



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS  
FÜR DIE ERMITTLUNG  
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

# Grundstücksmarktbericht 2018

Immobilienmarkt 2017

Daten für die Wertermittlung 2018/2019



## 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. In der Weststadt ist es gelungen, weitere namhafte Weltmarktführer mit erheblichem Innovationspotential anzusiedeln. 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. Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre bescheinigt dies eindrücklich.

Die Bevölkerung wuchs von 2010 bis 2017 um rund 7.500 Einwohner auf 93.500 an. Damit ist Ludwigsburg, nach der Landeshauptstadt Stuttgart, die nach Einwohnern zweitgrößte Stadt in der Region Stuttgart (2,7 Mio. EW). Die beigefügten Schaubilder der städtischen Statistikstelle zeigen dies – neben weiteren interessanten Informationen - nochmals deutlich.

Ludwigsburg bietet eine große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten - vom klassischen Einfamilienhaus über attraktive innerstädtische oder eher geruhsam-dörflich geprägte Lagen bis hin zu modernen Wohnformen. Die aktuellen Zuzüge und veränderte gesellschaftliche Anforderungen an das Wohnen haben natürlich Auswirkungen auf den hiesigen Immobilienmarkt. Die Angebote aber verknappen sich stetig. So sind die Zahlen der verkauften Immobilien von 1.400 Verträgen 2014 auf 970 Verträgen 2017 gefallen.

Die Auswertungen haben eine durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise von 2016 auf 2017 um rund 8 % ergeben. Nach der Stagnation im Jahr 2016 stiegen die Bodenpreise also vergangenes Jahr weiter. Bauland wird ein immer knapperes Gut. Insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern beobachtet der Gutachterausschuss einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bodenpreise.

Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Preise mit durchschnittlich 18 % gegenüber dem Vorjahr. Unsere Analysen ergaben die höchsten Steigerungsraten im älteren Baujahresbereich (um 20 bis 45 %!). Das deutet darauf hin, dass die Käufer immer mehr bereit oder gezwungen sind, hohe Kaufpreise auch für ältere Baujahre zu bezahlen. Beim Neubau stiegen die Preise um 10 Prozent.

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

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

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Hans Schmid'. The signature is fluid and cursive.

BM a D. Dipl.-Ing. Hans Schmid

# Immobilienmarkt 2017

## 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:	Tanja Lehberg	Telefon: 07141 910-2608
- bebaute Grundstücke:	Veronica Essig	Telefon: 07141 910-4184
- unbebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Grundstücke:	Marion Schwalbe	Telefon: 07141 910-2598
- E-Mail:	gutachterausschuss@ludwigsburg.de	
- Internet:	www.ludwigsburg.de Kostenlose Einsichtnahme in den Immobilienmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	
<b>Preis:</b>	Grundstücksmarktbericht einschließlich Bodenrichtwertkarte auf 31.12.2016 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 Grundstücksmarktbericht 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 2018 bis 2022.....	6
I. Allgemeine statistische Zahlen aus Ludwigsburg .....	8
II. Tätigkeitsbericht 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	11
III. Immobilienmarkt 2017 .....	12
1. Vertragseingang seit 2005 .....	12
2. Grundstücksumsatz 2017 .....	13
3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2017 (ohne Wohnbaugrundstücke).....	16
4. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 2000 bis 2017.....	17
5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2017.....	18
6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise - Übersichtskarte -.....	19
7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2005 bis 2017 .....	20
8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 .....	21
9. Bodenrichtwerte Stadtmitte (Kerngebiet) gültig ab 01.01.2017 - Karte - .....	24
10. Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 .....	25
11. Bodenrichtwerte für Sonderflächen auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017 .....	26
12. Auswertungen Häuser .....	27
13. Weitere Daten zur Wertermittlung.....	31
a. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren - Sachwertfaktoren.....	31
b. Liegenschaftszinssätze .....	34
c. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung.....	36
d. Gebäude- und Ertragsfaktoren.....	36
14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2017).....	42
15. Eigentumswohnungen – Übersicht / Vergleich, Verkäufe 2016 / 2017 .....	47
16. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2017 .....	49
17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2016 / 2017 .....	50
18. Auszug aus dem Mietspiegel 2017 .....	51
19. Antrag für Verkehrswertgutachten.....	52
20. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten.....	56
21. Gebühren.....	60

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

## Grundlagen

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

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 24 ehrenamtliche Gutachter, davon 4 stellvertretende Vorsitzende und 2 Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Erstattung von Gutachten sind der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter erforderlich. Die Geschäftsstelle lädt die zu beteiligenden Gutachter, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

## Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

## Geschäftsstelle

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

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

## Daten der Kaufpreissammlung

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

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

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

### **2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter)**

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

**Pyter, Manuela**  
Architektin, stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

**Wallmersperger, Helmut**  
Freier Architekt

### **3. Weitere Gutachter**

**Bauer, Ulrich**  
Bankkaufmann, Stadtrat

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

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

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

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

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

**Gramespacher, Hanspeter**  
Dipl- Volkswirt

**Hoffmann, Bruno**  
Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Hörmann, Bernd**  
Immobilienkaufmann

**Kopp, Christian**  
Landwirtschaftsmeister

**Liebchen, Andreas**  
Kreisgärtnermeister

**Liepins, Margit**  
Angestellte, Stadträtin

**Noz, Reinhold**  
Elektromeister, Stadtrat

**Pfizenmaier, Hans-Peter**  
Dipl. Verwaltungswirt

**Remmele, Bernhard**  
Bäckermeister, Stadtrat

**Schmidt, Andreas**  
Bankkaufmann; Gewerbeimmobilien KSK Ludwigsburg

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

**Weinreuter, Bernd**  
Dipl. Ingenieur

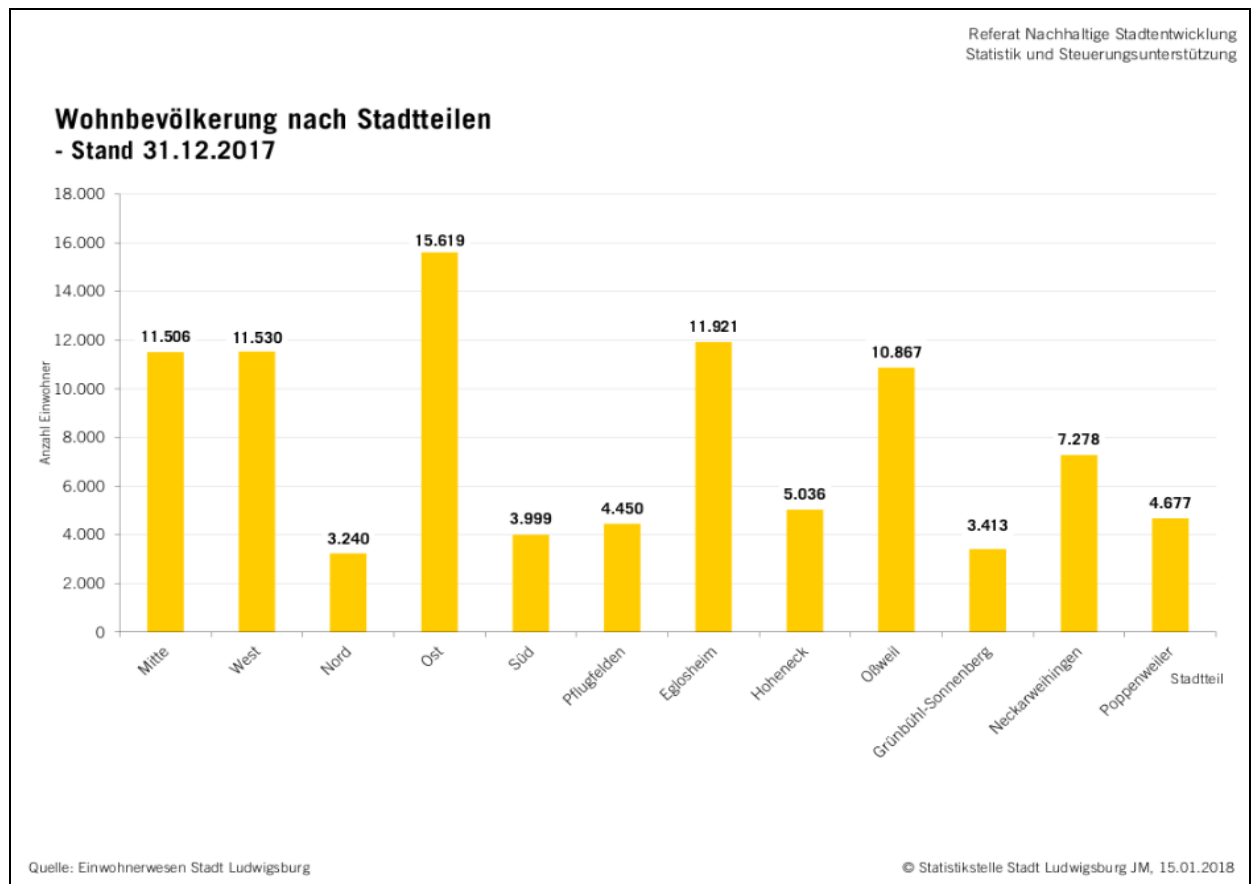
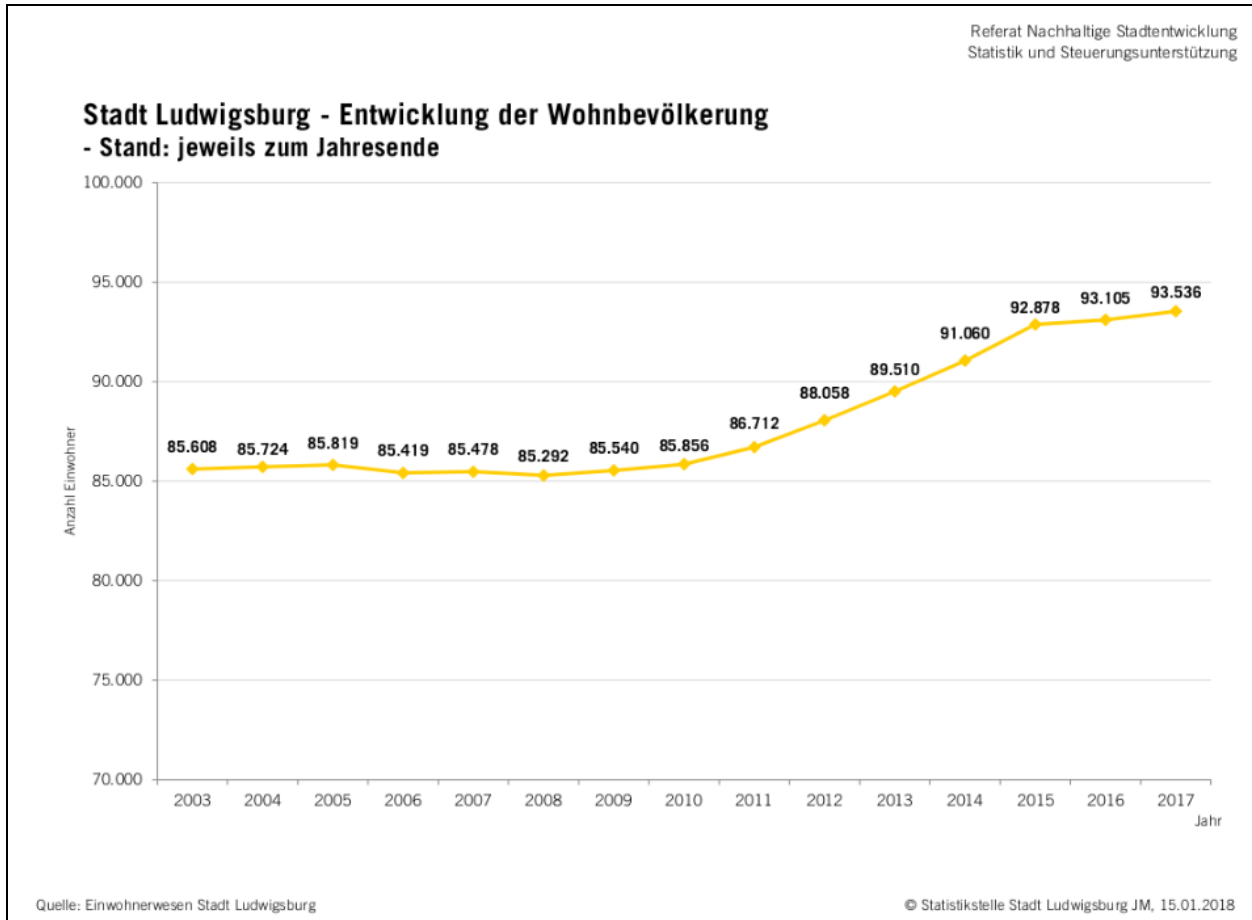
#### **4. Vertreter der Finanzverwaltung nach § 192 BauGB**

**Reich, Volker**  
Finanzamt Ludwigsburg

**Dieterich, Sabine**  
Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

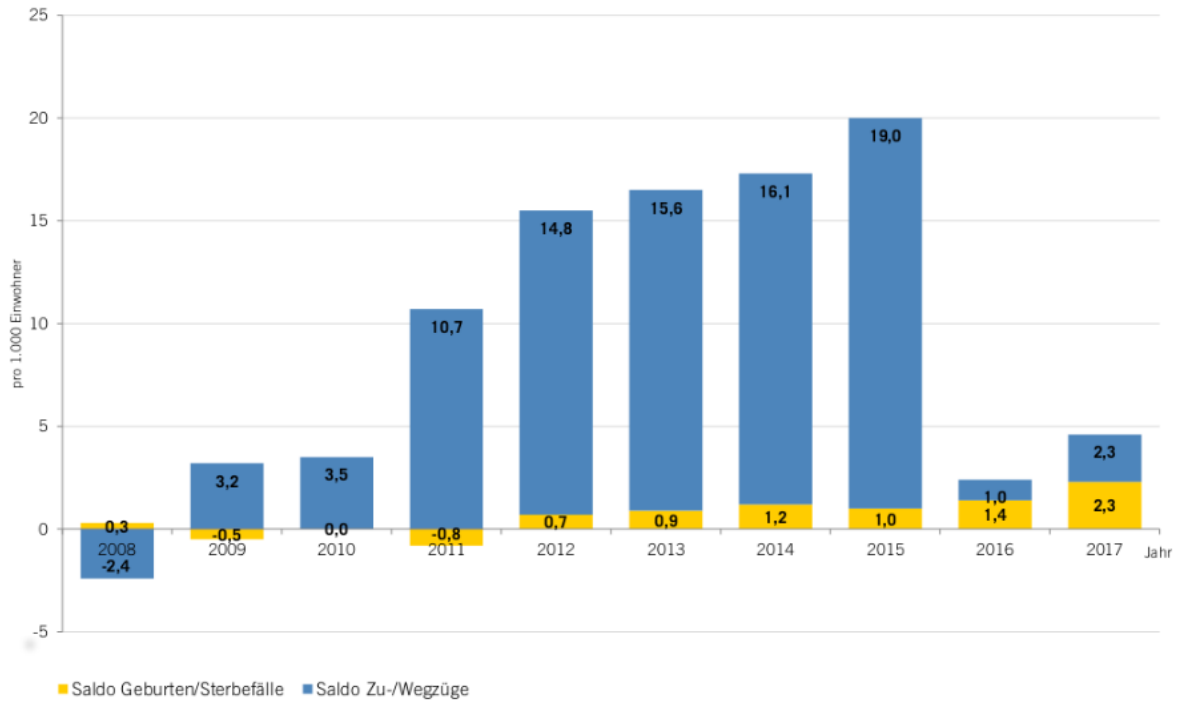
# I. Allgemeine statistische Zahlen aus Ludwigsburg

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





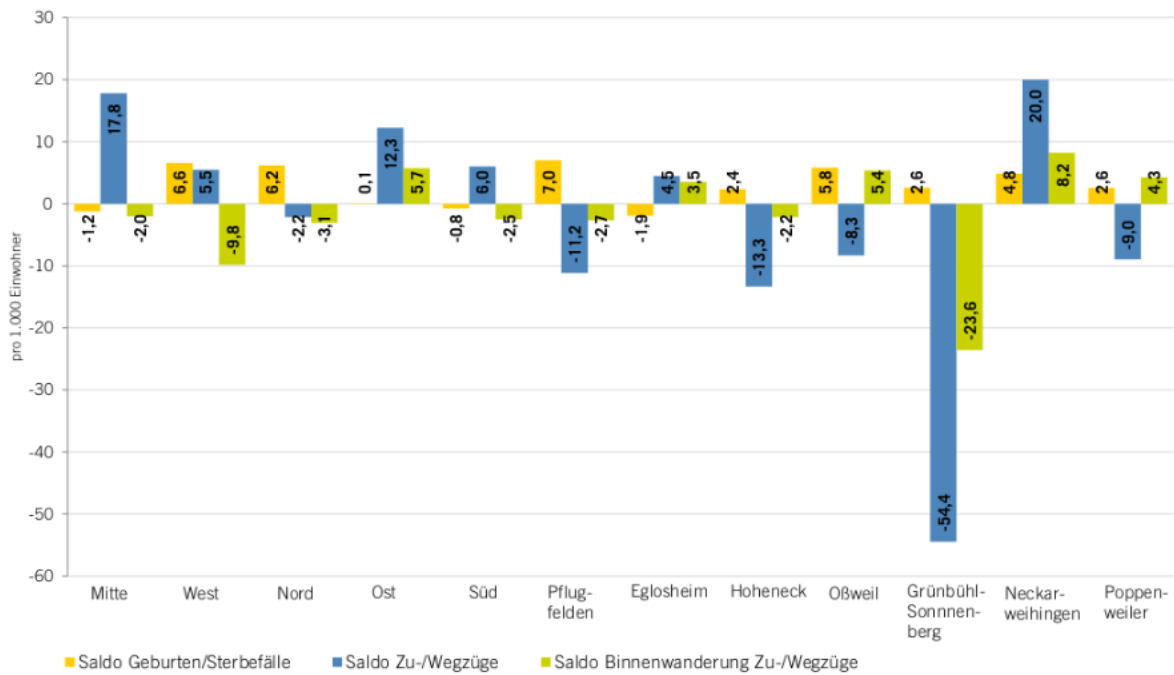
## Bevölkerungsbilanz



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 15.01.2018

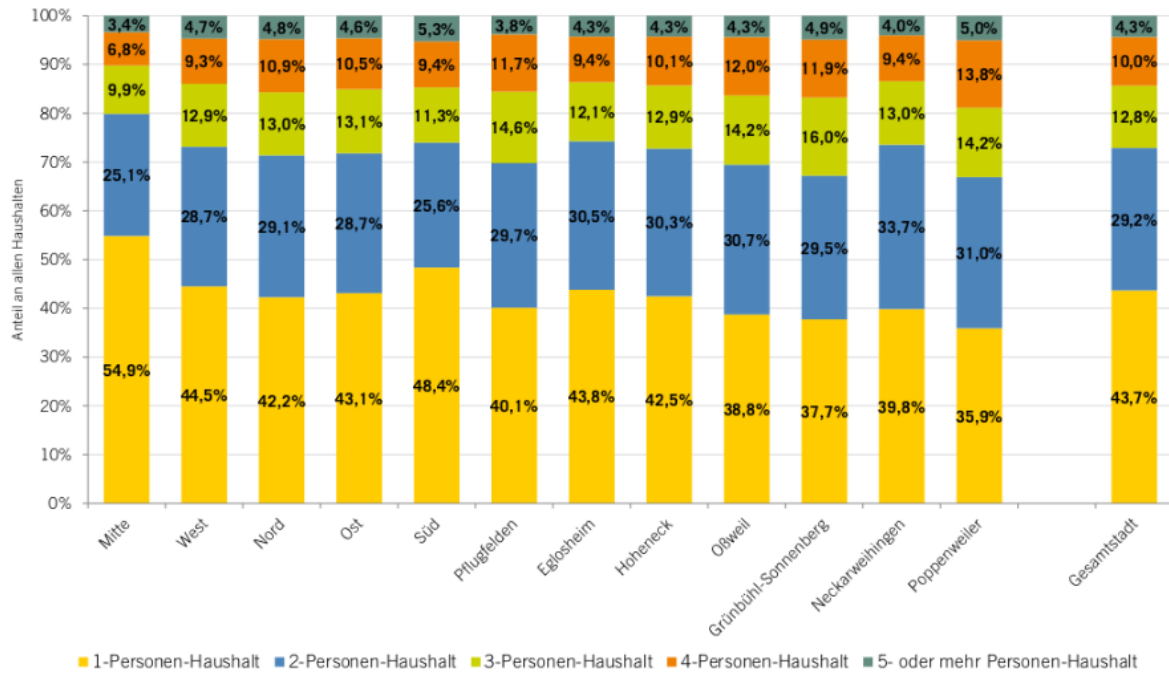
## Bevölkerungsbilanz in den Stadtteilen - Stand: Jahr 2017



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 15.01.2018

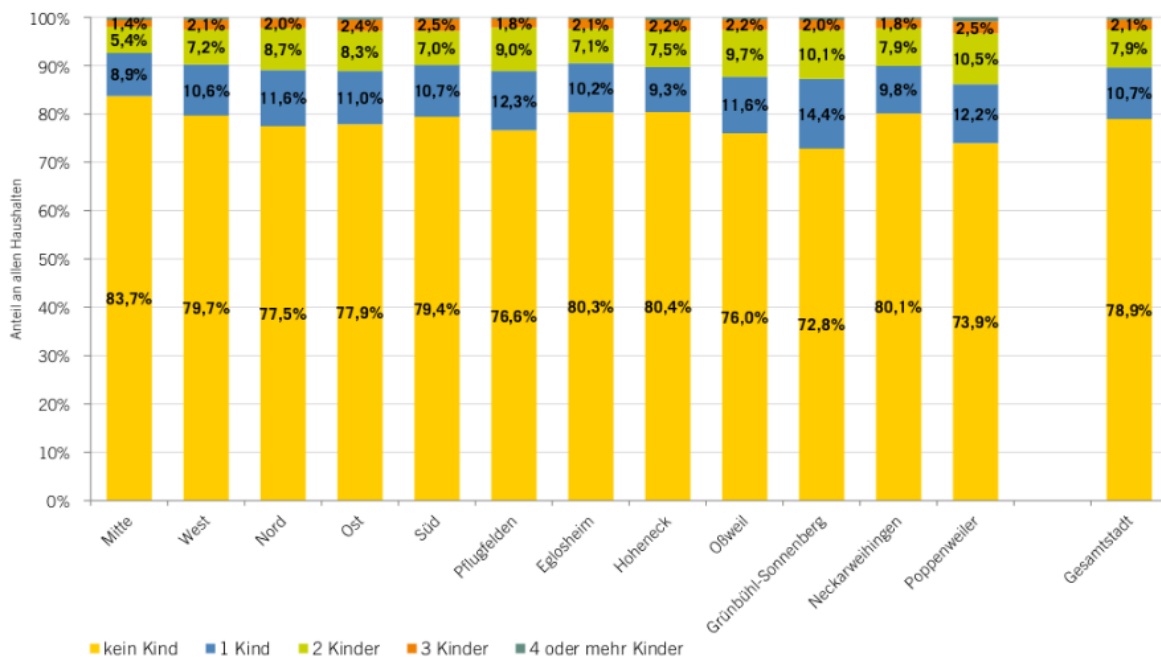
### Haushaltsgrößen - Stand 31.12.2017



Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 18.01.2018

### Anzahl der Kinder\* in den Haushalten - Stand 31.12.2017



\* unter 18 J., ledig, kinderlos

Quelle: Einwohnerwesen Stadt Ludwigsburg

© Statistikstelle Stadt Ludwigsburg JM, 18.01.2018

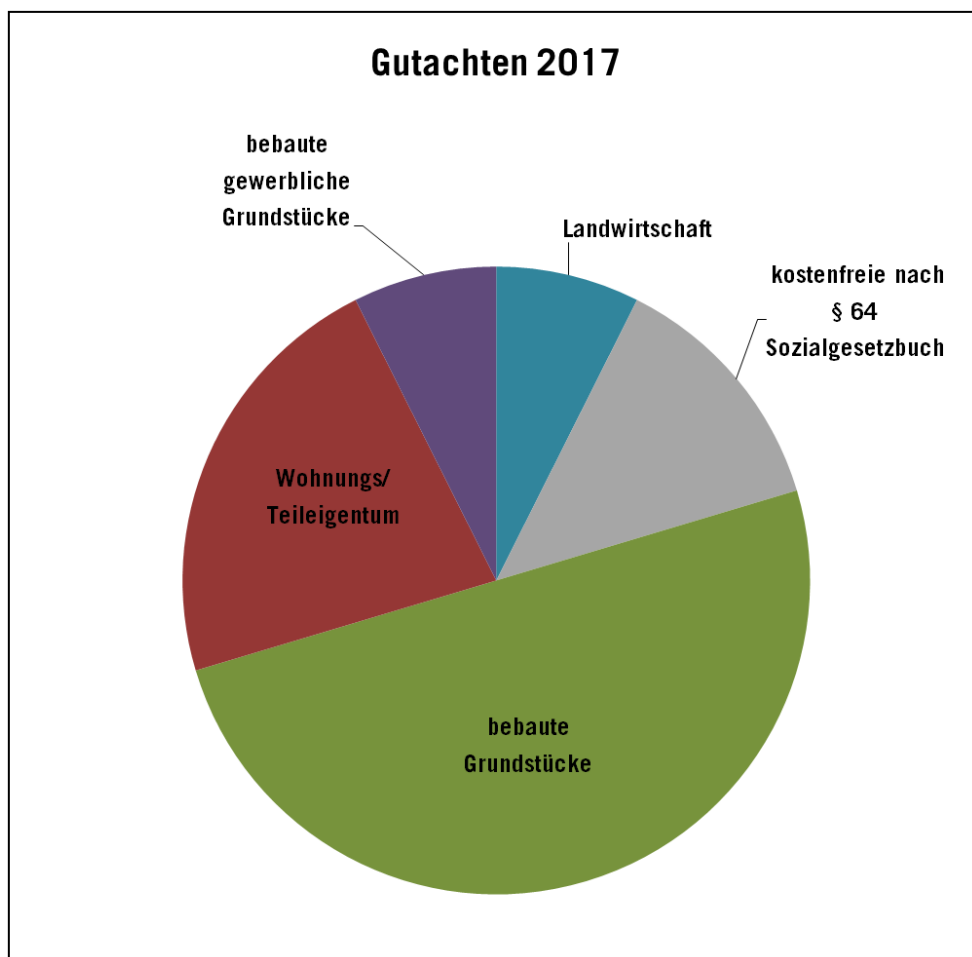
## II. Tätigkeitsbericht 2017 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 12 Sitzungen insgesamt 48 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 21 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 7 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	4
Bauplatz	1
Bebaute Grundstücke	27
Bebaute gewerbliche Grundstücke	4
Wohnungseigentum	12
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>7</u>
Gesamt	55



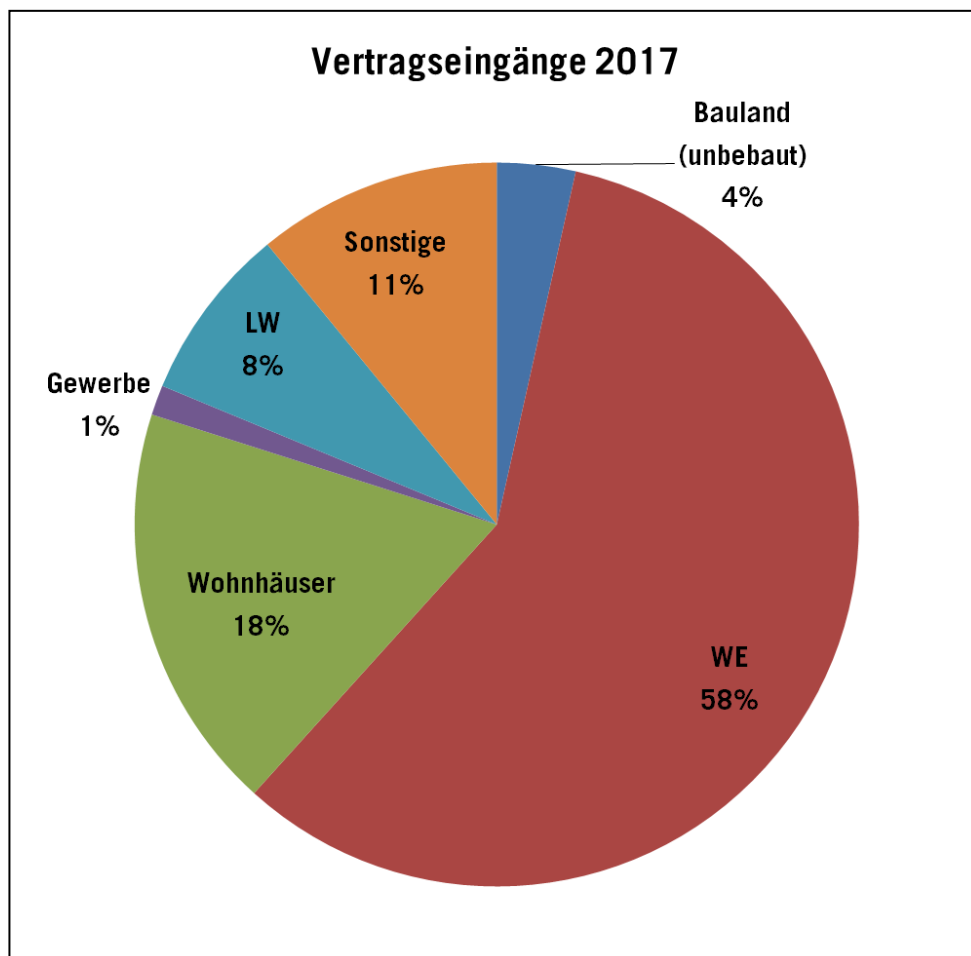
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 52 ff.

### III. Immobilienmarkt 2017

#### 1. Vertragseingang seit 2005

Jahr	Insgesamt	Bauland (unbebaut)	WE	Wohnhäuser (insgesamt)	Gewerbe	Landwirtschaftl. Grundstücke	Sonstige
2005	1264	52	762	143	17	52	132
2006	1005	30	548	144	17	56	109
2007	1038	36	553	115	11	60	255
2008	1103	52	650	226	17	66	102
2009	1246	104	715	229	9	73	145
2010	1384	108	814	167	16	58	221
2011	1512	84	921	204	22	87	194
2012	1462	76	922	174	20	97	175
2013	1324	62	835	162	21	71	173
2014	1413	56	820	233	18	99	187
2015	1167	45	692	142	29	80	179
2016	1039	30	589	174	10	64	172
2017	971	34	565	177	13	76	106



## 2. Grundstücksumsatz 2017

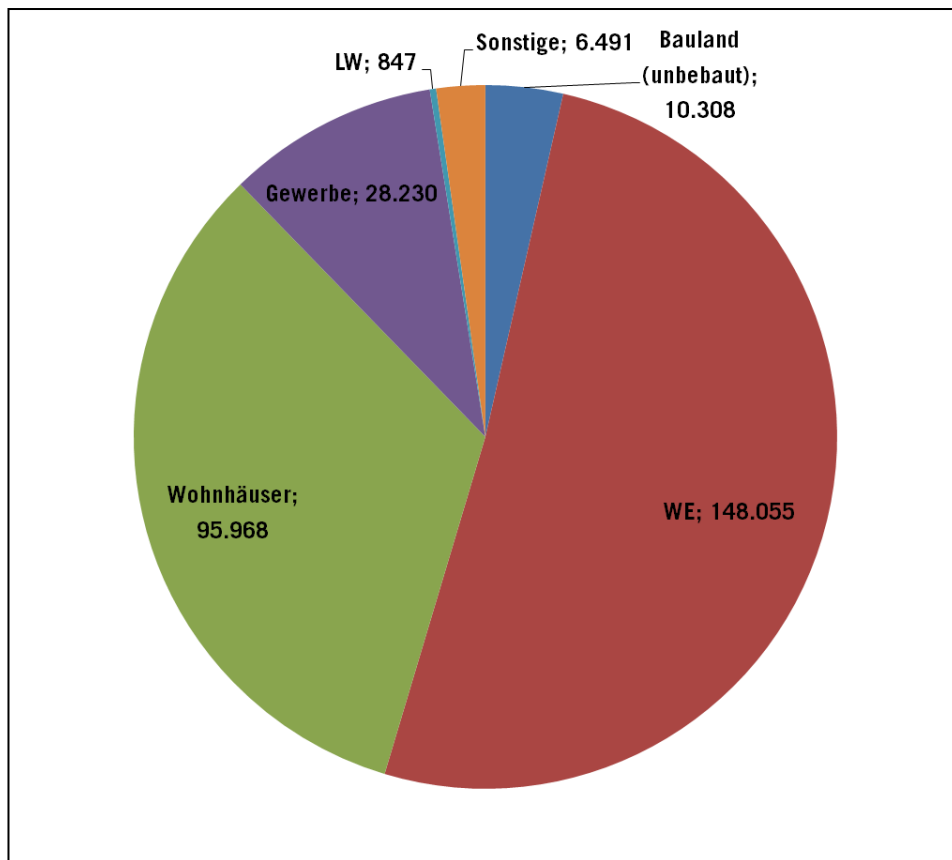
Die Grundlagen der Zahlen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich.

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in 1.000 €
<b>1 Unbebaute Grundstücke</b>			
1.1 Baureifes Wohnbauland	26	3,96	7.406
1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- und Gewerbeland	8	1,48	2.902
1.3 Sonstiges Bauland	0	0,00	0
(Zwischensumme Bauland)	<u>( 34 )</u>	<u>( 5,44 )</u>	<u>( 10.308 )</u>
1.4 Übrige Flächen (z.B. Bauerwartungs-, Rohbauland, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen)	86	13,64	1.452
davon Landwirtschaft	( 76 )	( 13,00 )	( 847 )
davon Bauerwartungs- und Rohbauland	( 0 )	( 0 )	( 0 )
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<u>120</u>	<u>19,08</u>	<u>11.760</u>
	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	
<b>Erbbaurechtsbestellungen</b>	<u>1</u>	<u>0,11</u>	

	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in 1.000 €
<b>2 Bebaute Grundstücke</b> (ohne Sondereigentum)		
2.1 Ein-/Zweifamilienhäuser	132	58.935
davon: Neubau	( 0 )	( 0 )
davon: Reihenhäuser und Doppelhaushälften	( 56 )	( 22.912 )
2.2 Mehrfamilienhäuser einschl. gemischt genutzte Häuser mit überwiegender Wohnnutzung	45	37.033
2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3	9.100
2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte	10	19.130
2.5 Sonstige Objekte	0	0
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<u>190</u>	<u>124.198</u>
<b>3 Eigentumswohnungen/ Teileigentum</b>	<u>640</u>	<u>153.941</u>
davon: nur Eigentumswohnungen	( 565 )	( 148.055 )
von den Eigentumswohnungen waren		
Erstverkäufe aus Neubauten	70	36.783
Wiederverkäufe	444	102.655
Erstverkäufe aus Umwandlungen	6	1.086
Durchschnittspreise in EUR/m <sup>2</sup> (ETW Neubau/Erstverkauf)		4.874
Durchschnittsgröße der WE in m <sup>2</sup>		73

**Gesamtumsatz 2017**  
**in 1.000 €**



LW: Landwirtschaftliche Grundstücke

WE: Wohnungseigentum

### 3. Durchschnittliche Grundstückspreise 2017 (ohne Wohnbaugrundstücke)

<b>Wohnungsbau Bauerwartungsland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Wohnungsbau Rohbauland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Gewerbe Bauerwartungsland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Gewerbe Rohbauland:</b>	keine auswertbaren Verträge
<b>Mischgebiet:</b>	Gesamtstadt ø 505 €/m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe:</b>	Gesamtstadt ø 195 €/m <sup>2</sup>

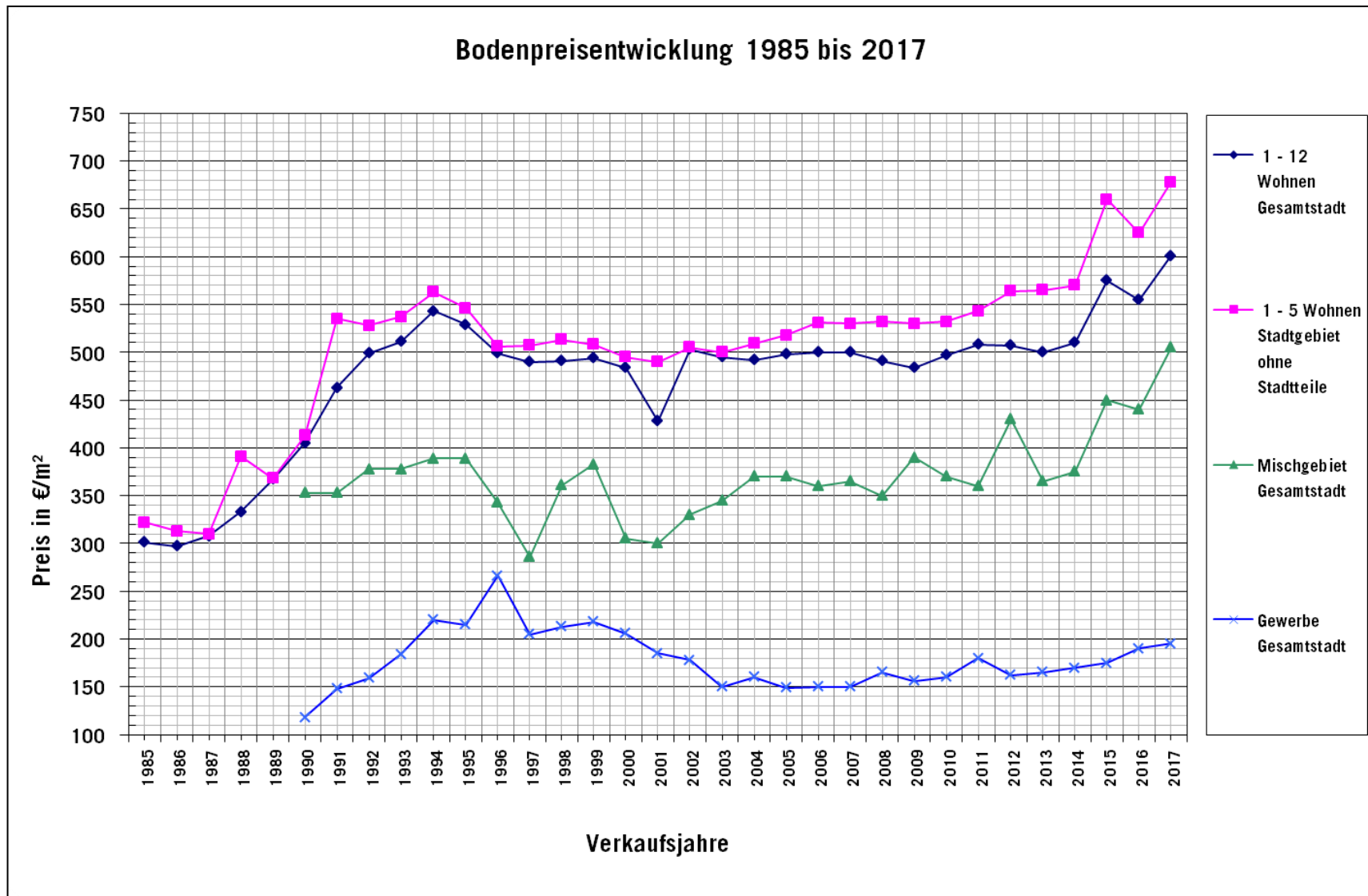
Die Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.



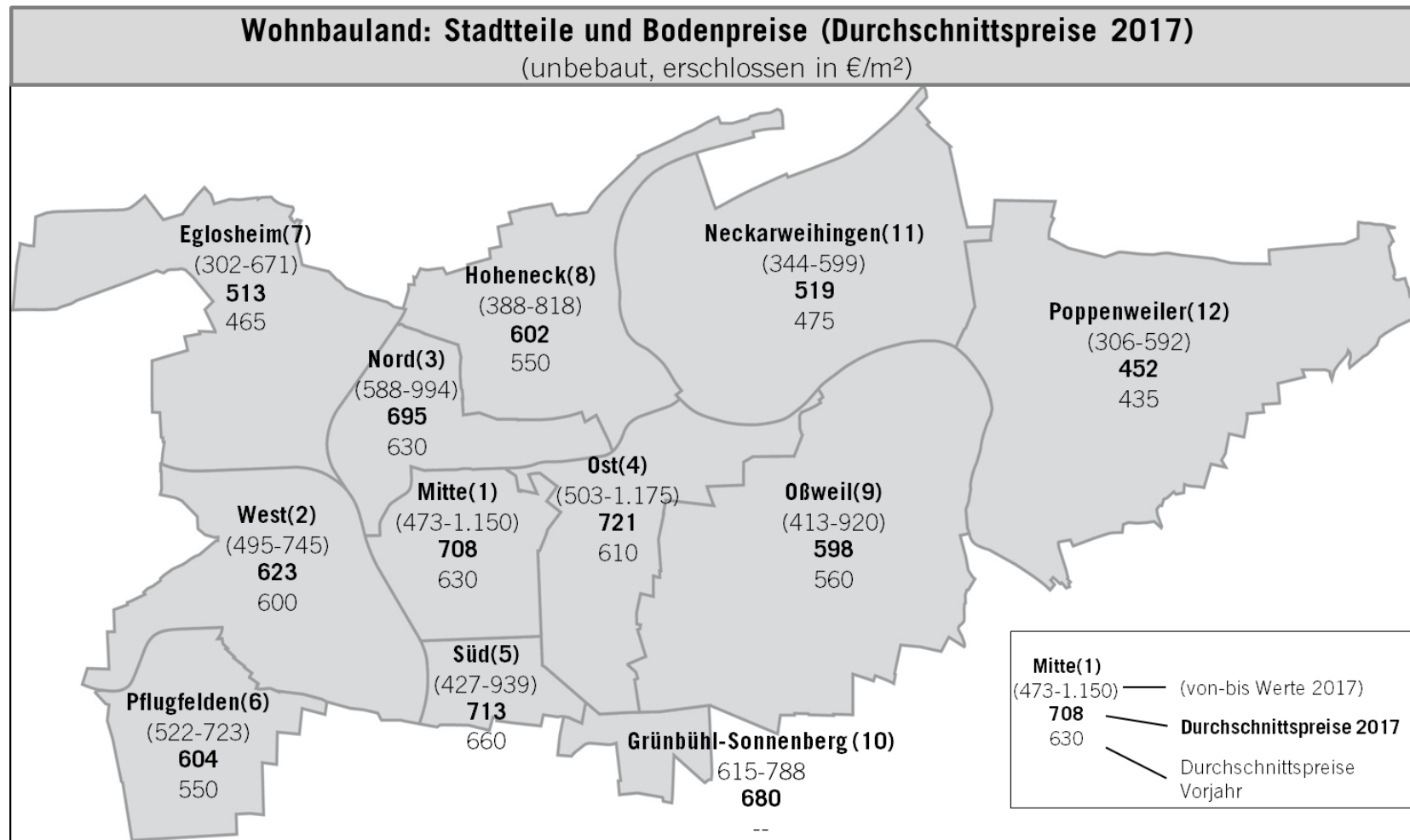
#### 4. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 2000 bis 2017

	<b>Gesamt- Stadt</b>	<b>Stadtgebiete ohne Stadtteile</b>	<b>Stadtgebiete ohne Nw und Poppw.</b>	<b>Pflug- felden</b>	<b>Eglosheim</b>	<b>Hoheneck</b>	<b>OBweil</b>	<b>Grünbühl- Sonnenberg</b>	<b>Neckar- weihingen</b>	<b>Poppen- weiler</b>
<b>Stadtteilnrrn.</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>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
<b>Jahr</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
2000	484	495	497	450	474	533	512		415	410
2001	428	490	461	--	352	662	432		--	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	535	455	420
2015	575	660	620	520	505	605	615	--*	490	465
2016	555	625	585	550	465	550	560	--*	475	435
2017	601	678	635	604	513	602	598	680**	519	452
<b>Veränderungen</b>										
<b>2016⇒2017</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>		<b>9%</b>	<b>4%</b>
2015⇒2016	-3%	-5%	-6%	6%	-8%	-9%	-9%		-3%	-6%
2014⇒2015	13%	16%	15%	3%	20%	9%	11%		8%	11%
*) Zu wenig Verkaufsfälle, **) 3 Verkaufsfälle										

## 5. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2017



6. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise

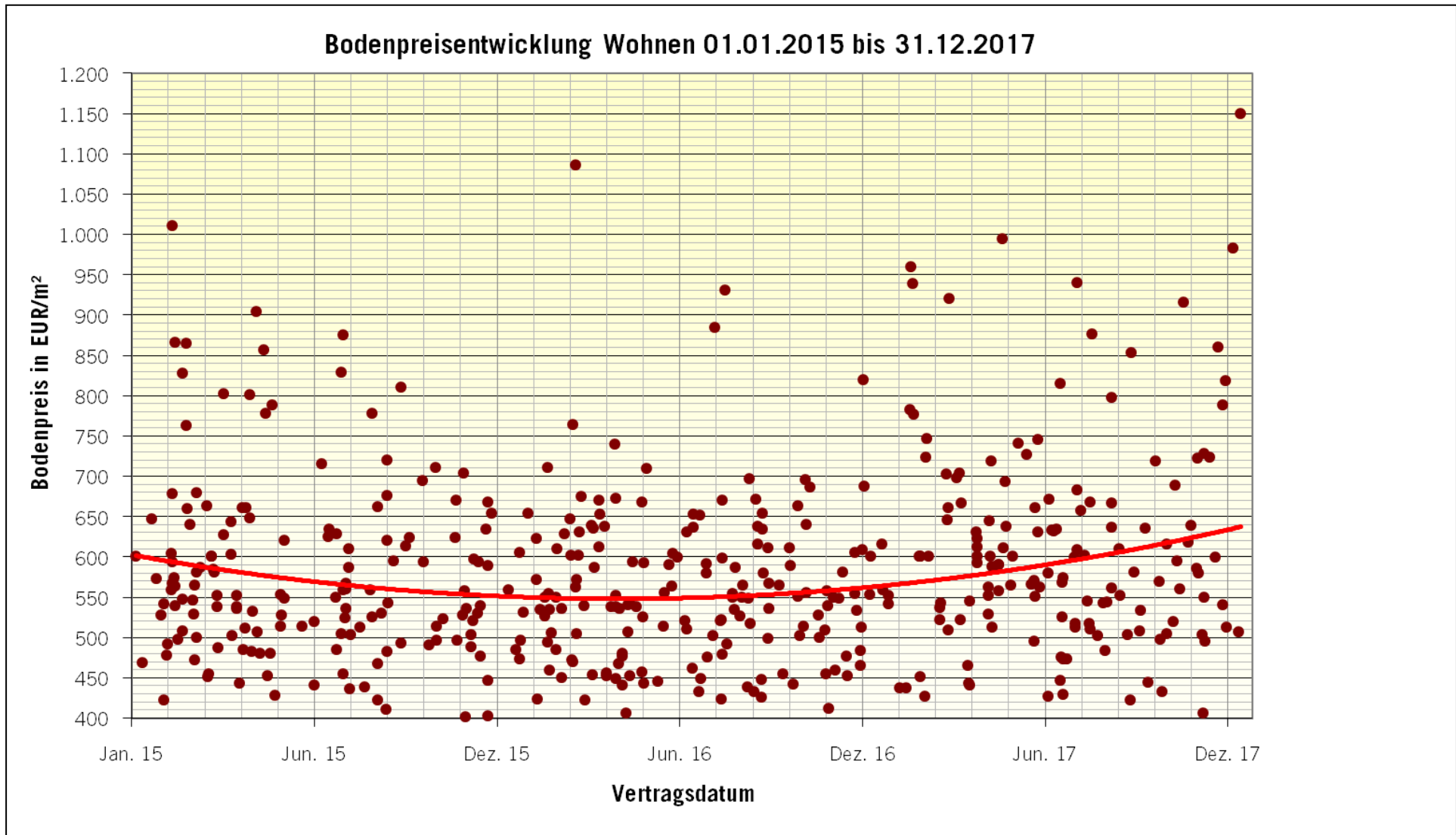


**Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 195 €/m<sup>2</sup> (190\*); Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 505 €/m<sup>2</sup> (440\*)**

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2017

\*Durchschnittspreise Vorjahr

## 7. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2015 bis 2017



## 8. Bodenrichtwerte Bauland auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017

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 24.05.2017 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

(Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016)

Innenstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1012	725	360	ebf	Wohnen	City Ost
1013	750	450	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	620	475	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	590	360	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	655	235	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3030	630	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet1a Lage
2020	1825	570	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1165	345	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	480	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1021	560	515	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	630	505	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	565	340	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	530	485	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	480	--	ebf	Misch	Weststadt
3021	155	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	185	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	190	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	155	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	200	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	180	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1031	690	455	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	640	2.130	ebf	Wohnen	Favoritegärten
1033	590	575	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	180	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1041	595	345	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	565	475	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	620	470	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	615	440	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	750	465	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	420	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	200	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

Südstadt					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1051	685	630	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße Ost
1052	605	--	ebf	Wohnen	Geschwister-Scholl-Straße
1053	740	585	ebf	Wohnen	Stuttgarter Straße West
1054	siehe 1302		ebf	Wohnen	Am Sonnenberg
3115	420	--	ebf	Misch	Südstadt
3051	200	--	ebf	Gewerbe	Ortsgüterbahnhof

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1061	575	255	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Nord
1062	520	255	ebf	Wohnen	Möglinger Straße Süd
1063	605	--	ebf	Wohnen	Am Wasserfall
1064	520	--	ebf	Wohnen	Hoffeldstraße
3116	385	--	ebf	Misch	Pflugfelden
3061	220	--	ebf	Gewerbe	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1071	410	300	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Nord
1072	525	310	ebf	Wohnen	Hirschbergstraße Süd
1073	505	305	ebf	Wohnen	Hahnenstraße
1074	445	245	ebf	Wohnen	Vaihinger Straße
1075	540	250	ebf	Wohnen	Lichtäcker
1076	475	215	ebf	Wohnen	Eglosheim Ost
1077	445	--	ebf	Wohnen	Reuteallee
3117	350	--	ebf	Misch	Eglosheim
3071	180	--	ebf	Gewerbe	Hundshalde
3072	180	--	ebf	Gewerbe	Monreposstraße
3073	180	--	ebf	Gewerbe	Tammer Feld
3074	475	--	ebf	SO-Gebiet	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1081	645	300	ebf	Wohnen	Hoheneck West
1082	600	410	ebf	Wohnen	Hoheneck Ost
1083	515	170	ebf	Wohnen	Uferstraße
1084	550	545	ebf	Wohnen	Lichtenbergstraße
3118	420	--	ebf	Misch	Hoheneck
3081	200	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße
4081	115	--	ebf	Industriegeb.	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1091	550	315	ebf	Wohnen	Friesenstraße Nord
1092	580	340	ebf	Wohnen	Friesenstraße Süd
1093	565	310	ebf	Wohnen	Lange Straße
1094	540	430	ebf	Wohnen	Gegen Eich
1095	765	285	ebf	Wohnen	Hartenecker Höhe
3119	420	--	ebf	Misch	Obweil
3091	180	--	ebf	Gewerbe	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl/Sonnenberg					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1301	450	--	ebf	Wohnen	Gesamt
1302*	600	180	ebf	Wohnen	Sonnenberg
3120	365	--	ebf	Misch	Gesamt

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1311	425	290	ebf	Wohnen	Hauptstraße West
1312	495	375	ebf	Wohnen	Hauptstraße Ost
1313	535	305	ebf	Wohnen	Lechtstraße Ost
1314	500	460	ebf	Wohnen	Neckarterrassen
3121	380	--	ebf	Misch	Neckarweihingen
3311	160	--	ebf	Gewerbe	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m <sup>2</sup> 2016	Ø Größe in m <sup>2</sup>	Erschließung	Nutzungsart	
1321	435	300	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße West
1322	420	405	ebf	Wohnen	Steinheimer Straße Ost
1323	455	520	ebf	Wohnen	Sommerhalde
1324	455	180	ebf	Wohnen	Jahnstraße
3122	365	--	ebf	Misch	Poppenweiler
3321	160	--	ebf	Gewerbe	Mühlackerstraße

\*ersetzt Richtwertzone 1054

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m<sup>2</sup> 2016 = 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 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf 31.12.2016,  
gültig ab 01.01.2017

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016

<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	4,75	0,90 – 10,00	Ackerland
	3,60	1,90 – 6,30	Baumwiese
	8,00	2,30 – 11,35	Weinberge
	17,80	7,95 – 39,10	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	9,45 – 24,20	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	0,90 – 7,25	Ackerland
	4,00	3,35 – 4,90	Baumwiese
	8,80	5,00 – 10,80	Weinberge
	20,90	7,95 – 39,10	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,90 – 2,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<b>OBweil</b>			
<b>RiWeZone</b>	<b>RIWE €/m<sup>2</sup></b>	<b>von/bis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzungsart</b>
5109	5,40	2,50 – 10,00	Ackerland
	4,50	3,00 – 3,00	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	20,00	10,30 – 31,45	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	2,00 – 2,00	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

<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	4,50	1,50 – 7,00	Ackerland
	3,75	1,90 – 6,30	Baumwiese
	6,90	2,30 – 11,35	Weinberge
	15,20	8,15 – 17,50	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,80 – 4,70	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	RIWE €/m <sup>2</sup>	von/bis €/m <sup>2</sup>	Nutzungsart
5112	4,80	2,00 – 9,45	Ackerland
	3,30	1,90 – 4,55	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	11,30	8,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	2,55 – 2,55	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

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

## 11. Bodenrichtwerte für Sonderflächen auf 31.12.2016, gültig ab 01.01.2017

Art der Grundstücks	Wert €/m <sup>2</sup>
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

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

## 12. Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2016/2017								
Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
Reihen- u. Doppelhäuser	0	1946	1960	--	--	--	--	0 %
		<b>Keine Verträge</b>		<b>--</b>		<b>--</b>		
	33	1961	1970	114	512	180.000	483.000	62 %
		<b>1967</b>		<b>277</b>		<b>307.803</b>		
	44	1971	1980	95	492	105.000	640.000	51 %
		<b>1975</b>		<b>273</b>		<b>399.955</b>		
	12	1981	1990	146	450	293.500	562.500	47 %
		<b>1986</b>		<b>255</b>		<b>425.000</b>		
	6	1991	2000	92	324	290.000	500.000	35 %
		<b>1994</b>		<b>219</b>		<b>429.000</b>		
	3	2001	2009	105	200	330.000	450.000	25 %
		<b>2003</b>		<b>144</b>		<b>395.333</b>		
	4	2010	2016	164	220	420.000	740.000	24 %
		<b>2013</b>		<b>192</b>		<b>581.200</b>		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
Freistehende Einfamilienhäuser	0	1946	1960	--	--	--	--	0 %
		<b>Keine Verträge</b>		<b>--</b>		<b>--</b>		
	41	1961	1970	45	1.150	57.491	1.490.000	70 %
		<b>1966</b>		<b>394</b>		<b>444.780</b>		
	16	1971	1980	100	738	200.000	1.565.000	57 %
		<b>1974</b>		<b>402</b>		<b>611.281</b>		
	6	1981	1990	239	455	346.000	620.000	46 %
		<b>1985</b>		<b>355</b>		<b>505.750</b>		
	2	1991	2000	187	188	390.000	493.000	36 %
		<b>1997</b>		<b>188</b>		<b>441.500</b>		
	2	2001	2009	180	360	587.000	930.000	23 %
		<b>2006</b>		<b>270</b>		<b>758.500</b>		
	1	2010	2017	285	285	576.000	576.000	31 %
		<b>2012</b>		<b>285</b>		<b>576.000</b>		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
2-Familienhäuser	0	1946	1960	--	--	--	--	0 %
		<b>Keine Verträge</b>		--		--		
	24	1961	1970	232	800	145.000	1.120.000	68 %
		<b>1967</b>		<b>440</b>		<b>450.345</b>		
	12	1971	1980	45	618	120.000	958.000	49 %
		<b>1974</b>		<b>386</b>		<b>531.500</b>		
	3	1981	1990	412	644	465.000	1.272.000	43 %
		<b>1984</b>		<b>498</b>		<b>869.000</b>		

Gebäudeart	Anzahl	Baujahr		Grundstück m <sup>2</sup> Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwertanteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
3- und 4-Familienhäuser		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		<b>Durchschnitt</b>		
	4	1946	1960	293	670	250.000	750.000	73 %
		<b>1956</b>		<b>438</b>		<b>450.000</b>		
	15	1961	1970	259	2.376	297.999	1.900.000	62 %
		<b>1964</b>		<b>550</b>		<b>589.517</b>		
	5	1971	1980	204	580	293.000	650.000	59 %
		<b>1972</b>		<b>454</b>		<b>509.000</b>		
	2	1981	1990	417	518	578.200	650.000	45 %
		<b>1982</b>		<b>468</b>		<b>614.100</b>		

## 13. Weitere Daten zur Wertermittlung

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

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

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

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

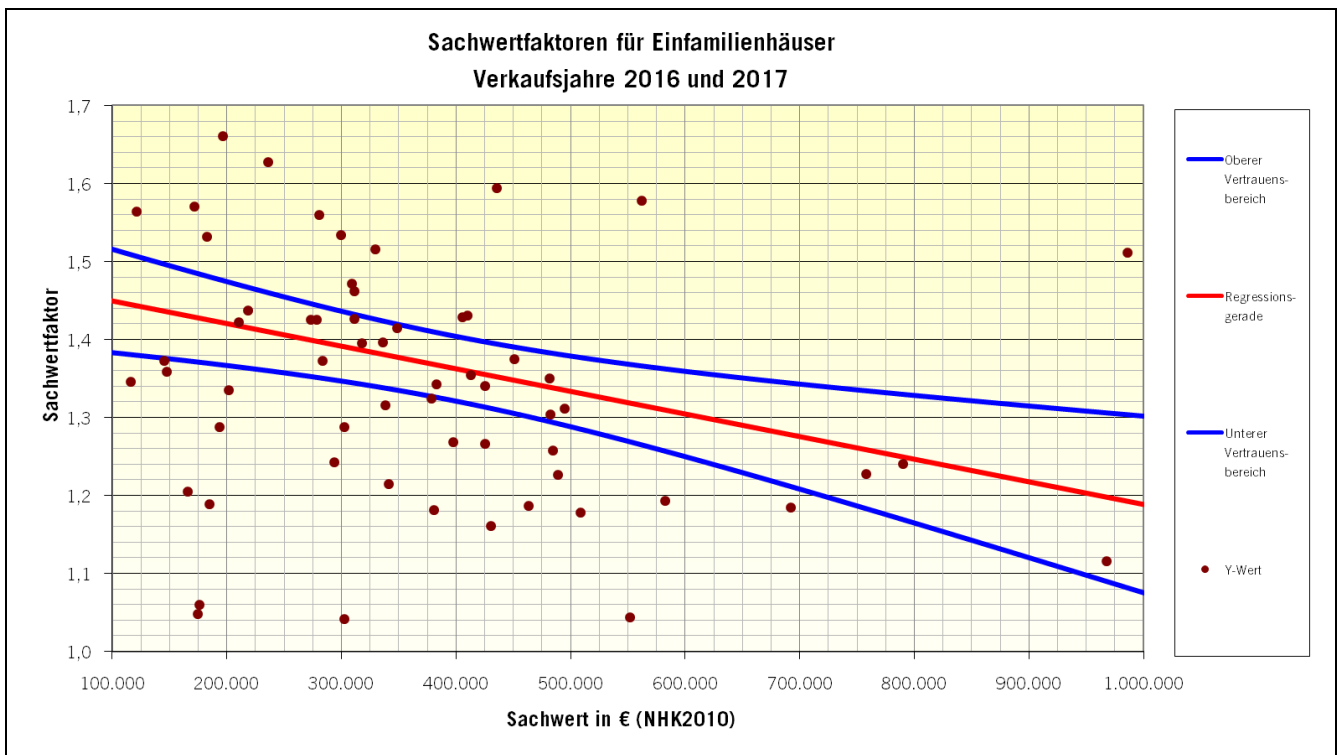
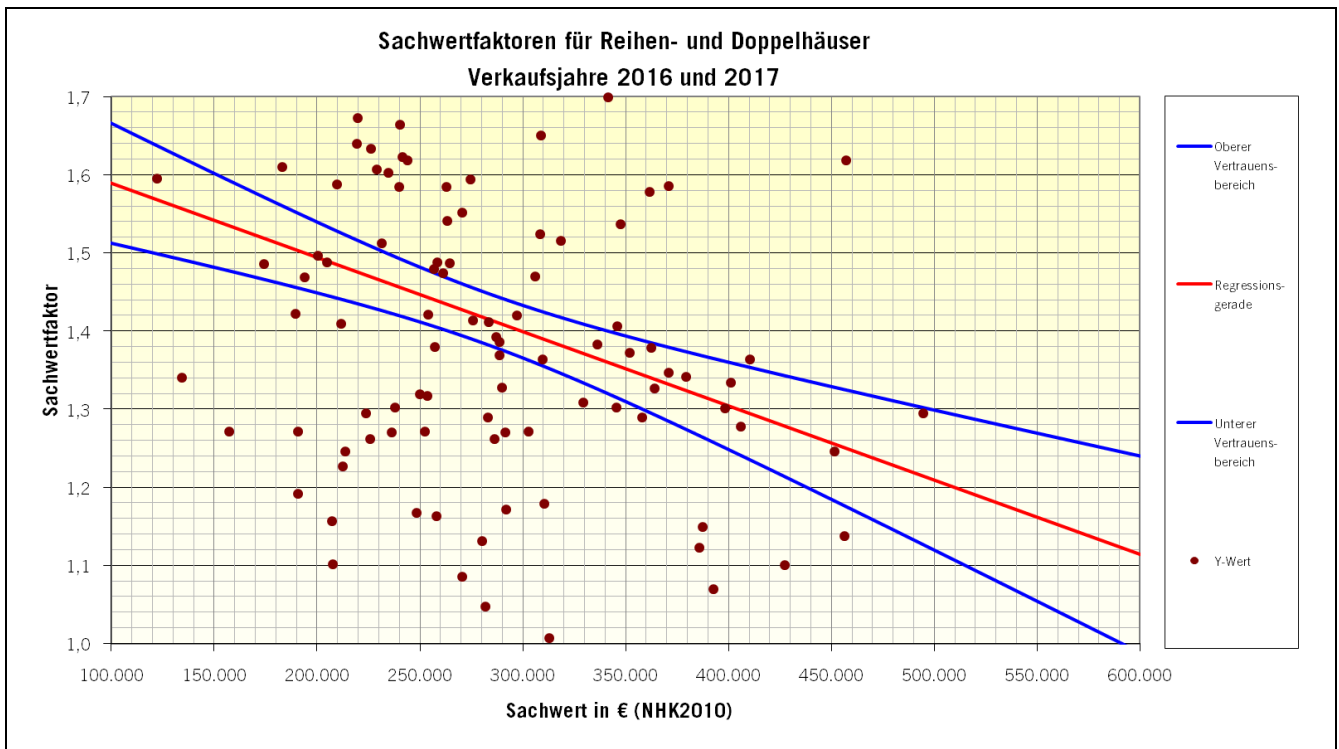
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche sowie die Gesamtnutzungsdauer gemäß NHK 2010 angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen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

Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2016 und 2017.

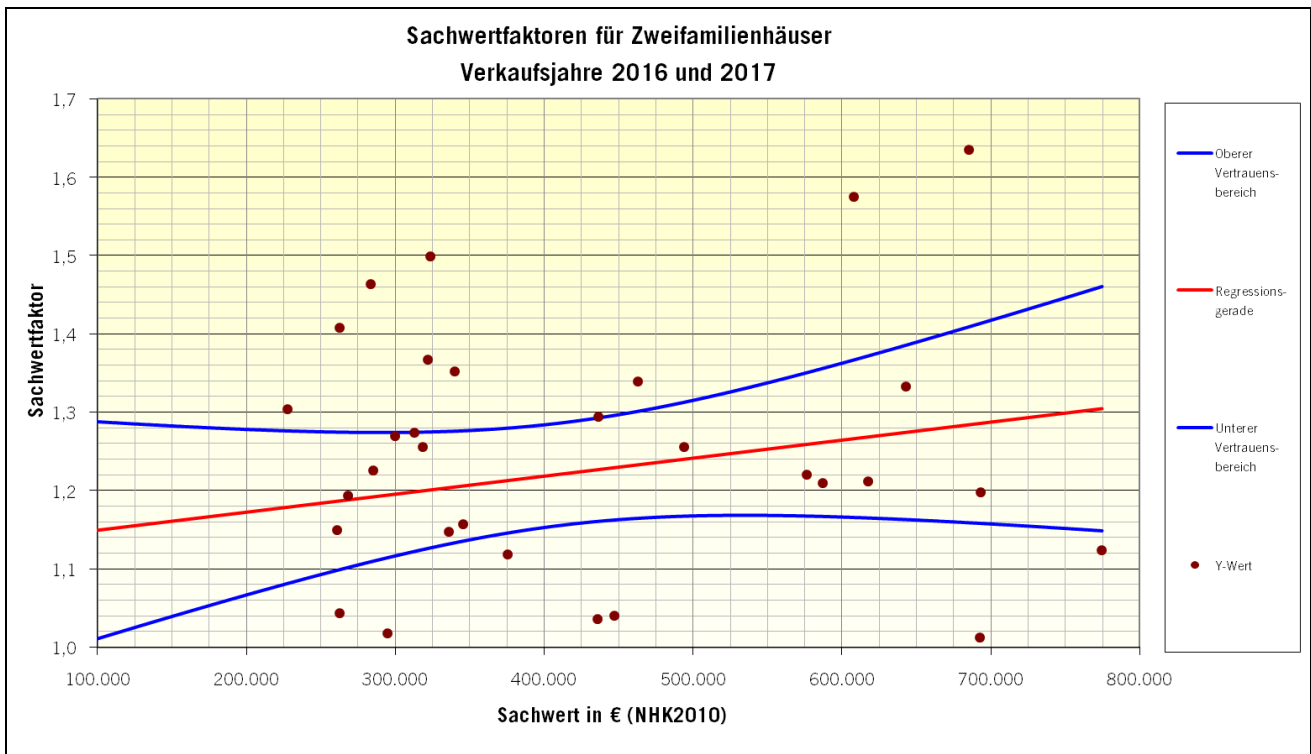
Achtung:

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

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







#### GFZ Umrechnungskoeffizienten

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

b. Liegenschaftszinssätze

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

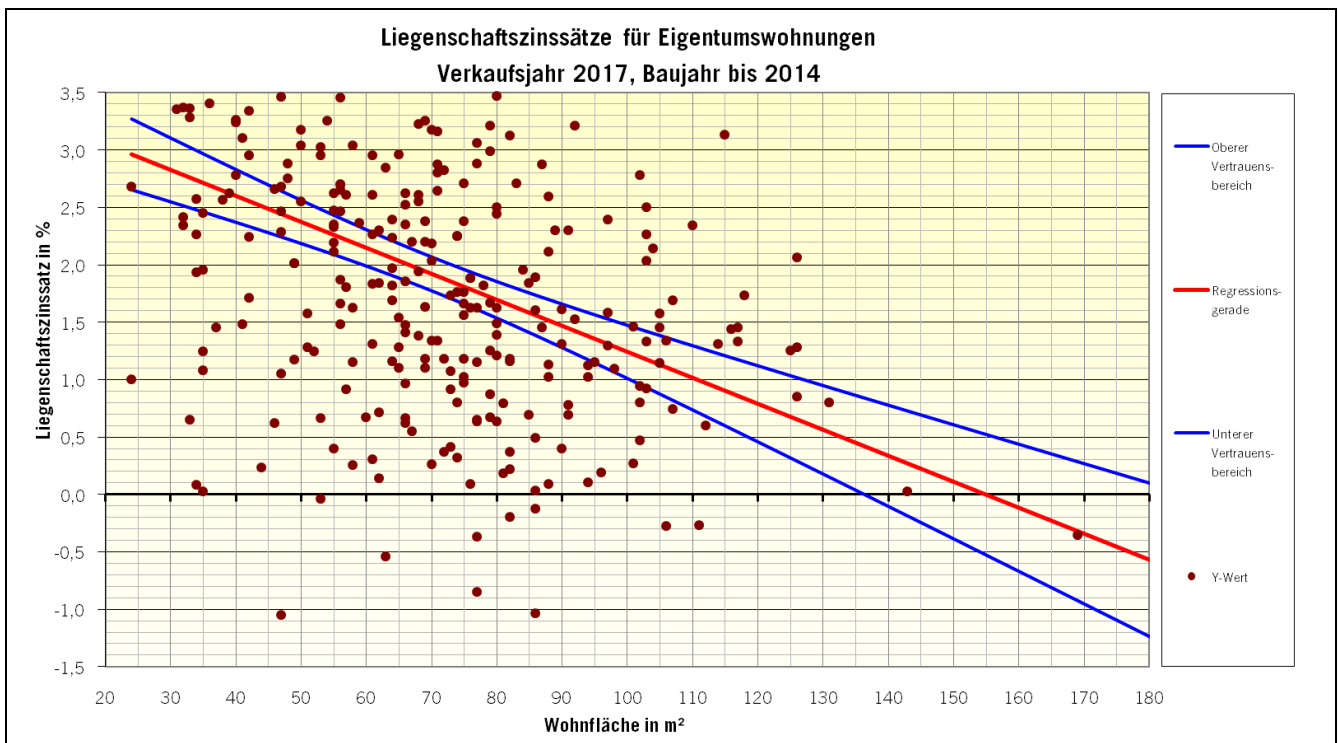
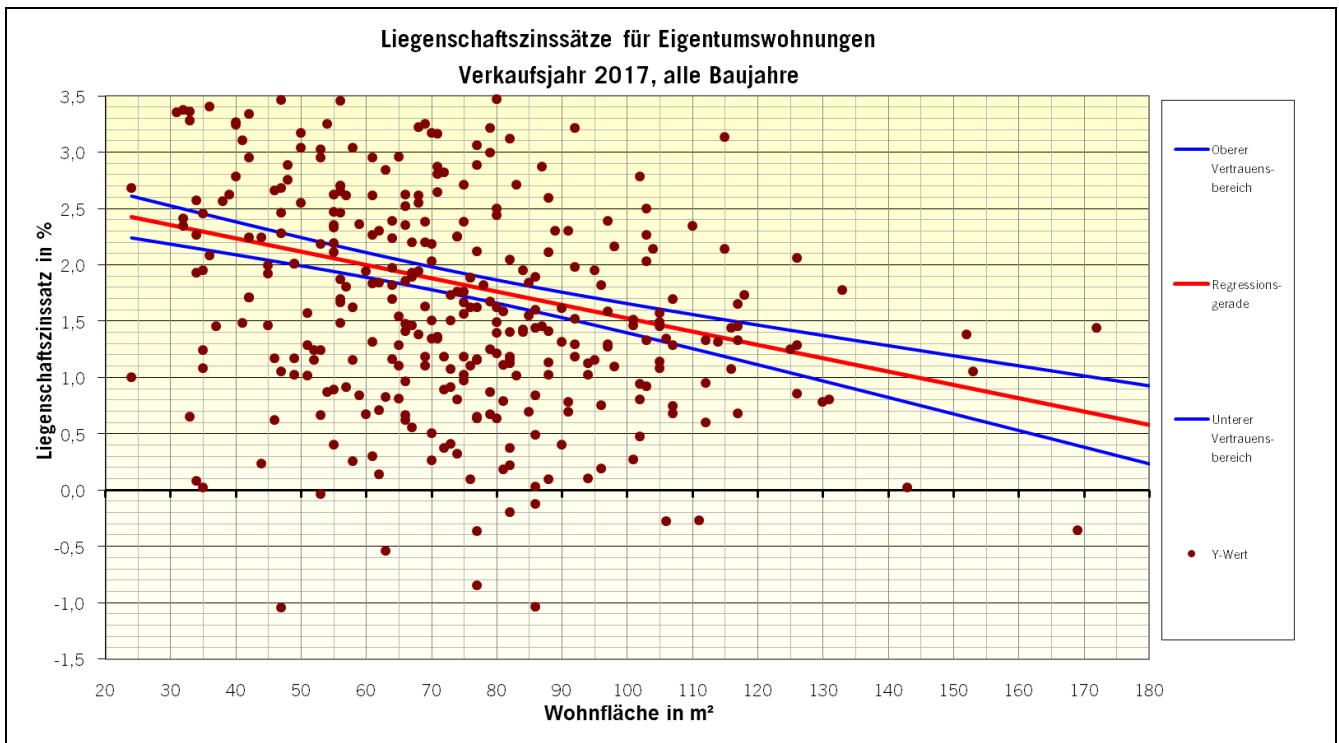
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene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

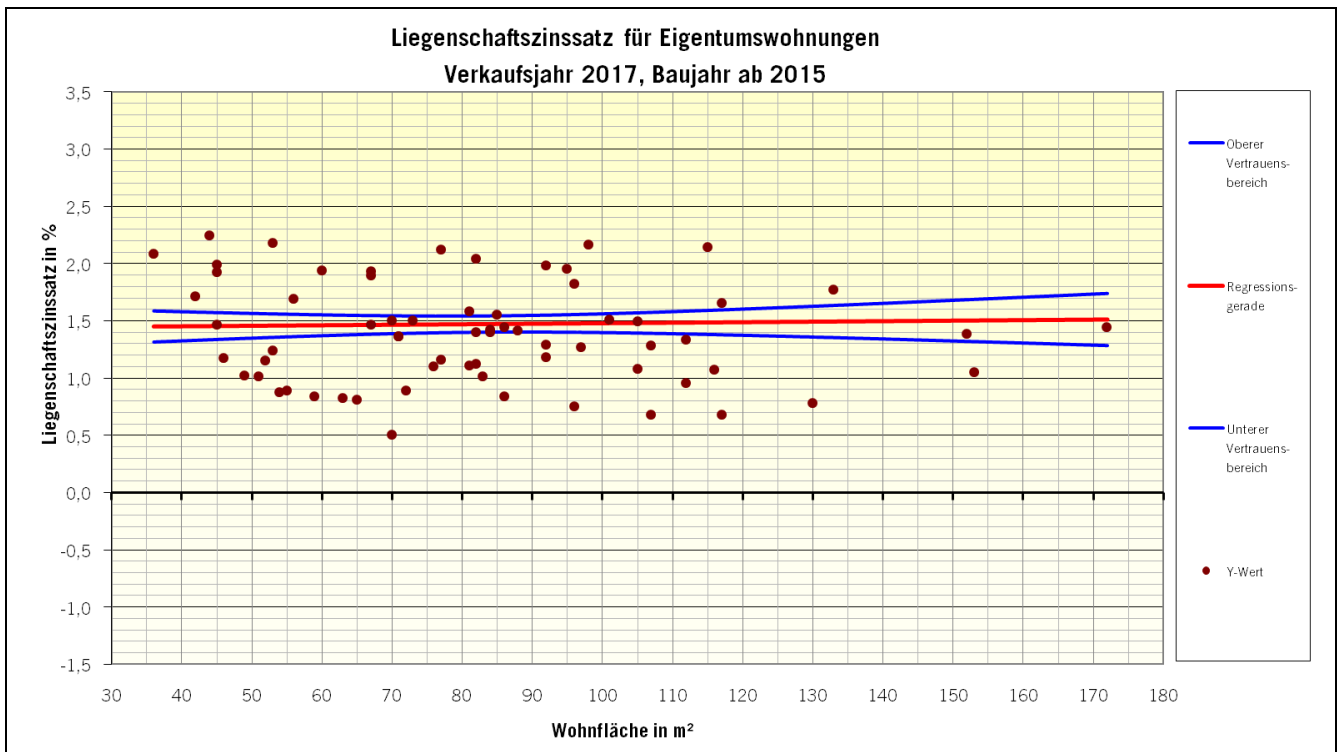
Nach den Erfahrungen und gestützt durch Auswertungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bewegen sich im Normalfall die Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren in Ludwigsburg im Bereich der folgenden Spannen:

<b>Objektart</b>	<b>mittlere Spanne %</b>	<b>Vielfaches des Jahresertrags</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>1,8 bis 4,9 ø 3,0</b>	<b>15 bis 28 ø 20</b>	
<b>Geschäftslage</b>	<b>3,0 bis 5,0 ø 4,0</b>	<b>15 bis 25 ø 20</b>	<b>stark lage- und nutzungsabhängig</b>
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	<b>6,0 bis 7,5 ø 6,5</b>	<b>11 bis 15 ø 14</b>	<b>stark lage- und nutzungsabhängig</b>

Eine detaillierte Auswertung unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer war bei den Geschäftslagen mangels ausreichender Verträge nicht möglich.

Bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbe-/Industrieobjekten und Eigentumswohnungen konnte durch die ausreichende Anzahl von Verkäufen eine direkte Ableitung erfolgen.





c. 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 bis keine Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

d. Gebäude- und Ertragsfaktoren

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

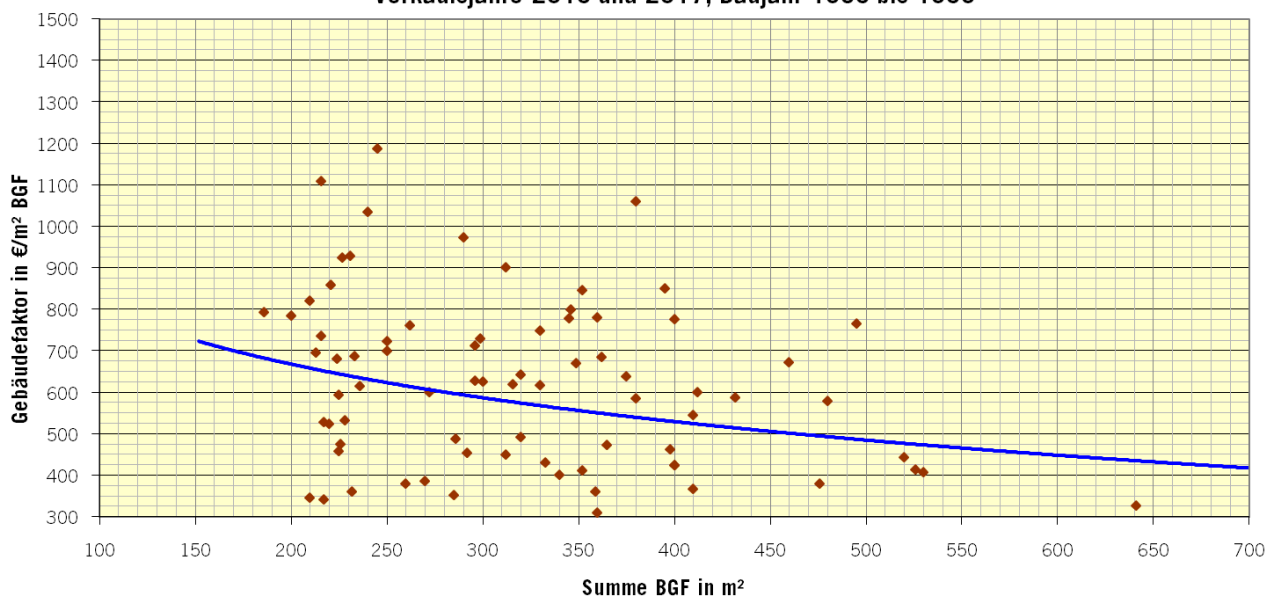
- **Gebäudefaktoren**

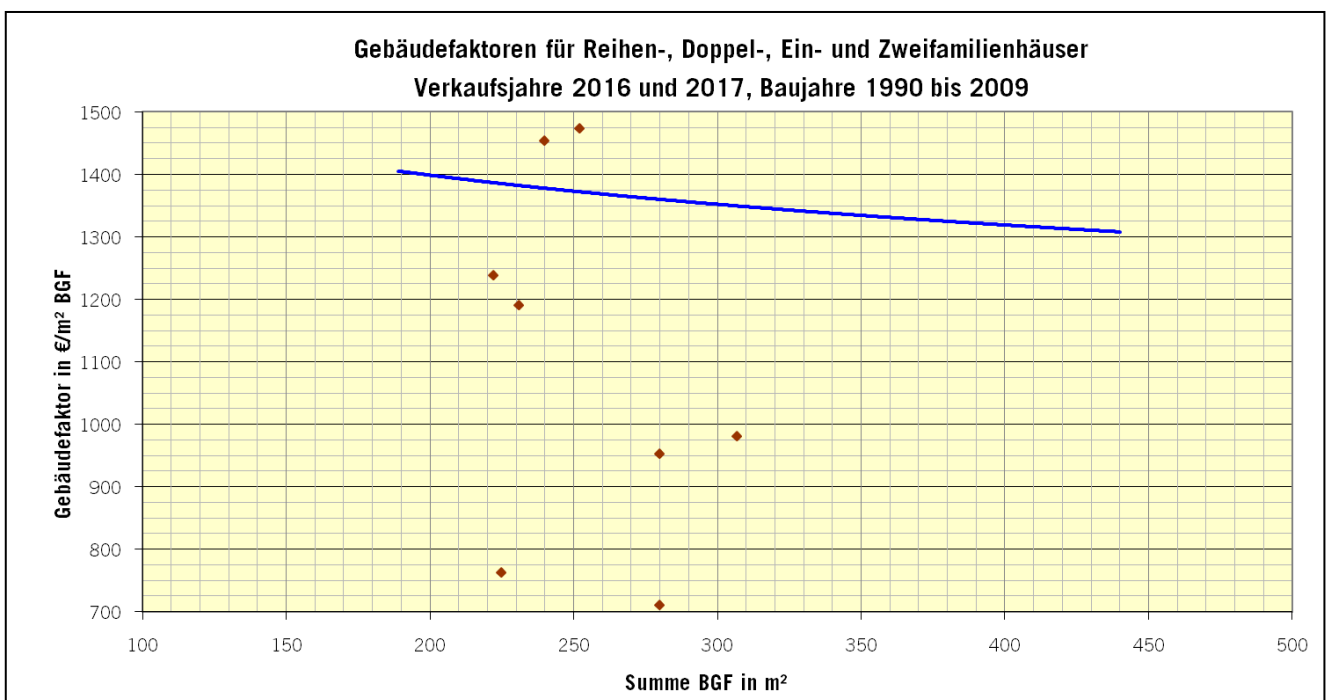
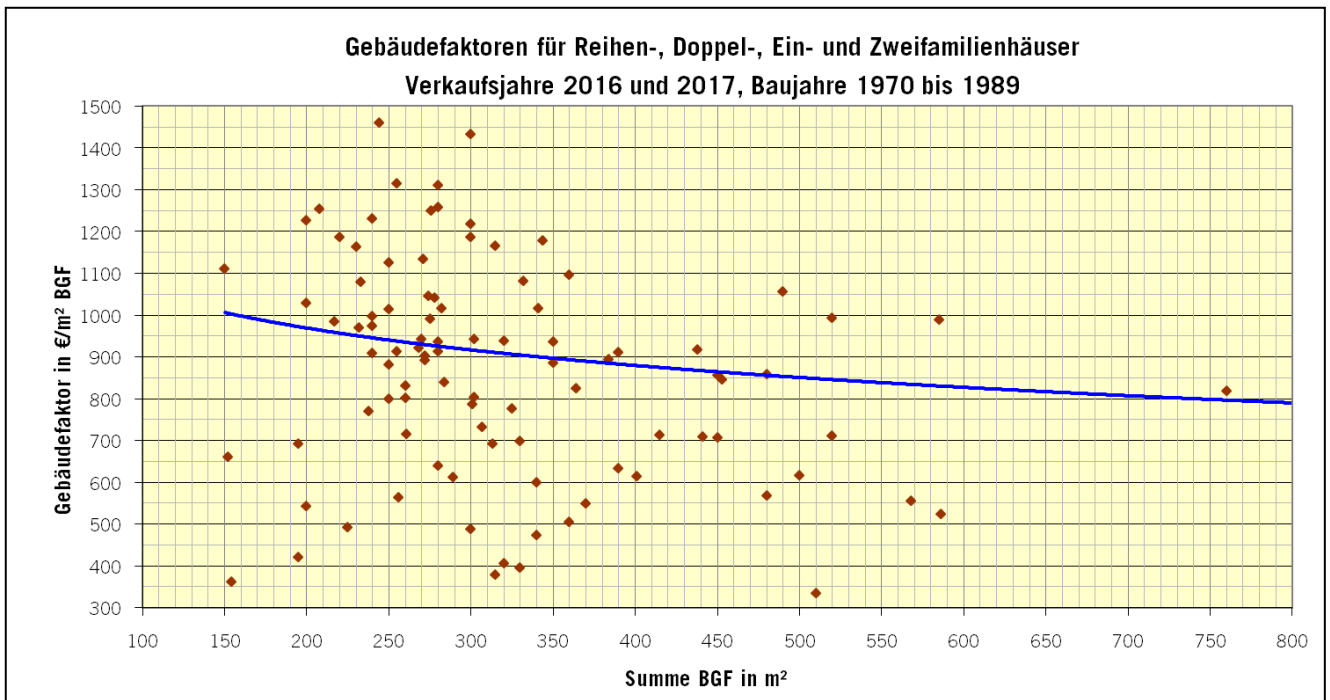
Die Gebäudewertfaktoren werden ohne Berücksichtigung des Bodenwerts ermittelt, d .h. zu dem errechneten Gebäudewert ist der Bodenwert noch hinzuzurechnen. Bei dem Gebäudefaktor ist die Berücksichtigung des Baujahres erforderlich. Durch die Bildung von Baujahrbereichen konnte auf Grund des Datenmaterials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

**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Verkaufsjahre 2016 und 2017  
Baujahrbereich 1900 bis 1955:**

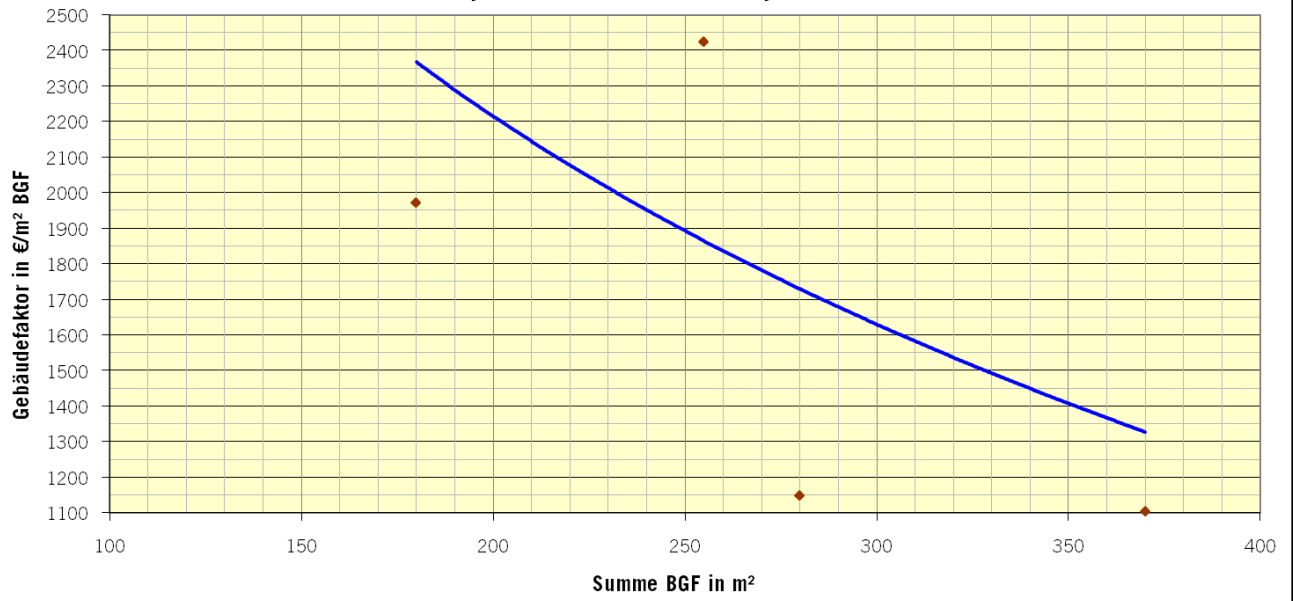
Zu wenig auswertbare Verkaufsfälle

**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser  
Verkaufsjahre 2016 und 2017, Baujahr 1956 bis 1969**



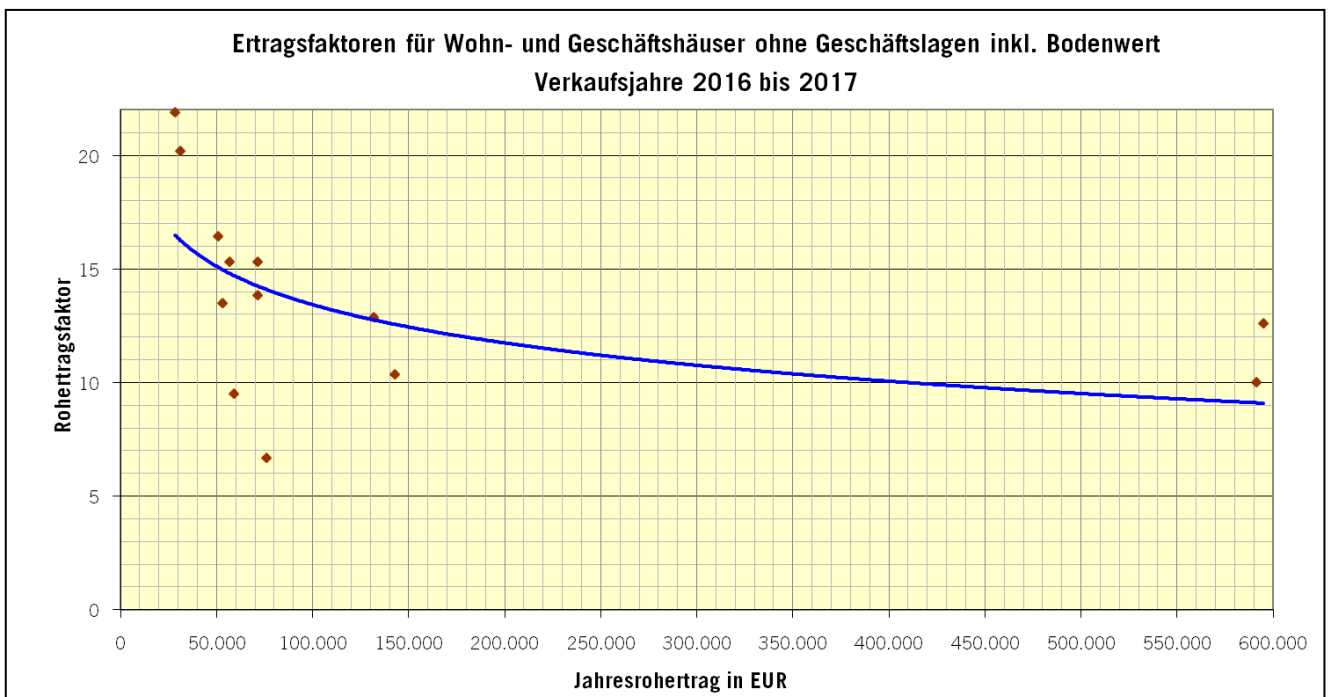
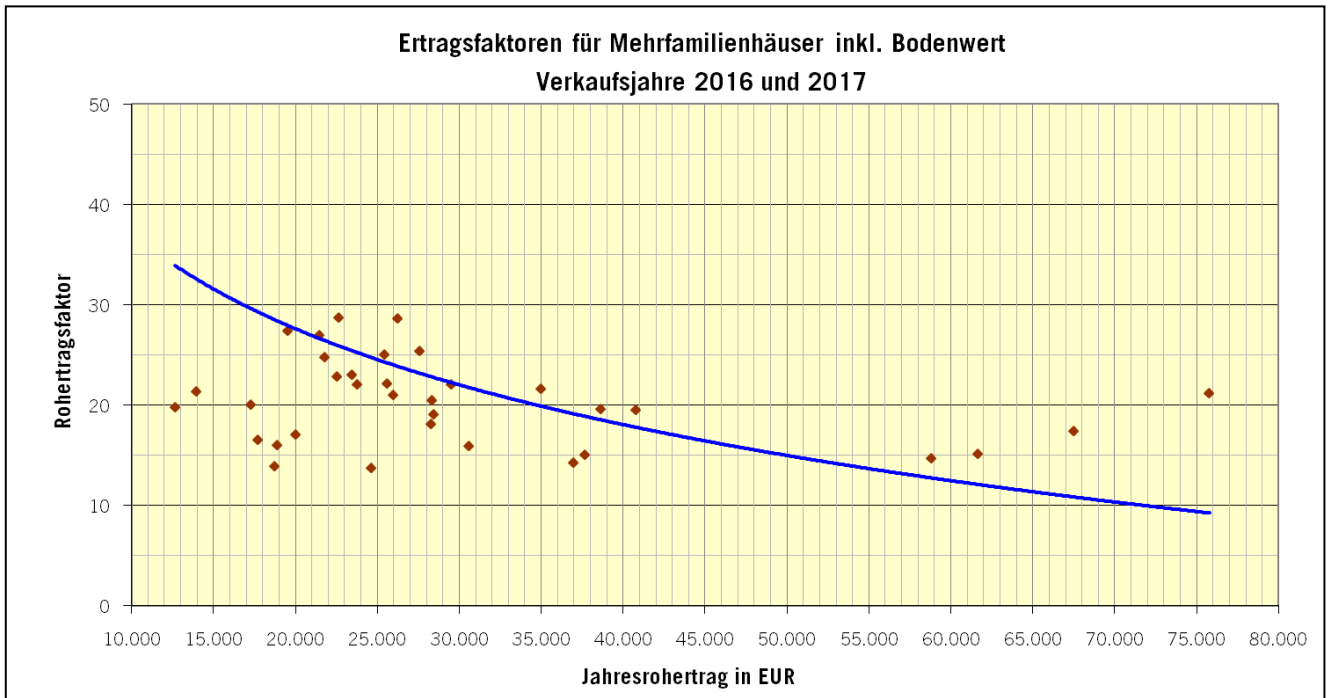


**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser  
Verkaufsjahre 2016 und 2017, Baujahre 2010 bis 2017**



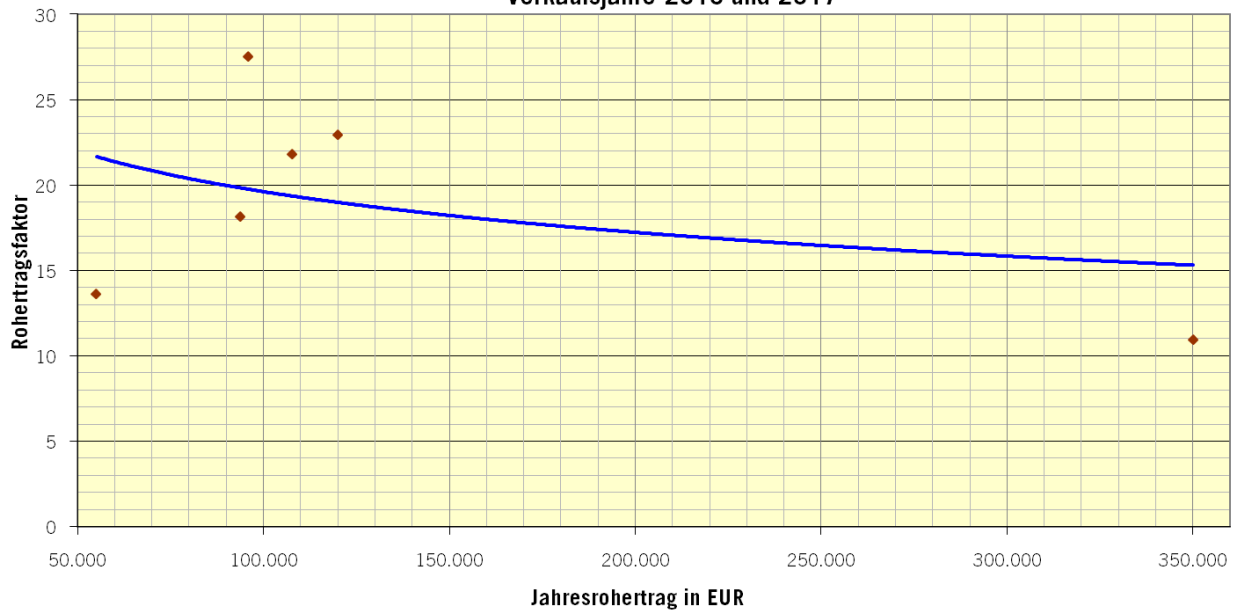
- **Ertragsfaktoren**

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

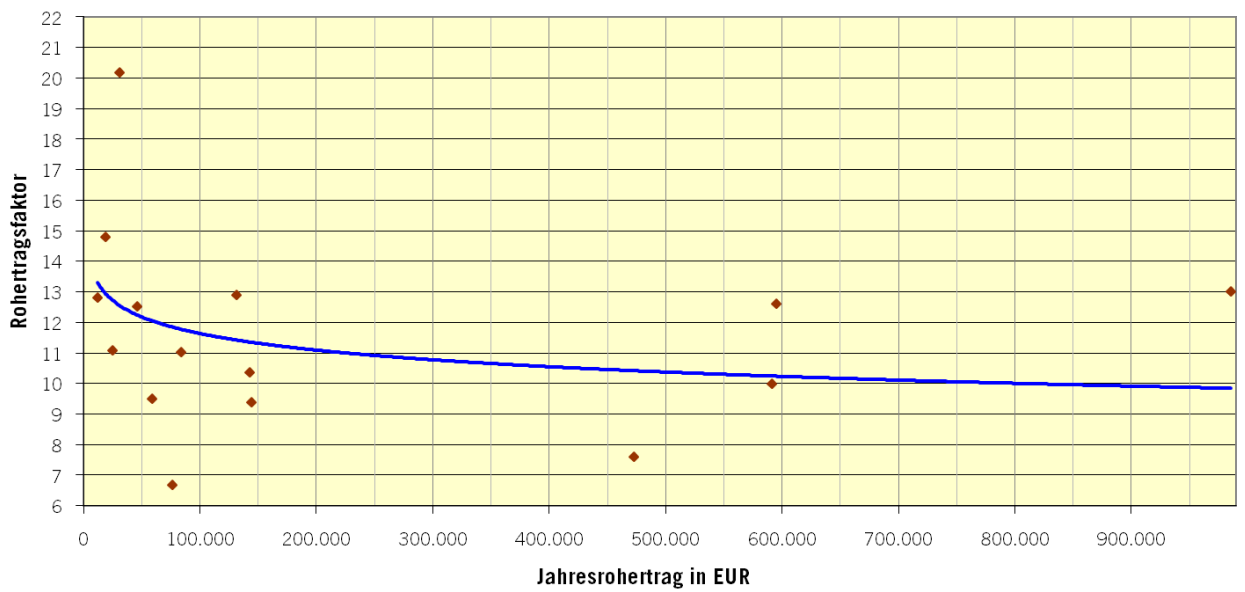




**Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in Geschäftslagen inkl. Bodenwert  
Verkaufsjahre 2016 und 2017**



**Ertragsfaktoren Gewerbe und Industrie inkl. Bodenwert  
Verkaufsjahre 2016 und 2017**



#### 14. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2017)

(normale Verkäufe, keine Erstverkäufe nach Sanierung, NB = Neubau)

Baujahr	Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

Innenstadt							
NB ab 2016	17	5.533	87	4.605	6.214	0	
2010 bis 2015	3	4.455	131	3.438	5.656	1	3.280
2000 bis 2009	12	3.435	82	2.631	4.221	0	
1991 bis 1999	16	3.336	68	2.143	4.362	6	2.324
1980 bis 1990	8	2.276	87	1.500	2.851	1	1.951
1971 bis 1979	2	2.553	61	1.776	3.329	0	
1960 bis 1970	4	1.911	88	1.250	2.233	1	2.292
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	
1900 bis 1944	3	2.653	73	2.087	3.000	1	2.320

Weststadt							
NB ab 2016	17	4.929	109	4.231	5.574	0	--
2010 bis 2015	1	4.505	105	--	--	0	--
2000 bis 2009	3	3.929	72	3.784	4.134	0	--
1991 bis 1999	1	2.321	47	--	--	0	--
1980 bis 1990	7	2.778	58	2.054	3.216	1	2.197
1971 bis 1979	5	2.425	80	750	3.111	0	--
1960 bis 1970	4	2.155	67	1.566	2.856	0	--
1945 bis 1959	5	1.987	76	1.282	2.717	0	--
1900 bis 1944	3	1.939	68	1.314	2.585	0	--

Nordstadt							
NB ab 2016	7	5.571	82	5.448	5.847	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	2	3.870	72	3.077	4.663	0	--
1991 bis 1999	1	2.850	67	--	--	0	--
1980 bis 1990	1	4.459	111	--	--	0	--
1971 bis 1979	0	--	--	--	--	0	--
1960 bis 1970	5	2.818	77	2.015	3.155	0	--
1945 bis 1959	1	2.077	65	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Baujahr	Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

<b>Oststadt</b>							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	2	3.769	106	2.947	4.591	0	--
2000 bis 2009	4	2.899	84	2.498	3.388	0	--
1991 bis 1999	10	2.992	76	2.205	3.816	0	--
1980 bis 1990	2	2.106	76	1.448	2.763	1	2.303
1971 bis 1979	3	2.209	83	1.988	2.446	1	2.194
1960 bis 1970	19	2.412	72	1.180	3.382	1	2.086
1945 bis 1959	21	2.389	65	811	3.600	1	1.143
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

<b>Südstadt</b>							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	2	4.132	83	3.830	4.434	0	--
1991 bis 1999	18	2.639	--	--	--	5	2.705*
1980 bis 1990	0	--	--	--	--	0	--
1971 bis 1979	3	2.610	68	1.961	3.182	0	--
1960 bis 1970	2	2.681	85	2.397	2.964	0	--
1945 bis 1959	4	2.546	108	1.966	3.367	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

\* Alle an der Stuttgarter Straße

<b>Pflugfelden</b>							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	12	2.989	74	2.220	3.601	0	--
1980 bis 1990	3	2.551	66	1.947	2.885	0	--
1971 bis 1979	0	--	--	--	--	0	--
1960 bis 1970	1	2.500	67	--	--	0	--
1945 bis 1959	2	3.262	83	3.043	3.480	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Baujahr	Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup>					Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>

<b>Eglosheim</b>							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	7	2.818	70	2.019	3.299	0	--
1980 bis 1990	0	--	--	--	--	0	--
1971 bis 1979	4	2.316	63	1.456	3.636	1	2.909
1960 bis 1970	21	2.451	70	1.207	3.525	0	--
1945 bis 1959	10	1.985	62	1.465	2.589	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

<b>Hoheneck</b>							
<b>NB ab 2016</b>	12	4.305	64	3.943	4.961	1	4.802
2010 bis 2015	2	3.477	108	2.826	4.127	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	3	2.908	59	2.723	3.207	0	--
1980 bis 1990	2	2.597	68	1.951	3.243	3	2.349
1971 bis 1979	5	2.663	83	2.292	3.329	1	2.162
1960 bis 1970	9	2.446	82	1.279	3.190	0	--
1945 bis 1959	3	2.032	78	1.370	2.727	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

<b>Oßweil</b>							
<b>NB ab 2016</b>	7	4.649	114	4.091	5.114	0	--
2010 bis 2015	4	3.807	83	2.940	4.771	0	--
2000 bis 2009	3	3.577	89	2.821	4.000	0	--
1991 bis 1999	5	3.792	88	3.300	4.563	1	2.415
1980 bis 1990	7	2.602	87	2.020	3.241	0	--
1971 bis 1979	15	2.495	78	1.280	3.625	2	2.844

Baujahr	Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup>				Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anz.

Oßweil							
1960 bis 1970	6	2.080	66	1.262	2.592	1	3.078
1945 bis 1959	4	2.148	72	1.667	2.762	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Grünbühl							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	1	4.229	105	--	--	0	--
2000 bis 2009	6	3.991	75	3.507	4.698	0	--
1991 bis 1995	2	2.810	42	2.286	3.333	1	2.604
1980 bis 1990	1	2.164	61	--	--	0	--
1971 bis 1979	0	--	--	--	--	0	--
1960 bis 1970	1	1.915	94	--	--	0	--
1945 bis 1959	4	1.954	67	1.540	2.353	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Neckarweihingen							
<b>NB ab 2016</b>	0	--	--	--	--	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	0	--	--	--	--	0	--
1991 bis 1999	4	2.814	85	2.308	3.278	0	--
1980 bis 1990	5	2.689	76	1.936	3.349	0	--
1971 bis 1979	8	2.290	64	1.304	3.346	5	2.621
1960 bis 1970	14	2.129	60	890	3.042	0	--
1945 bis 1959	1	2.264	103	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Baujahr	Wohnfläche ab 41 m <sup>2</sup>				Wohnfläche bis 40 m <sup>2</sup>	
	Anz.	Ø Preis €/m <sup>2</sup>	Ø Größe m <sup>2</sup>	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>	Anz.

Poppenweiler							
<b>NB ab 2016</b>	10	4.009	83	3.663	4.697	0	--
2010 bis 2015	0	--	--	--	--	0	--
2000 bis 2009	2	3.674	88	3.570	3.777	0	--
1991 bis 1999	3	2.527	78	2.362	2.644	0	--
1980 bis 1990	3	2.632	57	1.929	3.157	0	--
1971 bis 1979	0	--	--	--	--	0	--
1960 bis 1970	2	2.053	70	1.792	2.314	2	1.938
1945 bis 1959	0	--	--	--	--	0	--
1900 bis 1944	0	--	--	--	--	0	--

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt. Bei den zum Teil großen Spannen der 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.

15. Eigentumswohnungen – Übersicht/Vergleich, Verkäufe 2016/2017 \*)

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche; ohne Reihen-/Doppelhäuser als WE

**Wohnfläche ab 41 m<sup>2</sup>**

	Verkaufsjahr 2016		Verkaufsjahr 2017		Veränderung zum Vorjahr
		je qm Wohnfl. Ø		je qm Wohnfl. Ø	
<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Erstverkäufe Neubau	53	<b>4.443</b>	70	<b>4.874</b>	+ 10 %
Ab 2010	13	<b>3.556</b>	15	<b>3.881</b>	+ 9 %
2000 - 2009	32	<b>3.151</b>	37	<b>3.585</b>	+ 14 %
1991 - 1999	71	<b>2.658</b>	84	<b>2.969</b>	+ 12 %
1980 - 1990	42	<b>2.333</b>	43	<b>2.577</b>	+ 10,5 %
1971 - 1979	49	<b>2.035</b>	46	<b>2.460</b>	+ 21 %
1960 - 1970	87	<b>1.869</b>	95	<b>2.330</b>	+ 25 %
1945 - 1959	45	<b>1.740</b>	56	<b>2.285</b>	+ 31 %
1900 - 1944	6	<b>1.457</b>	8	<b>2.111</b>	+ 45 %
Erstverkäufe nach Sanie- rung	2	<b>3.292</b>	4	<b>2.997</b>	- 9 %
<b>Ø gesamt</b>		<b>2.535</b>		<b>2.988</b>	<b>+ 17,9 %</b>

**Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup>**

	Verkaufsjahr 2016		Verkaufsjahr 2017		Veränderung zum Vorjahr
		je qm Wohnfl. Ø		je qm Wohnfl. Ø	
	<b>Anzahl</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Bestand	41	<b>2.045</b>	38	<b>2.452</b>	+ 20 %
Erstverkäufe Neubau	1	<b>4.727</b>	1	<b>4.802</b>	+ 1,5 %
Erstverkäufe nach Sanie- rung	0	--	1	<b>3.971</b>	--
<b>Ø gesamt</b>		<b>2.105</b>		<b>2.451</b>	<b>+ 16,4 %</b>

\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

### Eigentumswohnungen – Sondernutzung Betreutes Wohnen, Verkäufe 2017 \*)

	Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:	Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:
	(..) = Anzahl der Verkäufe	(..) = Anzahl der Verkäufe
<b>Innenstadt</b>		
Neubau	(0)	(0)
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)
Bestand	(1) 4.052 €/m <sup>2</sup>	(1) 3.333 €/m <sup>2</sup>
<b>Stadtgebiet (ohne Innenstadt)</b>		
Neubau	(0)	(0)
Erstverkäufe nach Sanierung	(0)	(0)
Bestand	(0)	(1) 2.806 €/m <sup>2</sup>

\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle

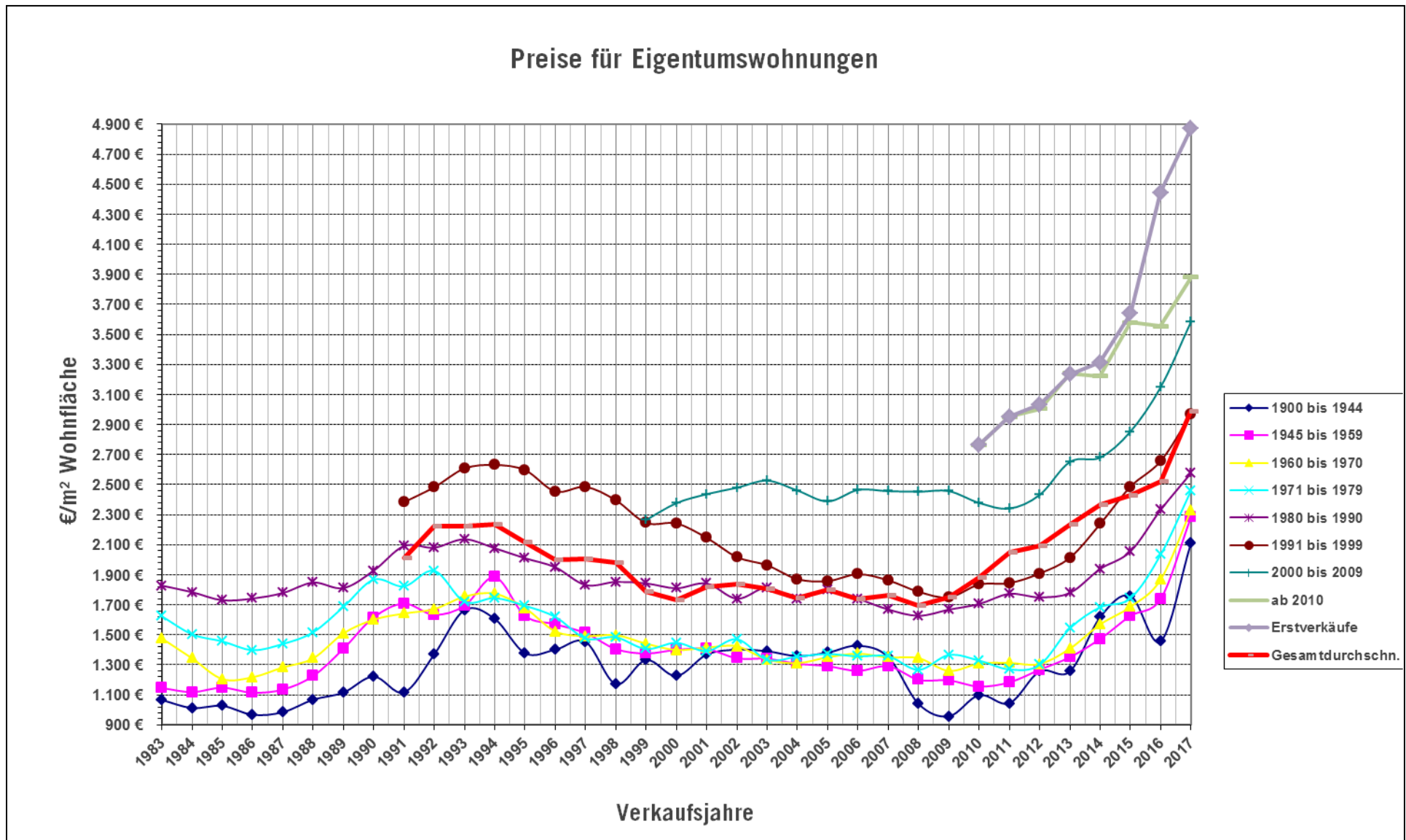
### Reihenhäuser als Wohnungseigentum, Verkäufe 2017 \*)

Anzahl	je qm Wohnfläche Ø €/m <sup>2</sup>
2	3.397

\*) zur Auswertung geeignete Verkaufsfälle



16. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2017



## 17. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2016/2017

TG – Plätze, normale Stellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2016			2017		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	11	6.850 – 18.500	12.165	5	10.000 – 13.750	12.800
Neubau/Erstverkauf	1	--	18.900	46	21.850 – 28.000	26.265
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	20	9.700 – 15.000	12.665	31	10.000 – 20.000	12.630
Neubau/Erstverkauf	19	9.000 – 23.000	18.263	10	17.500- 23.000	21.280

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2016			2017		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	--	--	2	13.750 – 13.750	13.750
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	8	1.650 – 7.000	4.063	2	5.700 – 10.000	7.850
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2016			2017		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Gesamtstadt</b>						
Bestand	2	2.000 – 5.000	3.500	6	4.000 – 10.000	5.750
Neubau/Erstverkauf	1	--	10.000	0	--	--

Stellplätze im Freien werden hauptsächlich zusammen mit Wohnungseigentum als Sondernutzung ohne eigene Anteile verkauft. Daher keine oder sehr wenige Vergleichspreise.

Garagen inkl. Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2016			2017		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
<b>Innenstadt</b>						
Bestand	0	--	--	0	--	--
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--
<b>Außerhalb Innenstadt</b>						
Bestand	4	8.000 – 15.000	10.750	7	5.000 – 20.000	13.000
Neubau/Erstverkauf	0	--	--	0	--	--

18. Auszug aus dem Mietspiegel 2017

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	11,09	11,00	11,88	12,65	13,39	13,92	14,48	15,15
30 -< 35	10,16	10,07	10,89	11,61	12,30	12,78	13,31	13,94
35 -< 40	9,46	9,37	10,15	10,83	11,48	11,94	12,45	13,04
40 -< 45	8,91	8,82	9,57	10,22	10,85	11,29	11,77	12,34
45 -< 50	8,47	8,38	9,10	9,73	10,34	10,77	11,23	11,78
50 -< 55	8,17	8,09	8,79	9,41	10,00	10,41	10,87	11,40
55 -< 60	8,01	7,93	8,62	9,22	9,80	10,21	10,65	11,17
60 -< 70	7,83	7,75	8,42	9,01	9,57	9,97	10,41	10,92
70 -< 90	7,61	7,53	8,19	8,76	9,31	9,70	10,12	10,61
90 -< 120	7,49	7,41	8,06	8,62	9,16	9,54	9,96	10,45
120 -< 150	7,54	7,46	8,11	8,67	9,22	9,60	10,02	10,51

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

## 19. Antrag für Verkehrswertgutachten

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

An den  
 Gutachterausschuss der Stadt Ludwigsburg  
 Postfach 249  
 71602 Ludwigsburg

## Antrag auf Verkehrswertermittlung

### LAGE DES ZU BEWERTENDES OBJEKT

Straße und Hausnummer, bzw.

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

### ICH BIN/WIR SIND ANTRAGSBERECHTIGT ALS

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

### GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

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

**ANLASS DES GUTACHTENS**

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

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

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

**EIGENTÜMER**

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

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

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

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

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

**AUSKÜNFTE ZUM OBJEKT:**

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

**Bitte legen Sie die Mietverträge in Kopie bei.**

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

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

**Baujahr:** \_\_\_\_\_

Um-/Anbauten:

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

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

**Das Gutachten wird in \_\_\_\_-facher Ausfertigung benötigt.**

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

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

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

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

---

Datum / Unterschrift des Antragstellers

**Ablauf**

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

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

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

6. In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ludwigsburg berechnet.
7. Zusätzlich zu der Gebühr nach den Absätzen 1 - 6 wird die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

#### **§ 5** **Rücknahme eines Antrages**

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

#### **§ 6** **Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen**

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

#### **§ 7** **Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der 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

## 21. Gebühren

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

### 1. Grundstücksmarktbericht

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

### 2. Bodenrichtwertkarte mit Vergleichspreisen Wohnungseigentum

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

### 3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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