

Immobilienmarkt 2006 Jahresbericht

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Ludwigsburg
- Geschäftsstelle -
Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Pfizenmaier

Auskünfte und Aufträge zur Wertermittlung:

- Termine nur nach Absprache

- bebaute und unbebaute Grundstücke: Frau Fink Telefon: 07141/910-2608

- Wohnungseigentum: Frau Förstner Telefon: 07141/910-2598

- e-mail: gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de

Internet www.ludwigsburg.de

Preis: - Immobilienmarktbericht einschl. Richtwertkarte: **20 EURO**
 bei Versand zuzüglich 5,-- € Versandkosten

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.
Titelbild: © Stadt Ludwigsburg / Aerophoto Riemann

Vorbemerkung:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg hat die Daten der Kaufpreissammlung 2006 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2006. Zielsetzung war auch dieses Mal, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand verwertbare Daten anzubieten, die sowohl dem Laien als auch dem Fachmann Hilfe sein können.

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

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

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

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg	3
Bestellte Gutachter 2006 bis 2010:	4
I. Tätigkeitsbericht 2006 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
II. Immobilienmarkt 2006	7
Vertragseingang seit 1996:	7
Grundstücksumsatz 2006	8
Grafik Umsatz und Verkaufsfälle 2006.....	9
Unbebaute Grundstücke:.....	10
Bauerwartungs- und Rohbauland	10
Baureife Grundstücke	10
Mischgebiet/Gewerbe.....	10
Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....	10
Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 27.06.2007 ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.2006	11
Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 16.06.2005 ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.1996	14
Bodenwerte 2006 Karte	17
Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2006 Tabelle	18
Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2006 –Grafik-.....	19
Landwirtschaftliche Grundstücke in 2006.....	20
Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2006*	21
Auswertungen Häuser.....	22
Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren.....	24
Wohnungseigentum	27
WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche	31
Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2006 –Grafik-.....	32
Antrag für Verkehrswertgutachten	33
Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	35

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

Grundlagen:

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

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Für die Jahre 2006 bis 2010 mussten die Gutachter neu bestellt werden. Es sind jetzt 21 Gutachter, die als Kenner spezifischer Teile des Immobilienmarktes gelten und im Einzelfall in geeigneter Zusammensetzung gutachterlich tätig werden. Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss i.d.R. in der Besetzung mit einem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern. Dem Gutachterausschuss gehören Architekten, Bauunternehmer, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, Grundstücksmakler, Bankfachleute, Landwirte und Handwerker an. Eine Liste der Gutachter finden Sie auf den Seiten 4 bis 5.

Aufgaben:

Der Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag der im Baugesetzbuch genannten Berechtigten
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Weisungen an die Geschäftsstelle zur Auswertung der Kaufpreise und zur Ableitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten

Geschäftsstelle:

Die Geschäftsstelle, der sich der Gutachterausschuss zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient, ist Teil des Bürgerbüro Bauens. Sie bereitet u.a. die Wertermittlungen vor und arbeitet sie aus, leitet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab und erteilt Auskünfte über die Bodenrichtwerte und wesentlichen Daten des Immobilienmarktes.

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

Daten der Kaufpreissammlung:

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

Allgemeine Erkenntnisse vermittelt der Gutachterausschuss im Rahmen seiner Aufgaben durch den jährlich veröffentlichten Immobilienmarktbericht.

Bestellte Gutachter 2006 bis 2010:
(Stand 05.03.2006)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):

Bogner, Albrecht
(Dipl. Ing. Bürgermeister a.D.)

2. Stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):

Pfizenmaier, Hans-Peter
(Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Rienhardt, Hermann
(Immobilienkaufmann)

Wallmersperger, Helmut
(freier Architekt)

3. Ehrenamtliche Gutachter:

Baum, Philipp
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt

Brosi, Dieter
Gärtnermeister

Dr. Bohn, Eckart, Stadtrat
Diplomkaufmann

Deimel, Anngret
Dipl. Finanzwirtin (FH)

Haas, Joachim
Stv. Finanzamt Ludwigsburg

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

Dr. Heer, Volker, Stadtrat
Diplomvolkswirt

Herold, Doris
Finanzamt Ludwigsburg

Hoffmann, Klaus
Freier Architekt

Hörrmann, Bernd
Immobilienkaufmann

Kirnbauer, Bernd, Stadtrat
Schreinermeister

Klett, Hartmut
Freier Architekt

Köhle, Wolfgang, Stadtrat
Landwirt

Liebchen, Andreas
Kreisdgärtnermeister

Liepins, Margit, Stadträtin
Hausfrau

Noz, Reinhold, Stadtrat
Elektromeister

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

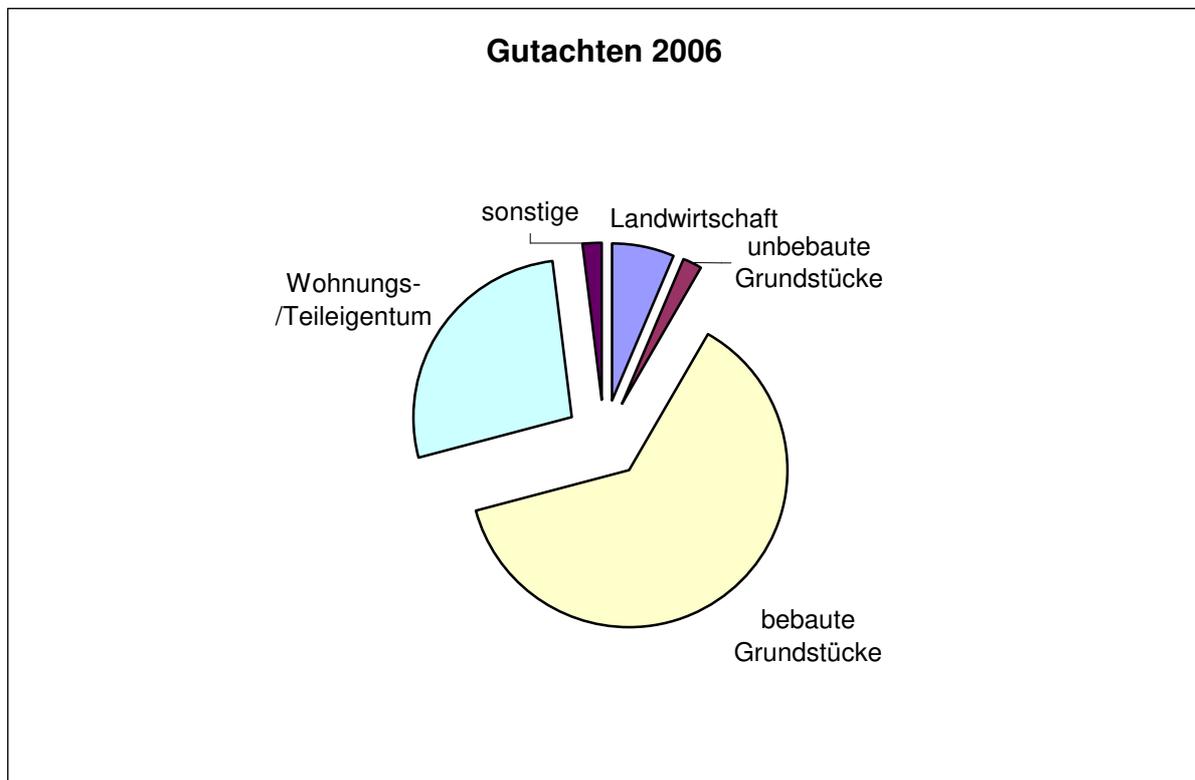
I. Tätigkeitsbericht 2006 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 9 Sitzungen insgesamt 48 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 13 Mio. € zu erstellen.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	3
Unbebaute Grundstücke /Bauland	1
Bebaute Grundstücke	30
Wohnungseigentum	13
Sonstige (Erbbaurecht)	1



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

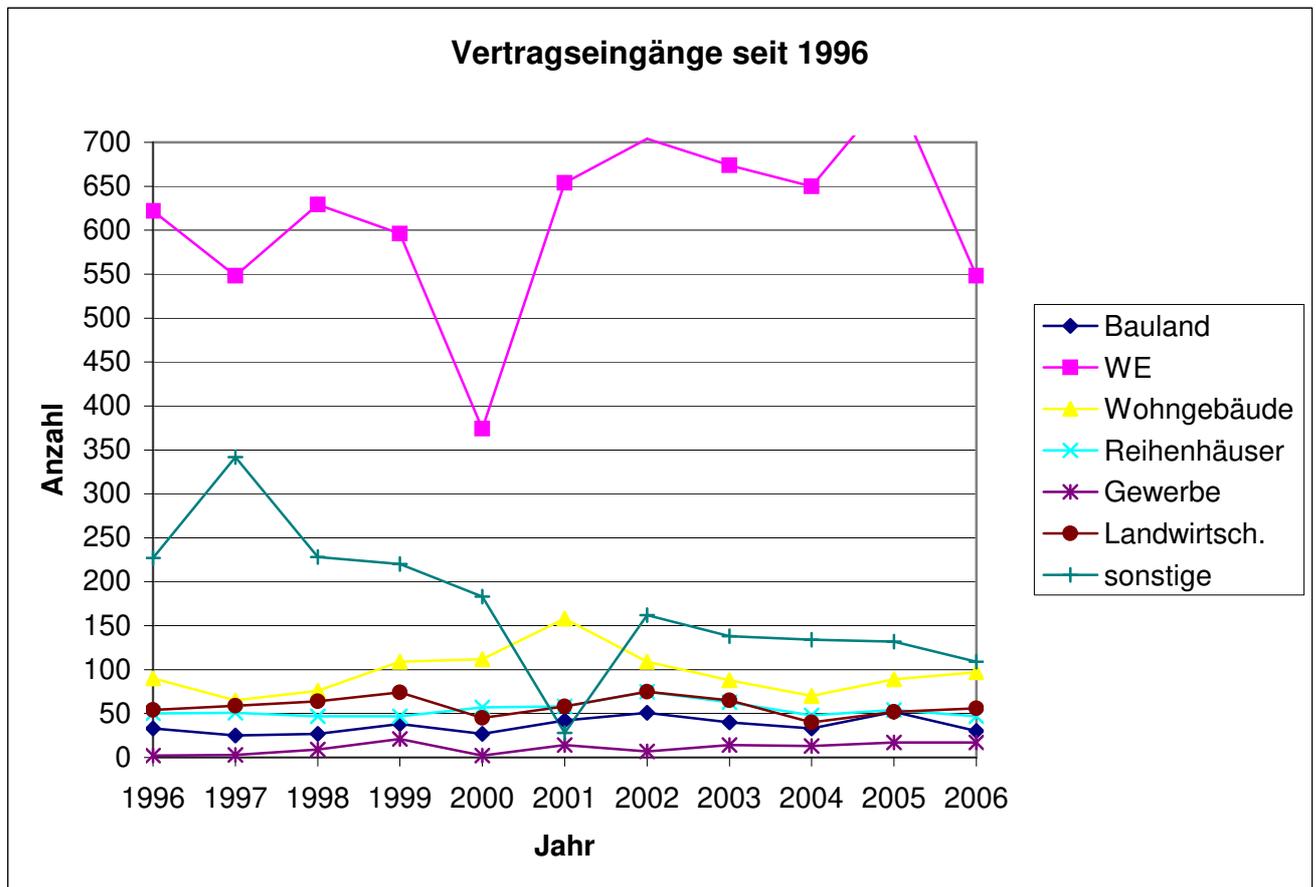
Zudem müssen immer mehr nach § 64 Sozialgesetzbuch kostenfreie Wertermittlungen für das Landratsamt oder ähnliche Behörden, mittlerweile auch für die Agentur für Arbeit (Arbeitslosengeld II), erstellt werden. Diese werden aus Kostengründen durch die Geschäftsstelle erarbeitet.

Einen Antrags-Vordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 32 bis 37

II. Immobilienmarkt 2006

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

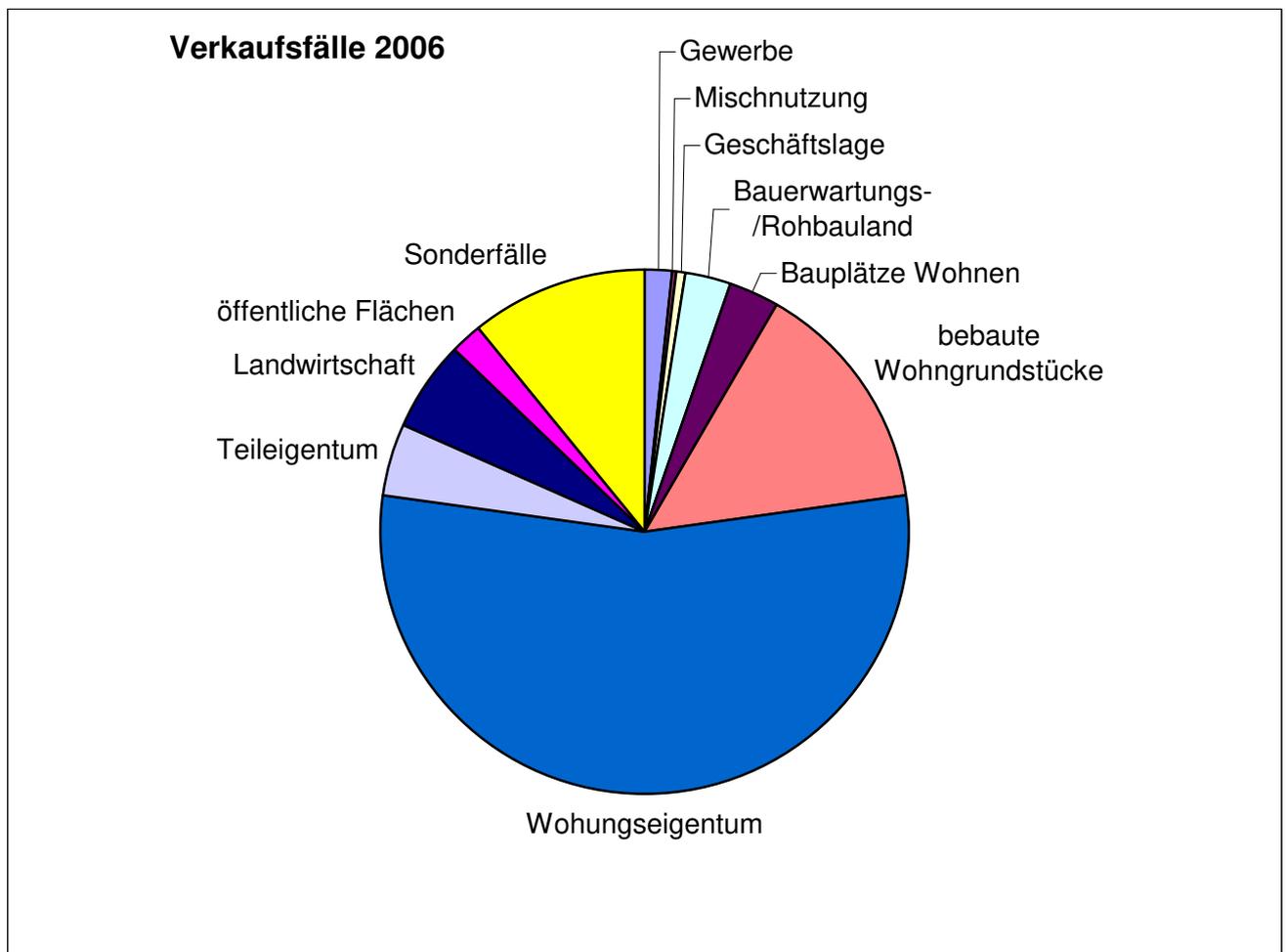
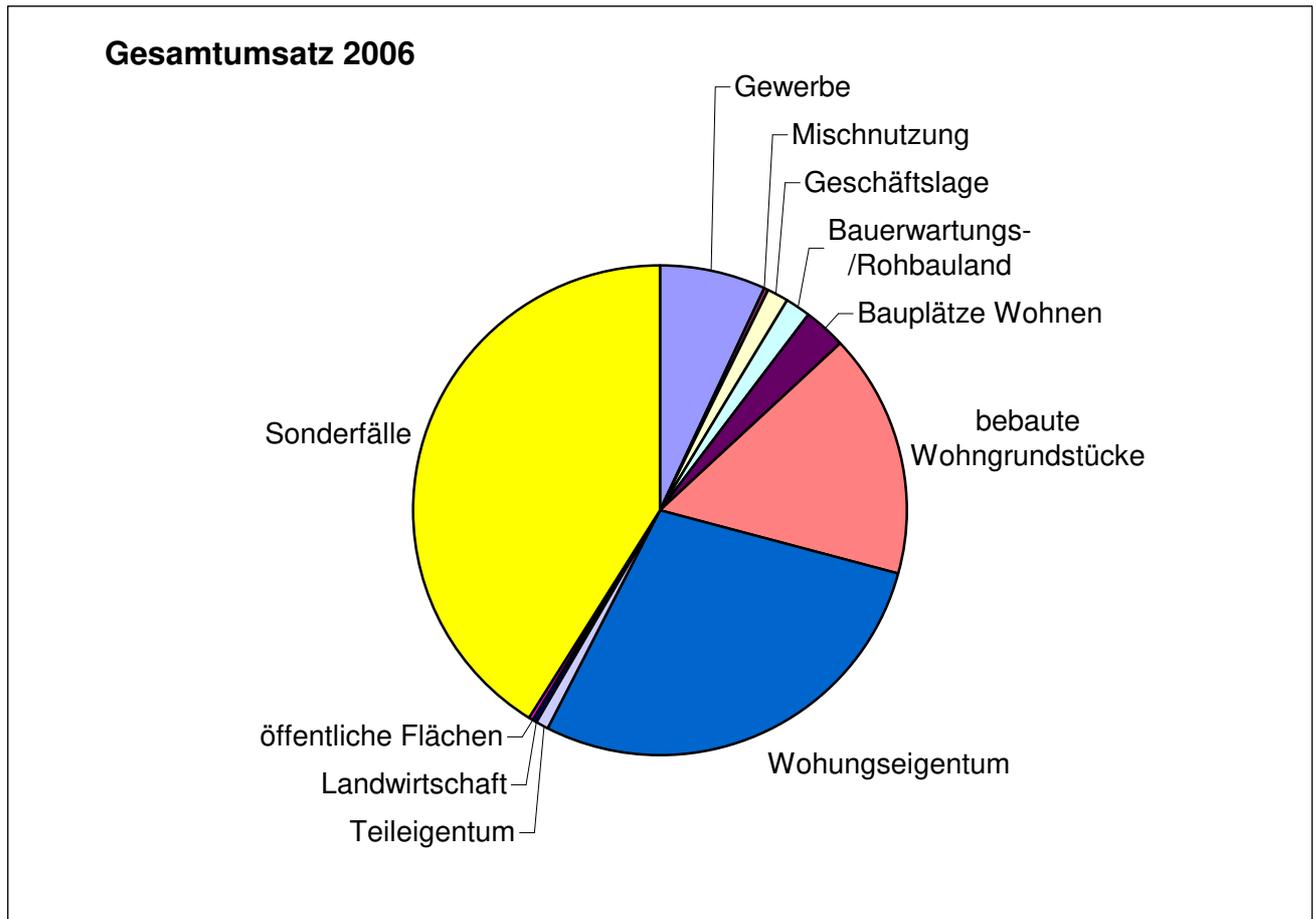


Grundstücksumsatz 2006

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m ²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Mischnutzung					
Mischnutzung	3	3.597	1.107.100	0,30	0,39
Geschäftlage - bebaut	4	2.009	3.640.000	0,40	1,28
Gewerbe / unbebaut	2	1.505	218.225	0,20	0,08
Gewerbe/Industrie – bebaut	15	42.105	19.319.124	1,49	6,81
Wohnen –					
Bauerwartungsland	0	0	0	0	0
Rohbauland	29	27.730	4.574.920	2,89	1,61
bebaute Grundstücke - zum Abbruch	3	5.259	1.283.790	0,30	0,45
Baureife / unbebaute Grundstücke	30	16.330	7.085.794	2,99	2,50
überbaute					
Grundstücke	97	49.967	32.121.177	9,65	11,32
Reihen-/Doppelhäuser	47	11.323	13.064.790	4,68	4,61
Gesamt	144	61.290	45.185.967	14,33	15,93
Wohnungs- und					
Teileigentum	548	-----	80.598.855	54,53	28,41
Gesamt	44	-----	<u>2.824.771</u>	<u>4,38</u>	<u>1,00</u>
	592	-----	83.423.626	58,91	29,41
landwirtschaftl.					
Grundstücke	56	147.377	825.516	5,57	0,29
öffentl. Flächen					
	18	29.000	641.277	1,79	0,23
Sonderfälle	30	-	23.960.727	2,99	8,45
Sonstige (nicht geeignet)*	79	-	92.434.946	7,84	32,57
<hr/>					
Gesamt	1.005	-	283.701.012	100	100

*Hierunter fallen nicht auswertbare Kauffälle wie z.B. Verwandtenverkäufe usw.



Unbebaute Grundstücke:**Bauerwartungs- und Rohbauland**

Wohnungsbau Bauerwartungsland: keine Verträge
 Wohnungsbau Rohbauland ca. 185 €/m²

Gewerbe Bauerwartungsland: keine Verträge
 Gewerbe Rohbauland: keine Verträge

Baureife Grundstücke**Mischgebiet/Gewerbe**

Mischgebiet Wohnen / Gewerbe: Durchschnitt - Gesamtstadt: 360 €/m²
Gewerbe: Durchschnitt – Gesamtstadt 150 €/m²

Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

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

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

**Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 27.06.2007
ermittelten Bodenrichtwerte zum 31.12.2006**

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2005 und 2006

Innenstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1012	635	395/735	allg.Wohnen	0,7	City Ost
1013	530	515/545	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	505	475/520	allg.Wohnen	1,1	Wilhelmstraße Süd
1015	490	490	allg.Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3111	340	340	Misch	0,8	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1021	455	385/535	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	545	470/585	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	490	420/555	allg.Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	465	445/480	allg.Wohnen	0,8	Im Lechenholz
3112	365	300/434	Misch	1,2	Weststadt
3021	135	125/150	Gewerbe	1,4	Grönerstraße
3022	170	145/195	Gewerbe	1,3	Karl-Haußmann-Straße
3023	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	150	150/155	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	150*	125/195*	Gewerbe	1,0	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1031	490	450/550	allg.Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	510**	450/575**	allg.Wohnen	0,8	Favoritegärten
1033	530	450/575	allg.Wohnen	0,8	Reichertshalde
3113	360	festgesetzt	Misch	0,8	Nordstadt
3031	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1041	530**	350/645**	allg.Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	535	470/600	allg.Wohnen	0,8	Schlößlesfeld
1043	495	350/585	allg.Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	530	415/605	allg.Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	580	485/645	allg.Wohnen	0,8	Am Zuckerberg
3114	360	festgesetzt	Misch	0,8	Oststadt

Südstadt					
RiWeZone	€/m² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1051	535	430/630	allg.Wohnen	0,7	Stuttgarter Straße Ost
1052	545**	430/630**	allg.Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	525	475/580	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	560	521/590	allg.Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3115	360	festgesetzt	Misch	0,8	Südstadt
3051	150*	125/195*	Gewerbe	6,0	Ortsüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1061	445	410/520	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	520	510/530	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	200	0/0	Rohbau/WA	-	Am Wasserfall
1064	485	450/520	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3116	360	festgesetzt	Misch	0,8	Pflugfelden
3061	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1071	370	325/410	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	450	445/455	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	475	445/510	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	375	360/415	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	500	festgesetzt	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	435	400/450	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	405**	325/510**	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3117	360	festgesetzt	Misch	0,8	Eglosheim
3071	145	145/145	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	150*	125/195*	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	160	155/170	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	450	festgesetzt	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1081	610	555/655	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	490	420/620	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	520**	420/655**	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	465	420/550	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3118	360	festgesetzt	Misch	0,8	Hoheneck
3081	150*	125/195	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	110	festgesetzt	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1091	485	385/540	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	520	440/585	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	490	430/595	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	515	420/585	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3119	360	festgesetzt	Misch	0,8	Obweil
3091	140	140/145	Gewerbe	1,6	Mausser-/Voithstraße

Grünbühl					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1301	400	festgesetzt	allg.Wohnen	0,8	Gesamt
3120	360	festgesetzt	Misch	0,8	Grünbühl

Neckarweihingen					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1311	435	340/495	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	475	410/550	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	480	430/510	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	165	0/0	Rohbau/WA	0,8	Neckarterrassen
3121	360	festgesetzt	Misch	0,8	Neckarweihingen
3311	145	145/150	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler					
RiWeZone	€/m ² 2006	von/bis	Nutzungsart	GFZ	
1321	410	370/465	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	380	320/430	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	430	430/430	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	410	360/465	allg.Wohnen	0,8	Jahnstraße
3122	360	festgesetzt	Misch	0,8	Poppenweiler
3321	150*	125/195*	Gewerbe	1,6	Mühlackerstraße

* = Durchschnittswert Stadtgebiet

** = Durchschnittswert Stadtteil

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

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

Übersicht über die vom Gutachterausschuss am 16.06.2005 ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.1996

Innenstadt				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1012	520	allg.Wohnen	0,8	City Ost
1013	560	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Nord
1014	530	allg.Wohnen	0,8	Wilhelmstraße Süd
1015	500	allg.Wohnen	0,8	Untere Stadt West
3011	0	Misch		Innenstadt Misch

Weststadt				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1021	500	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Nord
1022	545	allg.Wohnen	0,8	Osterholzallee Süd
1023	545	allg.Wohnen	0,8	Friedenstraße
1024	520	allg.Wohnen	0,8	Im Lechenholz
3012	0	Misch	1,6	Weststadt
3021	250	Gewerbe	1,6	Grönerstraße
3022	250	Gewerbe	1,6	Karl-Haußmann-Straße
3023	250	Gewerbe	1,6	Bleyle/Nestlé
3024	250	Gewerbe	1,6	Kammererstraße
3025	230	Gewerbe	1,6	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	250	Gewerbe	1,6	Osterholz
3920	0	Gew./Rohbau		Wöhlerstraße

Nordstadt				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1031	560	allg.Wohnen	0,8	Bismarckstraße
1032	630	allg.Wohnen	0,8	Favoritengärten
1033	555	allg.Wohnen	0,8	Reichertshalde
3031	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße

Oststadt				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1041	500	allg.Wohnen	0,8	Robert-Koch-Straße
1042	515	allg.Wohnen	0,8	Schloßlesfeld
1043	515	allg.Wohnen	0,8	Schorndorfer Straße Süd
1044	515	allg.Wohnen	0,8	Rotbäumlesfeld
1045	530	allg.Wohnen	0,8	Am Zuckerberg

Südstadt				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1051	545	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße Ost
1052	545	allg.Wohnen	0,8	Geschwister-Scholl-Straße
1053	560	allg.Wohnen	0,8	Stuttgarter Straße West
1054	-	allg.Wohnen	1,0	Am Sonnenberg
3051	-	Gewerbe	6,0	Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl

Pflugfelden				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1061	520	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Nord
1062	480	allg.Wohnen	0,8	Möglinger Straße Süd
1063	-	allg.Wohnen	-	Am Wasserfall
1064	480	allg.Wohnen	0,8	Hoffeldstraße
3061	230	Gewerbe	1,6	Schultheiß-Köhle-Straße

Eglosheim				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1071	420	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Nord
1072	430	allg.Wohnen	0,8	Hirschbergstraße Süd
1073	475	allg.Wohnen	0,8	Hahnenstraße
1074	470	allg.Wohnen	0,8	Vaihinger Straße
1075	550	allg.Wohnen	0,8	Lichtäcker
1076	530	allg.Wohnen	0,8	Eglosheim Ost
1077	430	allg.Wohnen	1,1	Reuteallee
3071	230	Gewerbe	1,4	Hundshalde
3072	230	Gewerbe	1,4	Monreposstraße
3073	215	Gewerbe	2,0	Tammer Feld
3074	500	SO-gebiet	2,4	Breuningerland/IKEA

Hoheneck				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1081	595	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck West
1082	590	allg.Wohnen	0,8	Hoheneck Ost
1083	525	allg.Wohnen	1,0	Uferstraße
1084	560	allg.Wohnen	0,8	Lichtenbergstraße
3081	250	Gewerbe	1,6	Marbacher Straße
4081	175	Industiegeb.	-	RWE/EnBW

Obweil				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1091	475	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Nord
1092	520	allg.Wohnen	0,8	Friesenstraße Süd
1093	495	allg.Wohnen	0,8	Lange Straße
1094	-	allg.Wohnen	0,8	Gegen Eich
3091	195	Gewerbe	1,6	Mauser-/Voithstraße

Grünbühl				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1301	430	allg.Wohnen	0,8	Gesamt

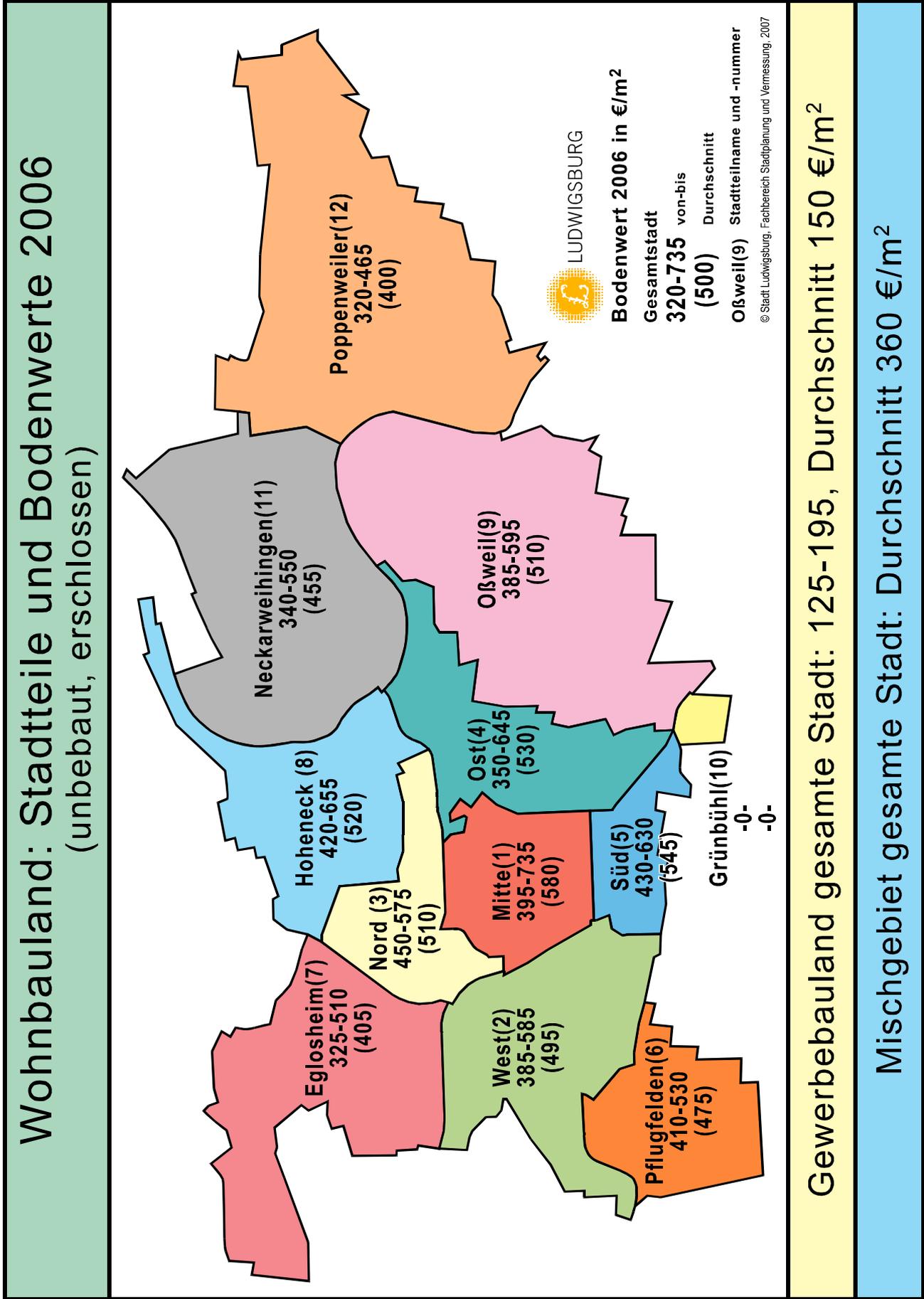
Neckarweihingen				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1311	515	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße West
1312	460	allg.Wohnen	0,8	Hauptstraße Ost
1313	470	allg.Wohnen	0,8	Lechtstraße Ost
1314	-	allg.Wohnen	-	Neckarterrassen
3311	230	Gewerbe	1,6	Austraße

Poppenweiler				
RiWeZone	€/m ² 1996	Nutzungsart	GFZ	
1321	525	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße West
1322	465	allg.Wohnen	0,8	Steinheimer Straße Ost
1323	490	allg.Wohnen	0,8	Sommerhalde
1324	-	allg.Wohnen	-	Jahnstraße
3321	165	Gewerbe	1,6	Mühläckerstraße

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

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

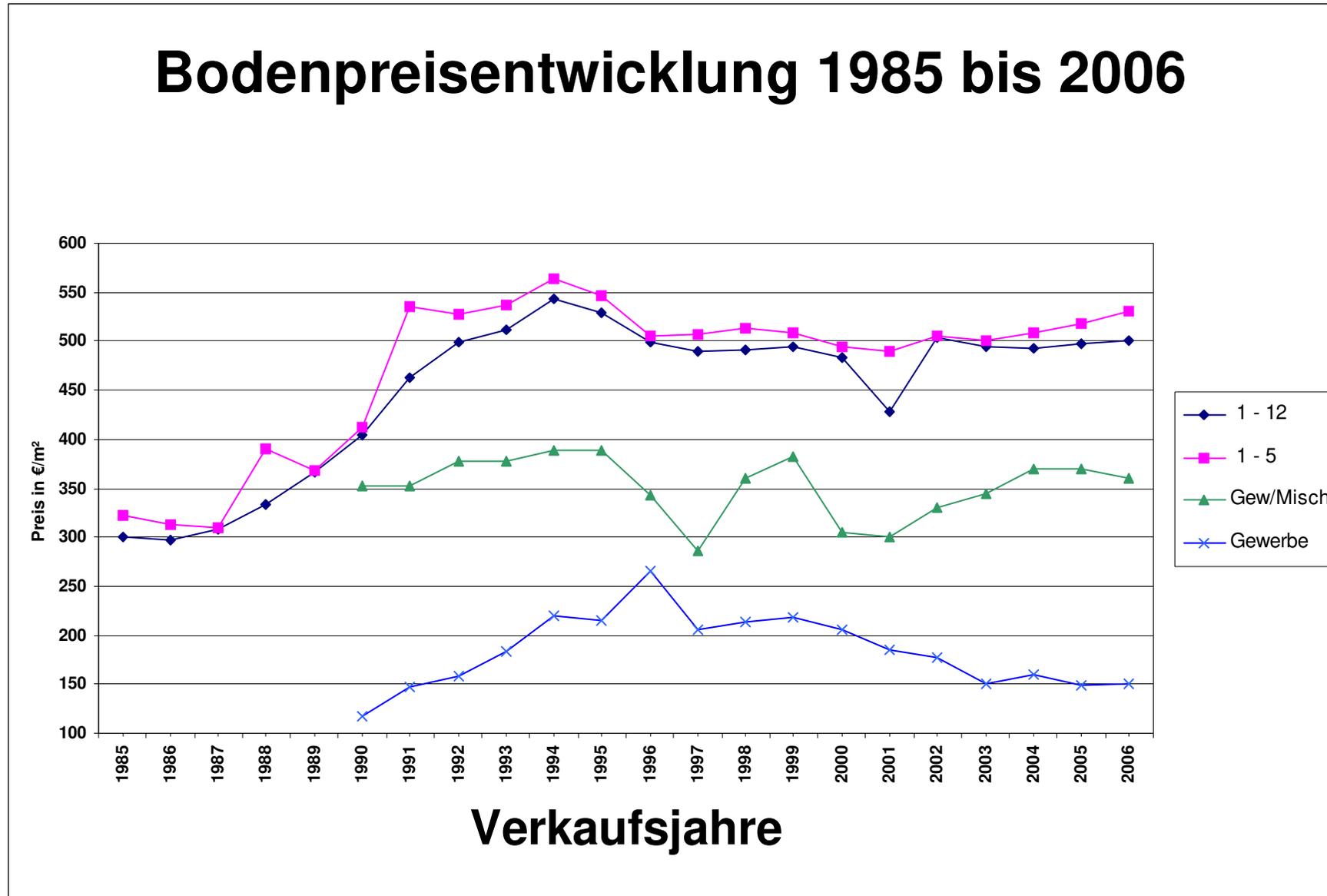
Bodenwerte 2006 Karte



Wohnbaugrundstücke 1985 bis 2006 Tabelle

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

Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2006 –Grafik-



Landwirtschaftliche Grundstücke in 2006

Ackerland Stadtgebiet	1,35 - 6,60 €/m²	Ø 4,00 €/m²
Pflugfelden	5,30 - 6,00 €/m ²	Ø 5,65 €/m ²
Hoheneck	3,50 - 6,00 €/m ²	Ø 4,75 €/m ²
Oßweil	1,35 - 6,60 €/m ²	Ø 4,25 €/m ²
Neckarweihingen	2,25 - 5,80 €/m ²	Ø 3,55 €/m ²
Poppenweiler	1,35 - 6,00 €/m ²	Ø 3,50 €/m ²

Baumwiesen Stadtgebiet es lagen keine auswertbaren Verträge vor

Weinberge Stadtgebiet	3,40 - 8,80 €/m²	Ø 6,10 €/m²
Hoheneck	6,85 - 8,80 €/m ²	Ø 7,80 €/m ²
Neckarweihingen	3,40 - 8,00 €/m ²	Ø 5,90 €/m ²

Garten/Freizeit Stadtgebiet	9,25 - 35,00 €/m²	Ø 17,00 €/m²
Hoheneck	13,00 - 35,00 €/m ²	Ø 23,00 €/m ²
Oßweil	9,25 - 19,00 €/m ²	Ø 14,00 €/m ²
Poppenweiler	13,25 - 20,50 €/m ²	Ø 17,00 €/m ²

Waldflächen Stadtgebiet es lagen keine auswertbaren Verträge vor

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die Auswertung der Verträge aus den **Jahren 2005 und 2006** (103 Verträge) zusammengefasst.

2005/2006	Äcker			Baumwiesen			
	Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
	Pflugfelden	2	5,65	5,30 – 6,00	0	0	0
	Hoheneck	6	4,75	3,50 – 6,00	1	5,00	5,00
	Oßweil	21	4,10	1,35 – 6,60	1	3,25	3,25
	Neckarweihingen	9	3,90	2,25 – 5,80	3	4,25	3,00 – 6,65
	Poppenweiler	18	3,80	1,35 – 6,50	1	5,00	5,00
	Summen/Gesamt	56	4,00	1,35 – 6,60	6	4,35	3,00 – 6,65
		Weinberge			Garten- u. Weekend /Freizeit		
	Bereich	Anzahl	Ø €	Von/bis €	Anzahl	Ø €	Von/bis €
	Hoheneck	6	7,65	6,50 – 8,80	10	21,00	8,00 – 35,00
	Oßweil	0	0	0	10	14,00	9,00 – 22,00
	Neckarweihingen	10	6,05	3,05 – 9,00	1	10,00	10,00
	Poppenweiler	1	11,50	11,50	3	17,00	13,00 – 20,00
	Summen/Gesamt	17	5,90	3,05 – 8,80	24	17,00	8,00 – 35,00

Waldflächen Stadtgebiet durchschnittlich 2,00 €/m²

Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke 2006*

Nutzungsart	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €
Reihen- u. Doppelhäuser	47	11.323	13.064.790
Ein- u. Zweifamilienhäuser	59	27.448	20.032.050
Drei- u. Vierfamilienhäuser	15	7.681	4.640.000
Mehrfamilienhäuser	3	5.242	2.362.000
Gemischt genutzte Häuser	8	6.427	2.664.627
Gewerbe/Industrie	15	42.105	19.319.124
Geschäftslage	4	2.009	3.640.000
Gesamt	151	102.235	65.722.591

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

* nur für die Statistik geeignete Kaufverträge

Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen/Doppelhäuser, 1, 2 u. 3-4 Fam. Häuser 2005/2006								
Geb.-Art	Anzahl	Baujahr		Fläche m ²		Kaufpreis €		Bodenwert anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u. Doppel- Häuser	8	1900	1945	167	500	92.000	325.000	80%
		1933		344		203.000		
	7	1946	1960	186	411	140.000	269.000	63%
		1956		310		210.000		
	16	1961	1970	170	515	180.000	345.000	58%
		1966		289		251.000		
	17	1971	1980	150	400	211.000	350.000	43%
		1975		258		265.000		
	11	1981	1990	104	317	215.000	350.000	35%
		1986		204		277.000		
	3	1991	2000	171	300	275.000	380.000	33 %
		1995		230		318.000		
	3	2001	2004	150	175	250.000	315.000	28%
		2003		161		275.000		
56	2005	2007	105	392	275.000	498.000	30%	
	2005		197		335.000			
Freist.- Einfam. Häuser	4	1900	1945	217	774	130.000	550.000	79%
		1930		499		298.000		
	17	1946	1960	285	1.004	180.000	570.000	73%
		1954		510		342.000		
	24	1961	1970	121	643	142.000	1.133.000	57%
		1965		435		356.000		
	6	1971	1980	250	529	220.000	600.000	52%
		1975		424		381.000		
	7	1991	2000	188	600	260.000	770.000	34%
		1997		285		410.000		
	4	2001	2004	141	202	207.000	316.000	29%
		2002		170		272.000		

Freist.- Einfam. Häuser	5	2005	2007	180	690	310.000	675.000	34%	
		2006		388		573.000			
2-Fam. Häuser	7	1900	1945	227	501	151.000	350.000	77%	
		1933		370		237.000			
	18	1946	1960	241	846	187.000	510.000	67%	
		1954		432		289.000			
	8	1961	1970	276	930	194.000	600.000	63%	
		1965		601		409.000			
	2	1971	1980	394	744	314.000	600.000	56%	
		1975		569		457.000			
	3 u. 4 Fam.- Häuser	9	1900	1945	262	542	170.000	360.000	72%
			1935		404		249.000		
14		1946	1960	279	565	230.000	430.000	63%	
		1953		438		311.000			
9		1961	1970	316	595	305.000	460.000	57%	
		1966		475		355.000			
2		1981	1990	380	654	430.000	460.000	52%	
		1989		517		445.000			

Die Abweichungen zu den Zahlen auf Seite 20 ist dadurch bedingt, dass in dieser Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren **2005 und 2006** berücksichtigt wurden.

Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren

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

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

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

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

Grundlage der Auswertung sind 500 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2006.

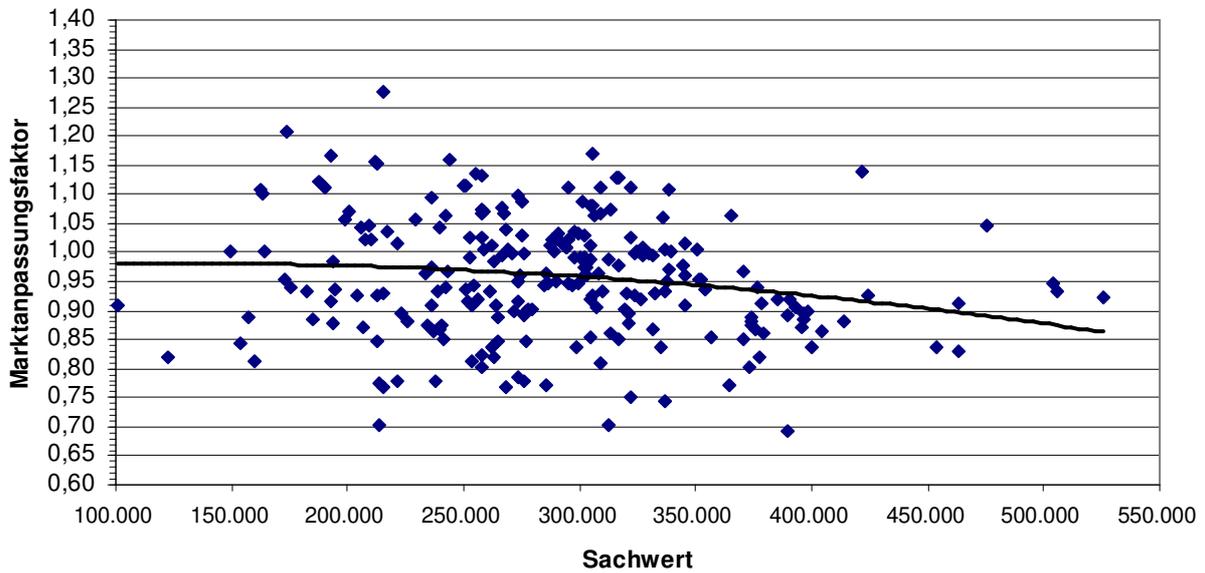
Achtung:

Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie können als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten betrachtet werden. Je nach Art und Lage des Objekts können die ermittelten Marktanpassungsfaktoren nach oben oder unten variieren.

Anwendungsbeispiele:			
Reihenhaus		Zweifamilienhaus	
Sachwert:	250.000 €	Sachwert	400.000 €
Abschlag (3 %)	7.500 €	Abschlag (13 %)	52.000 €
	—————		—————
Verkehrswert	242.500 €	Verkehrswert	348.000 €

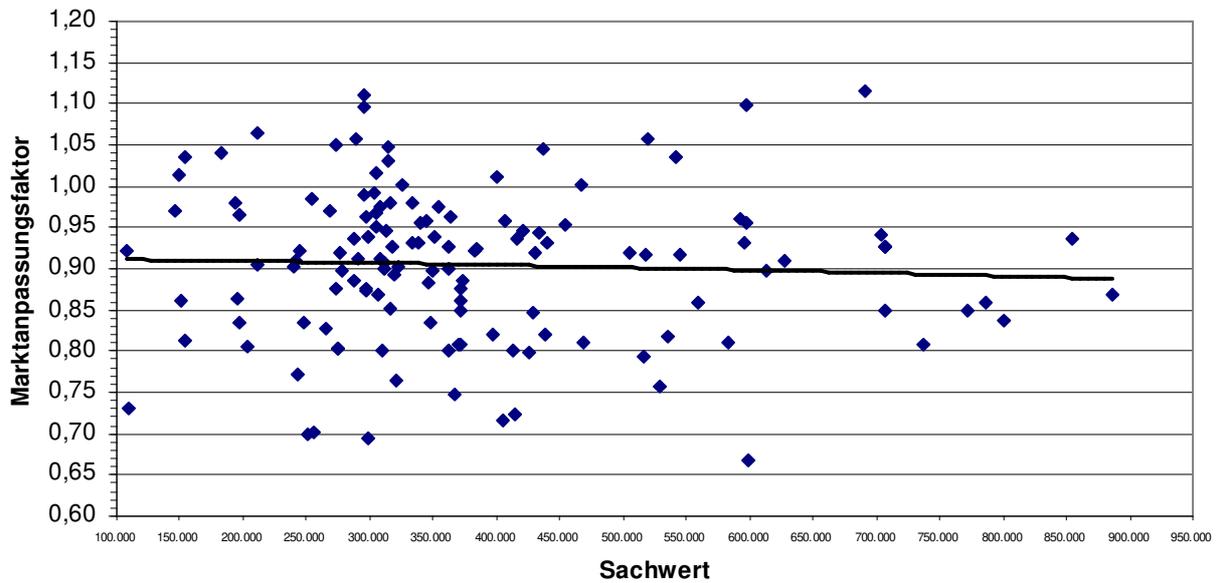
Zu + Abschläge Reihen- /Doppelhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2006
ohne Bebauungsabschlag



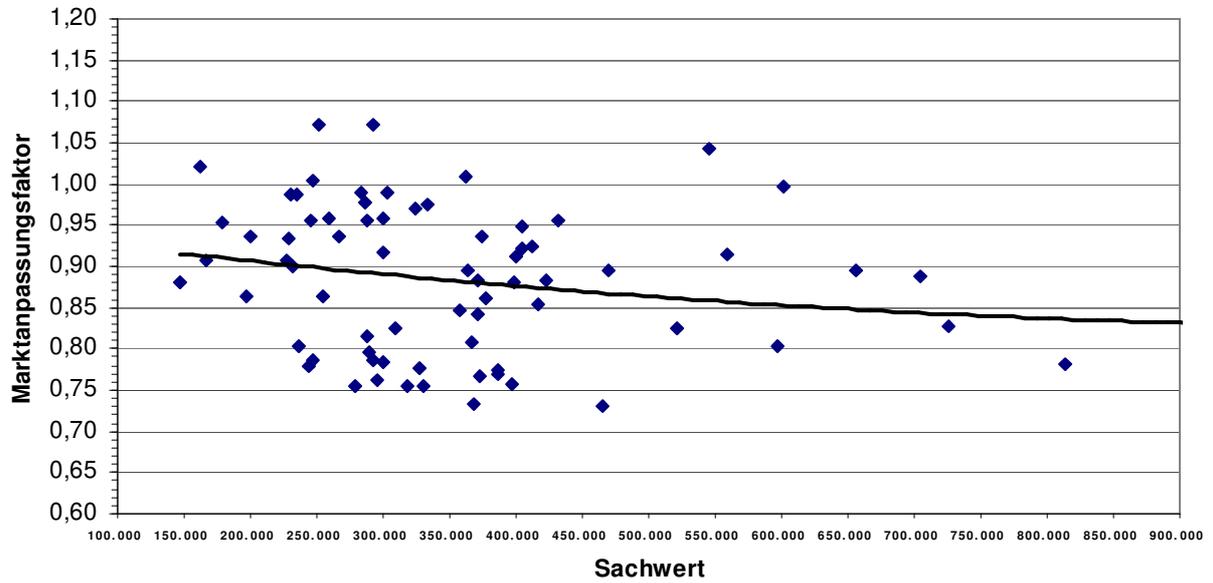
Zu + Abschläge Einfamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2006
ohne Bebauungsabschlag



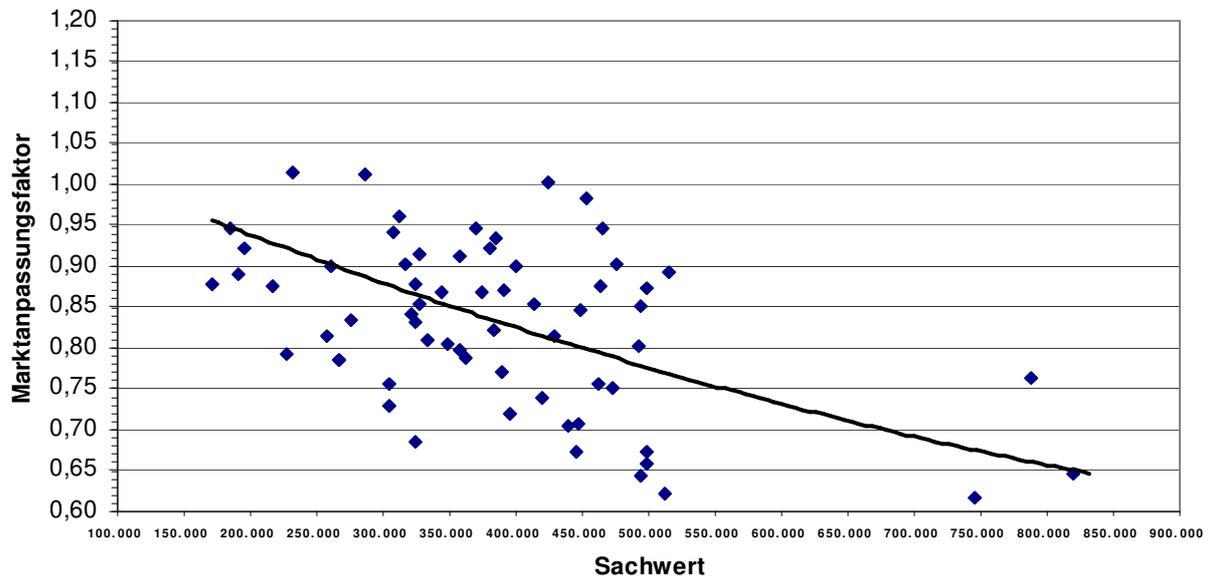
Zu- und Abschläge Zweifamilienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2006
ohne Bebauungsabschlag



Zu- und Abschläge 3 + 4 Familienhäuser

Kaufverträge 2003 bis 2006
ohne Bebauungsabschlag



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 2006 ff** lag bei **ca. 2.526 €/m²** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 2.214 €/m² bis. 2.929 €/m² . Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 95 m².

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum:

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche

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

betreutes Wohnen:

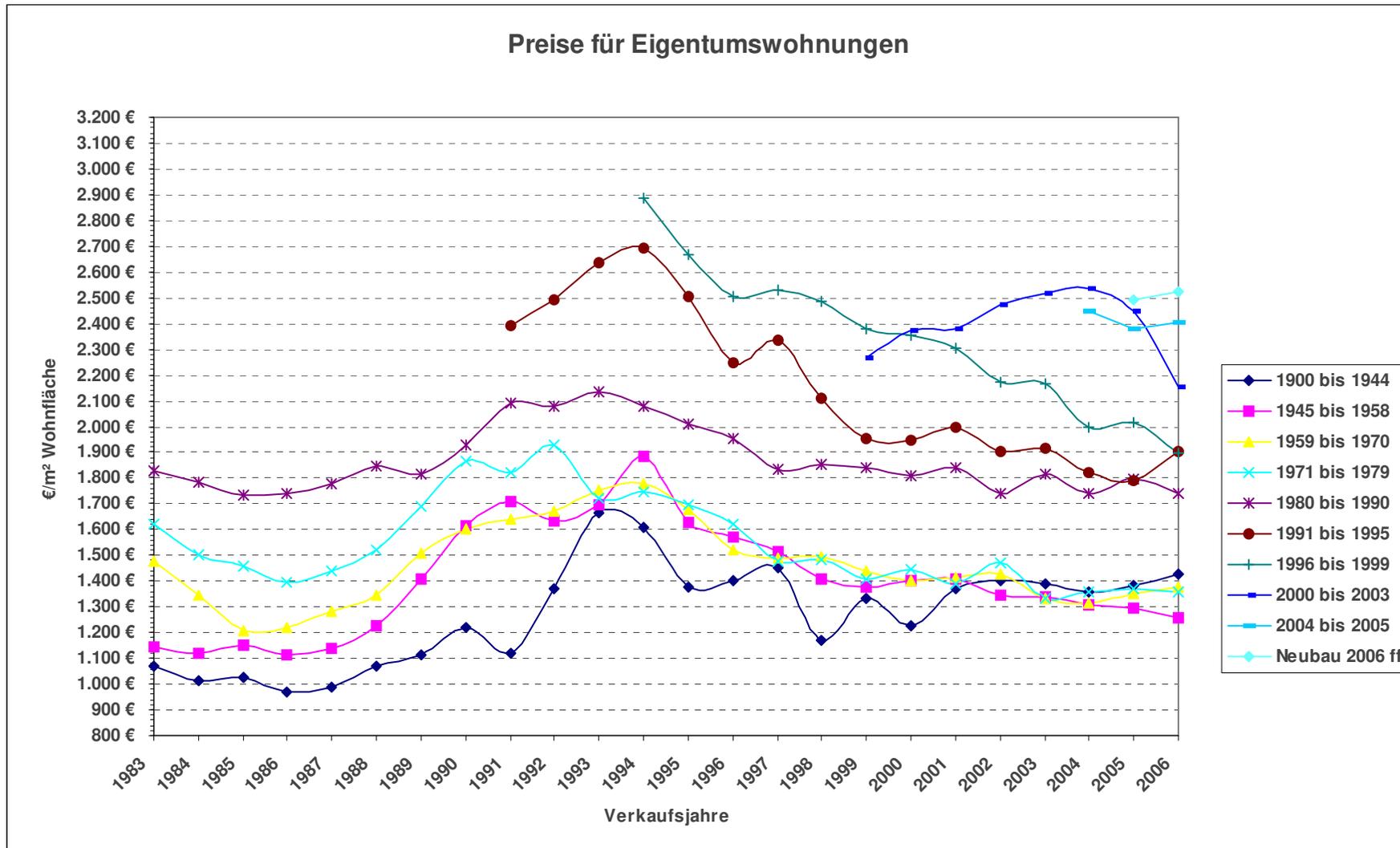
Stadtgebiet ohne Gemeinschaftseinrichtungen: 2.939 €/m² Wohnfläche

Stadtgebiet mit Gemeinschaftseinrichtungen: 4.564 €/m² Wohnfläche

* Bei dem für den Baujahrenbereich 1900 bis 1944 ermittelten Durchschnittswert muss davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Gebäude bzw. Wohnungen umfassend saniert und modernisiert wurde. Die Kaufpreisspanne betrug 884 bis 1.913 €/m² Wohnfläche.

TG-Stellplätze/offene Stellplätze						
	Baujahr bis 2000			ab Baujahr 2001		
	Anz.	Ø	Spanne	Anz.	Ø	Spanne
TG Stellplätze	7	9.400	8.500 – 12.500	7	10.500	9.000 – 16.000
Gesamt						
offene Stellplätze	2	4.500	4.000 – 5.000			

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2006 –Grafik-



Antrag für Verkehrswertgutachten

 Antragsteller (Name und Anschrift)

Tel.: _____

An den
 Gutachterausschuss
 bei der Stadt Ludwigsburg
 Postfach 249

71602 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

Beilage: Unbeglaubigter Grundbuchauszug **aktuell** (in jedem Fall beifügen)
 - ohne Abt. III -
Mietverträge bei ganz oder teilweise vermieteten Objekten

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

 in Ludwigsburg

 Flurstück Nr.:

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

 (bei Nichteigentümer bitte entsprechende Vollmacht beifügen)

 Zweck:

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

 Wertermittlungs-Stichtag:

 Anzahl der benötigten Gutachten:

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Bitte wenden

Auskünfte zum Objekt:Bei bebauten Grundstücken:

a) monatliche Mieteinnahmen (bei Eigennutzung Mietwert)

Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!

Stockwerk/Bezeichnung,
Anzahl der Räume, **Wohnfläche**
(z.B. 3 Zimmer, Küche, Bad
WC, Büro, Werkstatt, usw.)
- auch für eigengenutzte
Räume

monatl. Gesamtmiete
(einschl. Nebenab-
gaben)

Bemerkungen (ins.
über Verwandten-
und Gefälligkeits-
mieten
Name/Tel.-Nr.
Mieter

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

(wenn Zeilen nicht ausreichend, bitte gesondertes Blatt beifügen)

Mietverträge beilegen !

b) Baujahr: _____

Renovierungsjahr: _____

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

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

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

 Datum / Unterschrift des Antragstellers

Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

SATZUNG

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

(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 in Verbindung mit den §§ 2 und 8a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982/28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 07. Oktober 1992/17. November 1998/21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

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

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

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

§ 3

Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zulegen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4

Gebührenhöhe

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

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

§ 5

Rücknahme eines Antrages

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

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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

§ 7

Entstehung und Fälligkeit

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

§ 8

Übergangsbestimmungen

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

§ 9

Inkrafttreten

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

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke
Oberbürgermeister