



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR DIE ERMITTLUNG  
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

# Grundstücksmarktbericht 2015

Immobilienmarkt 2014

Daten für die Wertermittlung 2015/2016

Bodenrichtwerte zum 31.12.2014

## Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



Ludwigsburg ist eine attraktive, aktive und moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft vereinen. Für ihr großes Engagement erhielt die Stadt 2015 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg auch Sitz vieler namhafter und innovativer Firmen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt, die hervorragende Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und nicht zuletzt das barocke Stadtbild machen Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart.

Die aktuellen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt in der Region Stuttgart spiegeln sich auch 2014 in den Immobilienpreisen in Ludwigsburg wider. Die Auswertungen lassen eine stetige und breite, aber insgesamt immer noch moderate Tendenz nach oben erkennen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Baulandpreise in Ludwigsburg um durchschnittlich 2 % gestiegen. Starke Sprünge von bis zu 18 % nach oben können nur in besonders guten Lagen beobachtet werden. Die Lage einer Immobilie ist in allen Zeiten, auch bei großer Nachfrage, ein wichtiges Wertmerkmal.

Interessant ist die Entwicklung auf dem Markt für PKW-Stellplätze. Die Nachfrage in Ludwigsburg ist hier im Vergleich zum Vorjahr um 420 % gestiegen. Dies könnte mit der zunehmenden Bewirtschaftung von öffentlichen Parkplätzen zusammenhängen. Ob dies ein Trend oder nur eine temporäre Erscheinung ist, bleibt abzuwarten.

Eine Investition in Immobilien muss stets gut überlegt sein. Nicht selten geht es um eine einmalige und oft auch existenzielle Entscheidung von Dauer.

Antworten auf die Frage, mit welchem finanziellen Einsatz gerechnet werden muss, gibt Ihnen der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dieser ermöglicht einen Überblick über die Lage auf dem Immobilienmarkt. Auch das Finanzamt, Banken, Makler, Immobilien- und Bauwirtschaft orientieren sich an diesem Zahlenwerk.

Zur Datenerhebung tragen viele Beteiligte bei. Allen, die dabei mitgewirkt haben, möchte ich 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, appearing to read 'Hans Schmid', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. Hans Schmid

BM a.D.

## **Immobilienmarkt 2014 Jahresbericht**

<b>Herausgeber:</b>	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	Olaf Dienelt	Telefon: 07141 910-2256
<b>Stellvertretung:</b>	Manuela Pyter	Telefon: 07141 910-2146
<b>Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:</b>	Termine nur nach Absprache	
- Wohnungseigentum:	Karin Fink	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute und unbebaute Grundstücke:	Marion Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail:	gutachterausschuss@ludwigsburg.de	
Internet:	www.ludwigsburg.de Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	
<b>Preis:</b>	Immobilienmarktbericht einschließlich Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2014 in gedruckter und gebundener Version oder als PDF-Datei 25,-- EUR  Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigentum 10,-- EUR  bei Versand zzgl. 5,-- EUR Versandkostenpauschale.	

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

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

## Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg.....	5
Bestellte Gutachter 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015).....	6
I. Tätigkeitsbericht 2014 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	8
II. Immobilienmarkt 2014.....	9
1. Vertragseingang seit 2000.....	9
2. Grundstücksumsatz 2014.....	10
3. Grafiken Verkaufsfälle und Umsatz in Euro 2014.....	12
4. Durchschnittliche Grundstückspreise 2014.....	13
5. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2014.....	14
6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2014 – Grafik -.....	15
7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenwerte - Übersichtskarte.....	16
8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2013 bis 2014 – Grafik –.....	17
9. Bodenrichtwerte auf 31.12.2014 gültig ab 01.01.2015.....	18
10. Bodenrichtwerte Stadtmitte gültig ab 01.01.2015 – Karte -.....	21
11. Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2015.....	22
12. Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2015.....	24
13. Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2014.....	25
14. Auswertungen Häuser.....	26
15. Daten zur Wertermittlung.....	29
a. Regionalfaktor.....	29
b. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren - Sachwertfaktoren.....	29
c. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	31
d. Liegenschaftszinssätze.....	31
e. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung.....	32
f. Gebäude- und Ertragsfaktoren.....	32
16. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2014).....	38
17. Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 1994 bis 2014 (Wohnfläche ab 41 m²):.....	42
18. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2014 – Grafik –.....	44
19. Verträge 2013 / 2014 – Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr.....	45
20. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2013/2014.....	45
21. Auszug aus dem Mietspiegel.....	47
22. Antrag für Verkehrswertgutachten.....	48
23. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten.....	50
24. Gebühren.....	54

# 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. Es sind derzeit 25 Gutachter, davon 14 externe ehrenamtliche Gutachter, vier Mitarbeiter der Stadtverwaltung, fünf Mitglieder des Gemeinderats und zwei Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Wertermittlung sind in der Regel 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 - jedoch anonymisiert - werden bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

## Bestellte Gutachter 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015)

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

**Schmid, Hans**

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

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

**Bogner, Albrecht**

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

**Dienelt, Olaf**

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Pyter, Manuela**

Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Pfizenmaier, Hans-Peter**

Dipl. Verwaltungswirt

**Wallmersperger, Helmut**

freier Architekt

### **3. Ehrenamtliche Gutachter:**

**Baum, Philipp**

Dipl.-Finanzwirt (FH); Rechnungshof Baden-Württemberg

**Dr. Bohn, Eckart**

Dipl.-Kaufmann; als Vertreter des Mieterbundes

**Buhl, Martin**

Dipl.-Ingenieur, Vermögen und Bau Baden Württemberg

**Goll, Manfred**

Dipl.-Bauingenieur (FH)

**Haller, Jochen**

Ltd. Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Bezirkskammer Ludwigsburg

**Hörmann, Bernd**

Immobilienkaufmann

**Hoffmann, Bruno**

Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Liebchen, Andreas**

Kreisgärtnermeister

**Rienhardt, Tobias**

Bankkaufmann; Dipl.-Sachverständiger DIA

**Schmidt, Andreas**

Bankbetriebswirt

**Schneller, Helga**

Bankkauffrau, als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzvereins

**Weinreuter, Bernd**

Dipl.-Ingenieur

#### **4. Mitglieder des Gemeinderats**

**Dr. Jordan, Hans, Stadtrat**

Kaufmann

**Kopp, Christian; Stadtrat**

Landwirtschaftsmeister

**Liepins, Margit; Stadträtin**

Angestellte

**Noz, Reinhold; Stadtrat**

Elektromeister

**Remmele, Bernhard, Stadtrat**

Bäckermeister

**Prof. Dr. Vierling, Michael, Stadtrat**

Professor für Wirtschaftswissenschaften

#### **5. Vertreter der Finanzverwaltung**

**Reich, Volker**

Finanzamt Ludwigsburg

**Dieterich, Sabine**

Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

## I. Tätigkeitsbericht 2014 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 10 Sitzungen insgesamt 44 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 15 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 14 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:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	2
Unbebaute Grundstücke Bauland	0
Bebaute Grundstücke	21
Bebaute gewerbliche Grundstücke	1
Wohnungseigentum	20
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>14</u>
Gesamt	58

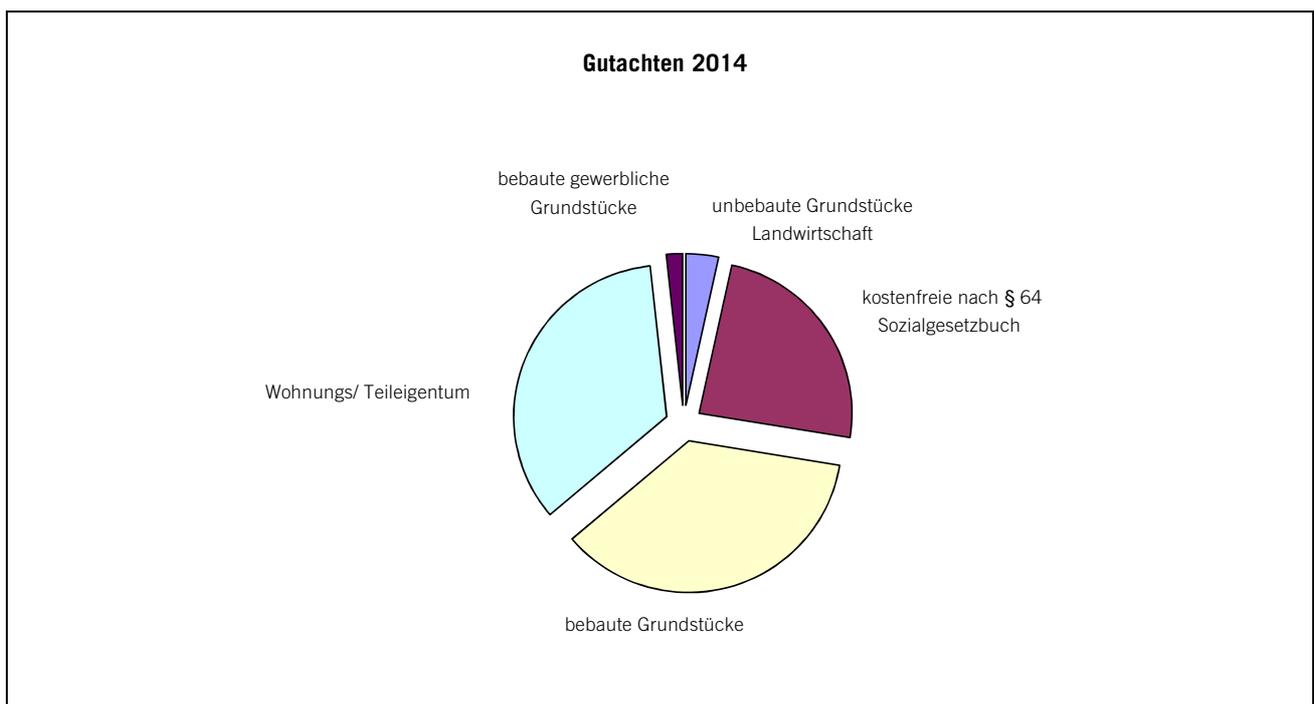


Abbildung 1: Verteilung Gutachten 2014

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 48 ff.

## II. Immobilienmarkt 2014

### 1. Vertragseingang seit 2000

Jahr	Insg.	Bauland	WE	Wohnh.	Reihenh.	Gewerbe	landw.G.	sonst
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
2010	1384	108	814	117	50	16	58	221
2011	1512	84	921	141	63	22	87	194
2012	1462	76	922	130	44	20	97	175
2013	1324	62	835	118	44	21	71	173
2014	1413	56	820	156	77	18	99	187

Tabelle 1: Vertragseingang seit 2000

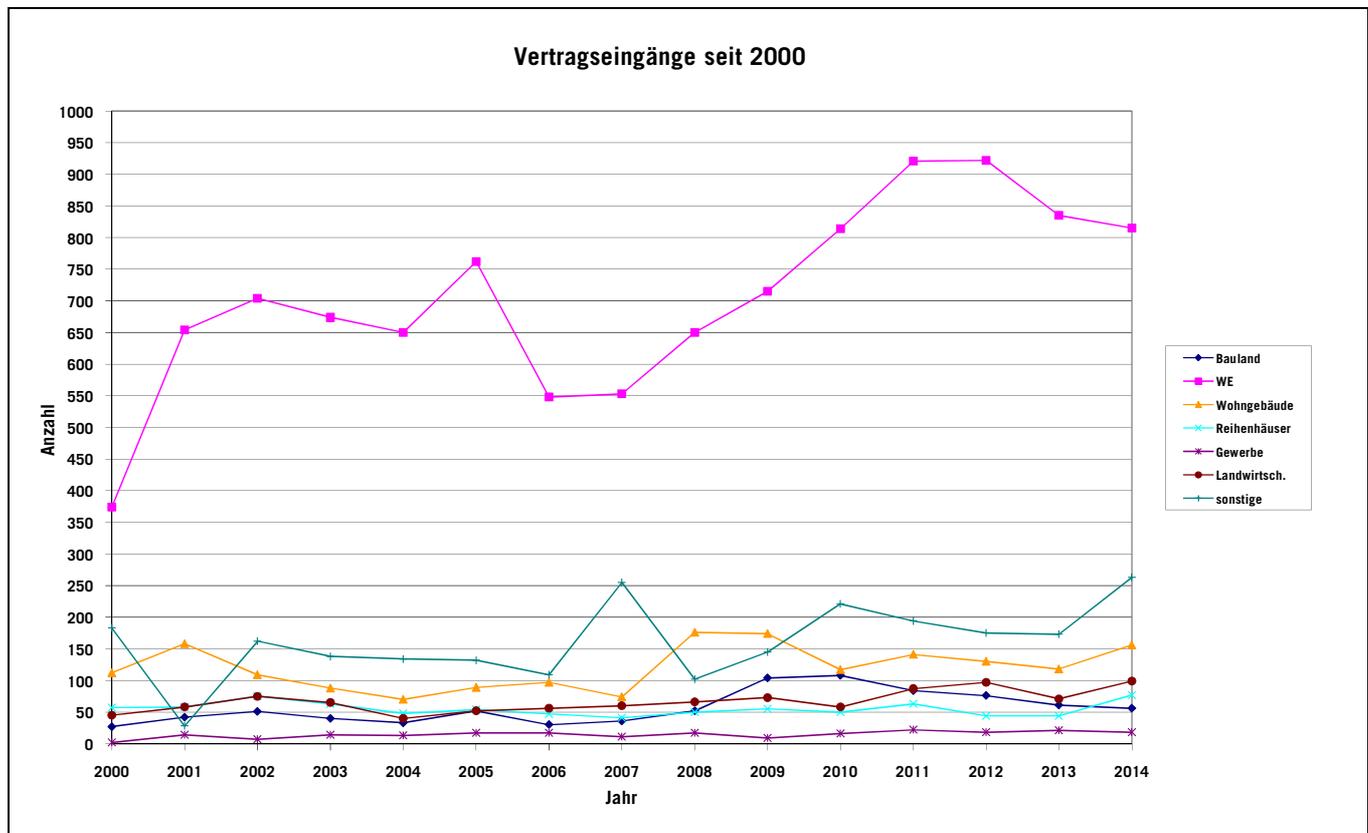


Abbildung 2: Vertragseingang seit 2000

## 2. Grundstücksumsatz 2014

Die Grundlagen der Zahlen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht.

Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis in €</b>	<b>Fälle %</b>	<b>Umsatz %</b>
<b>Gewerbe/Industrie/Geschäftslage</b>					
Bauerwartungsland Gewerbe	4	10.000	460.000	0,3	0,16
Rohbauland Gewerbe	keine Verkäufe				
Geschäftslage - bebaut	8	2.400	7.960.000	0,6	2,70
Geschäftslage - unbebaut	keine Verkäufe				
Gewerbe/Industrie - bebaut	10	30.600	13.950.000	0,7	4,70
Gewerbe/Industrie - unbebaut	4	11.600	1.430.000	0,3	0,50
<b>Wohnen</b>					
Bauerwartungsland Wohnen	keine Verkäufe				
Rohbauland Wohnen	keine Verkäufe				
Baureife, unbebaute Grundstücke	52	36.380	13.810.000	3,7	4,70
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Wohnhäuser (WH)	233	134.400	91.250.000	16,4	31,00
davon					
Reihen- u. Doppelhäuser	88	72.380	28.809.875	6,17	9,78
Ein-/Zweifamilienhäuser	75	39.500	31.835.000	5,3	10,82
Mehrfamilienhäuser	47	22.480	21.890.000	3,3	7,44

<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis in €</b>	<b>Fälle %</b>	<b>Umsatz %</b>
<b>Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)</b>					
Wohnungen (WE)	820	-	156.922.427	58,03	53,25
RHS/DHH als WE	23	-	8.710.125	1,63	2,96
Teileigentum (TE) Garagen, TG u. ä.	114	-	1.509.950	8,07	0,51
TE Gewerbe (Läden, Büro, u. Ä.)	18	-	3.125.299	1,27	1,06
TE sonstige (Hobbyraum u. Ä..)	4	-	31.500	0,28	0,01
<b>landwirtschaftl. Grundstücke</b>	99	215.566	1.119.141	7,0	0,40
<b>Öffentliche Flächen</b>	25	18.506	276.349	1,8	0,10
<b>Sonderfälle</b>					
Erbbaurecht	6	14.565	240.000	0,4	0,10
Erbbaurecht WE	2	736	412.000		
Sonstige Sonderfälle	14	-	2.178.087	1,15	0,81
<b>Gesamt</b>	<b>1.413</b>	<b>-</b>	<b>294.669.753</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Tabelle 2: Grundstücksumsatz 2014

### 3. Grafiken Verkaufsfälle und Umsatz in Euro 2014

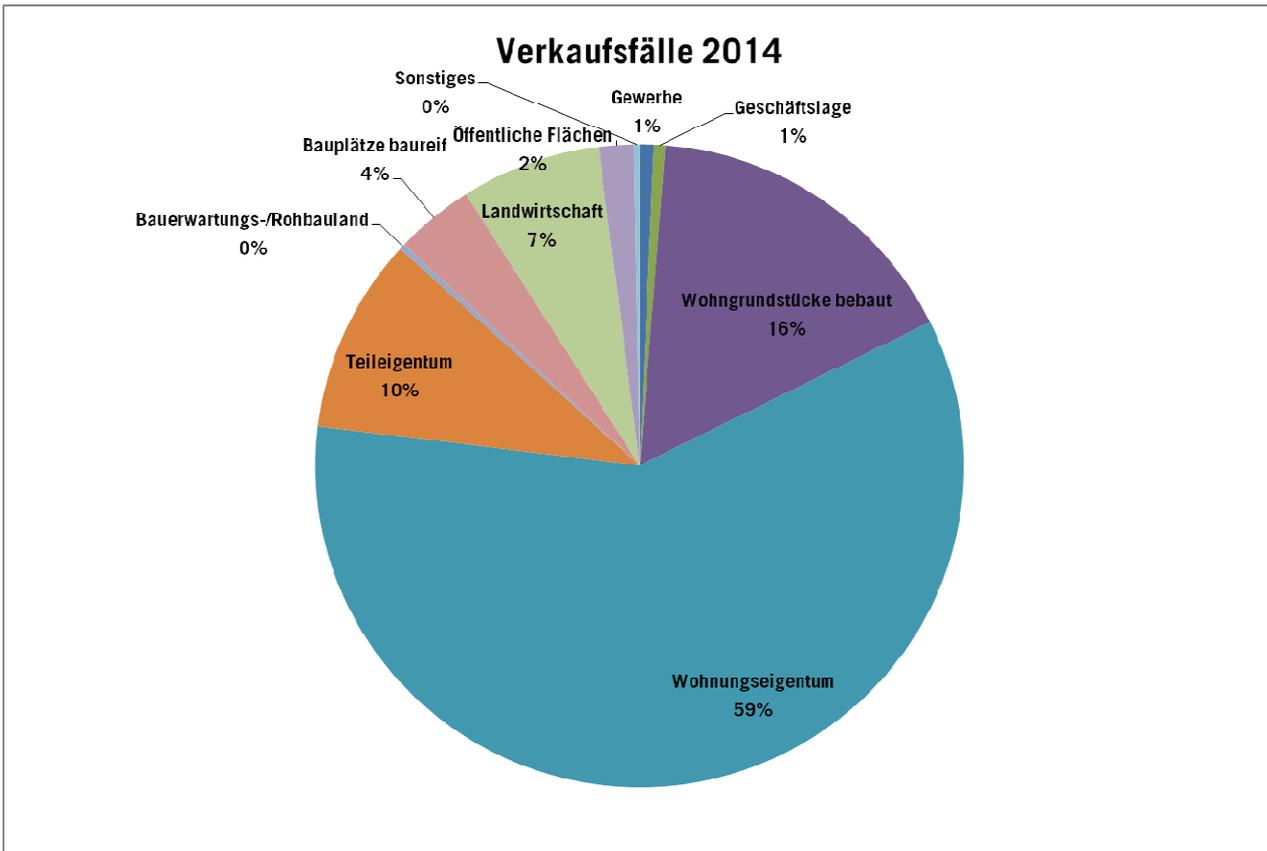


Abbildung 3: Verkaufsfälle 2014

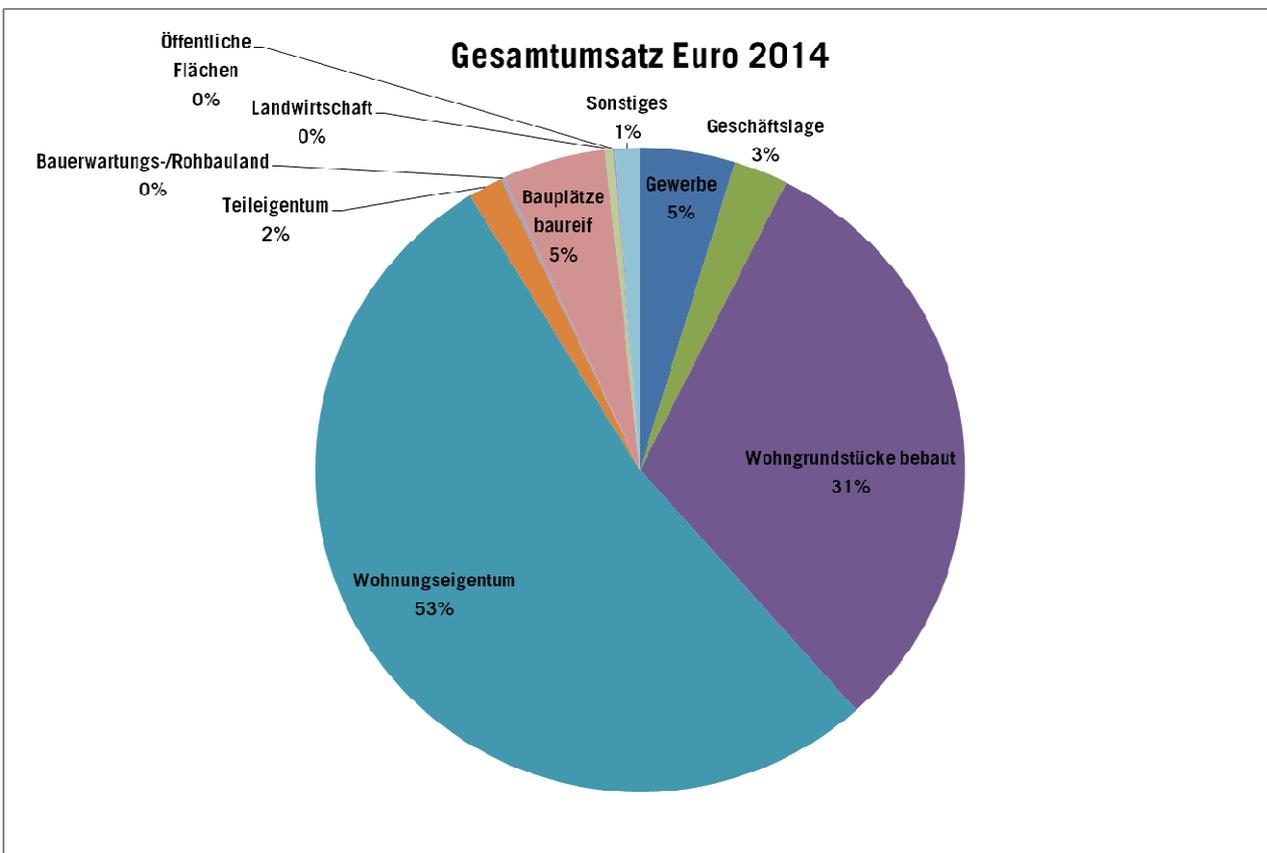


Abbildung 4: Umsatz Euro 2014

#### 4. Durchschnittliche Grundstückspreise 2014

<b>Wohnungsbau Bauerwartungsland:</b>	Gesamtstadt ø 188 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsbau Rohbauland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Gewerbe Bauerwartungsland:</b>	Gesamtstadt: ø 64 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe Rohbauland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Mischgebiet:</b>	Gesamtstadt ø 375 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe:</b>	Gesamtstadt ø 170 €/m <sup>2</sup>

#### **Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg**

Jahr	Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	ohne Stadtteile			
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 €
2010		532 €		497 €
2011		543 €		508 €
2012		564 €		507 €
2013		565 €		500 €
2014		570 €		510 €

Tabelle 3: Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

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.

5. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2014

<b>Jahr</b>	<b>Gesamt-Stadt</b>	<b>Stadt-gebiete ohne Stadtteile</b>	<b>Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler</b>	<b>Pflug-felder</b>	<b>Eglosheim</b>	<b>Hoheneck</b>	<b>Oßweil</b>	<b>Neckarweihingen</b>	<b>Poppenweiler</b>
	<b>1 - 12</b>	<b>1 - 5</b>	<b>1 - 10</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1990	405	413	402	380	319	474	377	365	436
1991	463	535	459	427	388	400	498	495	491
1992	499	528	502	480	411	509	487	473	473
1993	511	537	518	458	466	517	498	494	484
1994	543	563	550	514	524	586	524	484	513
1995	529	546	532	492	491	564	511	544	499
1996	499	506	503	466	436	553	505	487	461
1997	490	507	497	465	438	533	491	485	451
1998	491	513	499	481	455	528	491	470	439
1999	494	508	497	462	471	528	492	471	424
2000	484	495	497	450	474	533	512	415	410
2001	428	490	461	0	352	662	432	0	333
2002	503	505	513	499	490	566	535	424	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
2010	497	532	514	495	400	517	508	444	406
2011	508	543	525	543	406	522	540	474	392
2012	507	564	530	514	413	545	522	468	403
2013	500	565	515	495	390	520	535	430	405
2014	510	570	540	505	420	555	555	455	420

Tabelle 4: Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2014

6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2014 – Grafik -

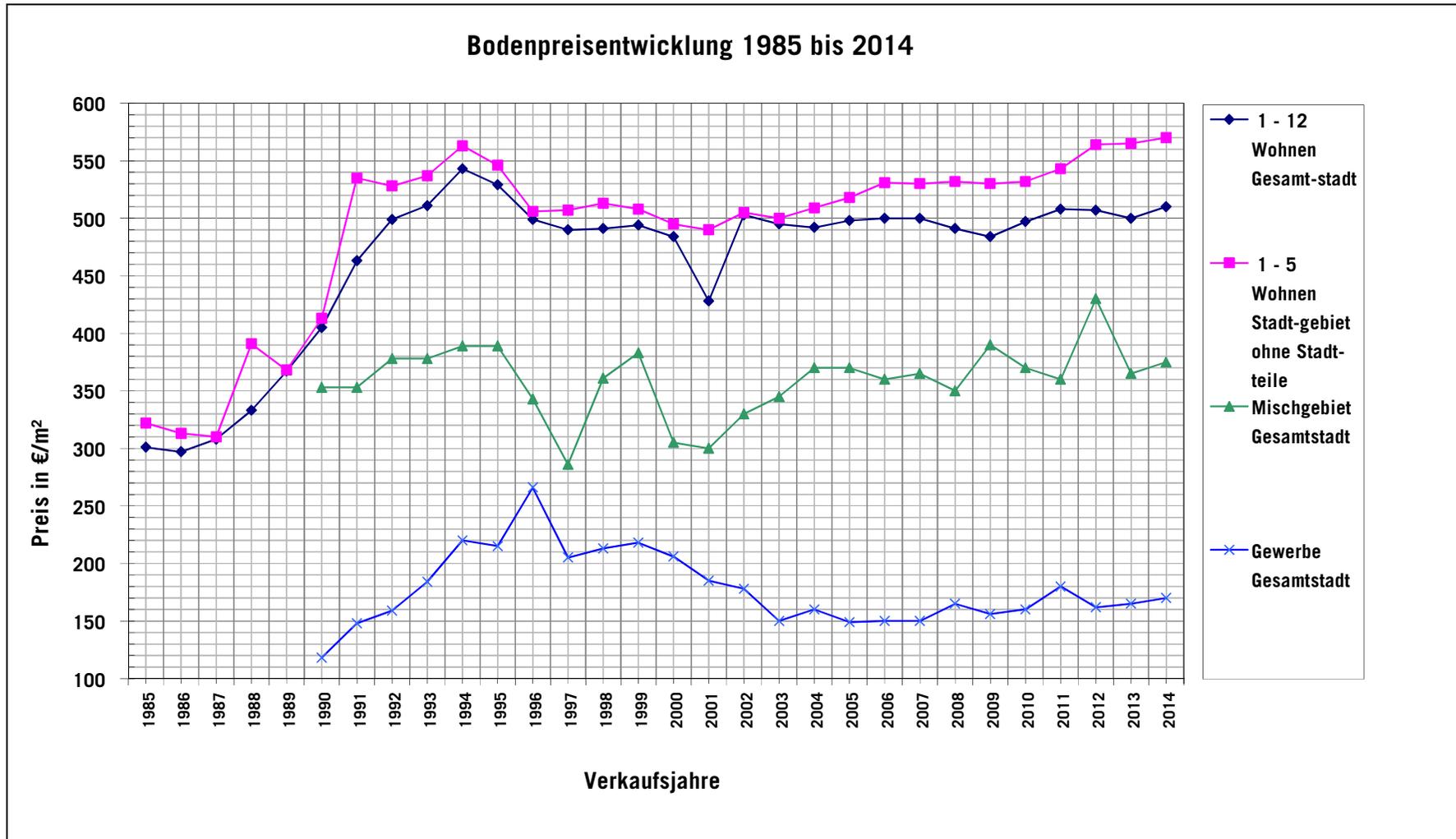


Abbildung 5: Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2014

## 7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenwerte - Übersichtskarte

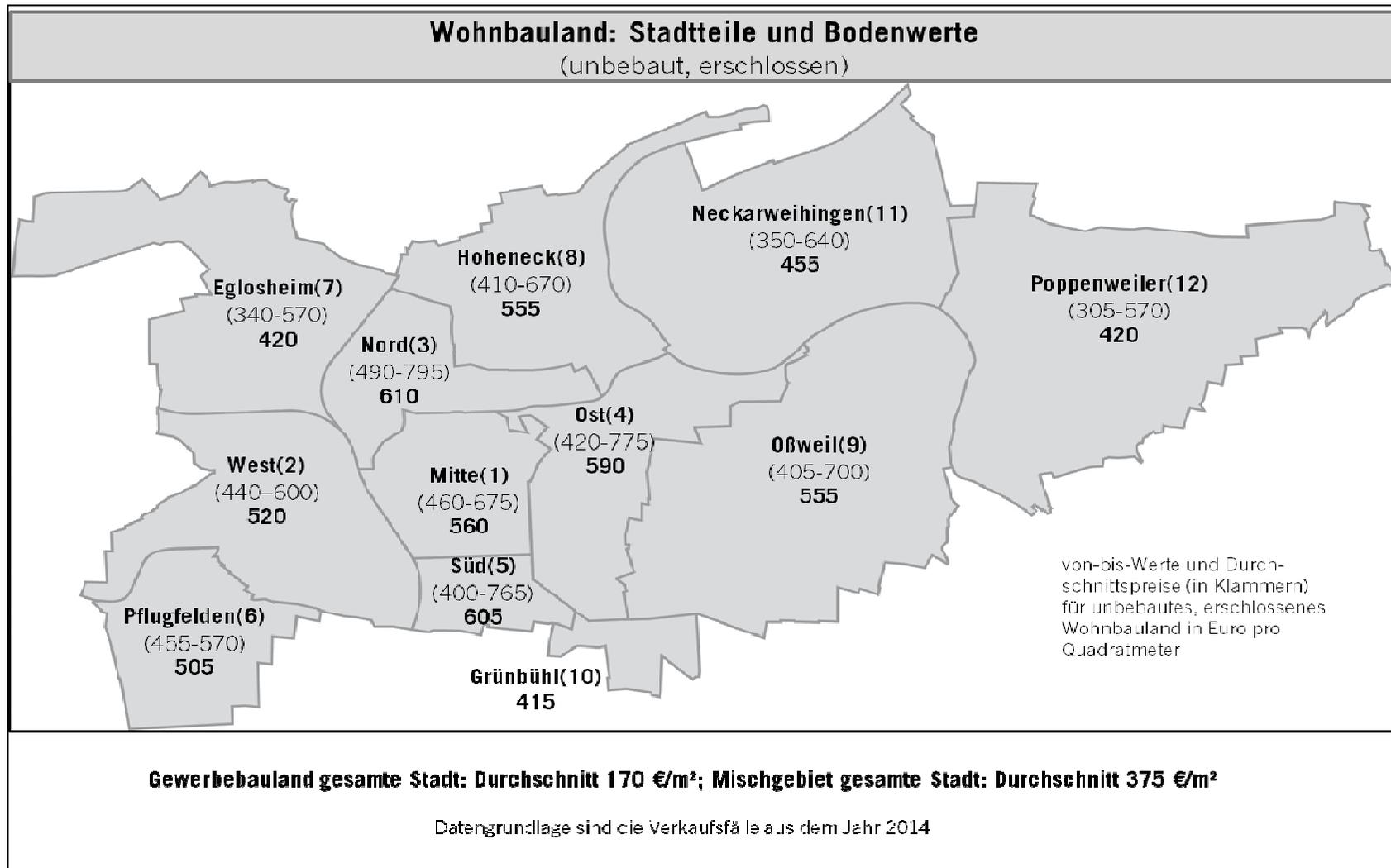


Abbildung 6: Wohnbauland: Stadtteile und Bodenwerte

8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2013 bis 2014 – Grafik –

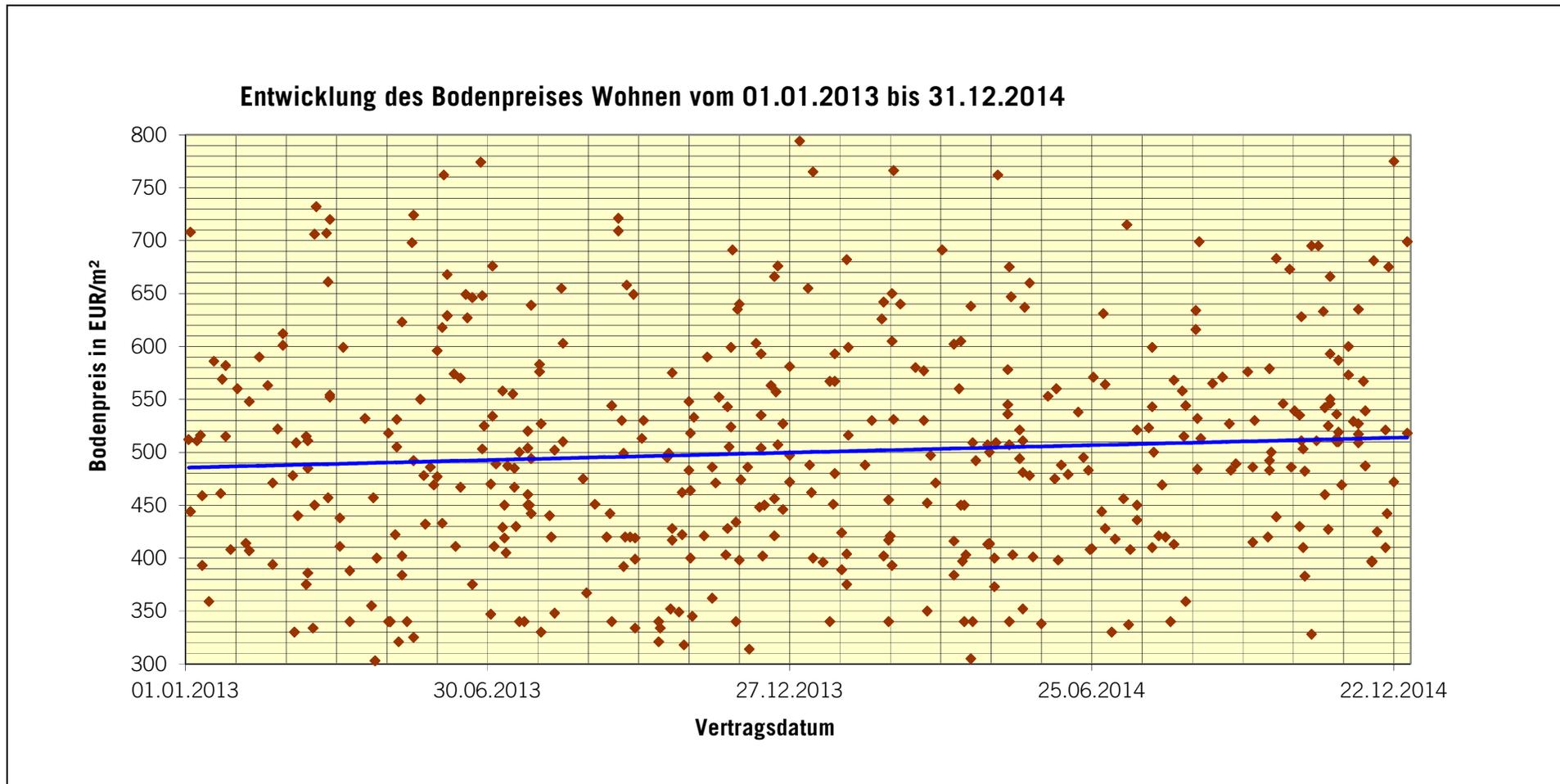


Abbildung 7: Bodenpreisentwicklung Wohnen 2013 bis 2014

## 9. Bodenrichtwerte auf 31.12.2014 gültig ab 01.01.2015

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 24.06.2015 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 und 2014)

<b>Innenstadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2014</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1012	640	265	ebf	Wohnen	City Ost
1013	660	520	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	590	430	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	530	435	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	620	--	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3030	--	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	1690	660	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1125	300	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	450	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

<b>Weststadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2014</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1021	500	350	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	560	655	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	510	405	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	440	400	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	420	360	ebf	Misch	Weststadt
3021	150	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	180	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	190	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	150	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	190	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	190	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

<b>Nordstadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2014</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1031	620	325	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	580	715	ebf	Wohnen	Favoritegärten
1033	550	360	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	170	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

<b>Oststadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2014</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1041	590	580	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	550	460	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	530	635	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	610	685	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	625	450	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	400	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	190	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1051	685	580	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	560	1180	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	685	385	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	siehe 1302		ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	400	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	190	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1061	500	470	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	370	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	570	--	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	520	475	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	365	230	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	210	215	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1071	375	390	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	475	305	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	450	285	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	410	345	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	485	255	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	410	445	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	400		ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	1920	ebf	Misch	Eglosheim
3071	170	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	170	--	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	170	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	450	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1081	600	385	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	600	355	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	480	160	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	540	425	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	400	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	190	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1091	550	320	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	540	410	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	515	380	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	540	275	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	660	970	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	400	--	ebf	Misch	Obweil
3091	190	1100	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl/Sonnenberg					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1301	420	--	ebf	Wohnen	Gesamt
1302*	560	195	ebf	Wohnen	Sonnenberg
3120	350	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1311	425	400	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	475	565	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	470	610	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	460	660	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
3121	350	665	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	135	--	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2014	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1321	410	325	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	400	290	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	450	310	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	450	470	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	350	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	150	1035	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

Tabelle 5: Bodenrichtwerte Bauland

\*ersetzt Richtwertzone 1054

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m<sup>2</sup> 2014 = Richtwert in Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bauland)

Ø Größe in m<sup>2</sup> = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> bezogen auf das Richtwertgrundstück (nicht geeignet für Grundstücksgrößenumrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

10. Bodenrichtwerte Stadtmittle gültig ab 01.01.2015 – Karte -

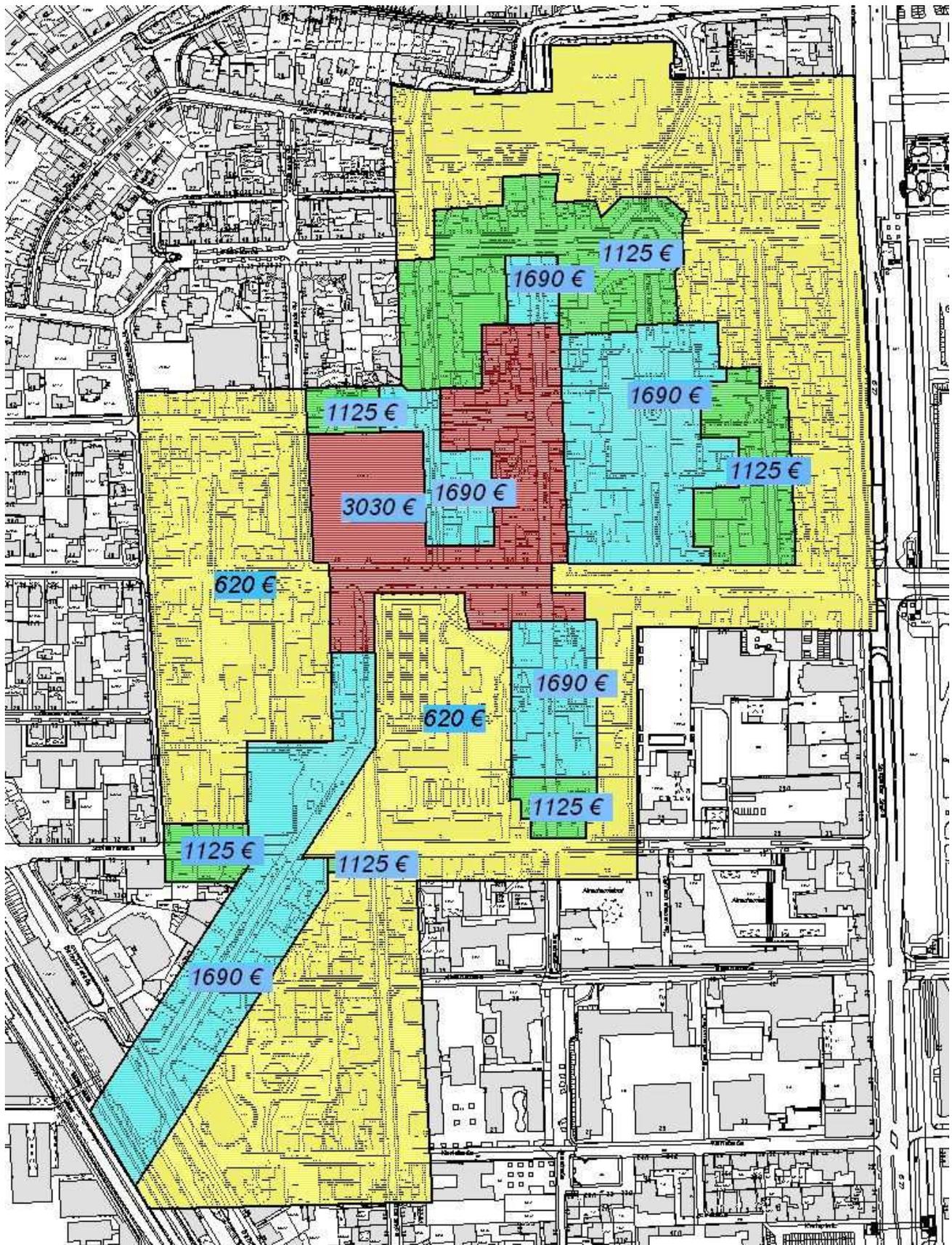


Abbildung 8: Bodenrichtwerte Stadtmittle

## 11. Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2015

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 und 2014

<b>Gesamtstadt *</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5101	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

<b>Pflugfelden</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5106	7,30	6,60 – 8,00	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Eglosheim</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5107	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	18,00	11,90 – 22,20	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Hoheneck</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5108	5,10	5,00 – 5,20	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	8,80	6,20 – 12,90	Weinberge
	20,90	10,00 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,80 – 4,70	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Oßweil</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5109	4,40	1,80 – 6,10	Ackerland
	3,90	2,80 – 7,70	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	16,40	10,70 – 26,40	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	0,80 – 4,70	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Grünbühl</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5110	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

<b>Neckarweihingen</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5111	4,00	2,00 – 8,50	Ackerland
	3,90	2,90 – 7,20	Baumwiese
	6,90	3,50 – 8,80	Weinberge
	15,20	10,00 – 25,20	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,80 – 4,70	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

<b>Poppenweiler</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5112	3,70	1,40 – 7,00	Ackerland
	2,20	1,00 – 5,00	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	11,30	8,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,00 – 3,50	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Tabelle 6: Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke

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

## 12. Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2015

<b>Art der Grundstücks</b>	<b>Wert €/m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	40,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	13,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	20,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	12,00

Tabelle 7: Bodenrichtwerte für Sonderflächen

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

### 13. Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2014

<b>Nutzungsart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Reihen- u. Doppelhäuser	111	134.400	91.250.000
Ein- u. Zweifamilienhäuser	75	39.500	31.835.000
Mehrfamilienhäuser	47	22.480	21.890.000
Gewerbe/Industrie	10	30.600	13.950.000
Geschäftslage	8	2.400	7.960.000
<b>Gesamt</b>	<b>251</b>	<b>229.380</b>	<b>166.885.000</b>

Tabelle 8: Grundstücksumsatz

Auf den folgenden Seiten wurden Reihen/Doppelhäuser, 1-Fam.-Häuser, 2-Fam.-Häuser sowie 3- und 4-Fam.-Häuser getrennt ausgewertet.

**Berücksichtigt wurden hier nur auswertbare Kaufverträge!**

14. Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2013/2014								
Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
Reihen- u Doppel- häuser	22	1946	1960	83	535	78.000	381.000	70 %
		<b>1955</b>		<b>292</b>		<b>242.693</b>		
	47	1961	1970	132	605	132.500	658.000	66 %
		<b>1965</b>		<b>300</b>		<b>277.096</b>		
	23	1971	1980	179	340	205.000	411.000	50 %
		<b>1976</b>		<b>248</b>		<b>299.870</b>		
	7	1981	1990	162	323	255.000	456.219	43 %
		<b>1985</b>		<b>234</b>		<b>319.888</b>		
	8	1991	2000	108	364	324.000	489.000	36 %
		<b>1996</b>		<b>231</b>		<b>388.100</b>		
	4	2001	2009	162	215	232.000	476.200	31 %
		<b>2004</b>		<b>195</b>		<b>397.050</b>		
	3	2010	2014	184	244	439.000	459.000	31 %
		<b>2012</b>		<b>206</b>		<b>446.100</b>		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
Freist.- Einfam.- Häuser	32	1946	1960	153	1.024	125.000	1.101.600	74 %
		<b>1955</b>		<b>405</b>		<b>330.792</b>		
	35	1961	1970	148	2.131	179.000	1.595.000	72 %
		<b>1964</b>		<b>623</b>		<b>341.700</b>		
	7	1971	1980	365	800	280.000	950.000	57 %
		<b>1977</b>		<b>580</b>		<b>532.243</b>		
	1	1981	1990	377	377	461.700	461.700	40 %
		<b>1990</b>		<b>377</b>		<b>461.700</b>		
	2	1991	2000	187	352	326.000	545.000	41 %
		<b>1998</b>		<b>242</b>		<b>435.500</b>		
	2	2001	2009	180	700	320.000	422.000	35 %
		<b>2003</b>		<b>440</b>		<b>371.000</b>		
	2	2010	2014	366	413	366.000	613.000	40 %
		<b>2011</b>		<b>390</b>		<b>489.500</b>		

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
2-Fam.- Häuser	6	1946	1960	410	592	260.000	423.000	74 %
		<b>1956</b>		<b>474</b>		<b>335.667</b>		
	22	1961	1970	185	744	185.000	592.000	64 %
		<b>1965</b>		<b>492</b>		<b>395.230</b>		
	1	1971	1980	465	465	410.000	410.000	63 %
		<b>1977</b>		<b>465</b>		<b>410.000</b>		
	1	1981	1990	354	354	465.000	465.000	40 %
		<b>1983</b>		<b>354</b>		<b>465.000</b>		

3- u. 4- Fam.-Häuser	10	1946	1960	262	581	233.500	490.000	66 %
		<b>1955</b>		<b>462</b>		<b>381.568</b>		
	11	1961	1970	192	663	205.000	801.000	64 %
		<b>1965</b>		<b>473</b>		<b>448.299</b>		

Tabelle 9: Auswertung Häuser

## 15. Daten zur Wertermittlung

### a. Regionalfaktor

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens und bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden erstmals die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) zugrunde gelegt. Bei den NHK 2010 wurde der Regionalfaktor abgeschafft. Die Regionalisierung erfolgt hier über die ortsbezogenen Marktanpassungsfaktoren. Da das Datenmaterial naturgemäß noch gering ist, kann alternativ auch auf die im Immobilienmarktbericht 2012 ausgewiesenen Marktanpassungsfaktoren zurückgegriffen werden. Dabei sind bei der Bewertung selbstverständlich die NHK 2000 anzusetzen sowie der Regionalfaktor für Baden-Württemberg. Weiter ist zu beachten, dass die Alterswertminderung in diesen Fällen nicht linear sondern nach Ross erfolgen muss.

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

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 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 2013 und 2014.

Achtung:

Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden. Es empfiehlt sich zur Kontrolle eine Bewertung nach den NHK 2000 und den Marktanpassungsfaktoren des letzten Marktberichts vorzunehmen.

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

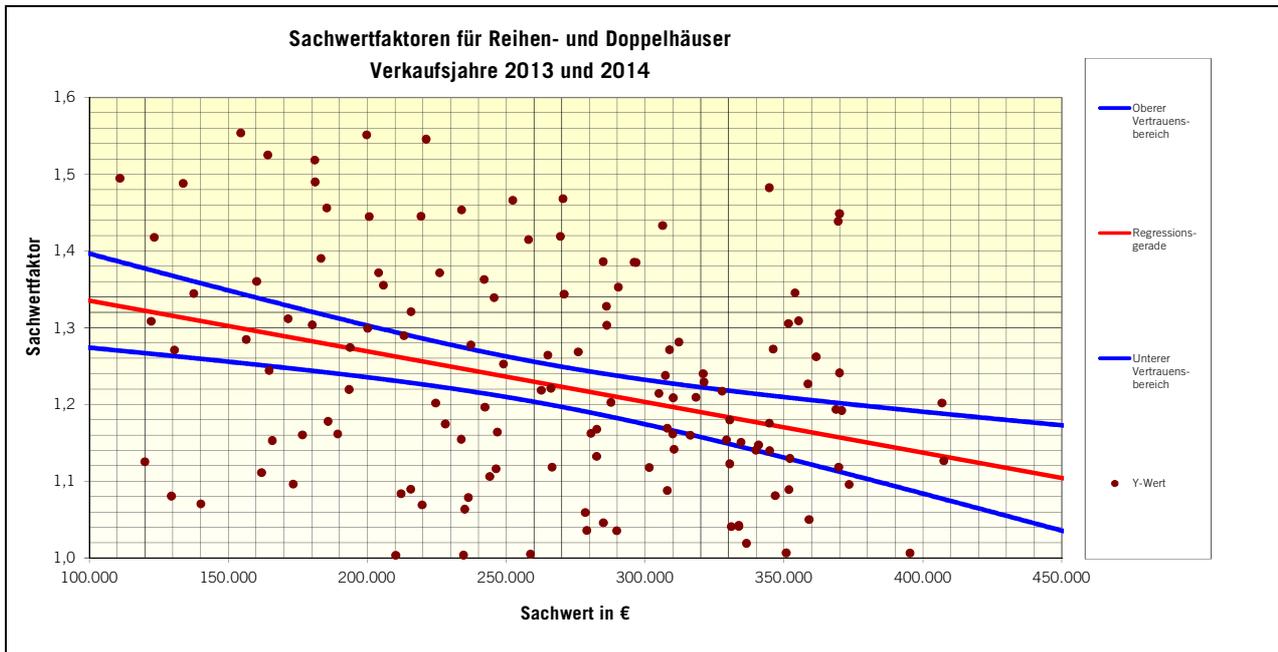


Abbildung 9: Sachwertfaktoren RHH/DH

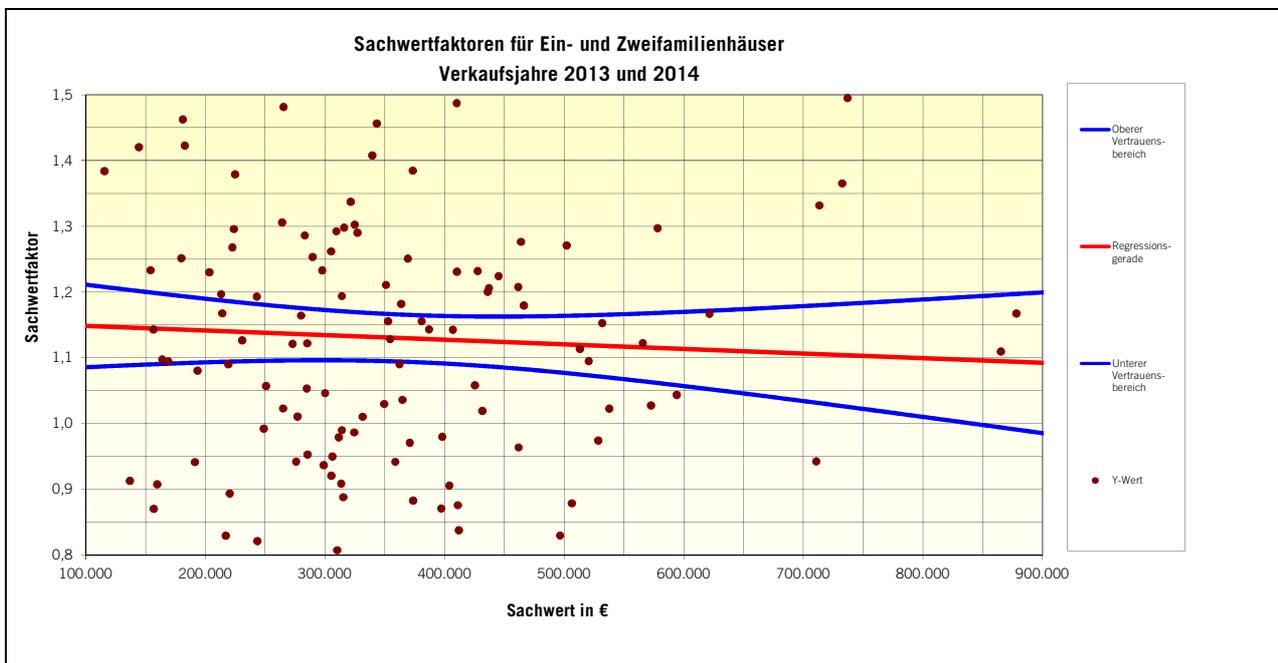


Abbildung 10: Sachwertfaktoren 1- und 2-Familienhäuser

c. 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.

d. Liegenschaftszinssätze

Nach § 11 der Wertermittlungsverordnung bzw. § 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 des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in Ludwigsburg im Bereich der folgenden Spannen:

<b>Objektart</b>	<b>mittlere Spanne %</b>	<b>Vielfaches des Jahresertrags</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>3,0 bis 5,0 ø 4,0</b>	<b>14 bis 17 ø 15,5</b>	
<b>Geschäftslage</b>	<b>4,0 bis 6,0 ø 5,0</b>	<b>13 bis 15 ø 14,0</b>	<b>stark lage- und nutzungsabhängig</b>
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	<b>5,5 bis 9,5 ø 7,5</b>	<b>10 bis 13 ø 13,0</b>	<b>stark lage- und nutzungsabhängig</b>

Tabelle 10: Liegenschaftszinssätze sonstige Objekte

Diese Spannen werden auch durch die Auswertungen der Kaufpreissammlung gestützt. Eine detaillierte Auswertung unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer war mangels ausreichender Verträge nicht möglich.

Bei Eigentumswohnungen konnte durch die hohe Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen.

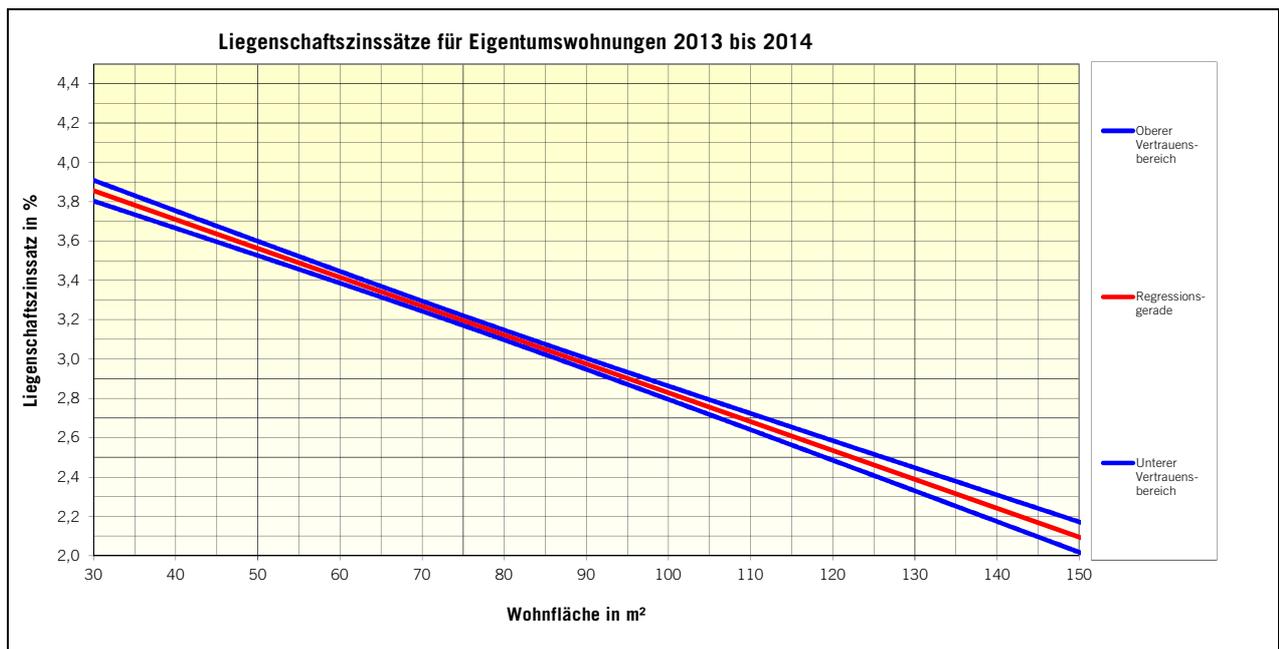


Abbildung 11: Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen 2013 bis 2014

e. Auswirkung 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 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.

f. 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. Erfahrungen liegen der Geschäftsstelle noch nicht vor. Stichprobenartige Vergleiche mit Verkehrswertgutachten ergaben jedoch z. T. erhebliche Abweichungen.

- **Gebäudefaktoren**

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

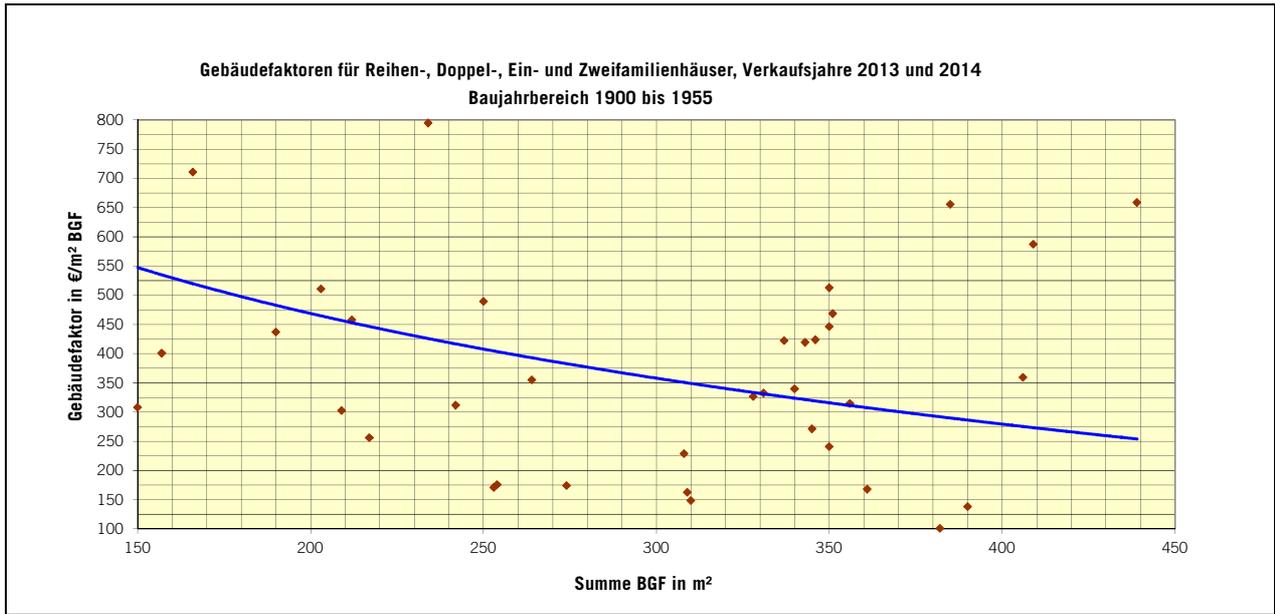


Abbildung 12: Gebäudedefaktoren Baujahr 1900 bis 1955

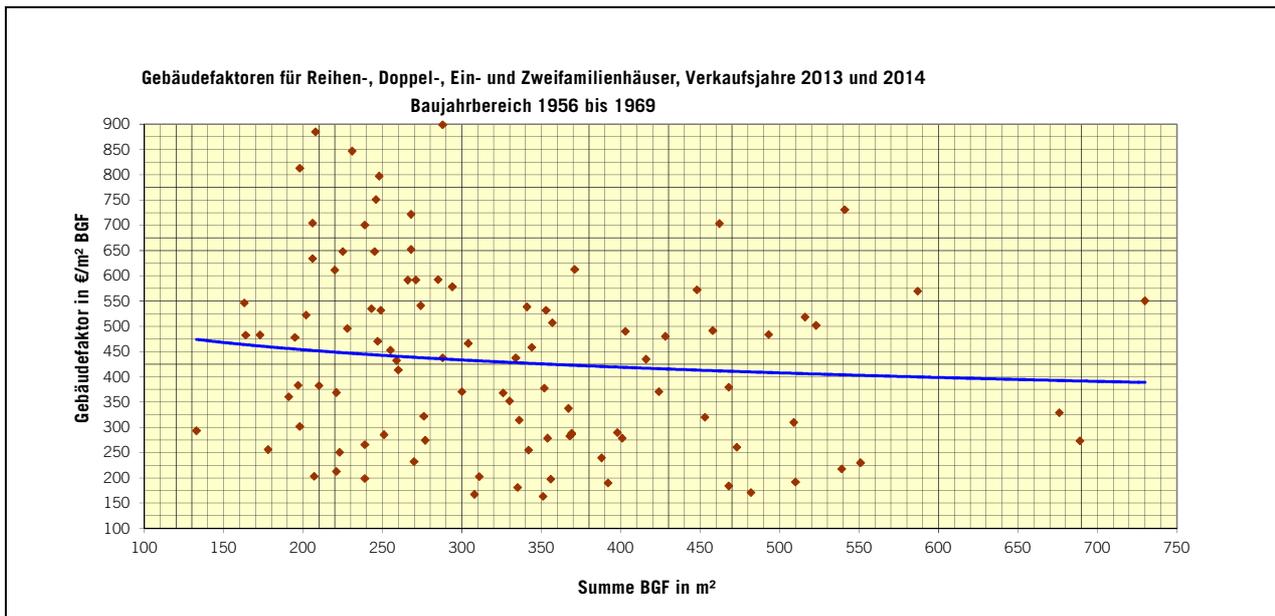


Abbildung 13: Gebäudedefaktoren Baujahr 1956 bis 1969

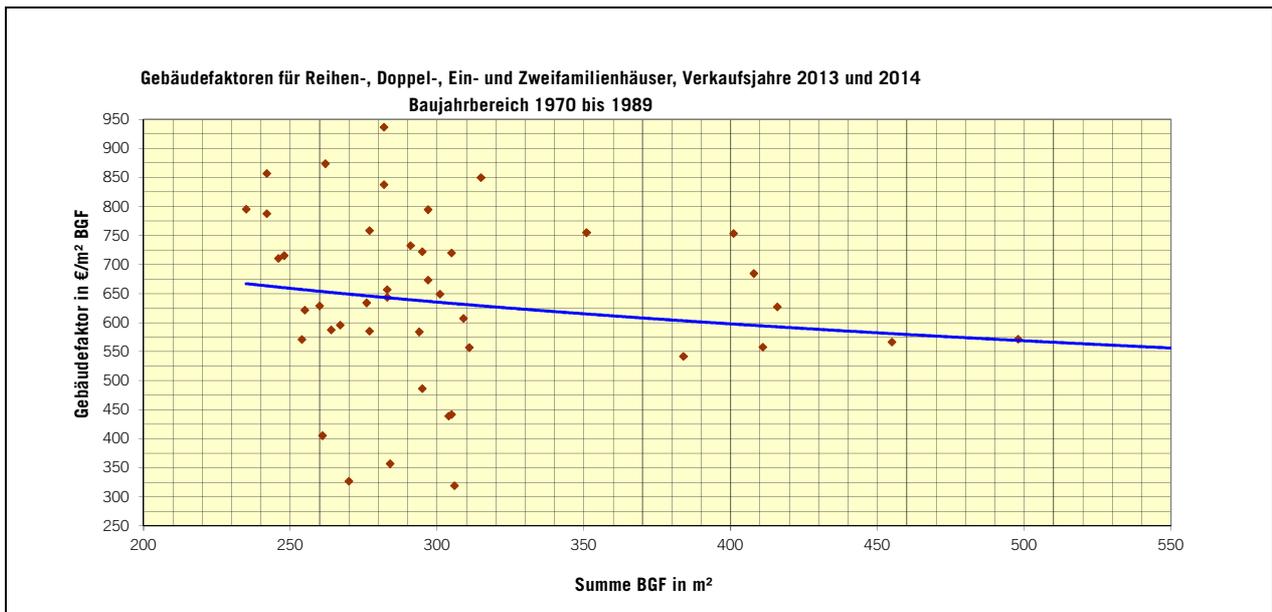


Abbildung 14: Gebädefaktoren Baujahr 1970 bis 1989

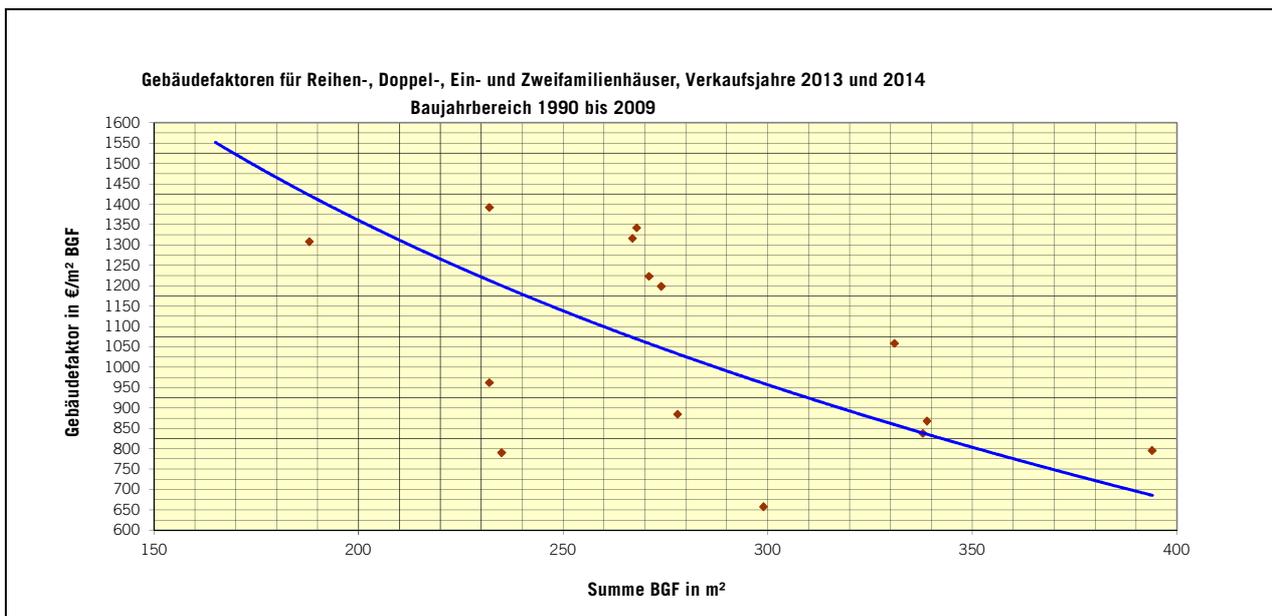


Abbildung 15: Gebädefaktoren Baujahr 1990 bis 2009

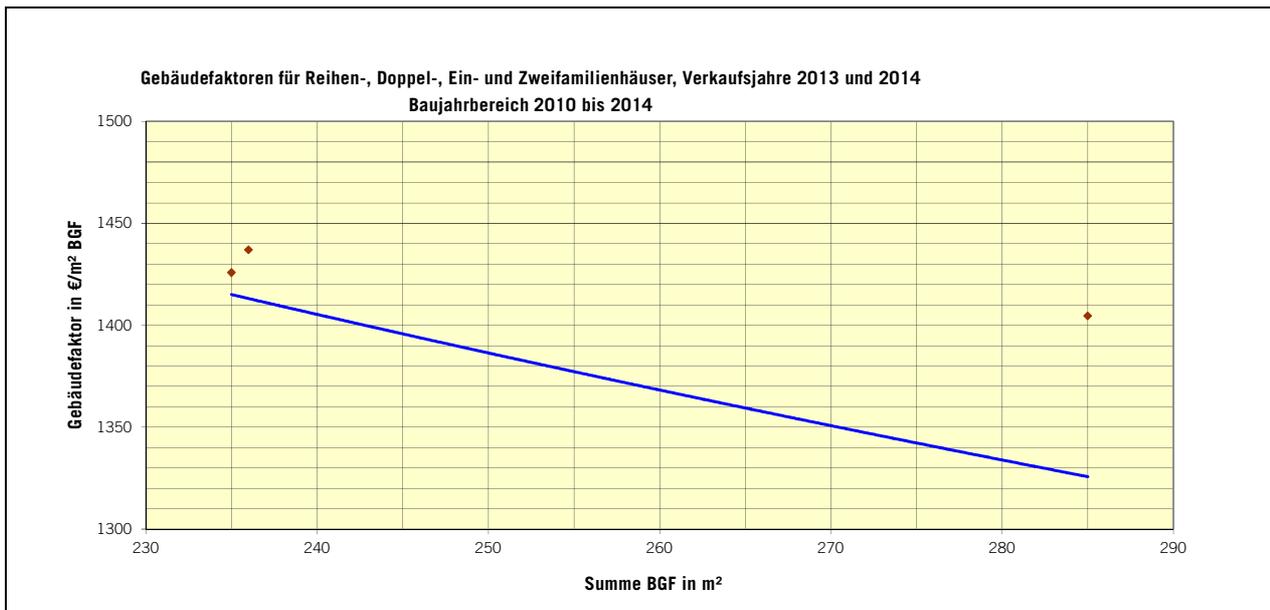


Abbildung 16: Gebäudefaktoren Baujahr 2010 bis 2014

- **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 Gebäudefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung des Baujahres kann hier verzichtet werden.

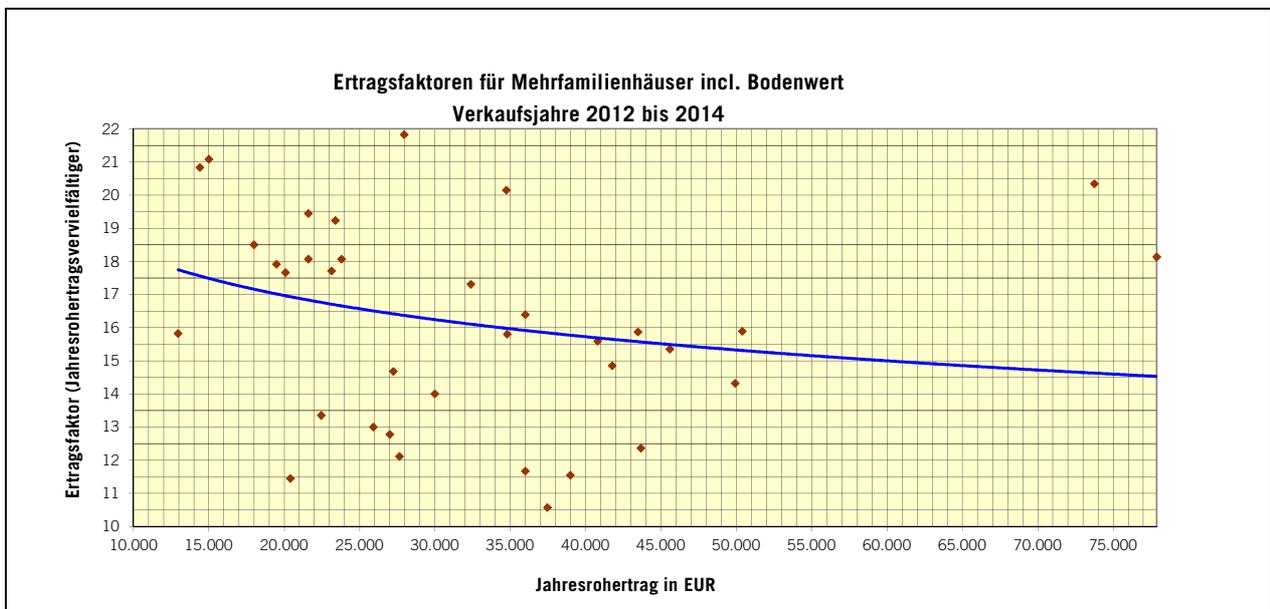


Abbildung 17: Ertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

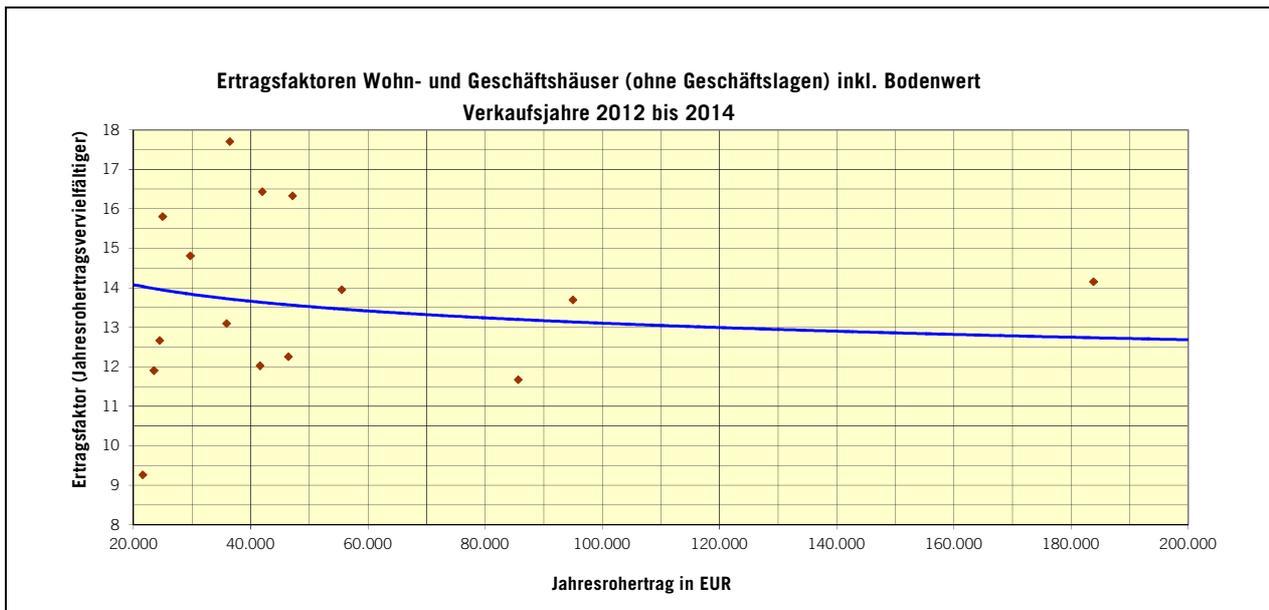


Abbildung 18: Ertragsfaktoren Wohn-/Geschäftshäuser ohne Geschäftslage

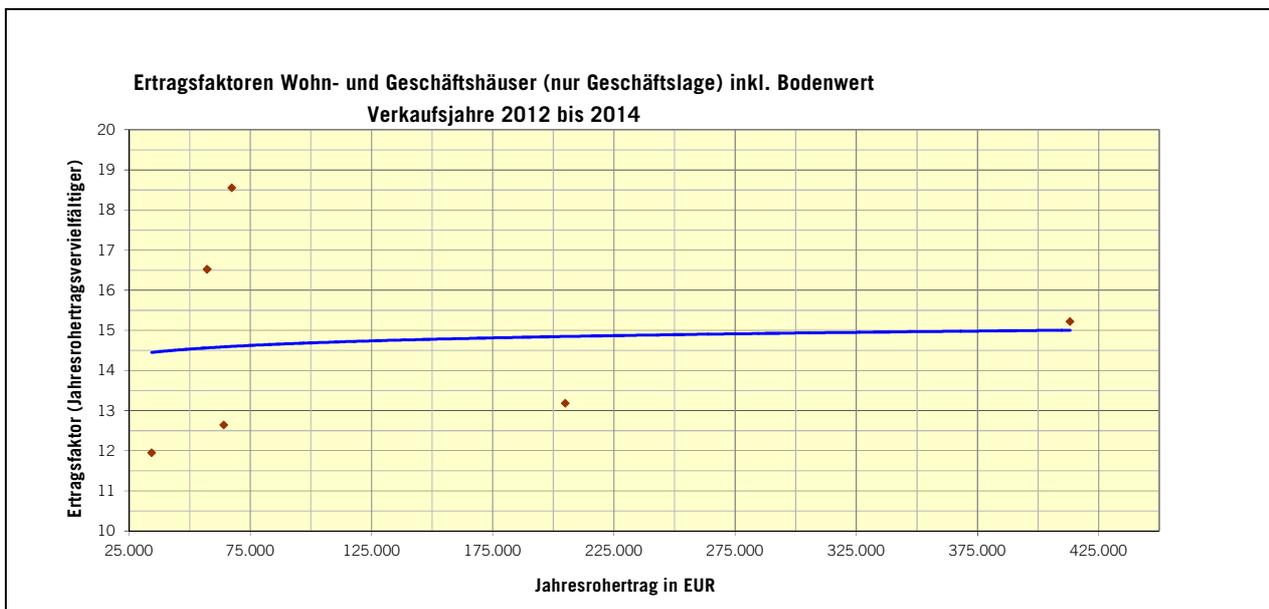


Abbildung 19: Ertragsfaktoren Wohn-/Geschäftshäuser in Geschäftslage

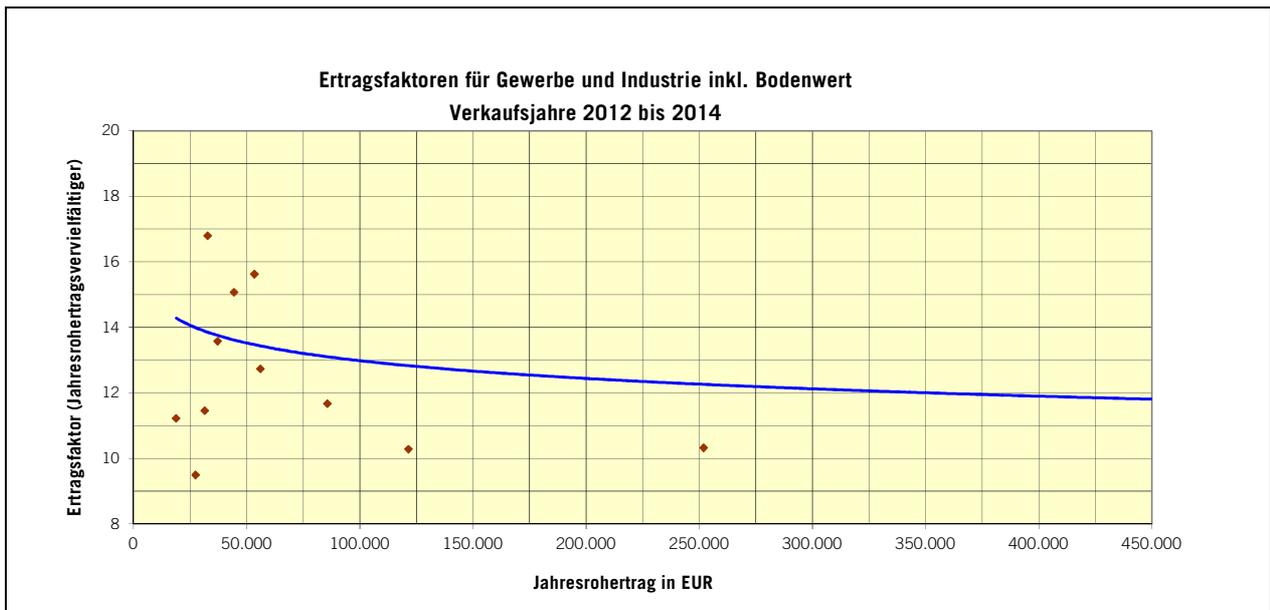


Abbildung 20: Ertragsfaktoren Gewerbe und Industrie

16. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2014)  
 (Wohnungen ab 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche, normaler Geschäftsverkehr, keine Erstverkäufe nach umfassender Sanierung)

Baujahr	Anz.	€/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 2014/2015</b>	24	4.415	80	3.330	5.294	1	4.833
2010 bis 2013	1	3.425	93				
2005 bis 2009	2	2.876	91	2.467	3.285		
2000 bis 2004	5	2.828	85	2.159	3.247		
1991 bis 1999	15	2.342	65	1.800	2.754	1	1.923
1980 bis 1990	4	2.071	72	1.612	2.589	2	2.199
1971 bis 1979	8	1.543	69	1.063	2.241	5	1.741
1960 bis 1970	2	1.582	79	1.515	1.648	1	1.979
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	3	1.701	58	1.575	1.796		

<b>Weststadt</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	25	3.085	85	2.728	3.447		
2010 bis 2013	0						
2005 bis 2009	1	2.422	109				
2000 bis 2004	3	2.890	52	2.609	3.333		
1991 bis 1999	1	2.485	85			1	2.184
1980 bis 1990	1	1.811	66			2	1.729
1971 bis 1979	8	1.722	75	1.392	2.050		
1960 bis 1970	4	1.452	83	1.191	1.765	1	1.671
1945 bis 1959	7	1.573	68	1.360	2.000		
1900 bis 1944	2	1.598	87	1.569	1.626		

<b>Nordstadt</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	5	2.695	90	2.551	2.758		
2010 bis 2013	0						
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	1	3.059	85			1	2.833
1991 bis 1999	3	2.256	75	1.908	2.745		
1980 bis 1990	8	2.113	64	1.595	2.365	1	2.143
1971 bis 1979	4	1.860	96	1.653	2.088		
1960 bis 1970	2	1.777	57	1.667	1.887		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Baujahr	Anz.	€/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>Oststadt</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	1	3.373	51				
2010 bis 2013	1	3.122	193				
2005 bis 2009	2	2.733	91	2.653	2.813		
2000 bis 2004	3	2.556	93	2.336	2.941		
1991 bis 1999	13	1.965	54	1.649	2.463	4	1.745
1980 bis 1990	7	1.734	87	1.530	2.023		
1971 bis 1979	5	2.004	64	1.927	2.138		
1960 bis 1970	27	1.599	71	1.036	2.102		
1945 bis 1959	30	1.499	63	951	1.915	4	1.382
1900 bis 1944	1	1.367	90				

<b>Südstadt</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	0						
2010 bis 2013	1	3.345	132				
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	3	2.906	108				
1991 bis 1999	5	1.979	54	1.744	2.508	4	1.660
1980 bis 1990	0						
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	0						
1945 bis 1959	2	1.287	58				
1900 bis 1944	1	1.644	87				

<b>Pflugfelden</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	32	3.642					
2010 bis 2013	1	3.230					
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	0						
1991 bis 1999	15	2.187	67	1.855	2.614		
1980 bis 1990	4	1.944	68	1.791	2.087	1	2.217
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	0						
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Baujahr	Anz.	€/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>Eglosheim</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	4	3.338	95	3.100	3.531		
<b>NB 2013/2015 RH/DHH</b>	3	2.534	144	2.378	2.773		
2010 bis 2013	0						
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	4	2.244	107	1.791	2.565		
1991 bis 1999	5	2.141	57	1.825	2.547	3	2.250
1980 bis 1990	2	1.915	47	1.869	1.961	1	1.486
1971 bis 1979	12	1.658	88	1.167	2.034	1	1.788
1960 bis 1970	18	1.523	73	1.253	2.097	1	1.031
1945 bis 1959	13	1.330	59	1.203	1.719		
1900 bis 1944	0						

<b>Hoheneck</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	0						
2010 bis 2013	0						
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	3	2.783	73	2.563	3.084		
1991 bis 1999	2	2.283	69	2.268	2.298		
1980 bis 1990	5	1.982	63	1.669	2.161	4	1.593
1971 bis 1979	1	1.685	82				
1960 bis 1970	3	1.593	83	1.346	1.837	1	1.381
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

<b>Obweil</b>							
<b>NB 2014/2015 WE</b>	38	3.397	89	2.684	4.133		
<b>NB 2013/2015 RH</b>	0						
2010 bis 2013	1	4.111	90				
2005 bis 2009	0						
2000 bis 2004	3	2.673	80	2.574	2.744		
1991 bis 1999	12	2.445	72	1.896	2.858		
1980 bis 1990	8	2.044	87	1.489	2.473	1	1.513
1971 bis 1979	11	1.499	72	1.176	1.861	1	1.491
1960 bis 1970	4	1.378	54	1.122	1.533		
1945 bis 1959	1	1.807	57				
1900 bis 1944	0						

Baujahr	Anz.	€/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 /Sonnenberg</b>							
<b>NB 2014/2015</b>	39	3.028	85	2.657	3.652		
2010 bis 2013	1	2.722	79				
2005 bis 2009							
2000 bis 2004							

<b>Grünbühl</b>							
<b>NB 2014/2015</b>							
2010 bis 2013							
2005 bis 2009							
2000 bis 2004							
1991 bis 1999							
1980 bis 1990							
1971 bis 1979							
1960 bis 1970	3	1.395	50	1.236	1.615		
1945 bis 1959	2	1.390	56	1.379	1.400		
1900 bis 1944	0						

<b>Neckarweihingen</b>							
<b>NB 2014/2015 WE</b>	48	2.990	83	2.125	3.796		
<b>NB 2013/2015 RH</b>	12	2.544	128	2.194	3.008		
2010 bis 2013							
2005 bis 2009							
2000 bis 2004							
1991 bis 1999	5	1.811	45	1.500	2.500		
1980 bis 1990	3	1.858	79	1.526	2.140		
1971 bis 1979	11	1.537	73	1.159	1.944		
1960 bis 1970	10	1.432	61	1.078	1.901		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

<b>Poppenweiler</b>							
<b>NB 2014/2015</b>							
2010 bis 2013	1	2.613	102				
2005 bis 2009	1	2.324	71				
2000 bis 2004	0						
1991 bis 1999	2	1.668	56	1.610	1.725		
1980 bis 1990	2	1.394	65	1.365	1.422		
1971 bis 1979	0						
1960 bis 1970	2	1.381	63	1.381	1.381		
1945 bis 1959	0						
1900 bis 1944	0						

Tabelle 11: Auswertung Wohnungseigentum nach Lage und Baujahr

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 m<sup>2</sup>-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.

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen Baujahr 2014 ff. lag bei ca. 3.334 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 3.265 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche), ohne Garagen oder Stellplätze. Preisspanne von 2.125 €/m<sup>2</sup> bis 5.294 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 2.314 €/m<sup>2</sup> – 4.807 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 85 m<sup>2</sup> (Vorjahr 89 m<sup>2</sup>).

## 17. Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 1994 bis 2014 (Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>):

WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche / nicht vermietet

<b>Baujahr Verkaufsjahr</b>	<b>1900 - 1944</b>	<b>1945 - 1958</b>	<b>1959 - 1970</b>	<b>1971 - 1979</b>	<b>1980 - 1990</b>	<b>1991 - 1999</b>	<b>2000 - 2010</b>	<b>Erstverkäufe ab 2011</b>
1994	1.606	1.885	1.775	1.745	2.077	2.631	-	-
1995	1.377	1.627	1.678	1.693	2.010	2.597	-	-
1996	1.401	1.571	1.523	1.620	1.950	2.455	-	-
1997	1.453	1.511	1.491	1.477	1.832	2.485	-	-
1998	1.172	1.406	1.499	1.484	1.853	2.396	-	-
1999	1.333	1.376	1.441	1.406	1.843	2.246	2.265	-
2000	1.226	1.400	1.399	1.337	1.810	2.242	2.377	-
2001	1.369	1.406	1.415	1.392	1.842	2.146	2.437	-
2002	1.401	1.344	1.424	1.471	1.741	2.018	2.480	-
2003	1.391	1.344	1.335	1.334	1.815	1.963	2.527	-
2004	1.359	1.308	1.312	1.355	1.740	1.871	2.461	-
2005	1.382	1.292	1.351	1.372	1.798	1.858	2.389	-
2006	1.428	1.260	1.375	1.357	1.740	1.904	2.465	-
2007	1.352	1.291	1.350	1.357	1.669	1.863	2.457	-
2008	1.040	1.201	1.345	1.267	1.627	1.787	2.453	-
2009	958	1.197	1.260	1.366	1.668	1.750	2.457	2.701
2010	1.099	1.156	1.309	1.329	1.706	1.835	2.379	2.770
2011	1.045	1.184	1.313	1.270	1.773	1.845	2.341	2.983
2012	1.257	1.268	1.306	1.300	1.750	1.909	2.432	3.024
2013	-*	1.352	1.409	1.544	1.780	2.014	2.652	3.265
							Baujahr 2000-2013	Erstverkäufe ab 2012
2014	1.618	1.473	1.570	1.684	1.939	2.239	2.815	3.334

Tabelle 12: Preisentwicklung Wohnungseigentum

Durchschnitte einzelner Baujahre im Verkaufsjahr 2014:

2012	3.449 €/m <sup>2</sup>
2013	3.157 €/m <sup>2</sup>
2014	3.361 €/m <sup>2</sup>
2015/2016	3.344 €/m <sup>2</sup>

Wohnung Sondernutzung – Verkäufe 2014

Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:	Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:
Stadtgebiet (Innenstadt)	Stadtgebiet (Innenstadt)
Neubau (Anzahl: 6) : 3.464 €/m <sup>2</sup>	Neubau keine Verkäufe
Bestand keine Verkäufe	Bestand (Anzahl: 2) 4.616 €/m <sup>2</sup>
Stadtgebiet (ohne Innenstadt)	Stadtgebiet (ohne Innenstadt)
Neubau keine Verkäufe:	Neubau keine Verkäufe
Bestand (Anzahl: 2): 2.559 €/m <sup>2</sup>	Bestand keine Verkäufe

Tabelle 13: Preise Wohnungseigentum in Sondernutzung

18. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2014 – Grafik –

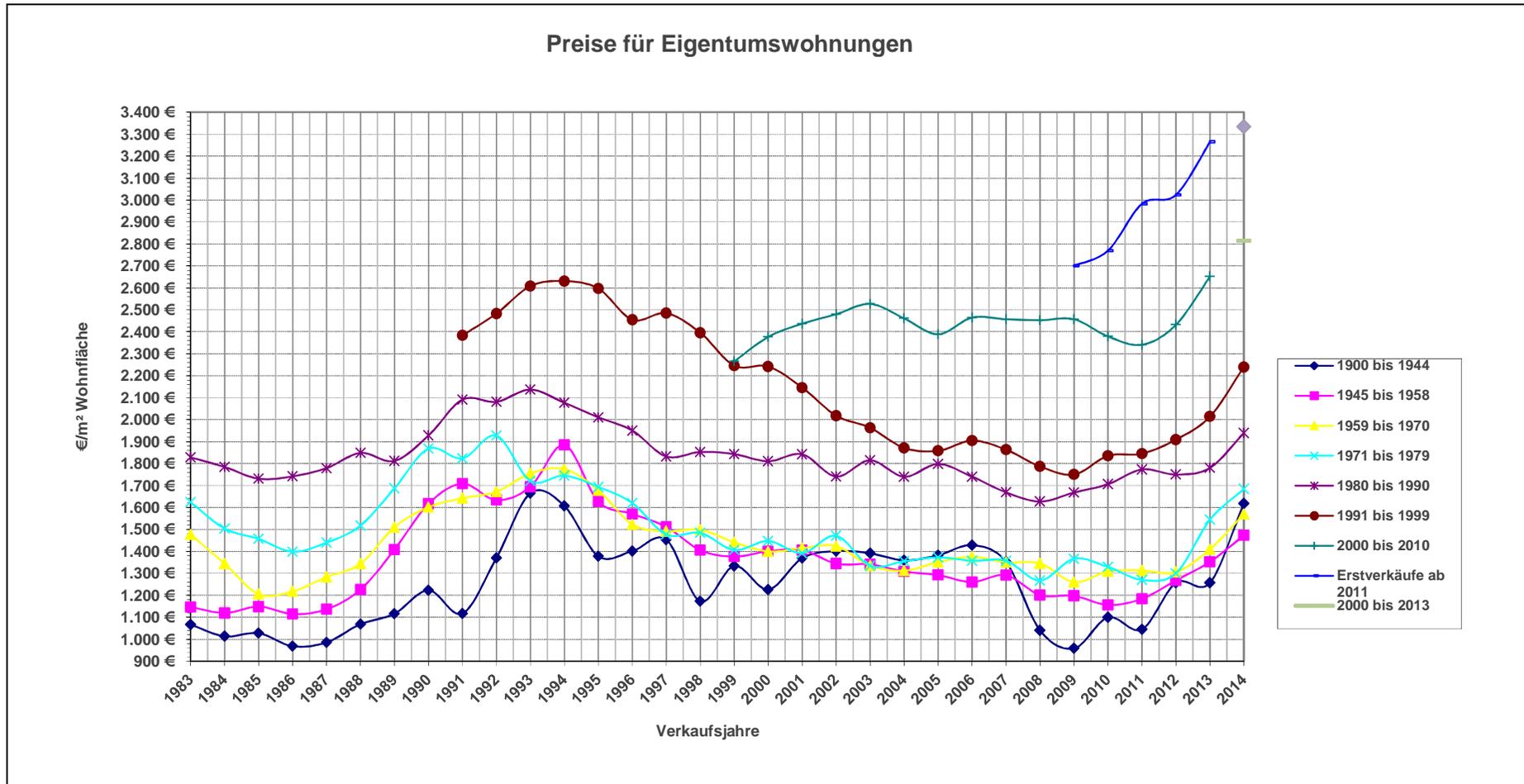


Abbildung 21: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

## 19. Verträge 2013 / 2014 – Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>):

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche / vermietet und nicht vermietet

<b>Verkaufsjahr</b>	<b>2013</b>		<b>2014</b>		<b>Veränderung in %</b>
Baujahr	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	
Erstverkäufe ab BJ 2012	220	3.264	215	<b>3.334</b>	+ 2,1
2010 - 2013	2	3.242	7	<b>3.224</b>	- 0,6
2005 - 2009	9	2.711	6	<b>2.661</b>	- 1,8
2000 - 2004	20	2.525	24	<b>2.723</b>	+ 7,8
1991 - 1999	95	1.979	78	<b>2.175</b>	+ 9,9
1980 - 1990	51	1.812	44	<b>1.934</b>	+ 6,7
1971 - 1979	47	1.514	60	<b>1.642</b>	+ 8,5
1960 - 1970	95	1.414	71	<b>1.536</b>	+ 8,6
1945 - 1959	49	1.337	55	<b>1.462</b>	+ 9,3
1900 - 1944	4	1.613	7	<b>1.615</b>	+ 0,1

Tabelle 14: Preissteigerung Wohnungseigentum im Vergleich zum Vorjahr

Um einen Vergleich der m<sup>2</sup>-Preise 2013/2014 zu ermöglichen, wurden die WE-Preise 2013/2014 für das Übergangsjahr doppelt ausgewertet. Liste oben enthält nur nicht vermietete Wohnungen. Die neue Übersicht Verträge 2013/2014 enthält auch vermietete Wohnungen und ist in den Baujahrenbereichen der Übersicht - Auswertung nach Lage und Baujahr - angepasst. Daher kann es zu Differenzen beim m<sup>2</sup>-Preis in den verschiedenen Baujahrenbereichen kommen.

## 20. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2013/2014

TG – Plätze, normale Stellplätze in Tiefgaragen

<b>Verkaufsjahr</b>	<b>2013</b>			<b>2014</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>Spanne</b>	<b>Ø</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Spanne</b>	<b>Ø</b>
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	2	5.300 – 17.000 €	11.150 €	14	8.000 – 26.500 €	10.750 €
Neubau/Erstverkauf	11	15.000 – 26.500 €	20.360 €	12	10.000 – 19.900 €	17.350 €
<b>Außerhalb Innen- stadt</b>						
Bestand	11	5.000 – 14.900	10.670 €	40	4.000 – 15.000 €	9.200 €
Neubau/Erstverkauf	5	8.000 – 14.500 €	12.070 €	29	8.000 – 17.800 €	14.240 €

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2013			2014		
	Anzahl	Spanne	Ø	Anzahl	Spanne	Ø
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	-	-	3	5.000 – 12.250 €	7.830 €
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	0	-	-
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	0	-	-	1	-	15.000 €
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	0	-	-

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2013			2014		
	Anzahl	Spanne	Ø	Anzahl	Spanne	Ø
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	-	-	1	-	15.000 €
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	0	-	-
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	9	2.500 – 8.000 €	-	0	-	-
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	7	2.500 – 8.900 €	7.990 €

Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2013			2014		
	Anzahl	Spanne	Ø	Anzahl	Spanne	Ø
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	-	-	0	-	-
Neubau/Erstverkauf	1	-	22.000 €	0	-	-
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	1	-	10.000 €	5	6.000 – 15.000 €	10.800 €
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	8	11.000 – 22.000 €	15.950 €

Tabelle 15: Preise PKW-Stellplätze

## 21. Auszug aus dem Mietspiegel

Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m <sup>2</sup> *)	Baujahr							
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	ab 2011
Euro/m <sup>2</sup>								
25 - < 30	10,49	10,27	11,02	11,67	12,30	12,74	13,22	13,74
30 - < 35	9,73	9,53	10,23	10,85	11,45	11,86	12,31	12,80
35 - < 40	9,15	8,96	9,64	10,23	10,80	11,20	11,63	12,09
40 - < 45	8,69	8,50	9,16	9,73	10,28	10,67	11,09	11,54
45 - < 50	8,31	8,13	8,77	9,33	9,86	10,24	10,65	11,09
50 - < 55	8,04	7,86	8,49	9,04	9,56	9,93	10,33	10,76
55 - < 60	7,88	7,70	8,31	8,85	9,36	9,72	10,11	10,53
60 - < 70	7,69	7,51	8,11	8,63	9,13	9,49	9,87	10,28
70 - < 90	7,44	7,27	7,85	8,35	8,84	9,18	9,55	9,94
90 - < 120	7,24	7,07	7,64	8,13	8,60	8,93	9,29	9,68
120 - < 150	7,16	7,00	7,55	8,04	8,50	8,83	9,18	9,57

\*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Tabelle 16: Auszug aus dem Mietspiegel

## 22. Antrag für Verkehrswertgutachten

---

Antragsteller (Name und Anschrift)

---

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

E-Mail Adresse: \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuss  
bei der Stadt Ludwigsburg  
Postfach 249  
71602 Ludwigsburg

### Antrag auf Verkehrswertermittlung

- Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus  
 Eigentumswohnung / Teileigentum  
 unbebautes Grundstück  
 Landwirtschaft  
(bitte zutreffendes ankreuzen)

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

Adresse:

---

Gemarkung und Flurstücks-Nr., GB-Heft Nr. (wenn vorhanden)

---

Ich bin/Wir sind (z.B. Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Bevollmächtigter, Testamentsvollstrecker, Kaufbewerber, Nicht-Eigentümer: bitte Vollmacht beifügen):

---

Zweck:

---

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

Wertermittlungs-Stichtag:

---

Anzahl der benötigten Gutachten:

---

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Auskünfte zum Objekt:

Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert) – bitte Mietverträge beifügen!

**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, Garage, TG usw.) - auch für eigengenutzte Räume	<u>monatl. Netto-Kaltmiete</u> (ohne Nebenkosten)	Bemerkungen (ins. über Verwandten- und Gefälligkeits- mieten <b>Name/Tel.-Nr.</b> <b>Mieter</b>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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

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

c) Beizufügende Unterlagen (soweit vorhanden): Energieausweis, Mietverträge

Die für die Wertermittlung entstehenden Gebühren einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer werde ich übernehmen. (Bei mehreren Antragstellern bitte angeben, wer den Gebührenbescheid erhalten soll)

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

## 23. 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 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 Eigentums-

wohnungen 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
  - o bis 25.000 EUR            300 EUR
  
  - o bis 100.000 EUR        300 EUR  
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 EUR
  
  - o bis 250.000 EUR        600 EUR  
zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 EUR
  
  - o bis 500.000 EUR        1.125 EUR  
zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 250.000 EUR
  
  - o bis 5 Mio. EUR           1.625 EUR  
zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 EUR
  
  - o 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 Antragstellers 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 Gebührensatzung. 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

## 24. Gebühren

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

<b>1. Grundstücksmarktbericht</b>		
	bei Abholung	25,00 €
	bei Zusendung	30,00 €
<b>2. Bodenrichtwertkarte und Vergleichspreise Wohnungseigentum</b>		
	bei Abholung	10,00 €
	bei Zusendung	15,00 €
<b>3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</b>		
a) Bodenrichtwert		30,00 €
b) Wohnungspreise nach Statistik		30,00 €
c) Bodenwert mit Vergleichspreisen		50,00 €
e) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik		50,00 €
d) Bodenwert für steuerliche Zwecke mit Lageplan		200,00 €
f) Vergleichswertverfahren Wohnungen für steuerliche Zwecke		100,00 €
g) Landwirtschaftliche Grundstücke		15,00 €

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.