewerbe	Hundshalde
3072	168*	160-179	0	0	Gewerbe	Monreposstraße
3073	168*	160-179	0	0	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	0	0	SO-gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck Wohnen: Ø 517 €/m <sup>2</sup> (420 - 607 €/m <sup>2</sup> )						
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	
1081	585	565-607	438	3	Wohnen	Hoheneck West
1082	503	420-571	148	5	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	517*	420-607	0	0	Wohnen	Uferstraße
1084	491	453-525	297	5	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	370**	294-571	0	0	Misch	Hoheneck
3081	155**	140/255	0	0	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	festgesetzt	0	0	Industiegeb.	RWE/EnBW

Oßweil Wohnen: Ø 505 €/m <sup>2</sup> (414 - 603 €/m <sup>2</sup> )						
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	
1091	522	435-603	273	13	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	499	444-601	325	10	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	501	414-586	411	12	Wohnen	Lange Straße
1094	527	493-560	355	3	Wohnen	Gegen Eich
1095	502	466-591	618	60	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	370**	294-571	0	0	Misch	Oßweil
3091	197	140-254	1.398	2	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl Wohnen: Ø 413 €/m <sup>2</sup> --						
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	
1301	413	413	150	1	Wohnen	Gesamt
3120	370**	294/571	0	0	Misch	Grünbühl

Neckarweihingen Wohnen : Ø 464 €/m <sup>2</sup> (384 - 538 €/m <sup>2</sup> )						
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	
1311	419	419	157	1	Wohnen	Hauptstraße West
1312	474	384-538	317	7	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	459	402-522	301	6	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	165	0/0	0	0	Rohbau/WA	Neckarterrassen
3121	370**	294-571	0	10	Misch	Neckarweihingen
3311	128	114/135	1.424	3	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler Wohnen: Ø 409 €/m <sup>2</sup> (350 - 573 €/m <sup>2</sup> )						
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart	
1321	416	379-508	373	12	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	409	350-469	465	9	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	394	374-413	426	2	Wohnen	Sommerhalde
1324	407	350-573	313	46	Wohnen	Jahnstraße
3122	370**	294/571	0	0	Misch	Poppenweiler
3321	155**	140/255	0	0	Gewerbe	Mühlackerstraße

\* Ø Stadtteil

\*\* Ø Gesamtstadt

### Landwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die Auswertung der Verträge aus den **Jahren 2008 und 2009** (129 Verträge) zusammengefasst.

Stadtgebiet gesamt Durchschnitt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5100	4,10	2,00 – 8,40	2.836	58	Ackerland
	4,60	1,50 – 7,80	1.230	32	Baumwiese
	6,30	2,40 – 14,20	746	10	Weinberge
	18,30	5,80 – 40,60	823	32	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Innenstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5101	4,10 *	2,00 – 8,40 *	-	0	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	-	0	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Weststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5102	4,10 *	2,00 – 8,40 *	-	0	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	-	0	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt			Waldfläche

Nordstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5103	5,00	5,00	4.303	1	Ackerland
	6,60	6,00 – 7,80	1.525	3	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5104	4,10 *	2,00 – 8,40 *	-	0	Ackerland
	7,50	7,50	1.730	1	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5105	4,10 *	2,00 – 8,40 *	2.836	58	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	1.230	32	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	746	10	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	823	32	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche



Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5106	7,50	7,50	9.591	1	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	-	0	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5107	4,10 *	2,00 – 8,40 *	-	0	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	-	0	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	13,90	5,80 – 26,20	455	3	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5108	5,10	4,00 – 6,20	3.110	3	Ackerland
	4,80	3,00 – 6,60	911	2	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	20,20	8,00 – 40,60	706	18	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Oßweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5109	4,70	3,90 – 5,70	2.269	19	Ackerland
	4,20	3,20 – 6,00	1.630	9	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	17,90	12,00 – 22,90	1.168	5	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Grünbühl					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5110	4,10 *	2,00 – 8,40 *	-	0	Ackerland
	4,60 *	1,50 – 7,80 *	-	0	Baumwiese
	6,30 *	2,40 – 14,20 *	-	0	Weinberge
	18,30 *	5,80 – 40,60 *	-	0	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5111	3,40	2,40 – 4,50	2.262	14	Ackerland
	4,40	3,30 – 5,90	1.125	7	Baumwiese
	6,30	2,40 – 14,20	851	7	Weinberge
	16,20	9,00 – 33,50	1.267	5	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2009	von/bis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	Anzahl	Nutzungsart
5112	3,70	2,00 – 8,40	3.353	20	Ackerland
	4,10	1,50 – 7,00	870	10	Baumwiese
	6,40	4,60 – 8,60	502	3	Weinberge
	9,10	9,10	88	1	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	3,00	festgesetzt	-	-	Waldfläche

\* = Durchschnittswert Stadtgebiet

\*\* = Durchschnittswert Stadtteil

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

**Nähere Auskünfte unter Tel. 07141 910-2608 od. -2598.**

Sonderflächen	
Art der Grundstücks	Wert €/m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen	40,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	13,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Freibäder, Bauhof- Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen	20,00

### GFZ Umrechnungskoeffizienten

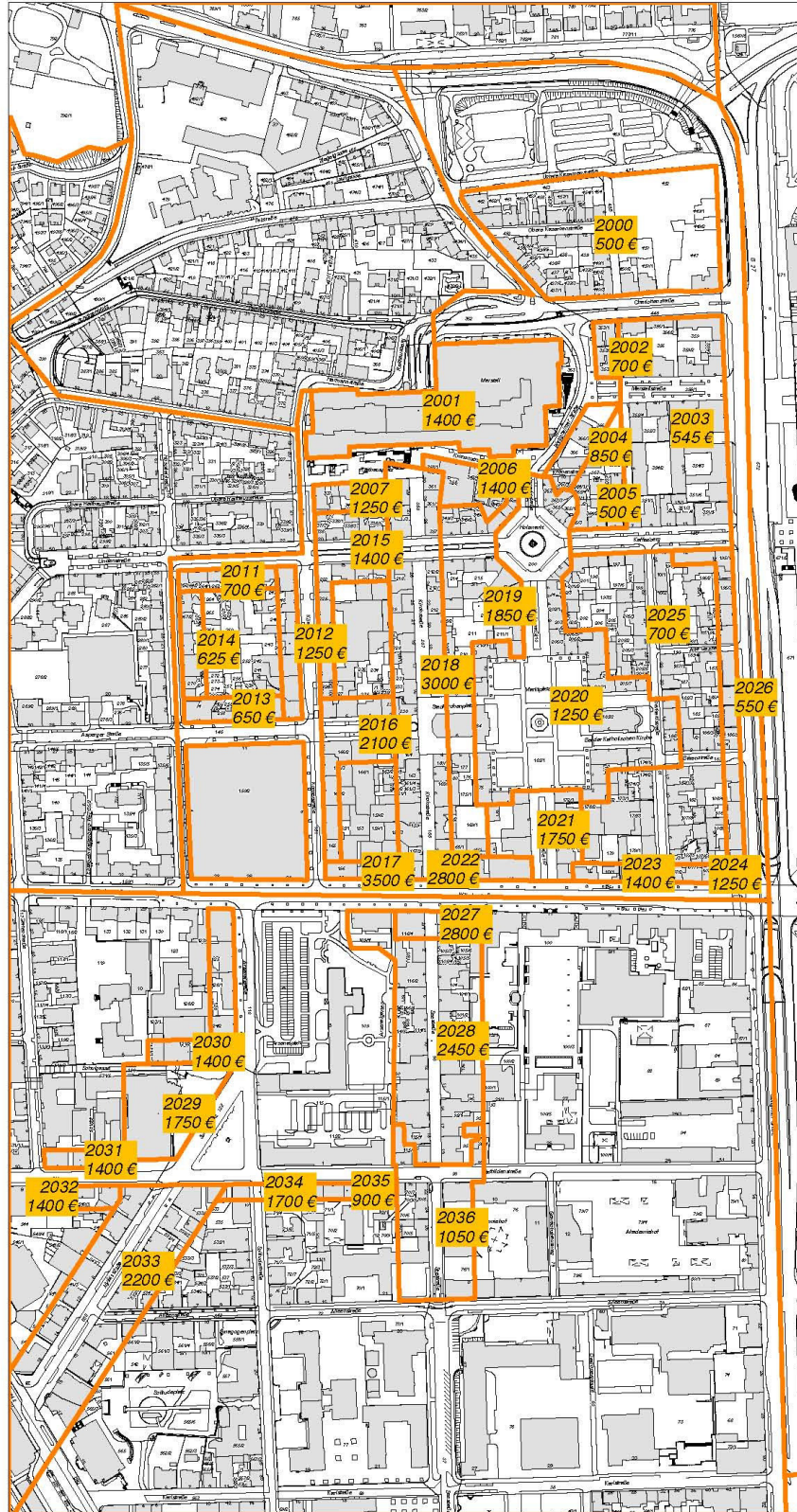
Im Rahmen einer Diplomarbeit im Jahre 2007 wurde untersucht, ob das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf die Bodenpreise in Ludwigsburg hat.

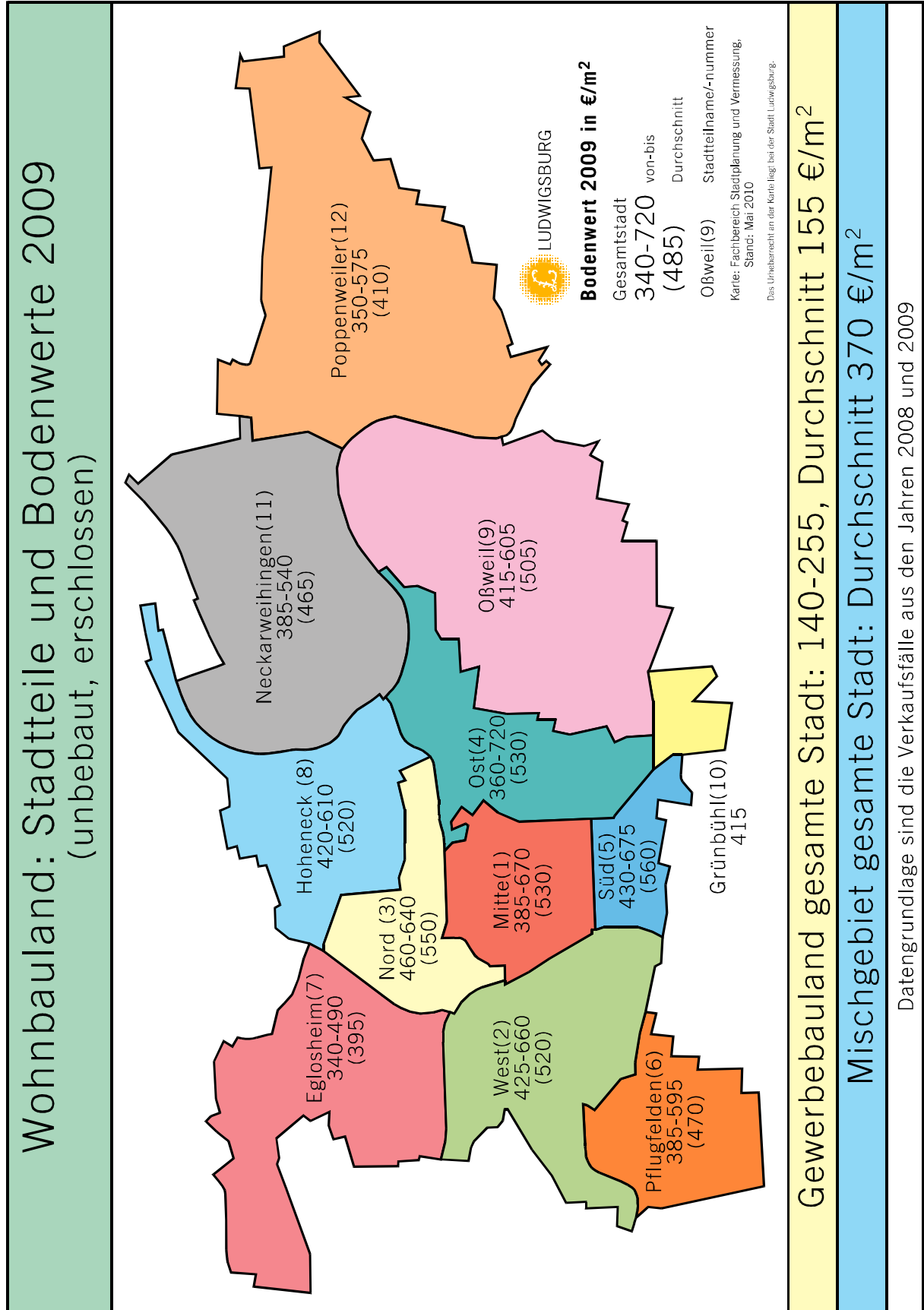
Hierzu wurden 146 vergleichbare Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2006 ausgewertet.

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.

Bodenrichtwerte Innenstadt auf 31.12.2008

# Bodenrichtwerte Innenstadt

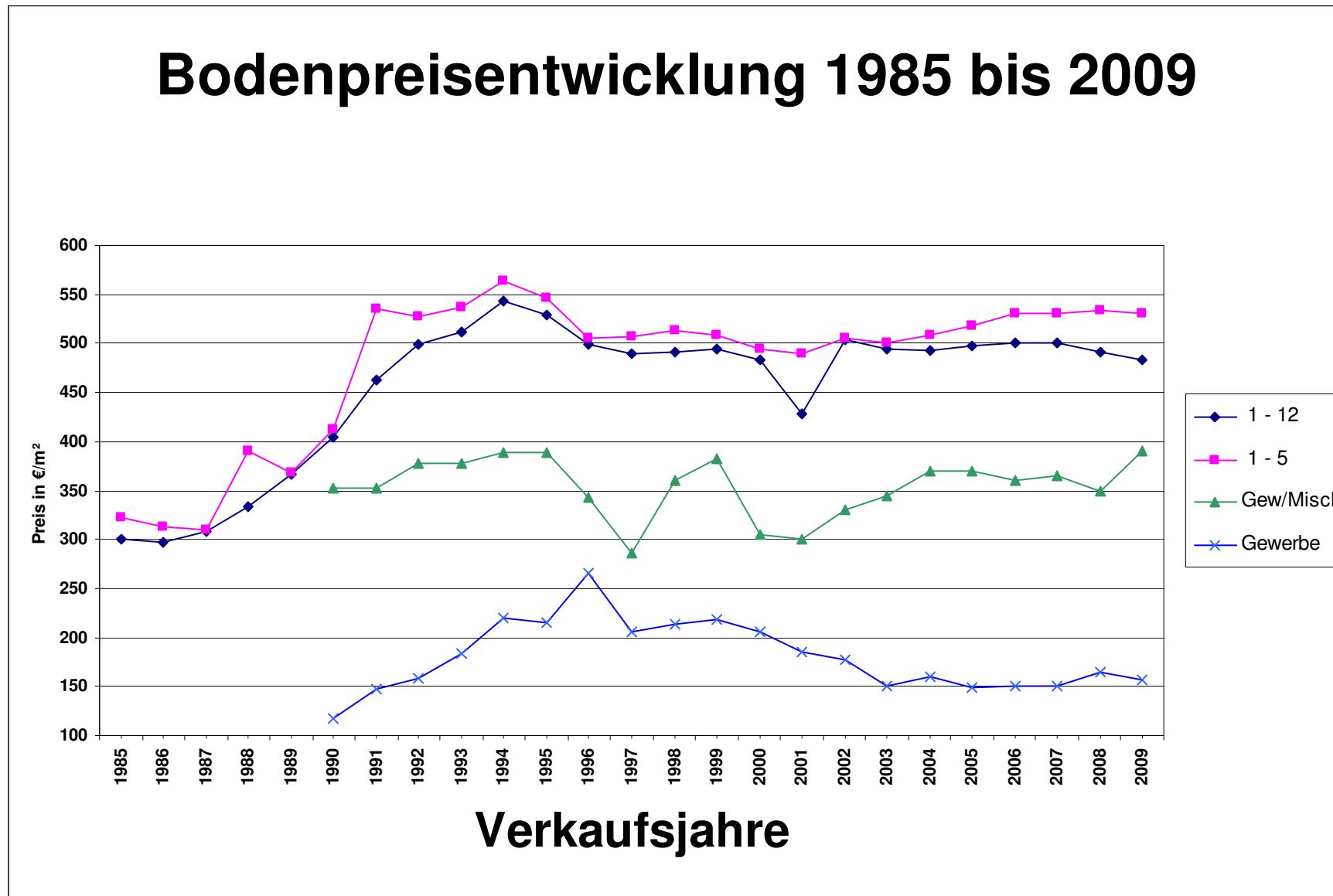




Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2009 Tabelle

Jahr	Gesamt-Stadt		Stadtgebiete ohne Stadtteile		Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler		Pflug-felden		Eglosheim		Hoheneck		Obweil		Neckarweihingen		Poppenweiler	
	1 – 12		1 - 5		1 – 10		6		7		8		9		11		12	
	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€
1985	589	301	630	322	614	314	630	322	0	0	609	311	602	308	580	297	450	230
1986	581	297	613	313	588	301	0	0	490	251	654	334	540	276	595	304	520	266
1987	603	308	606	310	615	314	530	271	528	270	688	352	535	274	578	296	533	273
1988	652	333	765	391	654	334	634	324	566	289	707	361	590	302	653	334	520	266
1989	717	367	720	368	715	366	711	364	0	0	745	381	700	358	754	386	611	312
1990	793	405	807	413	786	402	743	380	624	319	928	474	737	377	714	365	852	436
1991	905	463	1.047	535	897	459	836	427	758	388	783	400	974	498	969	495	961	491
1992	975	499	1.032	528	982	502	938	480	803	411	996	509	953	487	926	473	925	473
1993	1.000	511	1.051	537	1.013	518	895	458	912	466	1.011	517	974	498	966	494	946	484
1994	1.062	543	1.102	563	1.075	550	1.005	514	1.025	524	1.146	586	1.024	524	946	484	1.004	513
1995	1.035	529	1.067	546	1.040	532	963	492	961	491	1.104	564	1.000	511	1.064	544	976	499
1996	975	499	989	506	983	503	912	466	853	436	1.081	553	987	505	952	487	902	461
1997	959	490	991	507	972	497	909	465	857	438	1.043	533	960	491	948	485	883	451
1998	961	491	1.003	513	976	499	940	481	890	455	1.034	528	960	491	919	470	859	439
1999	967	494	993	508	973	497	904	462	921	471	1.034	528	962	492	922	471	829	424
2000	946	484	968	495	972	497	880	450	927	474	1.043	533	1.001	512	811	415	802	410
2001	837	428	958	490	902	461	0	0	688	352	1.295	662	845	432	0	0	651	333
2002	984	503	988	505	1.003	513	975	499	958	490	1.107	566	1.046	535	829	424	767	392
2003		495		500		511		503		470		455		550		440		410
2004		492		509		507		491		451		554		511		473		377
2005		498		518		509		468		414		532		505		453		375
2006		500		531		516		475		405		520		510		455		400
2007		500		530		518		520		410		525		530		470		410
2008		491		532		511		496		409		532		531		487		414
2009		484		530		501		480		397		507		497		449		402

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2009 –Grafik-



## Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2009

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	86	22.523	22.800.721
Ein- u. Zweifamilienhäuser	97	40.769	25.535.668
Drei- u. Vierfamilienhäuser	27	11.360	6.069.925
Mehrfamilienhäuser	12	8.660	4.805.000
Gemischt genutzte Häuser	8	4.024	2.253.000
Gewerbe/Industrie	3	4.844	1.043.600
Geschäftslage	2	813	1.329.000
<b>Gesamt</b>	<b>223</b>	<b>92.993</b>	<b>63.836.914</b>

Auf der folgenden Seite wurden Reihen/Doppelhäuser, 1-Fam. Häuser, 2-Fam. Häuser und 3 - 4 Fam. Häuser getrennt ausgewertet.

## Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2008/2009								
Geb.-Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup>		Kaufpreis €		Bodenwert anteil am Kaufpreis
		von Durchschnitt	bis	von Durchschnitt	bis	Von Durchschnitt	bis	
Reihen- u. Doppel- Häuser	2	1900	1945	168	241	104.000	140.000	78 %
		<b>1933</b>		<b>205</b>		<b>122.000</b>		
	16	1946	1960	159	370	90.000	283.000	61
		<b>1956</b>		<b>287</b>		<b>217.172</b>		
	24	1961	1970	150	510	170.000	468.000	54
		<b>1966</b>		<b>268</b>		<b>256.354</b>		
	23	1971	1980	112	360	172.000	375.000	40%
		<b>1977</b>		<b>224</b>		<b>262.943</b>		
	16	1981	1990	147	411	195.000	380.000	35 %
		<b>1986</b>		<b>236</b>		<b>275.713</b>		
	4	1991	2000	144	365	270.000	460.000	32 %
		<b>1997</b>		<b>276</b>		<b>336.250</b>		
3	2001	2004	113	194	267.000	425.000	25 %	
	<b>2002</b>		<b>156</b>		<b>244.917</b>			
6	2005	2008	122	225	264.500	320.000	23 %	
	<b>2007</b>		<b>170</b>		<b>293.382</b>			
18	2009	2010	107	283	230.000	394.370	25 %	
	<b>2010</b>		<b>181</b>		<b>318.670</b>			
Freist.- Einfam. Häuser	19	1900	1945	203	883	95.000	445.000	80 %
		<b>1932</b>		<b>396</b>		<b>239.895</b>		
	28	1946	1960	160	1.212	89.000	865.000	69 %
		<b>1955</b>		<b>509</b>		<b>356.732</b>		
	5	1961	1970	273	563	275.400	422.500	55 %
		<b>1967</b>		<b>412</b>		<b>355.880</b>		
8	1971	1980	335	514	280.000	405.000	52 %	
	<b>1977</b>		<b>418</b>		<b>359.938</b>			



Freist.- Einfam. Häuser	2	1981	1990	506	525	447.000	815.000	40 %	
		<b>1985</b>		<b>516</b>		<b>631.000</b>			
	1	1991	2000	123	123	348.000	348.000	18	
		<b>2000</b>		<b>123</b>		<b>348.000</b>			
	4	2001	2004	141	448	277.000	555.000	32 %	
		<b>2003</b>		<b>272</b>		<b>418.000</b>			
	4	2009	2010	400	817	504.500	760.000	40 %	
		<b>2010</b>		<b>543</b>		<b>656.125</b>			
2-Fam. Häuser	10	1900	1945	165	575	105.000	340.000	76 %	
		<b>1941</b>		<b>338</b>		<b>217.800</b>			
	21	1946	1960	141	896	156.000	600.000	67%	
		<b>1954</b>		<b>422</b>		<b>306.048</b>			
	7	1961	1970	220	520	262.000	390.000	56 %	
		<b>1965</b>		<b>390</b>		<b>320.286</b>			
	1	1971	1980	240	240	310.000	310.000	36 %	
		<b>1973</b>		<b>240</b>		<b>310.000</b>			
	4	1981	1990	330	777	230.800	818.064	45 %	
		<b>1986</b>		<b>526</b>		<b>481.466</b>			
	3 u. 4 Fam.- Häuser	14	1900	1945	191	842	190.000	410.000	73 %
			<b>1940</b>		<b>401</b>		<b>260.357</b>		
12		1946	1960	229	674	190.000	562.000	59 %	
		<b>1953</b>		<b>396</b>		<b>315.867</b>			
6		1961	1970	359	552	265.000	375.000	59 %	
		<b>1965</b>		<b>510</b>		<b>316.867</b>			
1		1971	1980	413	413	290.000	290.000	55 %	
		<b>1977</b>		<b>413</b>		<b>290.000</b>			

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 23 sind dadurch bedingt, dass in der Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren 2008 und 2009 berücksichtigt wurden.

### Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren

Bei statistischen Untersuchungen wurden systematische Abweichungen zwischen den nachkalkulierten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt.

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 (NHK2000 bzw. NHK1995) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche bzw. Bruttonauminhalt angesetzt.
- Die Baujahrgruppe wurde entsprechend dem Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen gewählt.
- Die Wertminderung wegen Alters wird berücksichtigt, wobei eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren nicht unterschritten wurde.
- Die bundesweiten Durchschnittssätze der NHK2000 bzw. NHK1995 wurden zur Berücksichtigung des Ludwigsburger Baukostenniveaus um 5 % (Regionalfaktor = 1,05) erhöht.
- Es wurden die Richtwerte für unbebaute Grundstücke angesetzt. Ein früher üblicher Bebauungsabschlag wurde nicht mehr vorgenommen

Grundlage der Auswertung sind 813 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2009.

#### 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.

#### Anwendungsbeispiele:

Reihenhaus

Sachwert: 250.000 €

Abschlag (1 %) 2.500 €

Verkehrswert 247.500 €

Zweifamilienhaus

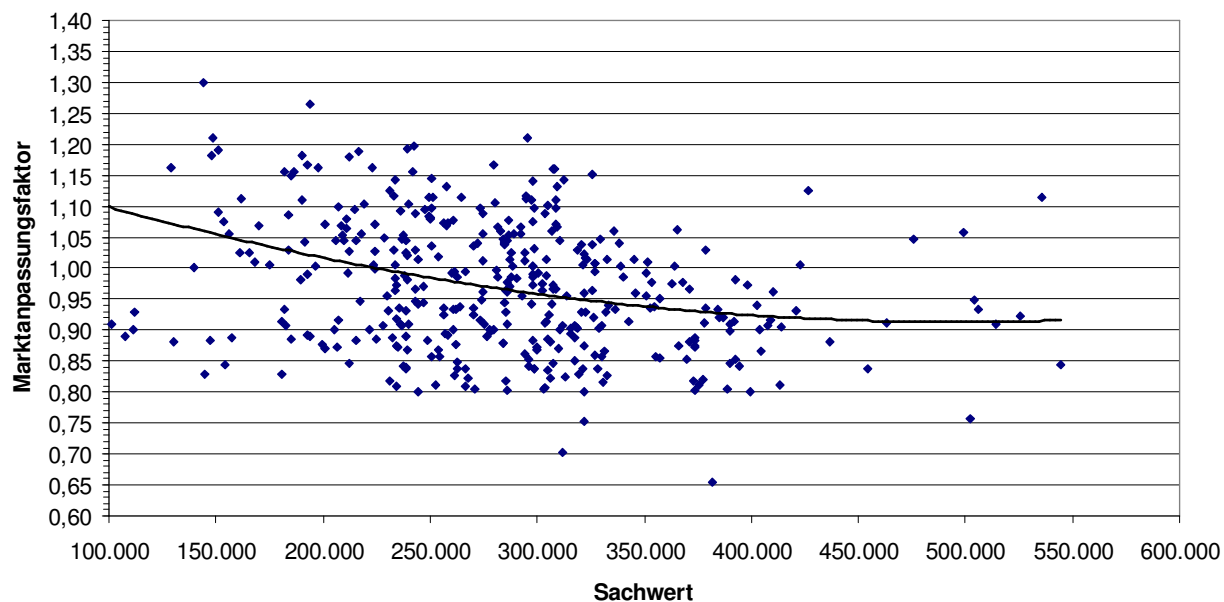
Sachwert 400.000 €

Abschlag (7 %) 28.000 €

Verkehrswert 372.000 €

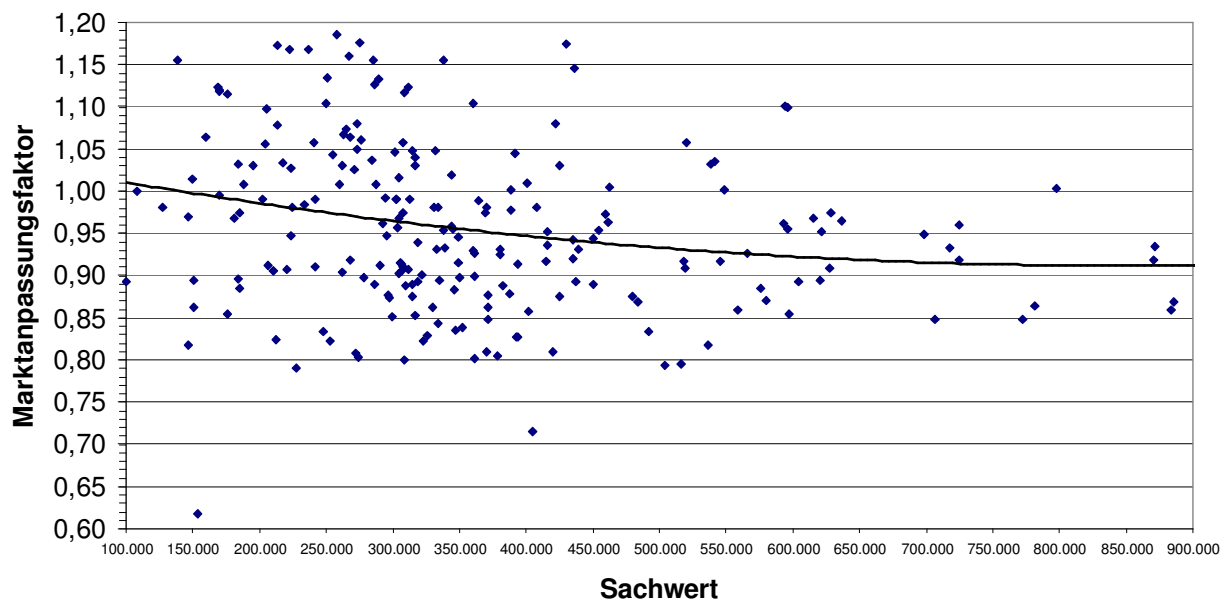
## Zu + Abschläge Reihen- /Doppelhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2009



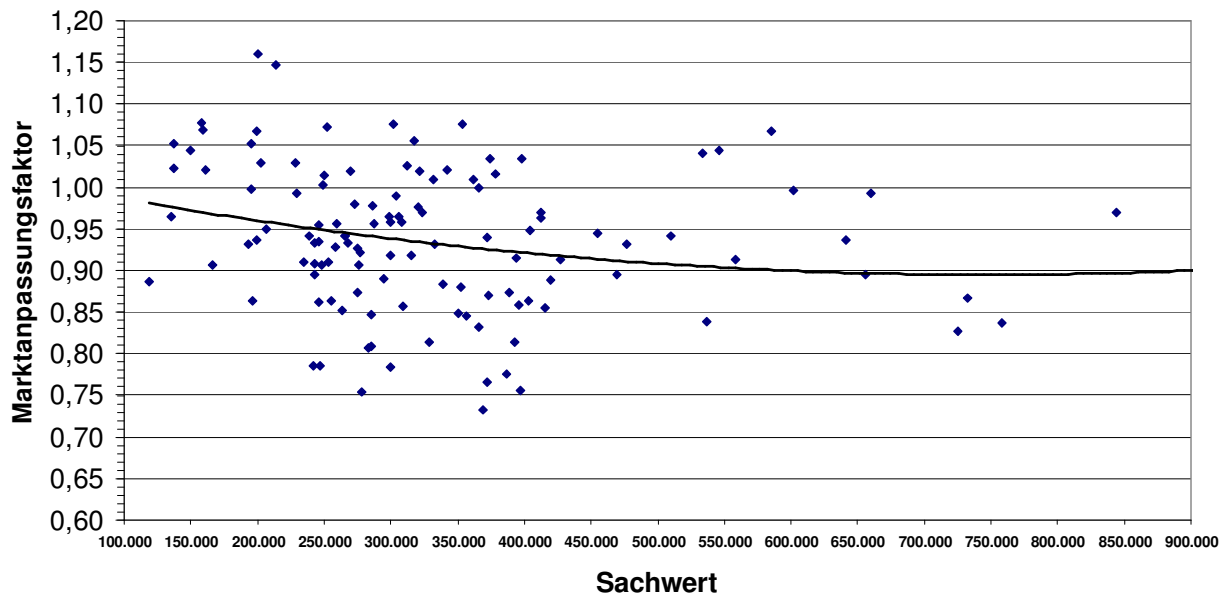
## Zu + Abschläge Einfamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2009



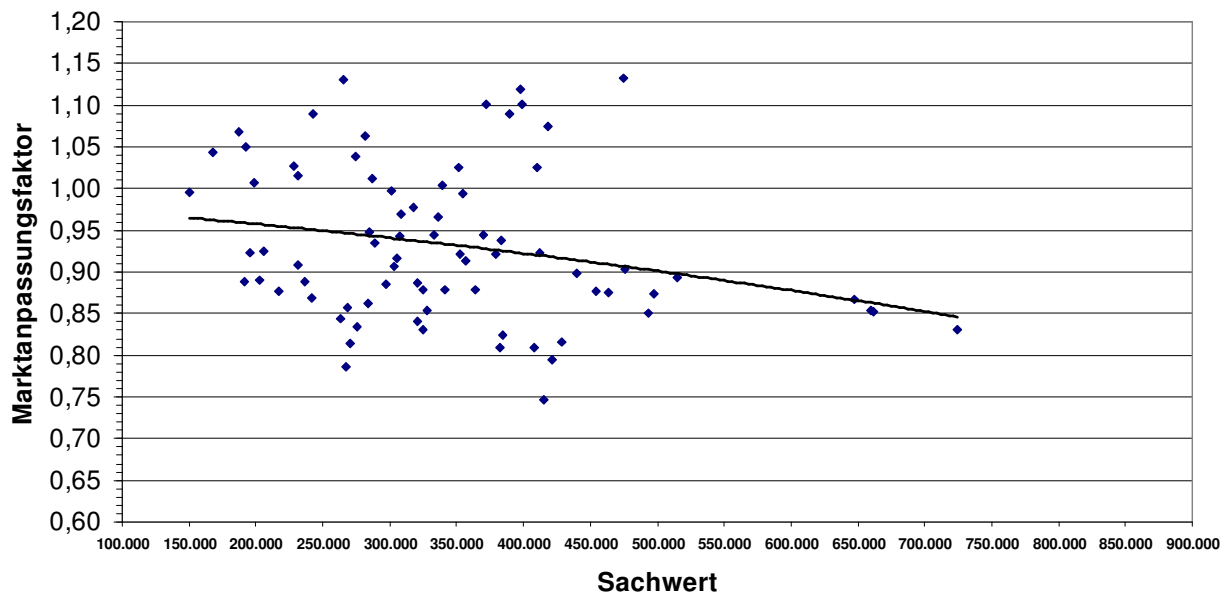
## Zu- und Abschläge Zweifamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2009



## Zu- und Abschläge 3 + 4 Familienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2009



**Wohnungseigentum**  
**Auswertung nach Lage und Baujahr**  
**Kaufverträge 2009**

Baujahr	Anz.	Ø €/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Von €/m <sup>2</sup>	Bis €/m <sup>2</sup>	Anz.	Appartement bis 40 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>							
<b>NB 2009/2010/2011</b>	16	2.743	107	2.306	3.238		
2007 /2008	18	2.668	100	2.181	3.254		
2005 bis 2006	0	0	0	0	0		
2000 bis 2004	3	2.192	81	2.077	2.378		
1996 bis 1999	0	0	0	0	0		
1991 bis 1995	8	1.862	77	1.520	2.457	1	1.743
1980 bis 1990	9	1.804	74	1.265	2.234	1	1.203
1971 bis 1979	5	1.317	72	992	1.608	4	1.068
1960 bis 1970	6	915	73	789	1.084		
1945 bis 1959	3	1.226	86	1.059	1.310		
1900 bis 1944	2	870	69	863	877		
<b>Weststadt</b>							
<b>NB 2009/2010</b>	2	2.375	91	2.353	2.397		
2007 /2008	4	2.476	90	2.351	2.609		
2005 bis 2006	2	2.429	116	2.344	2.513		
2000 bis 2004	6	1.849	85	1.731	1.969		
1996 bis 1999	0	0	0	0	0		
1991 bis 1995	0	0	0	0	0	1	1.200
1980 bis 1990	8	1.653	70	1.292	2.169	1	1.650
1971 bis 1979	5	1.331	87	1.111	1.562		
1960 bis 1970	13	1.306	77	1.053	1.515		
1945 bis 1959	10	1.228	68	951	1.466		
1900 bis 1944	3	1.017	86	917	1.079		
<b>Nordstadt</b>							
<b>NB 2009/2010</b>	0	0	0	0	0		
2007/2008	0	0	0	0	0		
2005 bis 2006	0	0	0	0	0		
2000 bis 2004	0	0	0	0	0		
1996 bis 1999	0	0	0	0	0		
1991 bis 1995	0	0	0	0	0		
1980 bis 1990	0	0	0	0	0	1	1.767
1971 bis 1979	2	1.174	78	1.100	1.247	1	1.029
1960 bis 1970	2	1.382	67	1.308	1.456	1	1.078
1945 bis 1959	0	0	0	0	0		
1900 bis 1944	0	0	0	0	0		

Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	Von €/m²	.	Bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
<b>Oststadt</b>								
<b>NB 2009/2010/2011</b>	32	2.813	107	2.316		3.773		
<b>NB Pick-Up-Haus 2009</b>	5	2.749	117	2.550		2.749		
2007 /2008	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	5	2.335	82	2.224		2.422		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	4	1.882	84	1.565		2.095		
1991 bis 1995	6	1.730	73	1.289		1.986		
1980 bis 1990	4	1.683	83	1.386		1.994		
1971 bis 1979	8	1.270	66	1.012		1.500		
1960 bis 1970	23	1.337	74	968		1.962	2	1.084
1945 bis 1959	29	1.204	71	826		1.799	1	1.368
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Südstadt</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	8	2.547	96	2.352		2.777		
2007/2008	20	2.438	72	2.283		2.625		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	2	2.006	90	1.744		2.268		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	3	1.660	69	1.575		1.742	1	1.097
1980 bis 1990	0	0	0	0		0		
1971 bis 1979	4	1.202	111	1.144		1.289		
1960 bis 1970	0	0	0	0		0		
1945 bis 1959	5	1.333	106	1.230		1.526		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Pflugfelden</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	6	2.645	76	2.632		2.656		
2007/2008	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	12	1.644	76	1.321		2.155		
1980 bis 1990	4	1.752	98	1.436		2.107		
1971 bis 1979	2	1.745	86	1.713		1.776		
1960 bis 1970	4	1.290	76	1.223		1.429		
1945 bis 1959	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		

Baujahr	Anz.	Ø €/m²	Ø Größe in m²	Von €/m²	.	Bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
<b>Eglosheim</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	2	2.094	96	2.021		2.167		
2007/2008	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	2	1.825	107	1.770		1.879		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	2	1.605	65	1.304		1.905		
1980 bis 1990	9	1.521	93	1.343		1.826	2	1.292
1971 bis 1979	10	1.362	92	1.053		1.742		
1960 bis 1970	26	1.187	73	1.006		1.639		
1945 bis 1959	24	1.095	62	968		1.311		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Hoheneck</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	6	2.519	116	2.434		2.774		
2007/2008	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	0	0	0	0		0		
1980 bis 1990	9	1.793	84	1.540		1.949		
1971 bis 1979	6	1.446	93	1.029		1.754	2	1.412
1960 bis 1970	7	1.357	82	966		1.647		
1945 bis 1959	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Oßweil</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	18	2.561	92	2.186		3.163		
<b>NB RHS als WE</b>	18	1.995	139	1.815		2.129		
2007/2008	4	2.767	74	2.676		2.892		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	2	2.393	104	2.282		2.503		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	5	1.866	78	1.525		2.107		
1980 bis 1990	7	1.581	69	1.156		1.897	1	1.000
1971 bis 1979	5	1.681	71	1.239		2.167	2	1.081
1960 bis 1970	9	1.226	73	992		1.533		
1945 bis 1959	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		

Baujahr	Anz.	Ø €/m <sup>2</sup>	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Von €/m <sup>2</sup>	.	Bis €/m <sup>2</sup>	Anz.	Appartement bis 40 m <sup>2</sup> Ø €/m <sup>2</sup>
<b>Grünbühl</b>		<b>Keine auswertbaren Verträge</b>						
<b>Neckarweihingen</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	2	2.432	100	2.395		2.468	1	2.289
2007/2008	0	0	0	0		0		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	2	1.823	84	1.538		2.108		
1991 bis 1995	2	1.344	74	1.255		1.433		
1980 bis 1990	2	1.388	65	1.209		1.567		
1971 bis 1979	7	1.286	53	938		1.548		
1960 bis 1970	10	1.363	77	1.103		1.632		
1945 bis 1959	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		
<b>Poppenweiler</b>								
<b>NB 2009/2010</b>	4	2.265	79	2.185		2.490		
2007/2008	6	2.192	75	2.130		2.278		
2005 bis 2006	0	0	0	0		0		
2000 bis 2004	0	0	0	0		0		
1996 bis 1999	0	0	0	0		0		
1991 bis 1995	3	1.540	78	1.285		1.805		
1980 bis 1990	0	0	0	0		0		
1971 bis 1979	0	0	0	0		0		
1960 bis 1970	3	1.471	83	1.227		1.744		
1945 bis 1959	0	0	0	0		0		
1900 bis 1944	0	0	0	0		0		

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern oder sog. Pick-Up-Häuser sind extra aufgeführt. Hier muss aber davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

### Auswertung Wohnungseigentum 2009

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.

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen **Baujahr 2009 ff** lag bei **ca. 2.645 €/m<sup>2</sup> (2.534 €/m<sup>2</sup>)** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 2.021 €/m<sup>2</sup> bis 3.773 €/m<sup>2</sup> (2.014 €/m<sup>2</sup> – 3.299 €/m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 101 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup>).  
(Werte 2008)



Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>):**WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche**

Baujahr Verkaufsjahr	1900 - 1944	1945 - 1958	1959 - 1970	1971 - 1979	1980 - 1990	1991 - 1995	1996 - 1999	2000 - 2004	2005/ 2006	2007/ 2008	2009 2010/11
1983	1.067	1.146	1.477	1.624	1.828	-	-	-	-	-	-
1984	1.013	1.119	1.344	1.504	1.784	-	-	-	-	-	-
1985	1.027	1.148	1.206	1.457	1.731	-	-	-	-	-	-
1986	968	1.115	1.218	1.398	1.742	-	-	-	-	-	-
1987	985	1.136	1.283	1.440	1.779	-	-	-	-	-	-
1988	1.069	1.226	1.344	1.518	1.848	-	-	-	-	-	-
1989	1.116	1.408	1.510	1.687	1.812	-	-	-	-	-	-
1990	1.222	1.617	1.601	1.868	1.928	-	-	-	-	-	-
1991	1.117	1.708	1.642	1.823	2.091	2.390	-	-	-	-	-
1992	1.370	1.634	1.672	1.927	2.081	2.494	-	-	-	-	-
1993	1.665	1.694	1.755	1.720	2.137	2.635	-	-	-	-	-
1994	1.606	1.885	1.775	1.745	2.077	2.695	2.886	-	-	-	-
1995	1.377	1.627	1.678	1.693	2.010	2.506	2.666	-	-	-	-
1996	1.401	1.571	1.523	1.620	1.950	2.248	2.506	-	-	-	-
1997	1.453	1.511	1.491	1.477	1.832	2.334	2.529	-	-	-	-
1998	1.172	1.406	1.499	1.484	1.853	2.112	2.487	-	-	-	-
1999	1.333	1.376	1.441	1.406	1.843	1.952	2.376	2.265	-	-	-
2000	1.226	1.400	1.399	1.337	1.810	1.945	2.351	2.370	-	-	-
2001	1.369	1.406	1.415	1.392	1.842	1.997	2.307	2.377	-	-	-
2002	1.401	1.344	1.424	1.471	1.741	1.900	2.174	2.470	-	-	-
2003	1.391	1.344	1.335	1.334	1.815	1.913	2.166	2.517	-	-	-
2004	1.359	1.308	1.312	1.355	1.740	1.819	1.994	2.533	2.445	-	-
2005	1.382	1.292	1.351	1.372	1.798	1.789	2.014	2.445	2.380	2.494	-
2006	1.428	1.260	1.375	1.357	1.740	1.900	1.898	2.156	2.407	2.526	-
2007	1.352	1.291	1.350	1.357	1.669	1.716	2.044	2.122	2.304	2.542	-
2008	1.040	1.201	1.345	1.267	1.627	1.712	1.957	2.166	2.296	2.477	2.534
2009	958	1.197	1.260	1.366	1.668	1.698	1.984	2.045	2.356	2.512	2.648

Baujahr: 2006 – 2008: 2.492 €/m<sup>2</sup>

Durchschnitte einzelne Baujahre:

2006: 2.356 €/m<sup>2</sup>

2007: 2.478 €/m<sup>2</sup>

2008: 2.515 €/m<sup>2</sup>

2009: 2.580 €/m<sup>2</sup>

2010/2011: 2.701 €/m<sup>2</sup>

Betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

BJ bis 1999 : 2.133 €/m<sup>2</sup>;

BJ 2007 – 2009 : 2.483 €/m<sup>2</sup>

(gesamt 2.440 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

- keine Verträge in 2009 und 2008

(4.631 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche in 2007)

**PKW-Stellplätze**

<b>Tiefgaragenstellplätze</b>						
	<b>Baujahr bis 2000</b>			<b>ab Baujahr 2001-2007</b>		
	Anz.	Ø €	Spanne €	Anz.	Ø €	Spanne €
2009*	-	-	-	7	8.900	4.500- 15.000
2008*	12	8.292	5.000 – 10.500	7	10.071	9.000 – 12.000
2007*	23	7.650	3.000 – 12.800	14	9.150	3.000 – 15.000

<b>TG Neubau 2009/2011</b>	6	11.833	10.000 – 14.250			
TG BJ 2008	3	12.833	10.000 – 15.000			
TG BJ 2007	2	13.500	12.000 – 15.000			

<b>Stellplätze im Freien</b>						
	Anz.	Alle Baujahre		Anz.	Ø €	Spanne €
		Anz.	Spanne €			
2009*	3	8.333	8.000 – 8.500			
2008*	-	-				

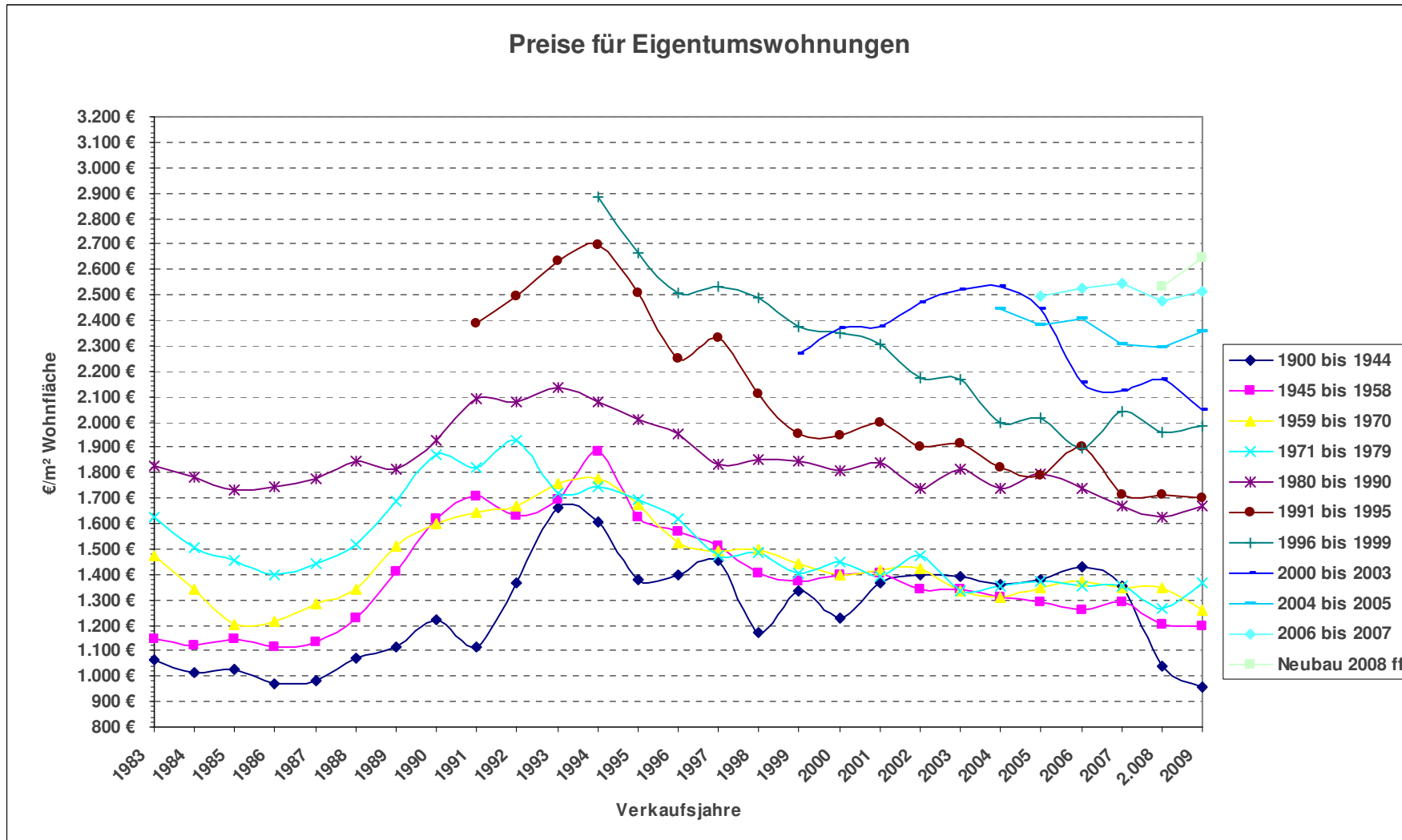
<b>Doppel-/Viererparker in TG</b>						
	Anz.	Alle Baujahre		Anz.	Ø €	Spanne €
		Anz.	Spanne €			
2009*	-	-	-			
2008*	2	5.280	4.800 – 5.760			

<b>Teileigentum Garagen</b>						
	Anz.	Alle Baujahre		Anz.	Ø €	Spanne €
		Anz.	Spanne €			
2009*	3	12.700	10.000 – 18.000			
2008*	5	9.600	6.500 – 18.000			

\*Verkaufsjahr

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2009 – Grafik -



**Antrag für Verkehrswertgutachten**


---

 Antragsteller (Name und Anschrift)
 

---

Tel.: \_\_\_\_\_

An den  
 Gutachterausschuss  
 bei der Stadt Ludwigsburg  
 Postfach 249

71602 Ludwigsburg

**Antrag auf Verkehrswertermittlung**

Beilage: Energieausweis, falls vorhanden

Mietverträge bei ganz oder teilweise vermieteten Objekten

Ich/Wir beantrage(n) die Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück:

---

 in Ludwigsburg

Flurstück Nr.: \_\_\_\_\_

Ich bin/Wir sind (z.B. Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Bevollmächtigter, Testamentsvollstrecker, Kaufbewerber):

---

 (bei Nichteigentümer bitte entsprechende Vollmacht beifügen)

Zweck: \_\_\_\_\_

(z.B. Nachlass- oder Erbauseinandersetzung; Verkauf, Kauf; Beleihung oder dergleichen)

Wertermittlungs-Stichtag: \_\_\_\_\_

Anzahl der benötigten Gutachten: \_\_\_\_\_

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Bitte wenden

**Auskünfte zum Objekt:**Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert)

**Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!**

Stockwerk/Bezeichnung, Anzahl der Räume, <b>Wohnfläche</b> (z.B. 3 Zimmer, Küche, Bad WC, Büro, Werkstatt, usw.) - auch für eigengenutzte Räume	<u>monatl. Gesamtmiete</u> (einschl. Nebenab- gaben)	Bemerkungen (ins. über Verwandten- und Gefälligkeits- mieten <b>Name/Tel.-Nr.</b> <b>Mieter</b>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

(wenn Zeilen nicht ausreichend, bitte gesondertes Blatt beifügen)

**Mietverträge beilegen !**

b) Baujahr: \_\_\_\_\_

Renovierungsjahr: \_\_\_\_\_

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer werde ich übernehmen.

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

Ich bitte, mich bezüglich des Zeitpunkts der Besichtigung über die umseitig genannte Telefonnummer oder über Tel.: .....zu verständigen.

---

 Datum / Unterschrift des Antragstellers

## Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten und Auskünfte

### SATZUNG

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 8a 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 zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>.

- (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<br>zzgl. 0,4% aus dem Betrag über 25.000 EUR     |
| bis 250.000 EUR  | 600 EUR<br>zzgl. 0,35% aus dem Betrag über 100.000 EUR   |
| bis 500.000 EUR  | 1.125 EUR<br>zzgl. 0,20% aus dem Betrag über 250.000 EUR |
| bis 5 Mio. EUR   | 1.625 EUR<br>zzgl. 0,10% aus dem Betrag über 500.000 EUR |
| über 5 Mio. EUR  | 6.125 EUR<br>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 Gartenhäuser; 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

## Erhebung von Gebühren für den Grundstücksmarktbericht, Bodenwertauskünfte und Bewertungen

Ab **01.01.2008** werden für den Grundstücksmarktbericht und schriftliche Bodenwertauskünfte, mit Ausnahme von reinen Richtwertangaben, folgende Gebühren erhoben:

<b>1. Grundstücksmarktbericht</b>	bei Abholung	<b>20,-- €</b>
	bei Zusendung	<b>25,-- €</b>
<b>2. Schriftliche Bodenwertauskünfte</b>		
<b>a) Bodenrichtwert/Wohnungspreise nach Statistik</b>		
	pro Wert	<b>30,-- €</b>
<b>b) Bodenwert/Wohnungspreis mit Vergleichspreisen</b>		
	pro Wert	<b>50,-- €</b>
<b>c) Bodenwert für steuerliche Zwecke mit Lageplan</b>		
	pro Wert	<b>100,-- €</b>
<b>d) unverbindliche Wertauskunft einschl. Gebäude – ohne Besichtigung – nach Angabe des Antragstellers –</b>		
	pro Objekt	<b>¼ der Gebühr nach Satzung mind. 100 €</b>
<b>e) gutachterliche Stellungnahme einschl. Gebäude – mit Ortsbesichtigung – nach Angabe des Antragstellers sowie Bauakten</b>		
	pro Stellungnahme	<b>½ der Gebühr nach Satzung mind. 150 €</b>
<b>f) landwirtschaftliche Grundstücke</b>		
	pro Wert	<b>15,-- €</b>

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.

Die Zusendung der alle 2 Jahre erscheinenden Bodenrichtwertübersicht (Richtwertübersicht DIN A4) erfolgt kostenlos.