



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR DIE ERMITTLUNG  
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

# Immobilienmarkt

## Jahresbericht 2013

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses  
Herrn Bürgermeister Hans Schmid a. D.



Ludwigsburg ist eine reizvolle, moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft zu einer Symbiose verbinden.

Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Region Deutschlands ist Ludwigsburg Sitz vieler namhafter Firmen.

Die wirtschaftlichen Rahmenfaktoren, die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart, die hervorragende Infrastruktur und nicht zuletzt das barocke Stadtbild macht Ludwigsburg zu einer der begehrtesten Wohngegenden im Großraum Stuttgart.

Leider wirkt sich dies auch auf die Grundstücks- und Wohnungspreise aus.

Trotz aller Attraktivität muss die Investition in Immobilien stets gut überlegt sein. Antworten auf die Frage, mit welchem finanziellen Einsatz gerechnet werden muss, gibt der jährlich erscheinende Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Dieser gibt Ihnen einen Überblick über die durchschnittlichen Preise für ein Doppelhaus, ein Einfamilienhaus, eine Wohnung oder Gewerbeobjekt.

Auch das Finanzamt, Banken, Makler, Immobilien- und Bauwirtschaft orientieren sich an diesem Bericht.

Zur Datenerhebung tragen viele Beteiligte bei. Allen, die dabei mitgewirkt haben, möchte ich meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieses Bemühen 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'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Dipl.-Ing. Hans Schmid  
Der Vorsitzende

## **Immobilienmarkt 2013 Jahresbericht**

<b>Herausgeber:</b>	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg - Geschäftsstelle - Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	Hans-Peter Pfizenmaier	
<b>Stellvertretung:</b>	Manuela Pyter	
<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 31.12.2012 in gedruckter und gebundener Version oder als PDF-Datei 25,-- EUR	
	Bodenrichtwertkarte inkl. Vergleichspreise für Wohnungseigen- tum 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 05.03.2014).....	6
I. Tätigkeitsbericht 2013 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	8
II. Immobilienmarkt 2013 .....	9
Vertragseingang seit 1996 .....	9
Grundstücksumsatz 2013.....	10
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2013 .....	12
Grundstückspreise 2013 .....	13
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg .....	13
Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2013 –Tabelle- .....	14
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2013 - Grafik – .....	15
Bodenpreisentwicklung 2012 bis 2013 - Grafik – .....	16
Bodenrichtwerte auf 31.12.2012 gültig ab 01.01.2013 .....	17
Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2013 .....	20
Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2013 .....	21
Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2013.....	23
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2013 .....	24
Auswertungen Häuser .....	25
Daten zur Wertermittlung.....	28
1. Regionalfaktor .....	28
2. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren .....	28
3. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	30
4. Liegenschaftszinssätze .....	31
5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung .....	32
6. Gebäude- und Ertragsfaktoren .....	32
Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2013).....	37
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum (Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup> ): .....	41
PKW-Stellplätze / Übersicht Verkäufe ab 2010 .....	43
Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2013 - Grafik .....	46
Auszug aus dem Mietspiegel 2013.....	47
Antrag für Verkehrswertgutachten .....	48
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten .....	50
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 01.06.2014)

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

**Schmid, Hans**

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

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

**Bogner, Albrecht**

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

**Pfizenmaier, Hans-Peter**

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Pyter, Manuela**

Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**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

**Hörrmann, Bernd**

Immobilienkaufmann

**Hoffmann, Bruno**

Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Kirnbauer, Bernd;**

Schreinermeister und Geschäftsführer

**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

**Prof. Dr. Vierling, Michael, Stadtrat**  
Professor für Wirtschaftswissenschaften

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

**Reich, Volker**  
Finanzamt Ludwigsburg

**Dieterich, Sabine**  
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

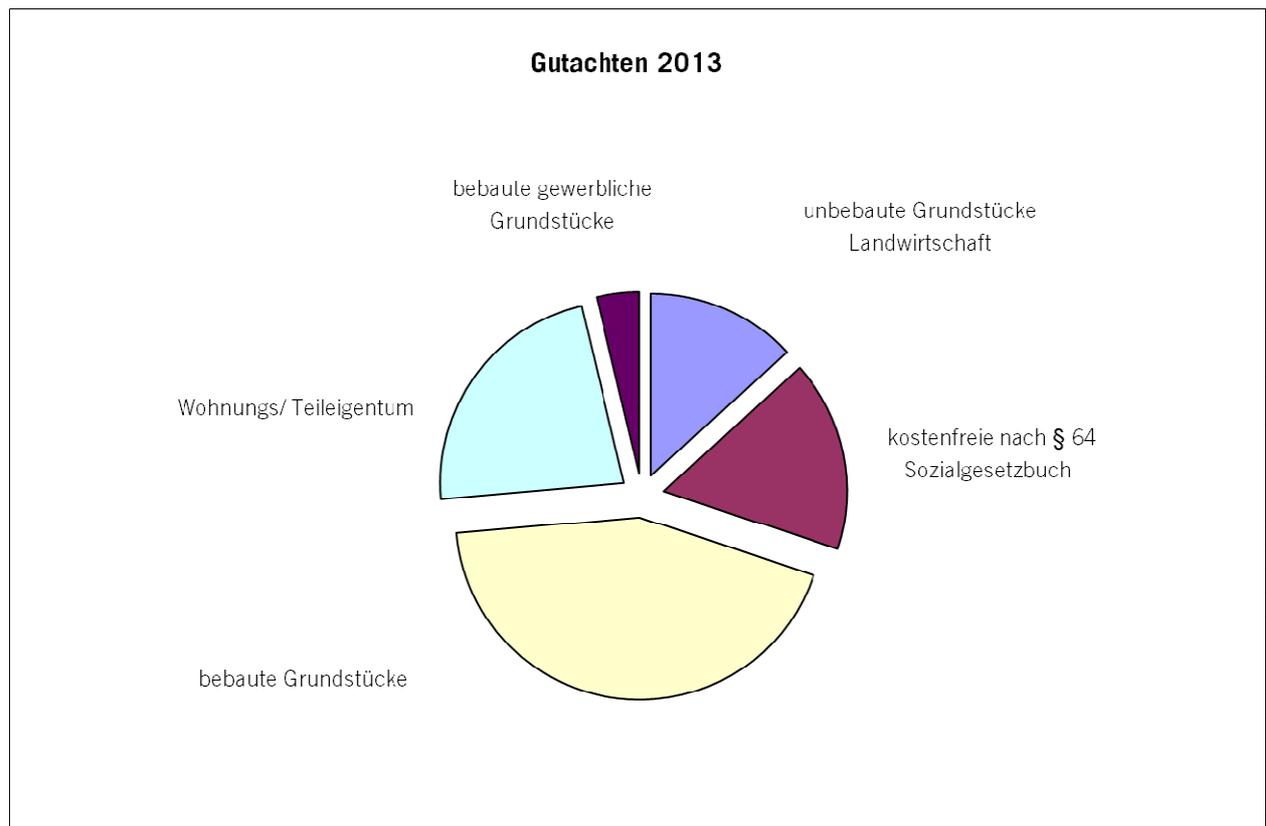
## I. Tätigkeitsbericht 2013 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 9 Sitzungen insgesamt 44 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 14 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 9 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	7
Unbebaute Grundstücke Bauland	0
Bebaute Grundstücke	23
Bebaute gewerbliche Grundstücke	2
Wohnungseigentum	12
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>9</u>
Gesamt	53



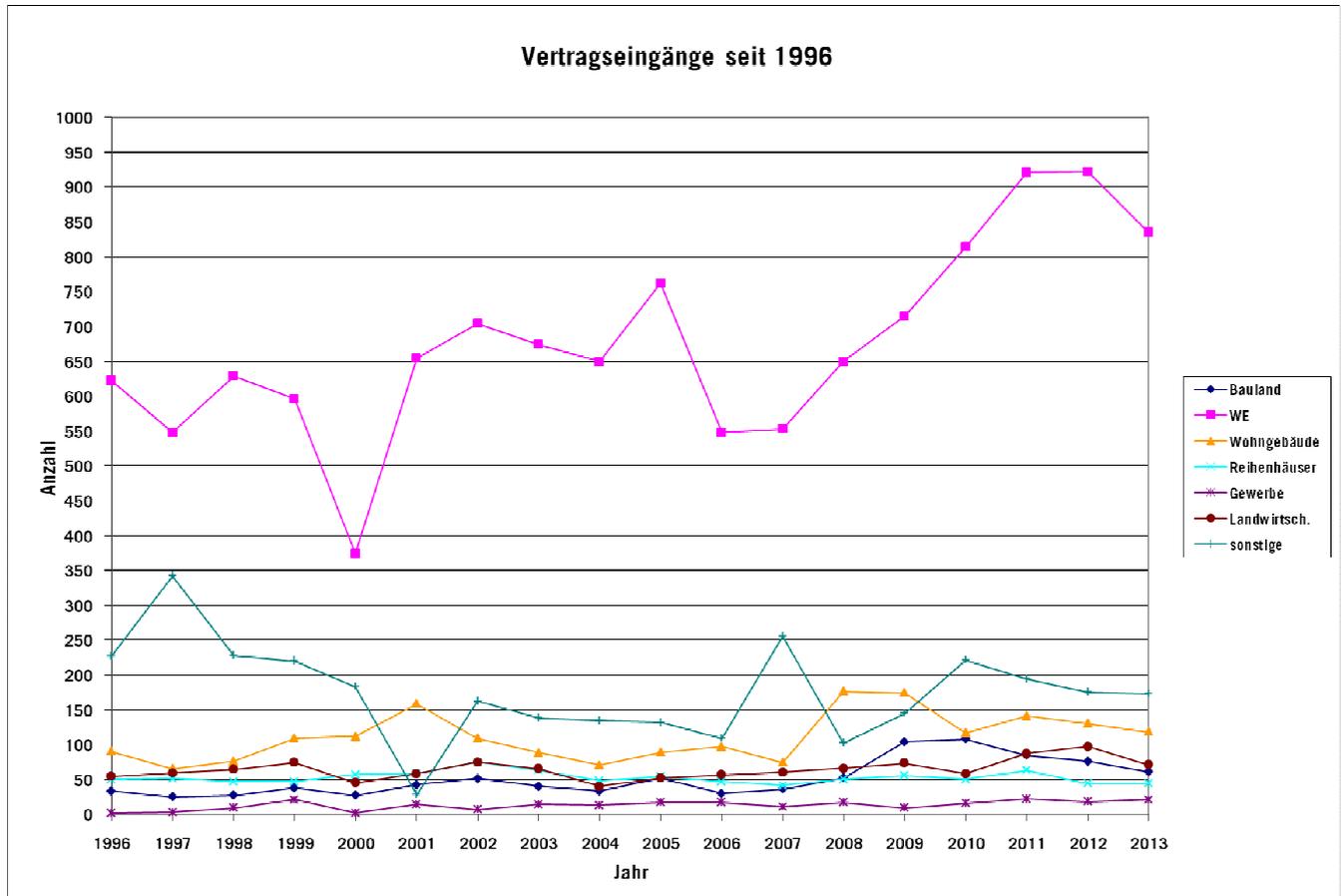
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 48 ff.

## II. Immobilienmarkt 2013

### 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
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



## Grundstücksumsatz 2013

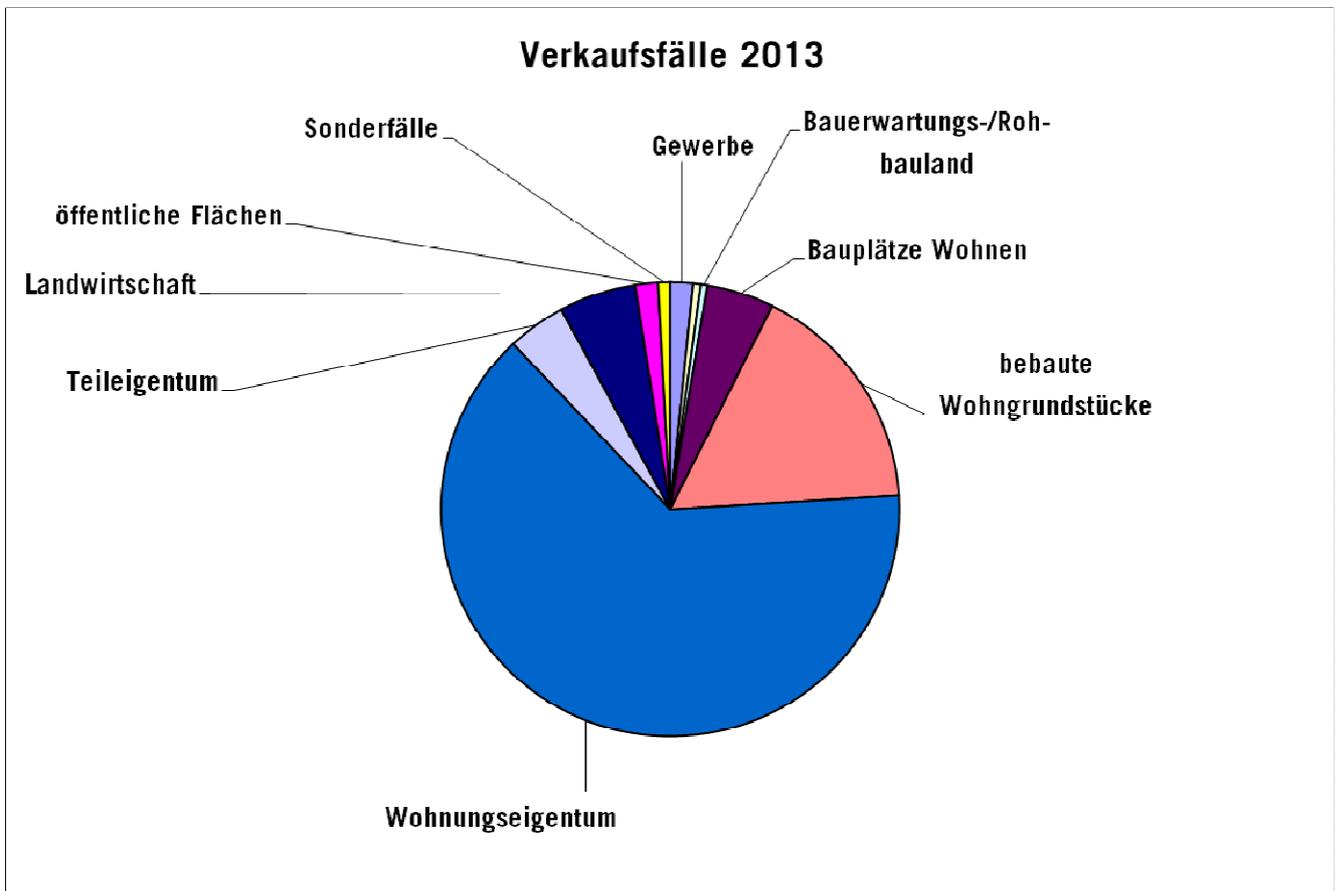
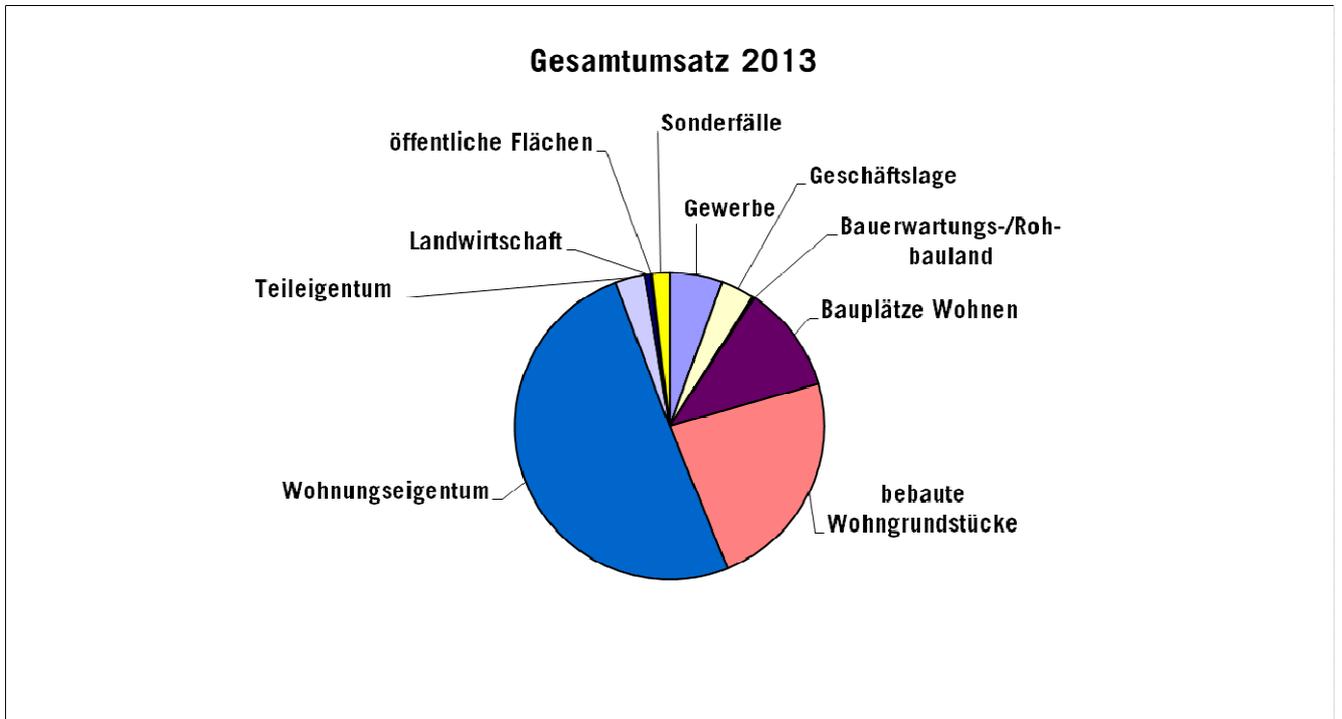
Alle Verträge ohne Differenzierung ob zur Auswertung geeignet oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
<b>Gewerbe/Industrie/Geschäftslage</b>					
Bauerwartungsland Gewerbe	6	10.000	640.000	0,5	0,2
Rohbauland Gewerbe	keine Verkäufe				
Geschäftslage - bebaut	7	6.700	11.340.000	0,6	3,6
Geschäftslage - un bebaut	keine Verkäufe				
Gewerbe/Industrie - bebaut	14	71.847	11.722.000	1,1	3,8
Gewerbe/Industrie - un bebaut	5	29.740	5.627.009	0,4	1,8
<b>Wohnen</b>					
Bauerwartungsland Wohnen	keine Verträge				
Rohbauland Wohnen	keine Verträge				
Baureife, unbebaute Grundstücke	62	80.987	35.383.489	4,7	11,0
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Wohnhäuser (WH)	178	64.306	57.623.824	13,5	18,3
davon					
Reihenhäuser (RHS)	44				
Doppelhäuser (DHH)	45				
Sonstiges bebaut	29	20.831	15.546.493	3,1	4,9

Art	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
<b>Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)</b>					
Wohnungen (WE)	835	-	153.339.480	63,1	49,0
RHS/DHH als WE	13	-	4.502.705	1,0	1,5
Teileigentum (TE) Garagen, TG u. Ä.	27	-	345.350	2,0	0,1
TE Gewerbe (Läden, Büro, u. Ä.)	21	-	8.978.201	1,6	2,9
TE sonstige (Hobbyraum u. Ä..)	6	-	396.000	0,5	0,1
<b>landwirtschaftl. Grundstücke</b>	71	145.804	1.882.332	5,4	0,6
<b>Öffentliche Flächen</b>	21	30.874	551.163	1,6	0,2
<b>Sonderfälle</b>					
Erbbaurecht	5	8.238	1.604.500	0,4	0,6
Erbbaurecht WE		keine Verträge			
Sonstige Sonderfälle	6	11.529	4.103.000	0,5	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.324</b>	<b>-</b>	<b>313.191.658</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2013



## Grundstückspreise 2013

**Wohnungsbau Bauerwartungsland:** keine auswertbaren Verträge

**Wohnungsbau Rohbauland:** keine auswertbaren Verträge

**Gewerbe Bauerwartungsland:** Gesamtstadt: ø 64 €/m<sup>2</sup>

**Gewerbe Rohbauland:** keine auswertbaren Verträge

**Mischgebiet:** Gesamtstadt ø 365 €/m<sup>2</sup>

**Gewerbe:** Gesamtstadt ø 165 €/m<sup>2</sup>

## Durchschnittliche Bodenpreise für 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 €

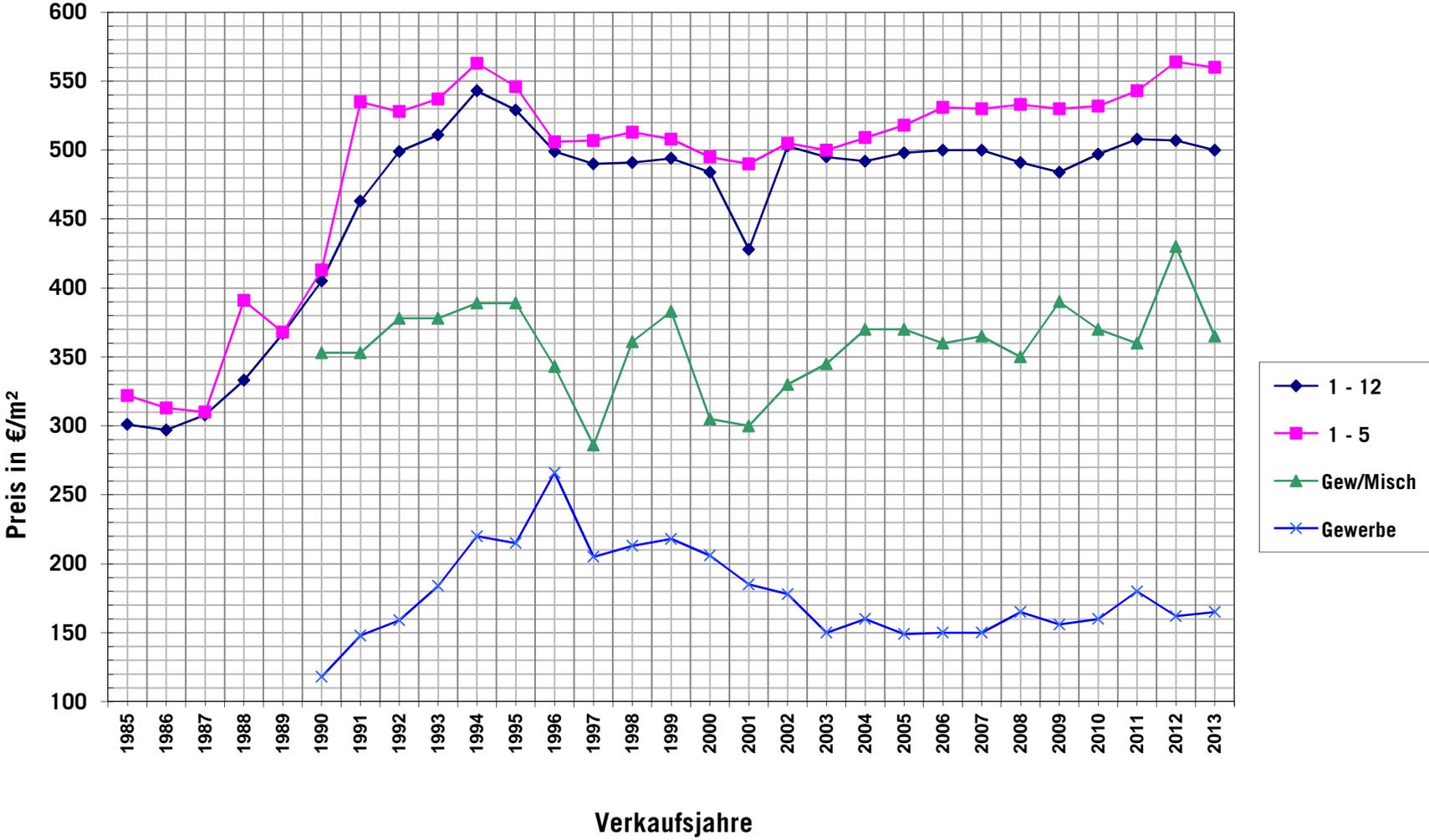
Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2013 –Tabelle-

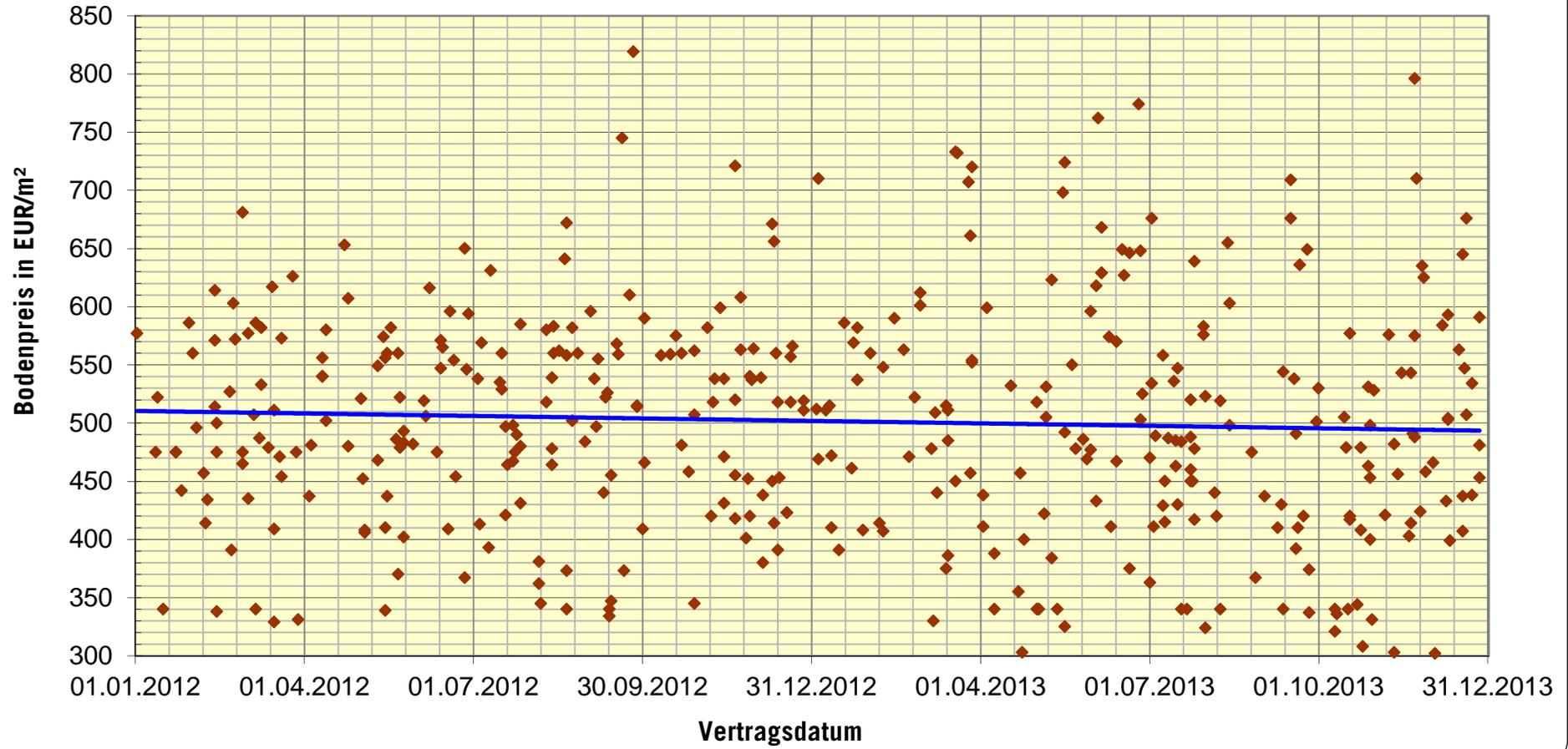
<b>Jahr</b>	<b>Gesamt-Stadt</b>	<b>Stadt-gebiete ohne Stadtteile</b>	<b>Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler</b>	<b>Pflug-felden</b>	<b>Eglosheim</b>	<b>Hoheneck</b>	<b>Oßweil</b>	<b>Neckarweihingen</b>	<b>Poppenweiler</b>
	<b>1 - 12</b>	<b>1 – 5</b>	<b>1 - 10</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2013 - Grafik -

### Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2013



### Entwicklung des Bodenpreises vom 01.01.2012 bis 31.12.2013



## Bodenrichtwerte auf 31.12.2012 gültig ab 01.01.2013

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 26.06.2013 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 und 2012)

<b>Innenstadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2012</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1012	600	--	ebf	Wohnen	City Ost
1013	620	570	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	590	610	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	520	560	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	620	---	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	2.950	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	1.645	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1.100	---	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	400	410	ebf	Misch	Innenstadt Misch

<b>Weststadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2012</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1021	500	330	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	560	360	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	510	310	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	395	530	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	400	570	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	215	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	190	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

<b>Nordstadt</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2012</b>	<b>Ø Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1031	560	420	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	550	--	ebf	Wohnen	Favoritengärten
1033	550	320	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	170	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2012	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1041	590	--	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	530	390	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	480	410	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	550	550	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	600	580	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	400	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	190	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2012	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1051	600	700	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	560	--	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	585	450	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	550	220	ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	400	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	190	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2012	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1061	450	180	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	570	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	570	180	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	500	230	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	350	370	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	190	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2012	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1071	370	380	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	450	470	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	450	420	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	410	390	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	460	290	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	400	520	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	400	--	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	1.780	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> 2012	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1081	595	330	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	550	400	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	480	260	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	530	440	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	400	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	190	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	110	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

<b>Oßweil</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2012</b>	<b>Ø Größe in m²</b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1091	550	270	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	540	360	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	515	330	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	520	340	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	560	1.810	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	400	240	ebf	Misch	Oßweil
3091	190	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

<b>Grünbühl</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2012</b>	<b>Ø Größe in m²</b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1301	420	--	ebf	Wohnen	Gesamt
3120	350	--	ebf	Misch	Gesamt

<b>Neckarweihingen</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2012</b>	<b>Ø Größe in m²</b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1311	470	320	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	490	370	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	470	400	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	460	640	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
3121	350	600	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	135	460	ebf	Gewerbe	Austraße

<b>Poppenweiler</b>					
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2012</b>	<b>Ø Größe in m²</b>	<b>Erschließung</b>	<b>Nutzungsart</b>	
1321	430	290	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	400	560	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	420	290	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	410	240	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	350	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	135	2.300	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² 2012 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

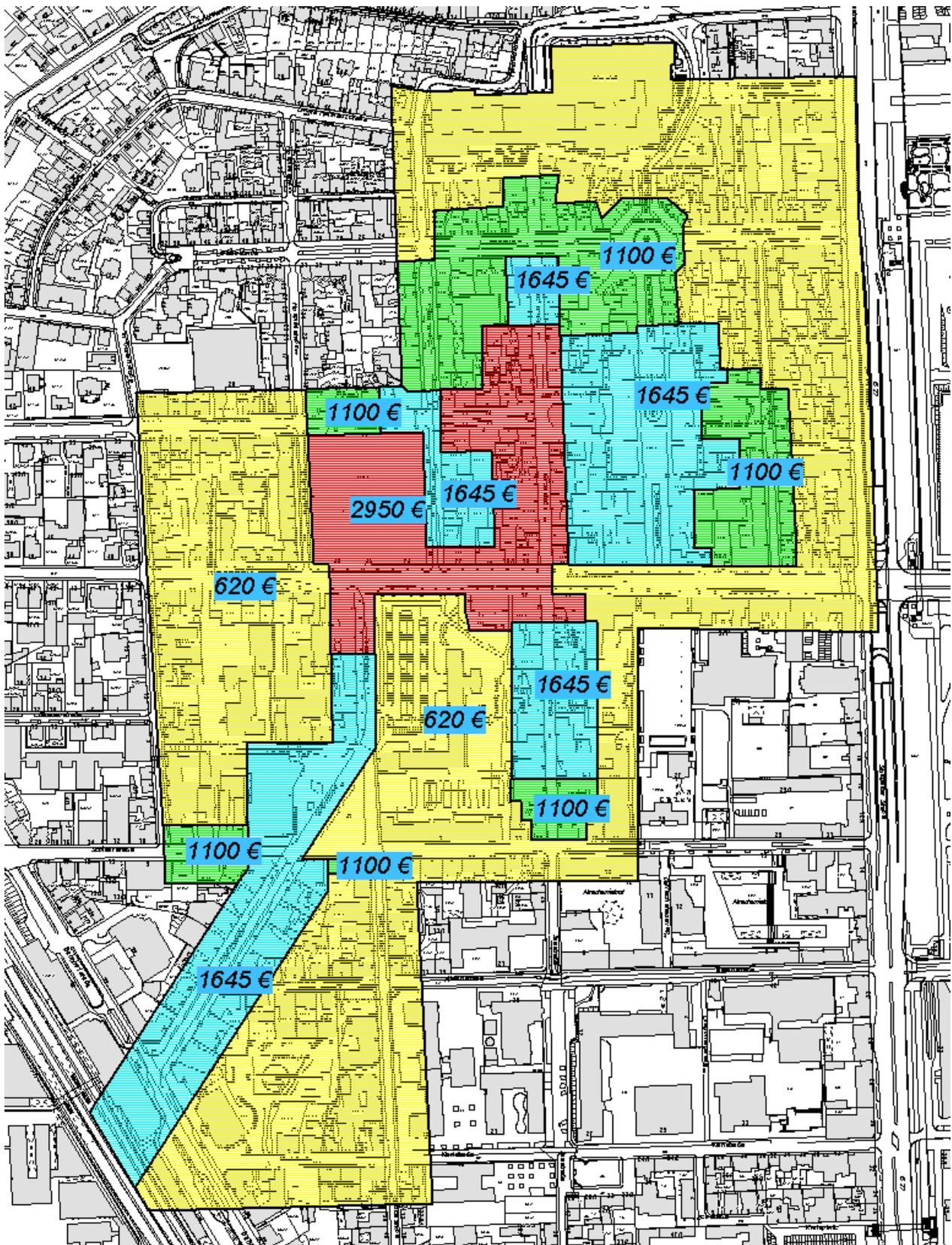
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück (nicht geeignet für Grundstücksgrößenrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

Bodenrichtwerte Einkaufsinnenstadt gültig ab 01.01.2013



Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2013

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 und 2012

<b>Innenstadt</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5101	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit

<b>Weststadt</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5102	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

<b>Nordstadt</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5103	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

<b>Oststadt</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5104	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

<b>Südstadt</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5105	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche

<b>Pflugfelden</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 2010</b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5106	5,80	2,80 – 7,60	Ackerland
	3,00	3,00 – 3,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Eglosheim</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5107	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	16,00	8,00 – 25,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Hoheneck</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5108	3,70	1,70 – 7,10	Ackerland
	5,00	2,30 – 7,00	Baumwiese
	5,70	3,90 – 9,10	Weinberge
	14,50	7,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,00	2,00 – 2,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Oßweil</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5109	4,80	2,70 – 6,00	Ackerland
	4,50	2,50 – 6,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	15,50	10,00 – 21,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>Grünbühl</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5110	3,90	1,40 – 8,00	Ackerland
	4,00	2,00 – 7,00	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	13,90	6,50 – 27,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit

<b>Neckarweihingen</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5111	3,80	1,70 – 7,60	Ackerland
	4,50	3,00 – 6,80	Baumwiese
	5,40	3,60 – 9,10	Weinberge
	12,50	6,50 – 22,50	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

<b>Poppenweiler</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>€/m² 2010</b>	<b>von/bis €/m²</b>	<b>Nutzungsart</b>
5112	3,50	1,50 – 7,70	Ackerland
	2,90	2,00 – 3,80	Baumwiese
	5,00	3,60 – 7,10	Weinberge
	12,00	8,00 – 18,50	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,90 – 3,00	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

## Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2013

<b>Art der Grundstücks</b>	<b>Wert €/m<sup>2</sup></b>
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. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen	20,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	12,00

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

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2013

<b>Nutzungsart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Reihen- u. Doppelhäuser	84	22.883	24.526.174
Ein- u. Zweifamilienhäuser	69	33.870	26.720.820
Drei- u. Vierfamilienhäuser	7	3.469	2.935.000
Mehrfamilienhäuser	15	12.672	10.384.730
Gewerbe/Industrie	8	18.455	8.185.000
Geschäftslage	2	1.325	6.710.000
<b>Gesamt</b>	<b>185</b>	<b>92.674</b>	<b>79.461.724</b>

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!**

Auswertungen Häuser

**Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2012/2013 (Verkäufe 2013 in Klammer)**

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 Doppelhäu- ser	31 (14)	1946	1960	83	565	78.000	470.000	66 %
				(83)	(535)	((78.000)	(360.000)	
			<b>1956</b>		<b>314</b>	<b>246.100</b>		(72 %)
			<b>(1956)</b>		<b>(314)</b>	<b>(239.300)</b>		
	44 (29)	1961	1970	106	596	132.500	377.000	63 %
				(138)	(596)	(132.500)	(377.000)	
			<b>1965</b>		<b>296</b>	<b>267.600</b>		(66 %)
			<b>(1965)</b>		<b>(296)</b>	<b>(263.600)</b>		
	23 (12)	1971	1980	110	311	210.000	410.000	45 %
				(188)	(311)	(220.000)	(410.00)	
			<b>1976</b>		<b>237</b>	<b>297.600</b>		(51 %)
			<b>(1975)</b>		<b>(252)</b>	<b>(303.700)</b>		
	10 (5)	1981	1990	135	292	235.500	393.000	35 %
				(162)	(292)	(255.000)	(393.000)	
		<b>1986</b>		<b>200</b>	<b>292.300</b>		(38 %)	
		<b>(1986)</b>		<b>(220)</b>	<b>(302.600)</b>			
6 (4)	1991	2000	108	281	307.650	517.200	30 %	
			(108)	(269)	(324.000)	(442.000)		
		<b>1997</b>		<b>195</b>	<b>384.350</b>		(32 %)	
		<b>(1997)</b>		<b>(179)</b>	<b>(370.300)</b>			
15 (3)	2001	2009	130	263	286.000	476.200	28 %	
			(194)	(215)	(440.000)	(476.200)		
		<b>2006</b>		<b>194</b>	<b>374.960</b>		(31 %)	
		<b>(2004)</b>		<b>(206)</b>	<b>(452.000)</b>			
14 (3)	2010	2014	154	255	300.000	459.000	28 %	
			(184)	(244)	(439.000)	(459.000)		
		<b>2012</b>		<b>192</b>	<b>361.600</b>		(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	2	1900	1945	656	1.681	388.200	672.400	89 %
		<b>1939</b>		<b>1.169</b>		<b>530.300</b>		
	35 (20)	1946	1960	122	1.024	120.000	670.000	72 %
		<b>1954 (1955)</b>		<b>410 (405)</b>		<b>313.100 (340.800)</b>		
	23 (14)	1961	1970	110	750	180.000	638.000	66 %
		<b>1964 (1964)</b>		<b>410 (445)</b>		<b>341.700 (366.200)</b>		
	6 (3)	1971	1980	341	694	364.200	950.000	53 %
		<b>1976 (1976)</b>		<b>483 (557)</b>		<b>524.850 (609.700)</b>		
	3 (2)	1991	2000	187	352	309.000	545.000	39 %
		<b>1998 (1998)</b>		<b>242 (270)</b>		<b>393.350 (435.500)</b>		
	3	2001	2009	180	434	422.000	700.000	26 %
		<b>2003</b>		<b>313</b>		<b>597.333</b>		
	4 (2)	2010	2014	366	413	366.000	637.000	36 %
		<b>2011 (2011)</b>		<b>386 (390)</b>		<b>546.000 (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>		
<b>2-Fam.- Häuser</b>	14 <i>(5)</i>	1946	1960	137	584	258.000	512.000	68 %
				<i>(137)</i>	<i>(457)</i>	<i>(260.000)</i>	<i>(423.000)</i>	
			<b>1956</b>		<b>435</b>	<b>347.250</b>		(73 %)
			<b><i>(1956)</i></b>		<b><i>(480)</i></b>	<b><i>(348.600)</i></b>		
	14 <i>(12)</i>	1961	1970	185	704	185.000	581.900	60 %
				<i>(185)</i>	<i>(704)</i>	<i>(185.000)</i>	<i>(581.900)</i>	
			<b>1964</b>		<b>468</b>	<b>393.900</b>		(62 %)
			<b><i>(1964)</i></b>		<b><i>(479)</i></b>	<b><i>(405.400)</i></b>		
2	1971	1980	435	710	340.000	740.000	55 %	
		<b>1976</b>		<b>573</b>	<b>540.000</b>			
1	1991	2000	251	251	540.000	540.000	26 %	
		<b>1994</b>		<b>251</b>	<b>540.000</b>			

<b>3- u. 4- Fam.-Häuser</b>	13 <i>(3)</i>	1946	1960	230	750	280.000	538.000	60 %
				<i>(230)</i>	<i>(524)</i>	<i>(280.000)</i>	<i>(470.000)</i>	
			<b>1955</b>		<b>448</b>	<b>390.400</b>		(69 %)
			<b><i>(1958)</i></b>		<b><i>(421)</i></b>	<b><i>(373.350)</i></b>		
	6 <i>(4)</i>	1961	1970	341	527	335.000	801.000	56 %
				<i>(408)</i>	<i>(527)</i>	<i>(355.000)</i>	<i>(801.000)</i>	
			<b>1965</b>		<b>456</b>	<b>441.700</b>		(55 %)
			<b><i>(1965)</i></b>		<b><i>(472)</i></b>	<b><i>(494.600)</i></b>		
1	1971	1980	415	415	560.000	560.000	44 %	
		<b>1980</b>		<b>415</b>	<b>560.000</b>			
1	2001	2009	468	468	704.400	704.400	33 %	
		<b>2001</b>		<b>468</b>	<b>704.400</b>			

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 24 sind dadurch bedingt, dass in der Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren 2012 und 2013 berücksichtigt wurden. Verträge aus dem Jahr 2013 sind in Klammer und kursiv dargestellt.

## Daten zur Wertermittlung

### 1. Regionalfaktor

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens und bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren wurden erstmals die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) zugrunde gelegt. 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.

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

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.

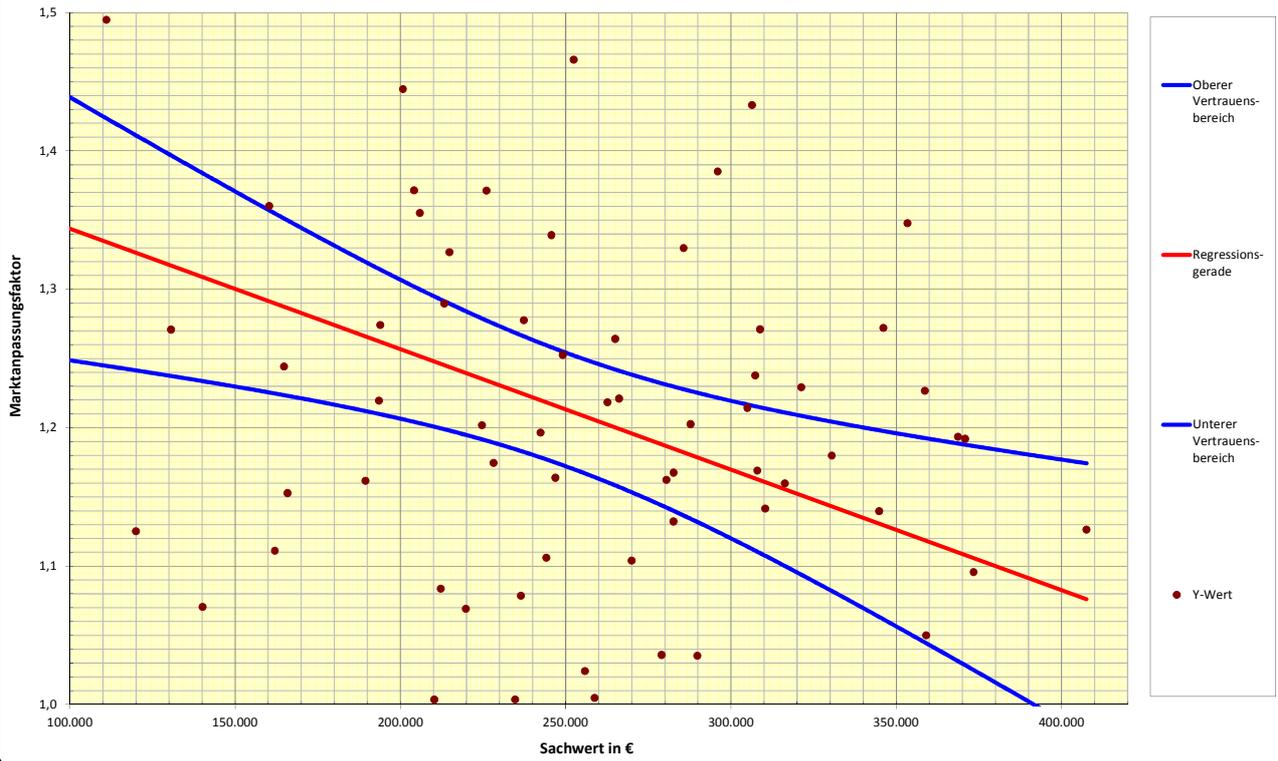
Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2013.

Achtung:

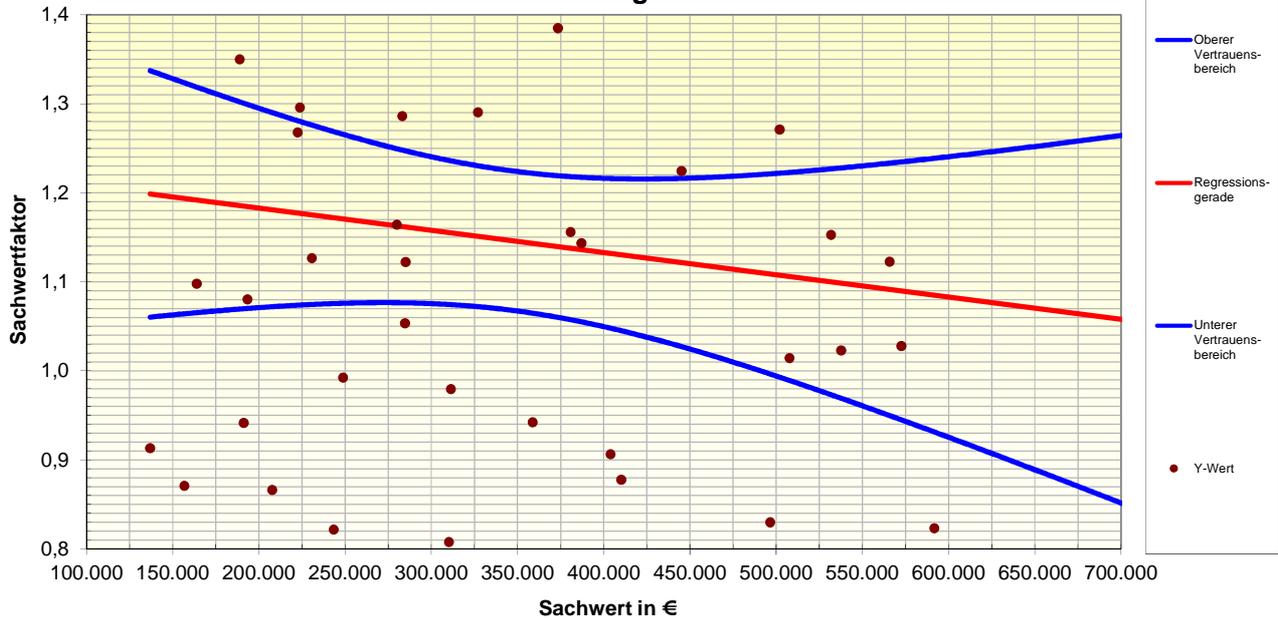
Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden. Es empfiehlt sich zur Kontrolle eine Bewertung nach den NHK 2000 und den Marktanpassungsfaktoren des letzten Marktberichts vorzunehmen.

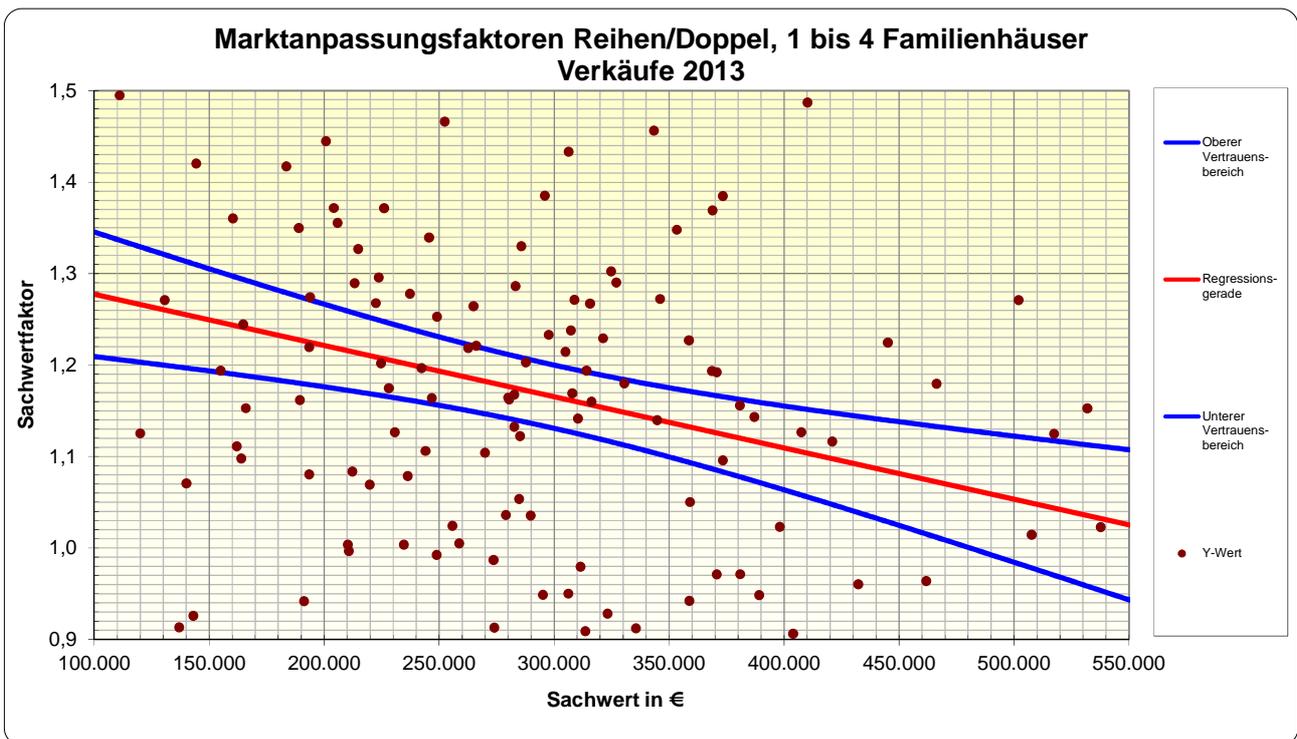
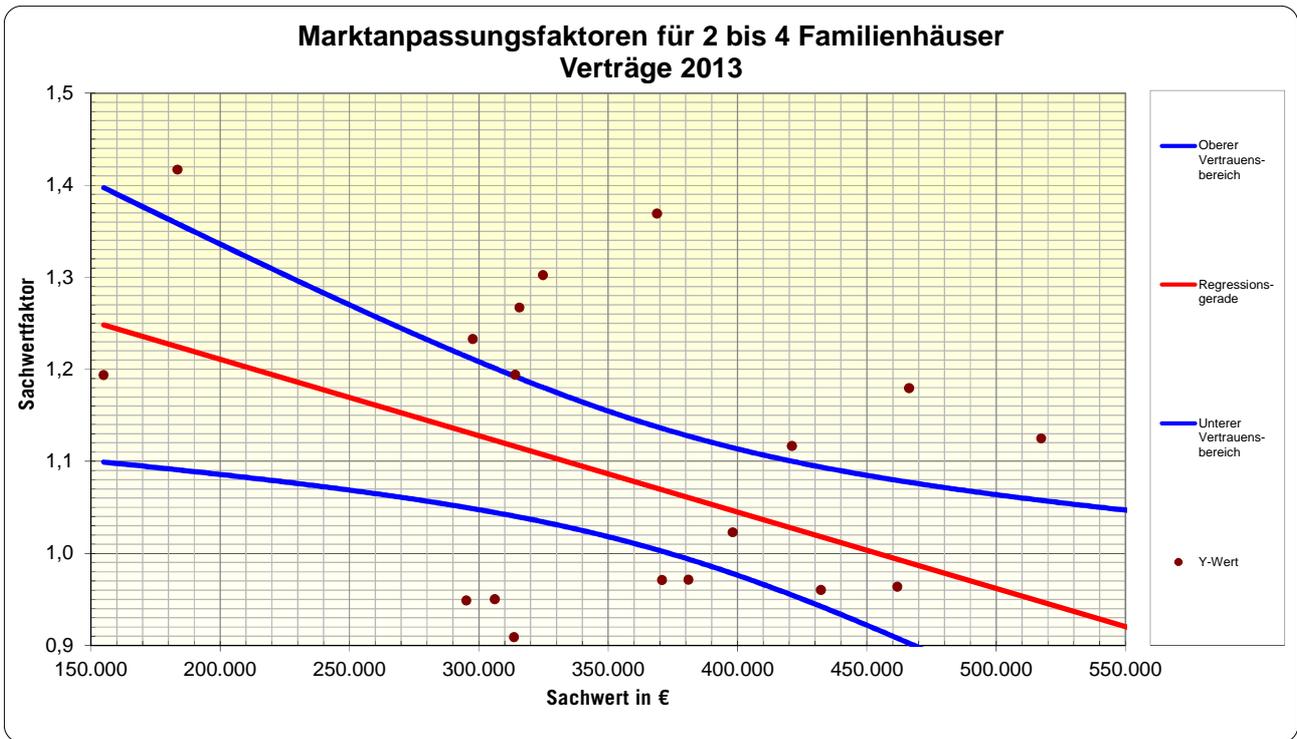
Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

### Marktanpassungsfaktoren am Sachwert für Reihen- und Doppelhäuser Verkaufsjahr 2013



### Marktanpassungsfaktoren für 1 Familienhäuser Verträge 2013





### 3. 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.

#### 4. Liegenschaftszinssätze

Nach § 11 der Wertermittlungsverordnung bzw. § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

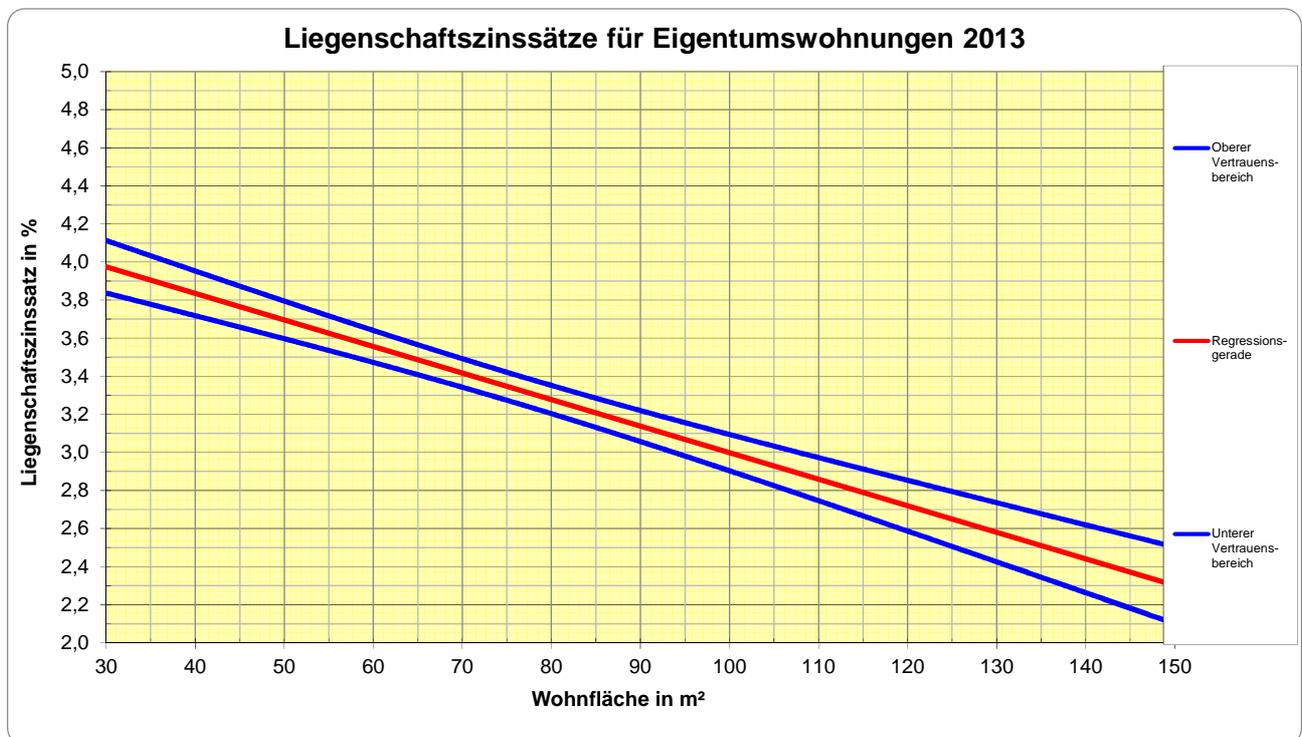
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene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

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

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.



## 5. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

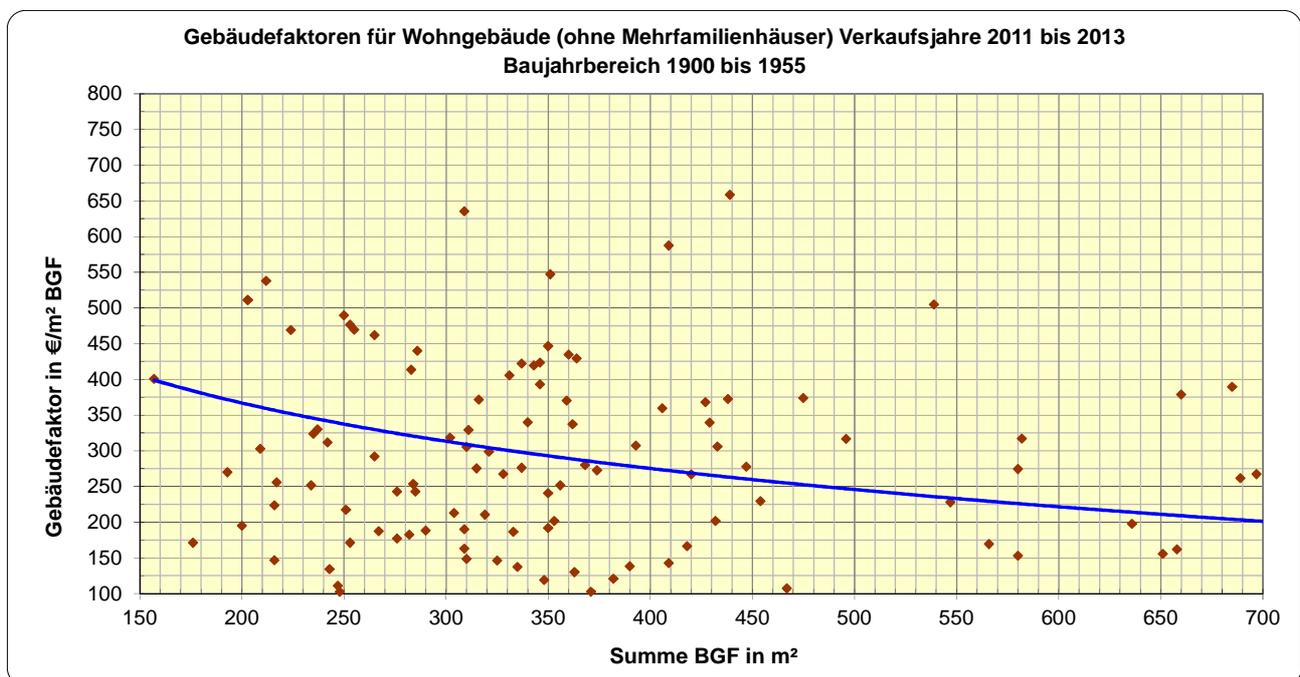
Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass beim Vorliegen eines Mietverhältnisses ein Abschlag auf den Vergleichspreis in Höhe von durchschnittlich 10% vorgenommen werden kann.

## 6. Gebäude- und Ertragsfaktoren

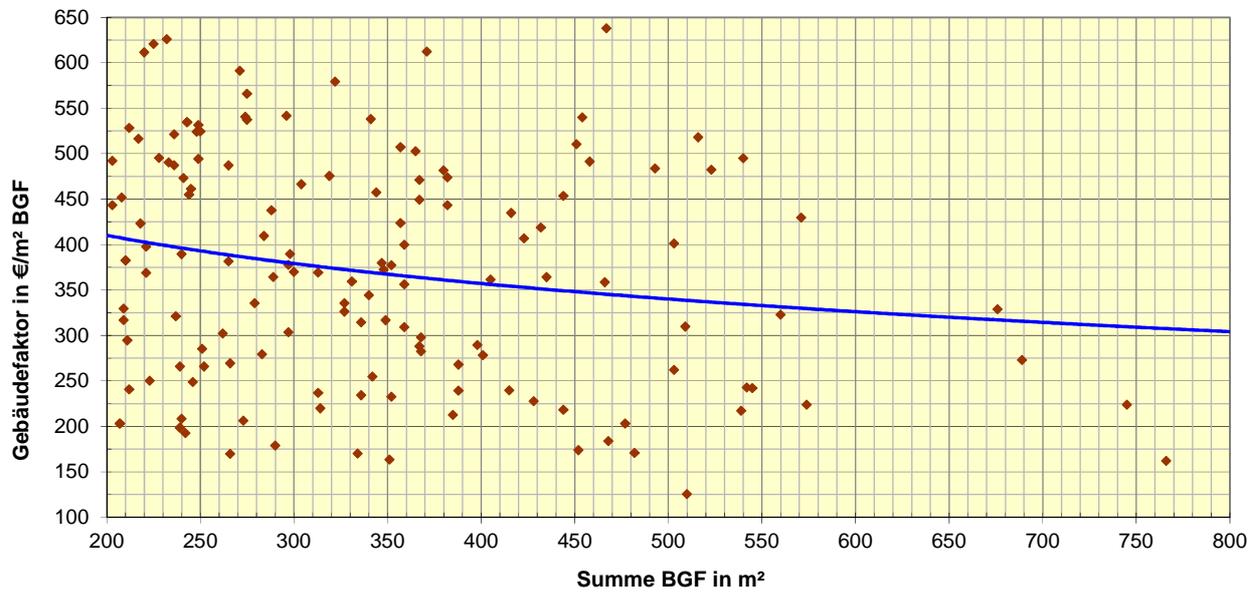
Wie bereits im Vorjahr wurden auch für diesen Marktbericht wieder sogenannte Gebäude- und Ertragsfaktoren ermittelt und dargestellt. Diese Vergleichsfaktoren sollen die Möglichkeit eröffnen, eine grobe Werteinschätzung vorzunehmen. Erfahrungen liegen der Geschäftsstelle noch nicht vor. Stichprobenartige Vergleiche mit Verkehrswertgutachten ergaben jedoch z. T. erhebliche Abweichungen.

- **Gebäudefaktoren**

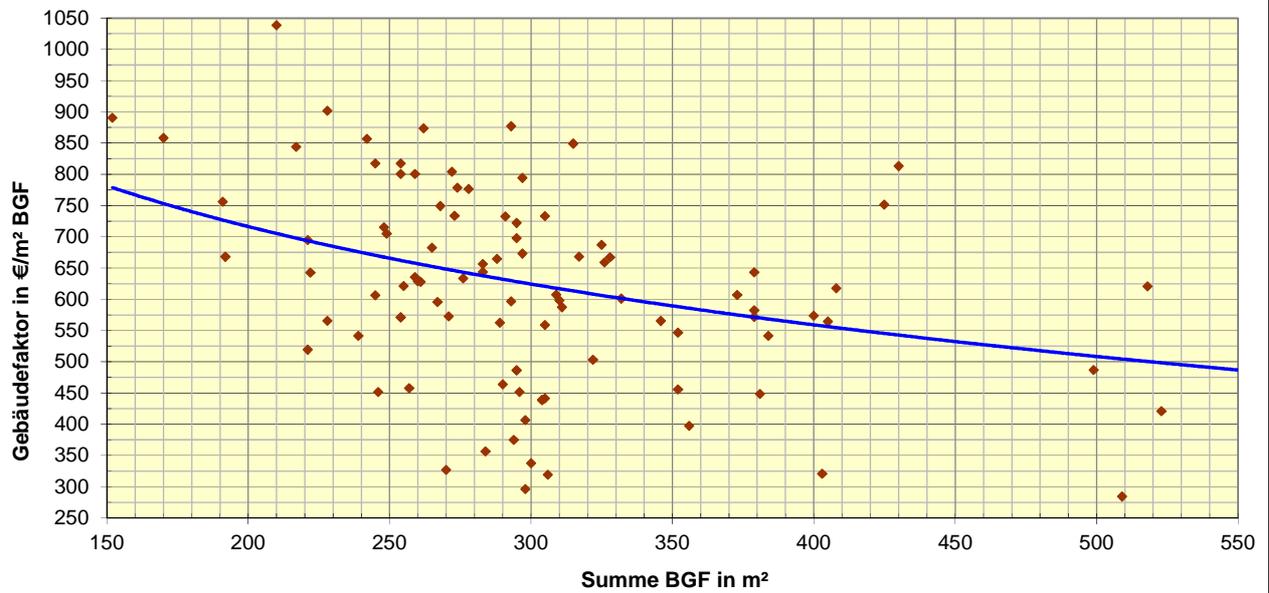
Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials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

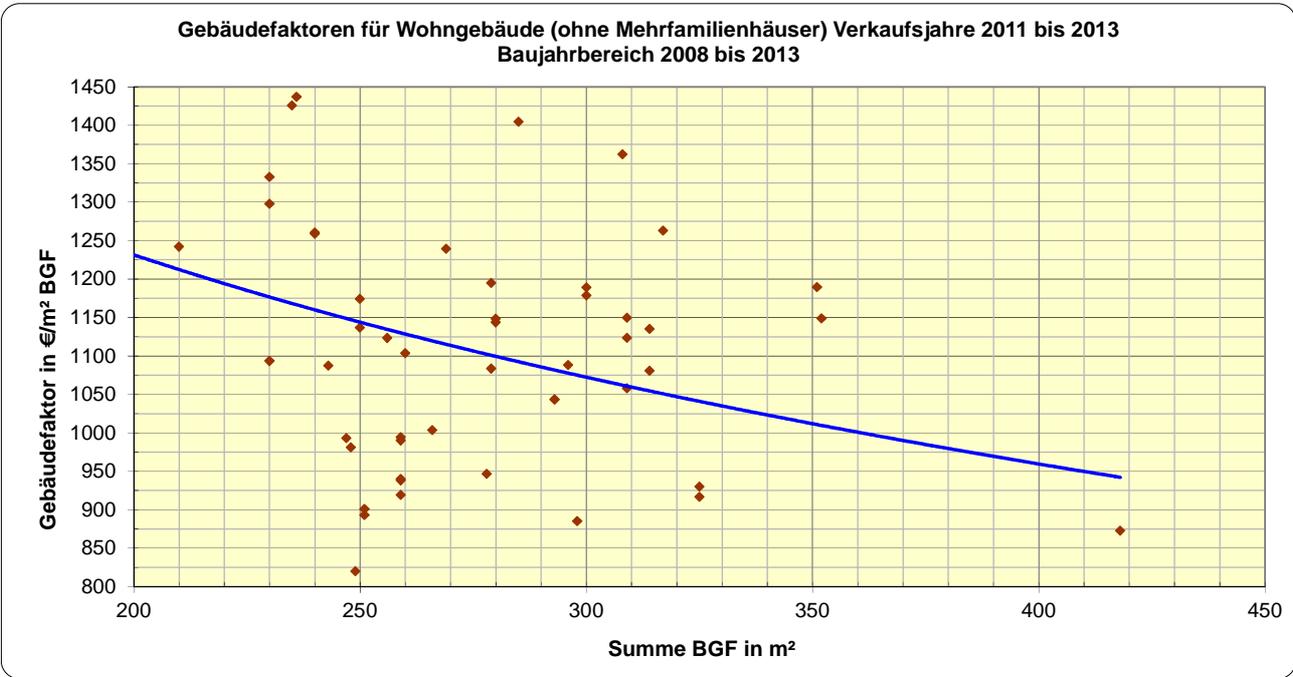
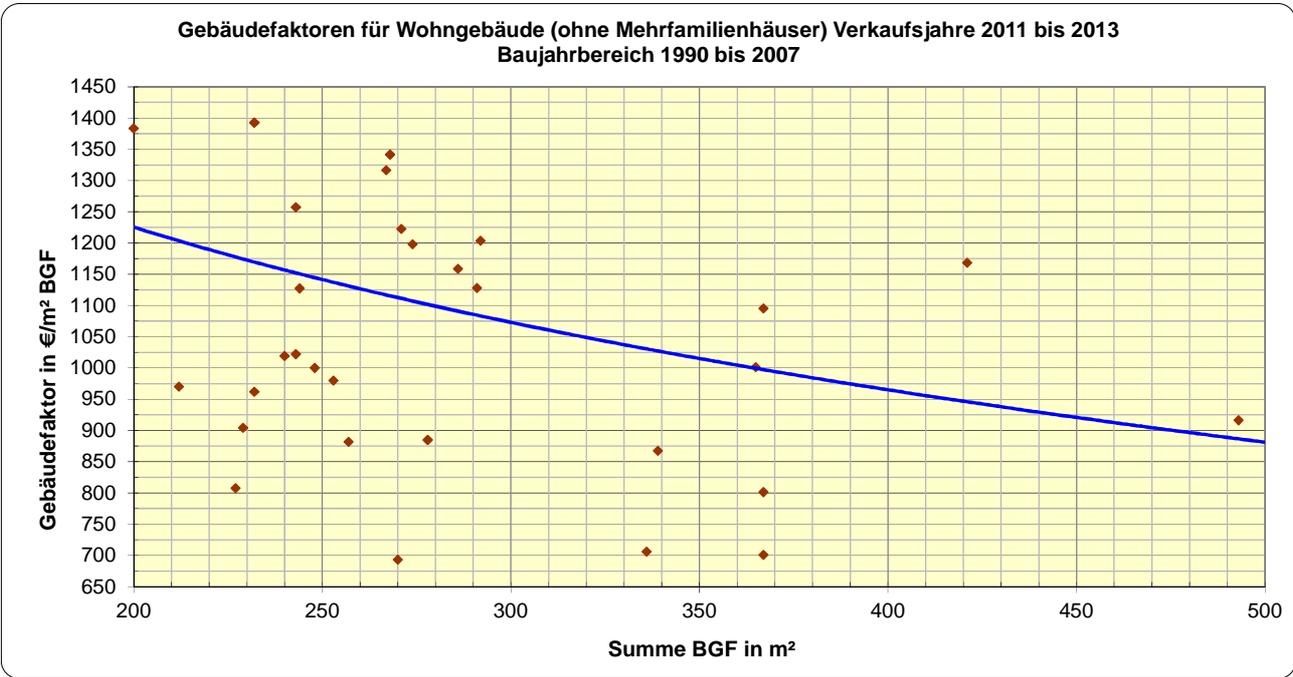


Gebäudedefaktoren für Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2011 bis 2013  
Baujahrenbereich 1956 bis 1969



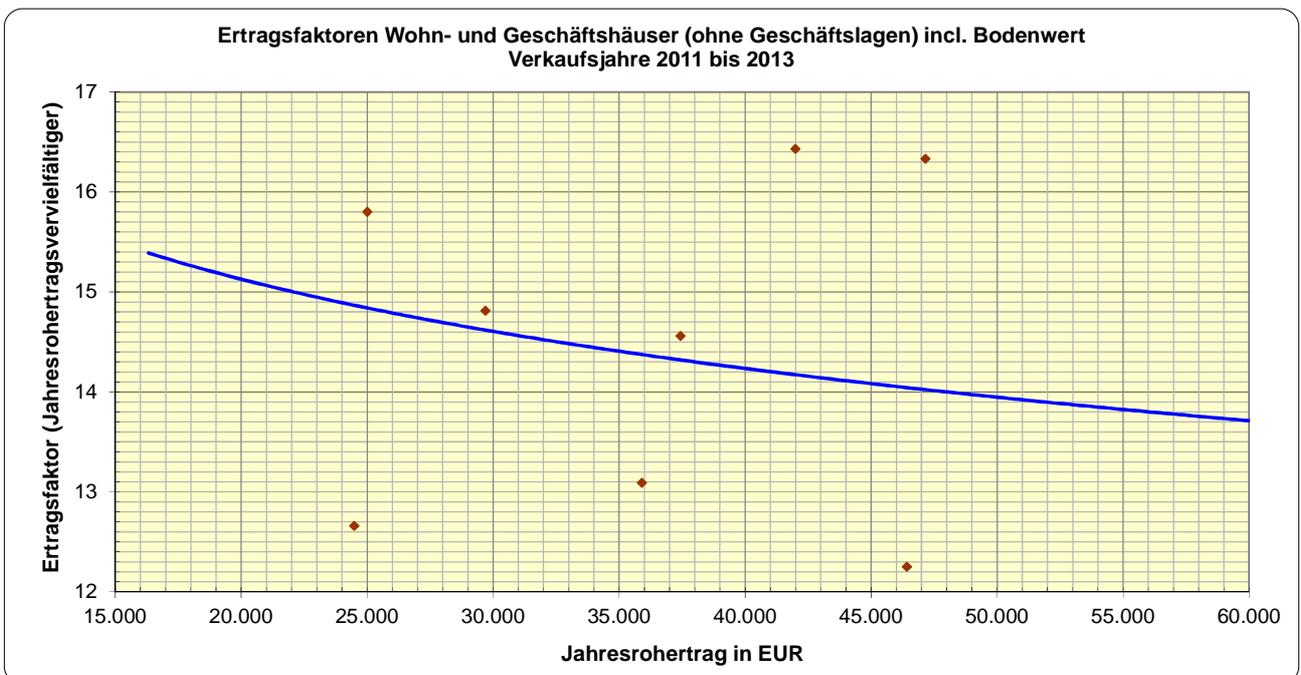
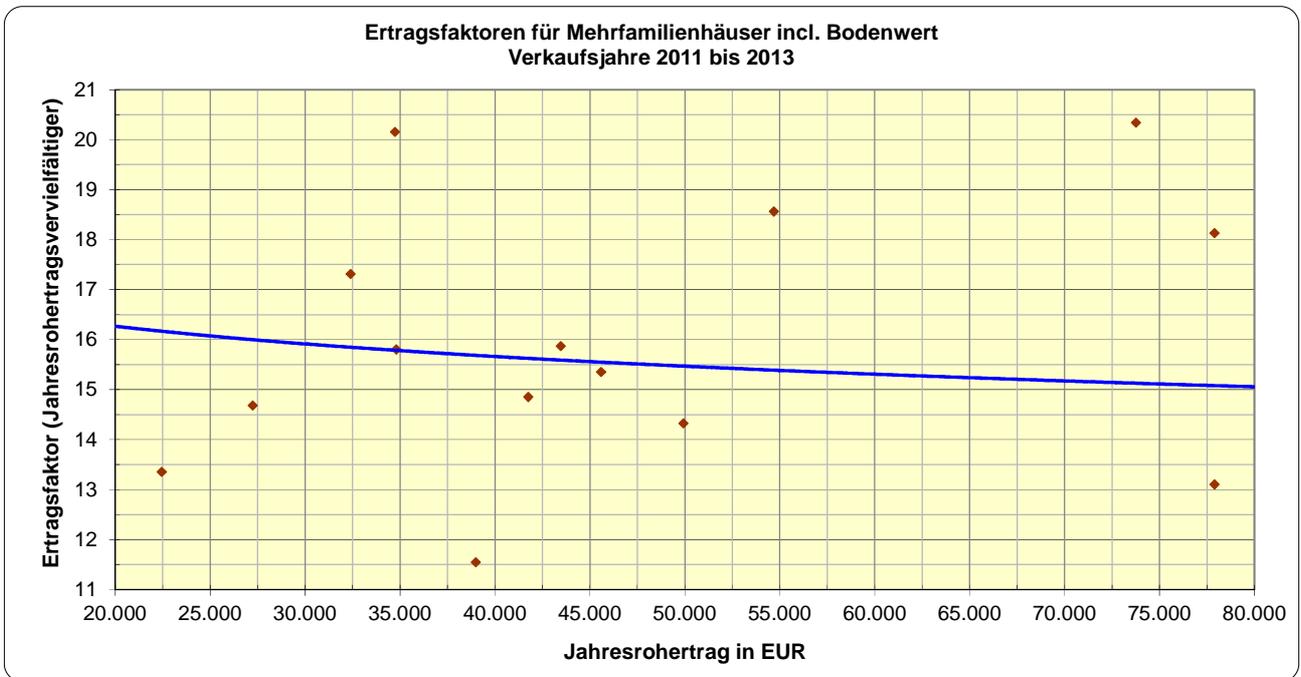
Gebäudedefaktoren für Wohngebäude (ohne Mehrfamilienhäuser) Verkaufsjahre 2011 bis 2013  
Baujahrenbereich 1970 bis 1989



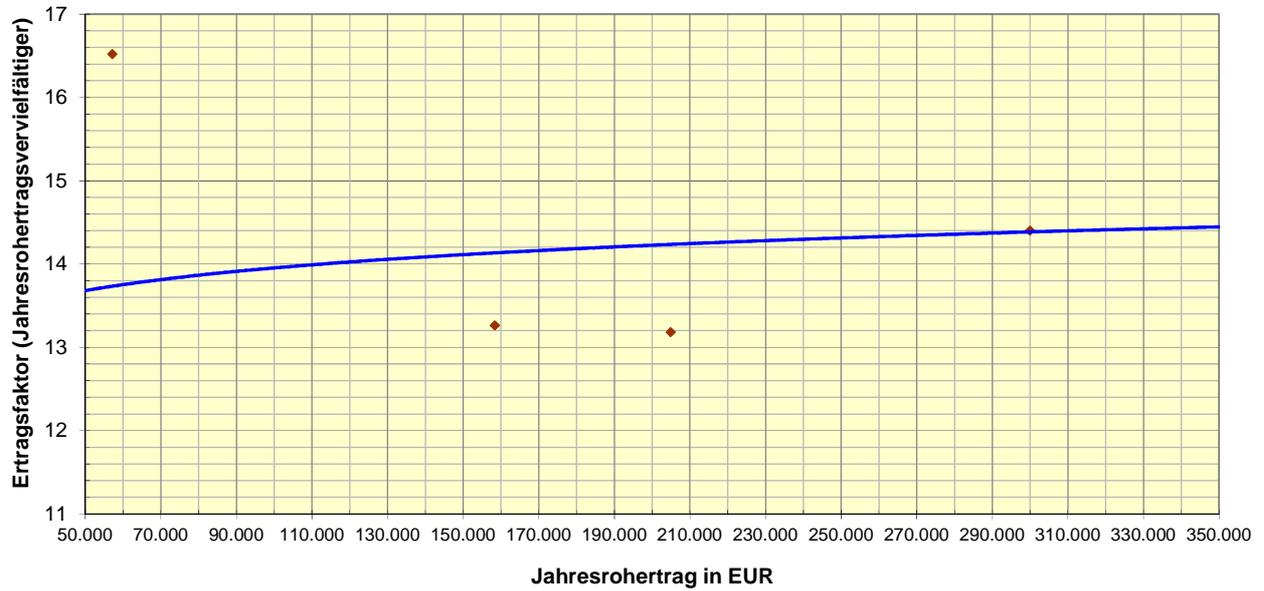


- **Ertragsfaktoren**

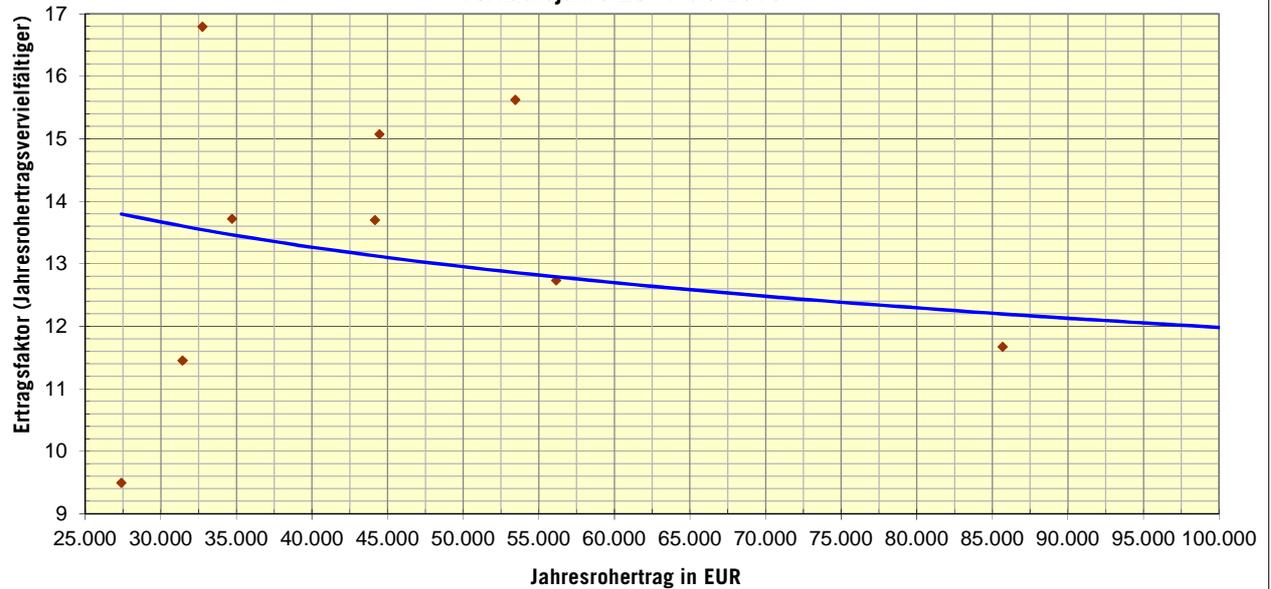
Die Ertragsfaktoren wurden aus den Auswertungen von Ertragswertobjekten abgeleitet. Sie geben den Wert an, mit dem der Jahresrohertrag zu vervielfältigen ist, um einen Näherungswert eines Objekts zu erhalten. Abweichend vom Gebädefaktor ist der Bodenwert im Ergebnis bereits enthalten. Auf eine Berücksichtigung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



**Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser /nur Geschäftslagen) incl. Bodenwert  
Verkaufsjahre 2011 bis 2013**



**Ertragsfaktoren für Gewerbe und Industriegrundstücke  
Verkaufsjahre 2011 bis 2013**



## Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2013)

(Wohnungen ab 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nicht vermietet, 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 2012/2015</b>	22	3.821	90	2.876	4.807		
2007 bis 2011	3	3.076	90	2.609	3.438	1	-
2000 bis 2006	3	2.630	83	1.843	3.027		
1991 bis 1999	13	2.304	71	1.822	3.023		
1980 bis 1990	6	1.783	56	1.440	2.352	1	-
1971 bis 1979	5	1.382	74	911	1.785	2	1.186
1960 bis 1970	1	-	-	-	-		
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

<b>Weststadt</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	17	3.016	94	2.809	3.232		
2007 bis 2011	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	1	-	-	-	-		
1991 bis 1999	0	-	-	-	-		
1980 bis 1990	9	1.725	79	1.414	1.888	1	-
1960 bis 1970	11	1.570	79	1.274	1.703		
1945 bis 1959	4	1.524	109	1.476	1.568		
1900 bis 1944	1	-	-	-	-		

<b>Nordstadt</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	16	2.909	92	2.584	3.773		
2007 bis 2011	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	2	1.479	49	1.457	1.500		
1980 bis 1990	1	-	-	-	-		
1971 bis 1979	1	-	-	-	-		
1960 bis 1970	4	1.232	69	845	1.522		
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		
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 2012 / 2015</b>	11	3.851	91	3.491	4.420		
2007 bis 2011	1	-	-	-	-		
2000 bis 2006	2	2.594	80	2.474	2.714		
1991 bis 1999	13	1.920	67	1.407	2.385	1	-
1980 bis 1990	5	1.865	87	1.589	2.423		
1971 bis 1979	1	-	-	-	-	1	-
1960 bis 1970	26	1.505	74	1.123	1.842	1	-
1945 bis 1959	20	1.337	70	1.071	1.733		
1900 bis 1944	1	-	-	-	-		

<b>Südstadt</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	23	3.112	94	2.656	3.765		
2007 bis 2011	2	3.282	96	3.227	3.336		
2000 bis 2006	6	2.634	84	2.045	3.045		
1991 bis 1999	3	2.226	62	1.843	2.747	3	1.840
1980 bis 1990	1	-	-	-	-		
1971 bis 1979	6	1.701	95	1.119	1.997		
1960 bis 1970	0	-	-	-	-		
1945 bis 1959	2	1.500	102	1.460	1.539		
1900 bis 1944	2	1.727	90	1.632	1.821		

<b>Pflugfelden</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	5	3.673	96	3.527	3.785		
2007 bis 2011	0	-	-				
2000 bis 2006	0	-	-				
1991 bis 1999	15	1.996	67	1.708	2.299	1	-
1991 bis 1999 RH	1	-	-	-	-		
1980 bis 1990	3	2.064	86	1.621	2.313		
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 2012/2015</b>	2	3.418	98	3.412	3.423		
<b>NB 2012/2015 RH/DHH</b>	5	2.367	144	2.169	2.656		
2007 bis 2011	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	1	-	-	-	-		
1991 bis 1999	3	1.947	73	1.673	2.320		
1980 bis 1990	2	1.443	57	1.347	1.538	2	1.381
1971 bis 1979	5	1.329	65	921	1.888		
1960 bis 1970	12	1.321	73	1.051	1.591		
1945 bis 1959	11	1.274	60	1.070	1.560		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

<b>Hoheneck</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	2	3.737	116	3.694	3.779		
2007 bis 2011	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	2	2.368	114	2.192	2.544		
1991 bis 1999	3	2.654	87	2.021	3.142		
1980 bis 1990	4	1.964	81	1.750	2.196		
1971 bis 1979	3	1.788	61	1.717	1.921		
1960 bis 1970	3	1.408	79	1.346	1.512	1	-
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

<b>Oßweil</b>							
<b>NB 2012/2015 WE</b>	71	3.428	88	2.783	4.225		
<b>NB 2012/2015 RH</b>	2	3.038	164	2.727	3.348		
2007 bis 2011	1	-	-	-	-		
2000 bis 2006	2	2.646	100	2.481	2.810		
1991 bis 1999	3	2.081	88	1.507	2.533		
1980 bis 1990	5	1.587	74	1.229	1.993		
1971 bis 1979	8	1.533	68	1.227	1.667	1	-
1960 bis 1970	6	1.348	60	942	1.754		
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		
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</b>							
1991 bis 1995	3	1.343	49	846	1.645		
1980 bis 1990	1	-	-	-	-		
1971 bis 1979	0	-	-	-	-		
1960 bis 1970	3	1.211	59	1.063	1.474		
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		

<b>Neckarweihingen</b>							
<b>NB 2012/2015 WE</b>	45	2.929	77	2.328	3.685		
<b>NB 2012/2015 RH</b>	2	2.931	113	2.831	3.030		
2007 bis 2011	0	-	-	-	-		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	4	1.569	60	1.500	1.686	1	-
1980 bis 1990	4	1.701	63	1.349	1.864		
1971 bis 1979	7	1.544	76	1.290	1.829	2	1.657
1960 bis 1970	17	1.305	63	1.005	1.782		
1945 bis 1959	1	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

<b>Poppenweiler</b>							
<b>NB 2012/2015</b>	6	2.432	101	2.314	2.671		
2007 bis 2011	3	2.259	76	2.171	2.304		
2000 bis 2006	0	-	-	-	-		
1991 bis 1999	2	2.023	66	1.790	2.255		
1980 bis 1990	1	-	-	-	-		
1971 bis 1979	1	-	-	-	-		
1960 bis 1970	2	1.557	53	1.415	1.698		
1945 bis 1959	0	-	-	-	-		
1900 bis 1944	0	-	-	-	-		

### Auswertung Wohnungseigentum 2013

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH) oder sog. Pick-Up-Häusern 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. 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 2011 ff. lag bei ca. 3.265 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 3.041 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche), ohne Garagen oder Stellplätze. Preisspanne von 2.314 €/m<sup>2</sup> bis 4.807 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 2.236 €/m<sup>2</sup> – 4.456 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 89 m<sup>2</sup> (Vorjahr 91 m<sup>2</sup>).

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

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

<b>Baujahr</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>Neubau ab 2011</b>
<b>Verkaufsjahr</b>								
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	2.384	-	-
1992	1.370	1.634	1.672	1.927	2.081	2.483	-	-
1993	1.665	1.694	1.755	1.720	2.137	2.608	-	-
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

\*= keine auswertbaren Verträge

Durchschnitte einzelner Baujahre:

2012	3.415 €/m <sup>2</sup>
2013	3.171 €/m <sup>2</sup>
2014	3.378 €/m <sup>2</sup>
2015	3.538 €/m <sup>2</sup>

### **Wohnung Sondernutzung**

Betreutes Wohnen:

Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen:

Neubau:	3.611 €/m <sup>2</sup>
Bis BJ 2000	2.398 €/m <sup>2</sup>

Stadtteile gesamt ohne Gemeinschaftseinrichtungen

Neubau	-
bis BJ 2010	2.416 €/m <sup>2</sup>

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen:

2010: bis BJ 1999	3.878 €/m <sup>2</sup>
2011: bis BJ 1999:	3.643 €/m <sup>2</sup>
2012: Keine Verkäufe	
2013: bis BJ 1999	3.613 €/m <sup>2</sup>

## PKW-Stellplätze / Übersicht Verkäufe ab 2010

### Tiefgaragenstellplätze

Baujahr		1950 – 1974		1975 -2000		2000 – 2009		2010 - 2014
Verkaufs- jahr	Anz.		Anz.		An z.		An z.	
2010	4	7.450 €	8	7.450 €	11	11.664 €	4	14.275 €
Spanne		6.300 – 9.000 €		4.500 – 14.500 €		8.000 – 13.500 €		10.000 – 19.300 €
2011	0		11	9.000 €	5	9.300 €		Innenstadt
Spanne				7.000 – 11-000 €		6.500 – 10.900 €	26	24.500 €
Spanne								15.000 – 26.500 €
								Außerhalb Innen- stadt
							24	17.000 €
Spanne								13.700 – 17.500 €
2012	4	7.925 €	4	7.250 €	6	11.400 €		Innenstadt
Spanne		6.400 – 9.000 €		5.000 – 8.500 €		9.500 . 15.500 €	9	25.500 €
Spanne								19.000 - 26.500 €
								Außerhalb Innen- stadt
							9	15.600 €
Spanne								13.000 – 19.000 €

### Verkäufe 2013

Baujahr	Anz.	bis 1974	Anz.	1975 – 2000		2000 – 2010		2010 – 2015
2013	0		3	7.800 €	7	10.270 €		Innenstadt
Spanne				5.300 – 10.000 €		5.000 . 14.000 €	11	20.360 €
Spanne								15.000 – 26.500 €
								Außerhalb Innen- stadt
							4	13.100 €
Spanne								11.000 – 14.500 €

Doppel-/Viererparker in TG

Baujahr		1990 - 2000		2000 – 2009		2010 - 2014
Verkaufs- kaufs- jahr	Anz.		Anz.		Anz.	
2009	0		0		0	
2010	0		0		2	7.500 €
2011	3	2.600 €	2	12.750 €	1	12.500 €
Spanne		1.500 – 3.500 €		10.000 – 15.000 €		
2012	2	3.500 €	0		0	

Keine auswertbaren Verträge in 2013

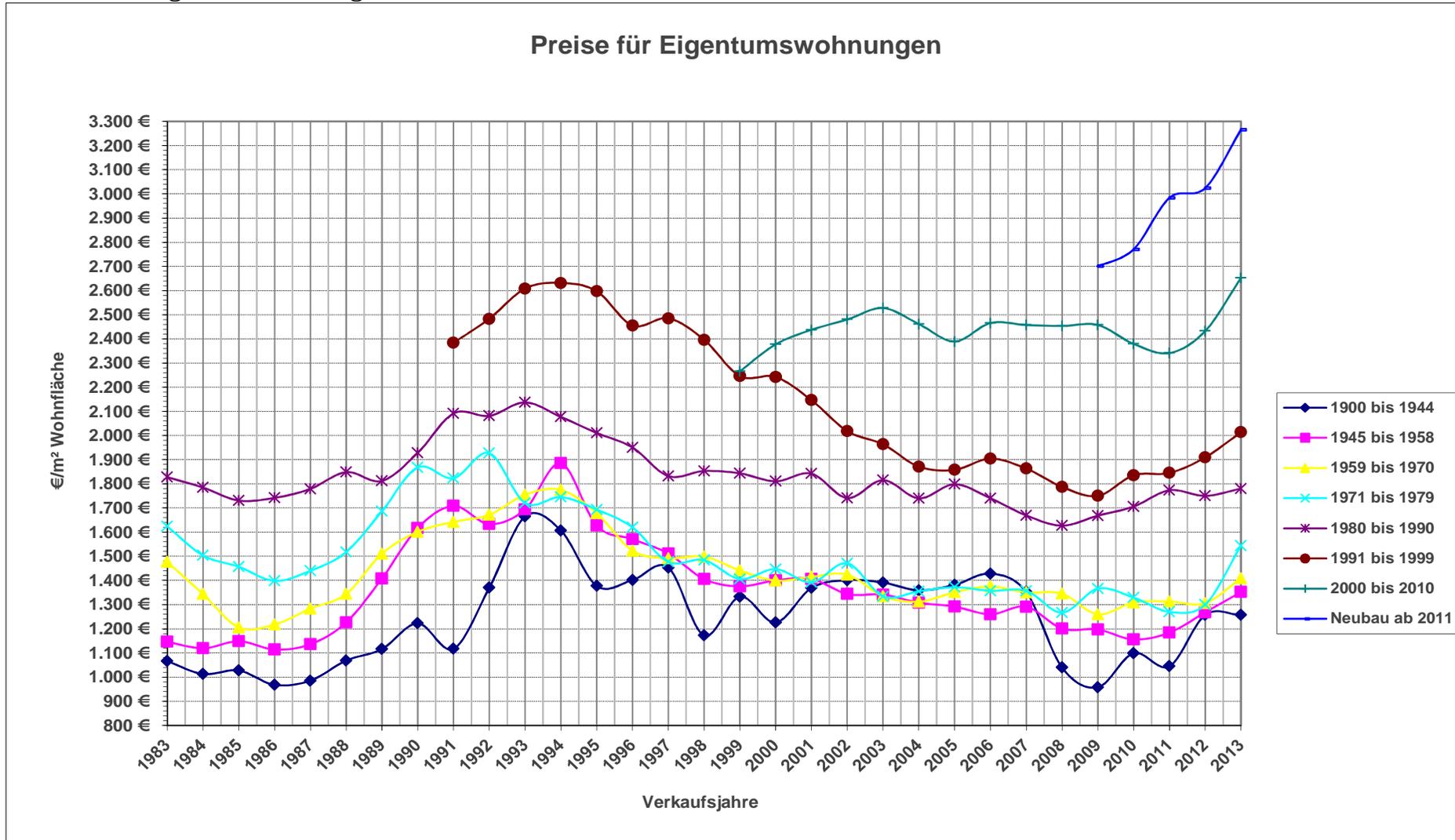
Stellplätze im Freien

Baujahr		Kein Baujahr
Verkaufs- jahr	Anz.	
2009	3	8.333 €
Spanne		8.000 – 8.500 €
2010	4	4.000 €
Spanne		3.000 – 5.000 €
2011	2	3.000 € (keine Spanne)
2012	10	5.400 €
Spanne		2.500 – 6.750 €
2013	10	5.900 €
		2.500 – 8.000 €

## Garagen - Teileigentum

Baujahr		bis Baujahr 1999		2000 – 2009		2010 - 2014/15
Verkaufs- jahr	Anz.		Anz.		Anz.	
2009	3	12.700 €	0		0	
Spanne		10.000 - 18.000 €				
2010	1	10.000 €	0		1	15.000 €
2011	5	7.000 €	1	9.900 €	0	
Spanne		5.000 – 8.000 €				
2012	0		1	13.500 €	0	
2013	0		1	10.000 €	1	22.000 €

Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2013 - Grafik



Auszug aus dem Mietspiegel 2013

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr						
	vor 1919	1919 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2012
	Euro/m <sup>2</sup>						
20- < 25	11,15	10,80	11,14	11,46	11,77	11,99	12,36
25- < 30	9,99	9,67	9,98	10,27	10,55	10,75	11,07
30- < 35	9,27	8,98	9,26	9,53	9,79	9,97	10,27
35- < 40	8,76	8,48	8,75	9,00	9,25	9,42	9,71
40- < 45	8,30	8,04	8,29	8,53	8,76	8,93	9,20
45- < 50	7,98	7,73	7,98	8,20	8,43	8,59	8,85
50- < 55	7,76	7,52	7,76	7,98	8,20	8,35	8,60
55- < 60	7,61	7,37	7,61	7,82	8,04	8,19	8,44
60- < 70	7,47	7,24	7,47	7,68	7,89	8,04	8,28
70- < 90	7,36	7,15	7,38	7,58	7,79	7,93	8,17
90- < 120	7,34	7,10	7,34	7,55	7,77	7,92	8,17
120- < 150	7,27	7,02	7,27	7,49	7,72	7,88	8,13

## 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)

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. (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

# 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 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
  - 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 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 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

## 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.