

## Immobilienmarkt 2004 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:**

- bebaute und unbebaute Grundstücke: Frau Fink      Telefon: 07141/910-2608
- Wohnungseigentum: Frau Förstner      Telefon: 07141/910-2598
- e-mail: [gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de](mailto:gutachterausschuss@stadt.ludwigsburg.de)
- Internet [www.ludwigsburg.de](http://www.ludwigsburg.de)

**Preis:** - bei Abholung: 15 EURO  
- bei Zusendung: 20 EURO

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

### **Vorbemerkung:**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ludwigsburg hat die Daten der Kaufpreissammlung 2004 zur Veröffentlichung aufbereitet.

Das Ergebnis ist der vorliegende Bericht über den Immobilienmarkt 2004. 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 reine Rechenwerte 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.

Wir hoffen mit dem Bericht einen Beitrag zur größeren Transparenz des Immobilienmarktes in Ludwigsburg zu leisten.

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg .....</b>           | <b>3</b>  |
| <b>Bestellte Gutachter 2002 bis 2006.....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>Jahresbericht 2004 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....</b>      | <b>6</b>  |
| <b>Grundstücksumsatz .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Bauerwartungs- und Rohbauland .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Baureife Grundstücke .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Wohnungsbau .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Gewerbe: Durchschnitt – Gesamtstadt 160 €/m<sup>2</sup>.....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg.....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 / 01.01.1996.....</b>                           | <b>10</b> |
| <b>Übersicht über die ermittelten Bodenwerte zum 31.12. 2004 .....</b>            | <b>12</b> |
| <b>Bodenwerte 2004 Karte.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>Wohnbaugrundstücke 1982 bis 2004 Tabelle.....</b>                              | <b>14</b> |
| <b>Bodenpreisentwicklung 1982 bis 2004 – Grafik .....</b>                         | <b>15</b> |
| <b>Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke .....</b>                              | <b>16</b> |
| <b>Auswertungen Häuser .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>Landwirtschaftliche Grundstücke .....</b>                                      | <b>19</b> |
| <b>Wohnungseigentum .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>Auswertungen 2004 .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>WE-Preise nach Baujahrbereichen in Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche .....</b> | <b>23</b> |
| <b>Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2004 – Grafik.....</b>                      | <b>24</b> |
| <b>Antrag für Verkehrswertgutachten.....</b>                                      | <b>25</b> |
| <b>Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten / Auskünfte.....</b>                 | <b>27</b> |

## **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. Auf den 04.03.2002 mussten die Gutachter neu bestellt werden. Es sind jetzt 23 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. Diese 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 2002 bis 2006:**

(Stand 04.03.2002)

**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:

Stadtrat **Bronner**, Hartwig  
(Kaufmann)

Stadträtin **Liepins**, Margit

Stadtrat **Noz**, Reinhold  
(Elektromeister)

**Klett**, Hartmut  
(freier Architekt)

**Brosi**, Dieter  
(Gärtnermeister)

**Götter**, Alfred  
(Landwirt)

**Köhle**, Fritz †  
(Agraring.)

**Haller**, Jochen  
(Leitender Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer,  
Bezirkskammer Ludwigsburg)

**Kassner**, Jürgen  
(freier Architekt; Dipl.Ing.)

**Hörmann**, Bernd  
(Immobilienkaufmann)

Stadtrat **Dr. Heer**, Volker  
(Dipl. Volkswirt)

**Liebchen**, Andreas  
(Kreisgärtnermeister)

**Rettig**, Wolfgang  
(Vermessungsamtsrat)

**Röhling**, Markus  
(Staatl. Vermögens- und Hochbauamt Ludwigsburg)

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

**Siepmann**, Sebastian  
(Rechtsanwalt, Mietervertreter)

**Peschek**, Thomas  
(Finanzamt Ludwigsburg – Stv. Topolewski, Hans )

**Schüle**, Uwe  
(Bauingenieur)

**Weissinger**, Andreas  
(Dipl.-Ing.;Bauingenieur)

## Jahresbericht 2004 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Der Gutachterausschuss hatte in 13 Sitzungen insgesamt 65 Gutachten mit einem Verkehrswert von rd. 13,9 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  |
| Bebaute Grundstücke                      | 42 |
| Wohnungseigentum                         | 19 |
| Sonstige                                 | 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 Sozialhilfegesetz 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. Allein im Jahr 2004 waren es insgesamt 10 Fälle.

Einen Antrags-Vordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 24 - 29.

### Vertragseingang seit 1991:

| Jahr        | Insg. | Bauland | WE  | Wohnh. | Reihenh. | Gewerbe | landw.G. | sonst |
|-------------|-------|---------|-----|--------|----------|---------|----------|-------|
| <b>1991</b> | 1405  | 80      | 865 | 151    | 25       | 41      | 67       | 176   |
| <b>1992</b> | 1555  | 57      | 986 | 102    | 35       | 5       | 69       | 216   |
| <b>1993</b> | 1875  | 42      | 996 | 89     | 57       | 6       | 38       | 617   |
| <b>1994</b> | 1040  | 37      | 584 | 76     | 30       | 6       | 50       | 173   |
| <b>1995</b> | 1174  | 32      | 648 | 74     | 36       | 9       | 58       | 266   |
| <b>1996</b> | 1133  | 33      | 622 | 90     | 50       | 2       | 54       | 227   |
| <b>1997</b> | 1155  | 25      | 548 | 65     | 51       | 3       | 59       | 342   |
| <b>1998</b> | 1126  | 27      | 629 | 76     | 47       | 9       | 64       | 228   |
| <b>1999</b> | 1104  | 38      | 596 | 109    | 47       | 21      | 74       | 220   |
| <b>2000</b> | 804   | 27      | 374 | 112    | 57       | 2       | 45       | 183   |
| <b>2001</b> | 1013  | 42      | 654 | 158    | 58       | 14      | 58       | 28    |
| <b>2002</b> | 1214  | 51      | 704 | 109    | 75       | 7       | 75       | 162   |
| <b>2003</b> | 1135  | 40      | 674 | 88     | 63       | 14      | 65       | 138   |
| <b>2004</b> | 1065  | 33      | 650 | 70     | 48       | 13      | 40       | 134   |

## Grundstücksumsatz

### Gesamt 2004:

Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

| Art                                  | Anzahl       | Fläche m <sup>2</sup> | Kaufpreis in €     | Fälle<br>%   | Umsatz<br>%  |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------------|
| <b>Gewerbe</b>                       |              |                       |                    |              |              |
| Bauerwartungsland                    | 1            | 1.584                 | 60.746             | 0,09         | 0,03         |
| Rohbauland                           | 2            | 3.961                 | 172.145            | 0,19         | 0,09         |
| Mischnutzung                         | 1            | 5.681                 | 2.700.000          | 0,09         | 1,38         |
| Geschäftlage - bebaut                | 2            | 1.209                 | 4.965.000          | 0,19         | 0,15         |
| Gewerbe / unbebaut                   | 4            | 1.919                 | 302.550            | 0,38         | 0,15         |
| Gewerbe/Industrie – bebaut           | 5            | 20.380                | 7.607.023          | 0,47         | 3,88         |
| <b>Wohnen –</b>                      |              |                       |                    |              |              |
| bebaute Grundstücke<br>- zum Abbruch | 3            | 2.009                 | 1.221.040          | 0,28         | 0,62         |
| Baureife / unbebaute<br>Grundstücke  | 33           | 21.018                | 10.069.321         | 3,10         | 5,13         |
| <b>überbaute</b>                     |              |                       |                    |              |              |
| <b>Grundstücke</b>                   | 70           | 33.806                | 23.158.981         | 6,57         | 11,81        |
| <b>Reihen-/Doppelhäuser</b>          | <u>48</u>    | <u>12.797</u>         | <u>11.719.200</u>  | <u>4,51</u>  | <u>5,97</u>  |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>118</b>   | <b>46.603</b>         | <b>34.878.181</b>  | <b>11,08</b> | <b>17,78</b> |
| <b>Wohnungs- und</b>                 | 650          | -----                 | 95.011.894         | 61,03        | 48,43        |
| <b>Teileigentum</b>                  | <u>62</u>    | -----                 | <u>1.191.200</u>   | <u>5,82</u>  | <u>0,61</u>  |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>712</b>   | -----                 | <b>96.203.094</b>  | <b>66,85</b> | <b>49,04</b> |
| <b>landwirtschaftl.</b>              |              |                       |                    |              |              |
| <b>Grundstücke</b>                   | 40           | 54.400                | 321.057            | 3,76         | 0,16         |
| <b>öffentl. Flächen</b>              | 10           | 7.294                 | 76.143             | 0,94         | 0,04         |
| Sonderfälle                          | 27           | -                     | 17.125.722         | 2,54         | 9,74         |
| /Sonstige (nicht geeignet)*          | 107          | -                     | 21.215.623         | 10,05        | 11,81        |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>1.065</b> | -----                 | <b>196.912.645</b> | <b>100</b>   | <b>100</b>   |

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

**Unbebaute Grundstücke:****Bauerwartungs- und Rohbauland**Gewerbe Bauerwartungsland ca. 38 €/m<sup>2</sup>

Wohnungsbau – 0

Gewerbe – Rohbauland ca. 44 €/m<sup>2</sup>**Baureife Grundstücke****- Wohnungsbau**

Insgesamt wurden 33 Verträge ausgewertet. Für die einzelnen Gebiete ergeben sich folgende Zahlen:

| <b>Art</b>                    | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche m<sup>2</sup></b> | <b>Kaufpreis in €</b> | <b>Ø*<br/>€/m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>LB – Ost 04</b>            | 3             | 995                         | 499.125               | 502                           |
| <b>LB – Süd 05</b>            | 6             | 6.986                       | 3.194.604             | 457                           |
| <b>LB – Pflugfelden 06</b>    | 3             | 895                         | 393.018               | 439                           |
| <b>LB – Hoheneck 08</b>       | 2             | 1.198                       | 599.815               | 501                           |
| <b>LB - Oßweil 09</b>         | 13            | 8.594                       | 4.378.179             | 509                           |
| <b>LB - Poppenweiler 12</b>   | 4             | 1.277                       | 489.580               | 384                           |
| <b>Restliches Stadtgebiet</b> | 2             | 1.073                       | 515.000               | 480                           |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>33</b>     | <b>21.018</b>               | <b>10.069.321</b>     | <b>480</b>                    |

\* Die errechneten Durchschnittswerte sind ohne Berücksichtigung besonderer Umstände rein rechnerisch ermittelt.

**- Gewerbe: Durchschnitt – Gesamtstadt 160 €/m<sup>2</sup>**

## Durchschnittliche Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg

| Jahr | Stadtgebiet<br>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 € |

---

Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf Seite 9 angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich. Die Bodenwerte für einzelne Gebiete können Sie der nachfolgenden Bodenwertkarte oder der Tabelle entnehmen.

## Bodenrichtwerte zum 31.12.2004 / 01.01.1996

| Innenstadt |                       |                       |             |     |                    |
|------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|--------------------|
| RiWeZone   | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                    |
| 1012       | 570                   | 520                   | allg.Wohnen | 0,8 | City Ost           |
| 1013       | 520                   | 560                   | allg.Wohnen | 0,8 | Wilhelmstraße Nord |
| 1014       | 545                   | 530                   | allg.Wohnen | 0,8 | Wilhelmstraße Süd  |
| 1015       | 500                   | 500                   | allg.Wohnen | 0,8 | Untere Stadt West  |
| 3011       | 0                     | 0                     | Misch       |     | Innenstadt Misch   |

| Weststadt |                       |                       |             |     |                                |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|--------------------------------|
| RiWeZone  | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                                |
| 1021      | 490                   | 500                   | allg.Wohnen | 0,8 | Osterholzallee Nord            |
| 1022      | 470                   | 545                   | allg.Wohnen | 0,8 | Osterholzallee Süd             |
| 1023      | 485                   | 545                   | allg.Wohnen | 0,8 | Friedenstraße                  |
| 1024      | 465                   | 520                   | allg.Wohnen | 0,8 | Im Lechenholz                  |
| 3012      | 410                   | 0                     | Misch       | 1,6 | Weststadt                      |
| 3021      | 150                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Grönerstraße                   |
| 3022      | 150                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Karl-Haußmann-Straße           |
| 3023      | 160                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Bleyle/Nestlé                  |
| 3024      | 160                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Kammererstraße                 |
| 3025      | 160                   | 230                   | Gewerbe     | 1,6 | Frommannkaserne/Hintere Halden |
| 3026      | 130                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Osterholz                      |
| 3920      | 55                    | 0                     | Gew./Rohbau |     | Wöhlerstraße                   |

| Nordstadt |                       |                       |             |     |                  |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|------------------|
| RiWeZone  | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                  |
| 1031      | 480                   | 560                   | allg.Wohnen | 0,8 | Bismarckstraße   |
| 1032      | 445                   | 630                   | allg.Wohnen | 0,8 | Favoritegärten   |
| 1033      | 475                   | 555                   | allg.Wohnen | 0,8 | Reichertshalde   |
| 3031      | 160                   | 250                   | Gewerbe     | 1,6 | Marbacher Straße |

| Oststadt |                       |                       |             |     |                         |
|----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|-------------------------|
| RiWeZone | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                         |
| 1041     | 510                   | 500                   | allg.Wohnen | 0,8 | Robert-Koch-Straße      |
| 1042     | 540                   | 515                   | allg.Wohnen | 0,8 | Schlößlesfeld           |
| 1043     | 510                   | 515                   | allg.Wohnen | 0,8 | Schorndorfer Straße Süd |
| 1044     | 530                   | 515                   | allg.Wohnen | 0,8 | Rotbäumlesfeld          |
| 1045     | 550                   | 530                   | allg.Wohnen | 0,8 | Am Zuckerberg           |

| Südstadt |                       |                       |             |     |                                |
|----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|--------------------------------|
| RiWeZone | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                                |
| 1051     | 475                   | 545                   | allg.Wohnen | 0,8 | Stuttgarter Straße Ost         |
| 1052     | 530                   | 545                   | allg.Wohnen | 0,8 | Geschwister-Scholl-Straße      |
| 1053     | 500                   | 560                   | allg.Wohnen | 0,8 | Stuttgarter Straße West        |
| 1054     | 530                   | -                     | allg.Wohnen | 1,0 | Am Sonnenberg                  |
| 3051     | 150                   | -                     | Gewerbe     | 6,0 | Ortsgüterbahnhof Baumassenzahl |

| Pflugfelden |                       |                       |             |     |                         |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|-------------------------|
| RiWeZone    | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                         |
| 1061        | 450                   | 520                   | allg.Wohnen | 0,8 | Möglinger Straße Nord   |
| 1062        | 525                   | 480                   | allg.Wohnen | 0,8 | Möglinger Straße Süd    |
| 1063        | 0                     | -                     | allg.Wohnen | -   | Am Wasserfall           |
| 1064        | 500                   | 480                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hoffeldstraße           |
| 3061        | 160                   | 230                   | Gewerbe     | 1,6 | Schultheiß-Köhle-Straße |

| Eglosheim |                       |                       |             |     |                       |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|-----------------------|
| RiWeZone  | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                       |
| 1071      | 440                   | 420                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hirschbergstraße Nord |
| 1072      | 450                   | 430                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hirschbergstraße Süd  |
| 1073      | 470                   | 475                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hahnenstraße          |
| 1074      | 400                   | 470                   | allg.Wohnen | 0,8 | Vaihinger Straße      |
| 1075      | 510                   | 550                   | allg.Wohnen | 0,8 | Lichtäcker            |
| 1076      | 450                   | 530                   | allg.Wohnen | 0,8 | Eglosheim Ost         |
| 1077      | 430                   | 430                   | allg.Wohnen | 1,1 | Reuteallee            |
| 3071      | 190                   | 230                   | Gewerbe     | 1,4 | Hundshalde            |
| 3072      | 160                   | 230                   | Gewerbe     | 1,4 | Monreposstraße        |
| 3073      | 160                   | 215                   | Gewerbe     | 2,0 | Tammer Feld           |
| 3074      | 450                   | 500                   | SO-gebiet   | 2,4 | Breuningerland/IKEA   |

| Hoheneck |                       |                       |              |     |                   |
|----------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----|-------------------|
| RiWeZone | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart  | GFZ |                   |
| 1081     | 565                   | 595                   | allg.Wohnen  | 0,8 | Hoheneck West     |
| 1082     | 550                   | 590                   | allg.Wohnen  | 0,8 | Hoheneck Ost      |
| 1083     | 540                   | 525                   | allg.Wohnen  | 1,0 | Uferstraße        |
| 1084     | 530                   | 560                   | allg.Wohnen  | 0,8 | Lichtenbergstraße |
| 3081     | 160                   | 250                   | Gewerbe      | 1,6 | Marbacher Straße  |
| 4081     | 120                   | 175                   | Industiegeb. | -   | RWE/EnBW          |

| Obweil   |                       |                       |             |     |                      |
|----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|----------------------|
| RiWeZone | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                      |
| 1091     | 540                   | 475                   | allg.Wohnen | 0,8 | Friesenstraße Nord   |
| 1092     | 540                   | 520                   | allg.Wohnen | 0,8 | Friesenstraße Süd    |
| 1093     | 520                   | 495                   | allg.Wohnen | 0,8 | Lange Straße         |
| 1094     | 535                   | -                     | allg.Wohnen | 0,8 | Gegen Eich           |
| 3091     | 150                   | 195                   | Gewerbe     | 1,6 | Mausser-/Voithstraße |

| Grünbühl |                       |                       |             |     |        |
|----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|--------|
| RiWeZone | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |        |
| 1301     | 410                   | 430                   | allg.Wohnen | 0,8 | Gesamt |

| Neckarweihingen |                       |                       |             |     |                  |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|------------------|
| RiWeZone        | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                  |
| 1311            | 450                   | 515                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hauptstraße West |
| 1312            | 450                   | 460                   | allg.Wohnen | 0,8 | Hauptstraße Ost  |
| 1313            | 470                   | 470                   | allg.Wohnen | 0,8 | Lechtstraße Ost  |
| 1314            | 0                     | -                     | allg.Wohnen | -   | Neckarterrassen  |
| 3311            | 160                   | 230                   | Gewerbe     | 1,6 | Austraße         |

| Poppenweiler |                       |                       |             |     |                         |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----|-------------------------|
| RiWeZone     | €/m <sup>2</sup> 2004 | €/m <sup>2</sup> 1996 | Nutzungsart | GFZ |                         |
| 1321         | 400                   | 525                   | allg.Wohnen | 0,8 | Steinheimer Straße West |
| 1322         | 400                   | 465                   | allg.Wohnen | 0,8 | Steinheimer Straße Ost  |
| 1323         | 390                   | 490                   | allg.Wohnen | 0,8 | Sommerhalde             |
| 1324         | 0                     | -                     | allg.Wohnen | -   | Jahnstraße              |
| 3321         | 160                   | 165                   | Gewerbe     | 1,6 | Mühläckerstraße         |

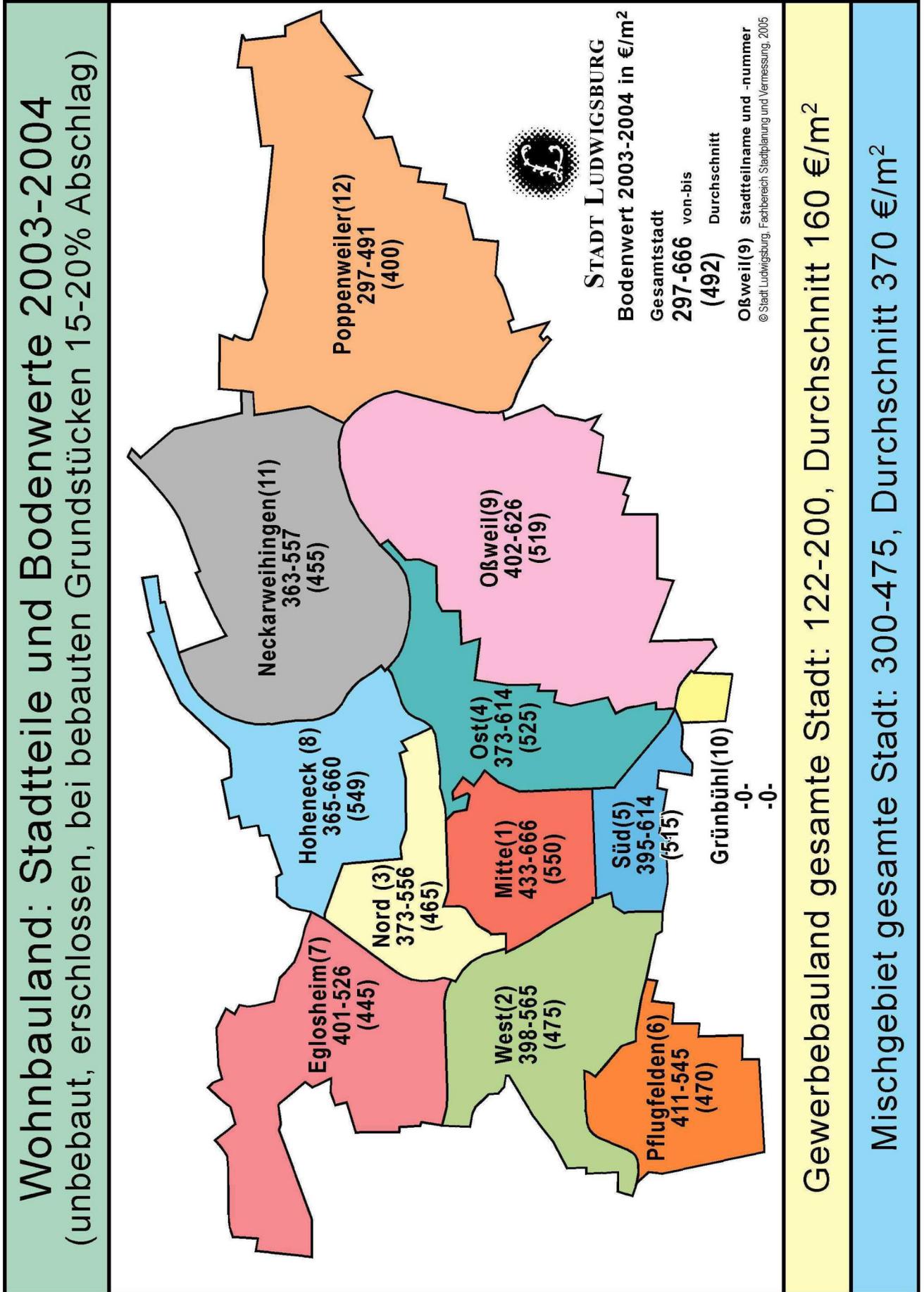
## Übersicht über die ermittelten Bodenwerte zum 31.12. 2004: Werte aus 2003/2004

|   |   |                                      |                                |                       |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b><u>1. Bauerwartungsland (nur Gewerbe)</u></b>                    |   |                                      |                                | Ø 38 €/m <sup>2</sup> |
| <b><u>2. Rohbauland (nur Gewerbe)</u></b>                           | 43 – 64 €/m <sup>2</sup>  |                                      |                                | Ø 54 €/m <sup>2</sup> |
| <b><u>3. Baureife Grundstücke</u></b>                               |   |                                      |                                |                       |
| <b>3.1</b>  | <b>Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) o. Fußgängerzone</b> |                                      |                                |                       |
| <b>3.11 Stadtgebiet</b>   | <b>Mitte</b>  | <b>433 - 666 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 550 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
|   | <b>West</b>   | <b>398 - 565 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 475 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
|   | <b>Nord</b>   | <b>373 - 556 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 465 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
|   | <b>Ost</b>  | <b>373 - 614 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 525 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
|   | <b>Süd</b>  | <b>395 - 614 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 515 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.12 Pflugfelden</b>   |   | <b>411 - 545 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 470 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.13 Eglosheim</b>   |   | <b>401 - 526 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 445 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.14 Hoheneck</b>  |   | <b>365 - 660 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 549 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.15 Oßweil</b>  |   | <b>402 - 626 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 519 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.16 Neckarweiningen</b>   |   | <b>363 - 557 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 455 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.17 Poppenweiler</b>  |   | <b>297 - 491 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 400 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b>3.2</b>  | <b>Gewerbe</b>  |                                      |                                |                       |
|   | <b>Gesamt</b>   | <b>122 - 200 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 160 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
|   | <b>Mischgebiet Wohnen/Gewerbe</b>                               | <b>300 - 475 €/m<sup>2</sup></b>     | <b>Ø 370 €/m<sup>2</sup></b>   |                       |
| <b><u>4. Landwirtschaftliche Grundstücke / Ackerland gesamt</u></b> |   |                                      |                                |                       |
|   | <b>Oßweil</b>   | <b>1,80 - 6,75 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 4,50 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Neckarweiningen</b>  | <b>1,50 - 6,00 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 4,20 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Poppenweiler</b>   | <b>1,50 - 5,60 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 3,00 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Eglosheim</b>  | <b>3,80 - 6,00 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 5,30 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Hoheneck</b>   | <b>2,40 - 7,20 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 4,60 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
| <b><u>Baumwiesen allgemein gesamt</u></b>                           |   |                                      |                                |                       |
|   | <b>LB-Nord</b>  |                                      | <b>Ø 7,20 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Poppenweiler</b>   | <b>2,50 - 8,60 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 6,10 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Oßweil</b>   |                                      | <b>Ø 7,00 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
| <b><u>Weinberge allgemein gesamt</u></b>                            |   |                                      |                                |                       |
|   | <b>Hoheneck</b>   | <b>6,00 - 19,00 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>Ø 11,40 €/m<sup>2</sup></b> |                       |
|   | <b>Neckarweiningen</b>  | <b>4,80 - 11,30 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>Ø 6,00 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Poppenweiler</b>   | <b>6,10 - 8,70 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 7,60 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
| <b><u>Garten/Wochenend/Freizeit gesamt</u></b>                      |   |                                      |                                |                       |
|   | <b>LB-Nord</b>  |                                      | <b>Ø 8,20 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |
|   | <b>Hoheneck</b>   | <b>11,50 - 36,00 €/m<sup>2</sup></b> | <b>Ø 22,30 €/m<sup>2</sup></b> |                       |
|   | <b>Oßweil</b>   | <b>6,70 - 25,00 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>Ø 15,00 €/m<sup>2</sup></b> |                       |
|   | <b>Neckarweiningen</b>  |                                      | <b>Ø 15,00 €/m<sup>2</sup></b> |                       |
|   | <b>Poppenweiler</b>   | <b>16,50 - 28,00 €/m<sup>2</sup></b> | <b>Ø 22,00 €/m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b><u>Waldflächen gesamt (nur Oßweil)</u></b>                       |   |                                      |                                |                       |
|   |   | <b>1,50 - 2,00 €/m<sup>2</sup></b>   | <b>Ø 1,80 €/m<sup>2</sup></b>  |                       |

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/ 910-2256 od. -2598 od. -2608.**

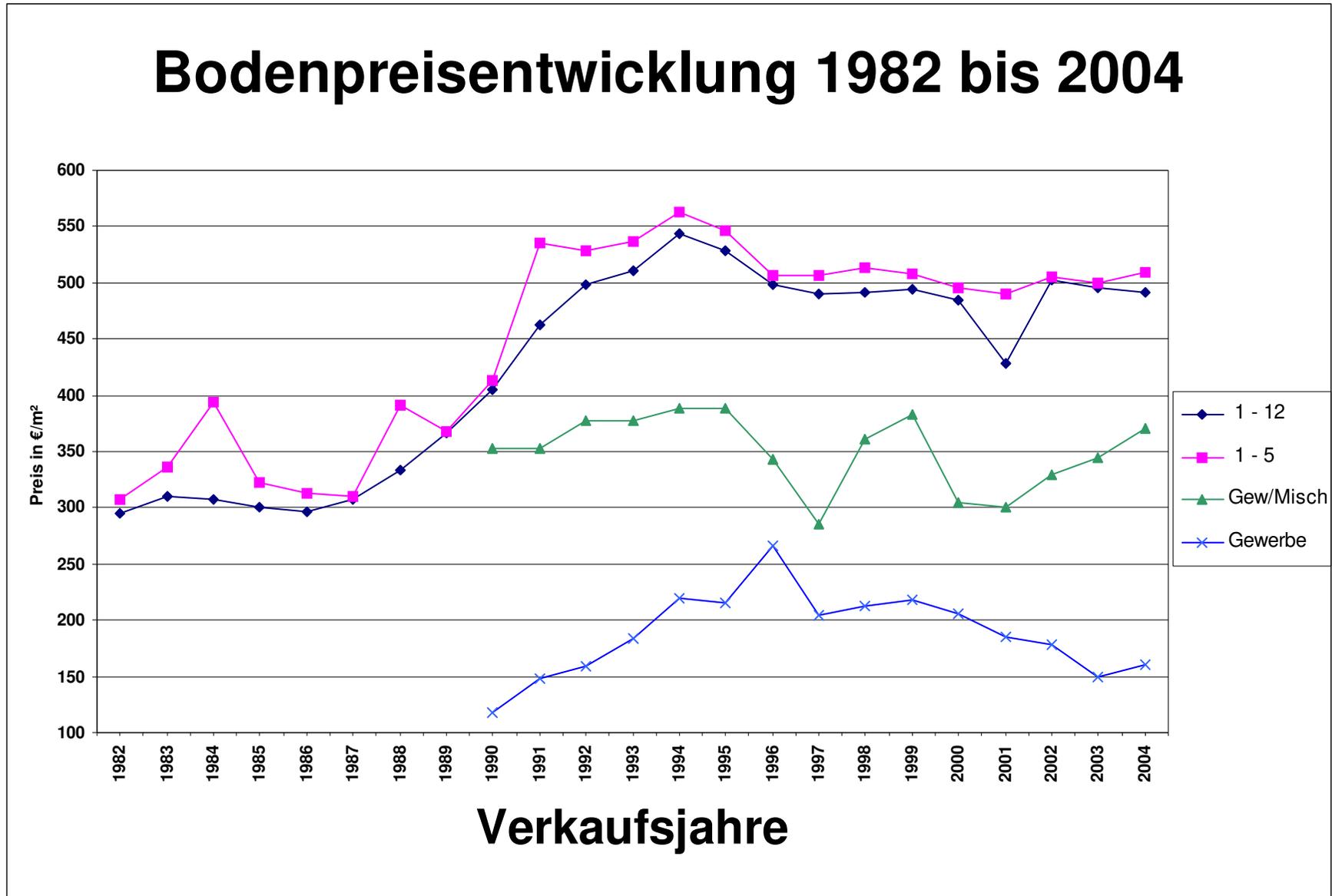
## Bodenwerte 2004 Karte



## Wohnbaugrundstücke 1982 bis 2004 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> |
| 1982 | 576          | 295      | 601                           | 307      | 586  | 300      | 0            | 0        | 668       | 342      | 480       | 245      | 501       | 256      | 518             | 265      | 460          | 235      |
| 1983 | 606          | 310      | 658                           | 336      | 621  | 318      | 0            | 0        | 638       | 326      | 626       | 320      | 539       | 276      | 568             | 290      | 485          | 248      |
| 1984 | 602          | 308      | 771                           | 394      | 631  | 323      | 593          | 303      | 512       | 262      | 650       | 332      | 510       | 261      | 602             | 308      | 529          | 270      |
| 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      |

## Bodenpreisentwicklung 1982 bis 2004 –Grafik-



**Grundstücksumsatz / Bebaute Grundstücke:\***

| <b>Nutzungsart</b>          | <b>Anzahl</b> | <b>Fläche m<sup>2</sup></b> | <b>Kaufpreis in €</b> |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| Reihen- u. Doppelhäuser     | 48            | 12.784                      | 11.719.200            |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser  | 38            | 18.690                      | 17.762.800            |
| Drei- u. Vierfamilienhäuser | 19            | 9.339                       | 5.997.000             |
| Mehrfamilienhäuser          | 2             | 1.408                       | 1.410.000             |
| Gemischt genutzte Häuser    | 9             | 3.480                       | 4.234.000             |
| Gewerbe/Industrie           | 4             | 18.796                      | 7.546.277             |
| Geschäftslage               | 2             | 1.209                       | 4.695.000             |
| <b>Gesamt</b>               | <b>122</b>    | <b>62.370</b>               | <b>53.364.277</b>     |

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 2003/2004

| Geb.-Art                        | Anzahl      | Baujahr      |            | Fläche m <sup>2</sup> |                | Kaufpreis €     |         | Bodenwert<br>anteil am<br>Kaufpreis |
|---------------------------------|-------------|--------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------|-------------------------------------|
|                                 |             | von          | bis        | von                   | bis            | von             | bis     |                                     |
|                                 |             | Durchschnitt |            | Durchschnitt          |                | Durchschnitt    |         |                                     |
| Reihen- u.<br>Doppel-<br>Häuser | 13          | 1900         | 1945       | 188                   | 398            | 130.000         | 240.000 | 68%                                 |
|                                 |             | <b>1937</b>  |            | <b>281</b>            |                | <b>174.192</b>  |         |                                     |
|                                 | 11          | 1946         | 1960       | 127                   | 435            | 100.000         | 271.000 | 54%                                 |
|                                 |             | <b>1956</b>  |            | <b>263</b>            |                | <b>190.227</b>  |         |                                     |
|                                 | 15          | 1961         | 1970       | 218                   | 498            | 206.000         | 300.000 | 51%                                 |
|                                 |             | <b>1967</b>  |            | <b>318</b>            |                | <b>237.700</b>  |         |                                     |
|                                 | 19          | 1971         | 1980       | 158                   | 386            | 185.000         | 365.000 | 39%                                 |
|                                 |             | <b>1976</b>  |            | <b>278</b>            |                | <b>271.000</b>  |         |                                     |
|                                 | 11          | 1981         | 1990       | 127                   | 314            | 207.000         | 398.000 | 32 %                                |
|                                 |             | <b>1986</b>  |            | <b>205</b>            |                | <b>266.182</b>  |         |                                     |
| 9                               | 1991        | 2000         | 124        | 300                   | 230.000        | 385.000         | 29 %    |                                     |
|                                 | <b>1995</b> |              | <b>196</b> |                       | <b>267.944</b> |                 |         |                                     |
| 33                              | 2001        | 2004         | 148        | 313                   | 270.000        | 375.000         | 29 %    |                                     |
|                                 | <b>2003</b> |              | <b>198</b> |                       | <b>318.438</b> |                 |         |                                     |
| Freist.-<br>Einfam.<br>Häuser   | 17          | 1900         | 1945       | 221                   | 661            | 79.600          | 330.000 | 77 %                                |
|                                 |             | <b>1932</b>  |            | <b>411</b>            |                | <b>229.765</b>  |         |                                     |
|                                 | 20          | 1946         | 1960       | 148                   | 1.000          | 100.000         | 655.000 | 66 %                                |
|                                 |             | <b>1954</b>  |            | <b>476</b>            |                | <b>291.090</b>  |         |                                     |
|                                 | 7           | 1961         | 1970       | 250                   | 905            | 240.000         | 400.000 | 59 %                                |
|                                 |             | <b>1964</b>  |            | <b>474</b>            |                | <b>311.143.</b> |         |                                     |
|                                 | 5           | 1971         | 1980       | 400                   | 773            | 340.000         | 800.000 | 35 %                                |
|                                 |             | <b>1977</b>  |            | <b>548</b>            |                | <b>544.600</b>  |         |                                     |
|                                 | 5           | 1981         | 1990       | 75                    | 530            | 225.000         | 555.000 | 35 %                                |
|                                 |             | <b>1989</b>  |            | <b>357</b>            |                | <b>402.660</b>  |         |                                     |
|                                 | 2           | 1991         | 2000       | 188                   | 668            | 289.745         | 471.500 | 41 %                                |
|                                 |             | <b>1994</b>  |            | <b>428</b>            |                | <b>380.623</b>  |         |                                     |
|                                 | 5           | 2001         | 2004       | 180                   | 338            | 322.800         | 396.000 | 28 %                                |
|                                 |             | <b>2003</b>  |            | <b>234</b>            |                | <b>339.603</b>  |         |                                     |

|                                    |    |             |      |            |       |                |           |      |
|------------------------------------|----|-------------|------|------------|-------|----------------|-----------|------|
| <b>2-Fam.<br/>Häuser</b>           | 5  | 1900        | 1945 | 208        | 1.757 | 130.000        | 1.025.000 | 70 % |
|                                    |    | <b>1934</b> |      | <b>611</b> |       | <b>354.200</b> |           |      |
|                                    | 14 | 1946        | 1960 | 252        | 1.201 | 208.600        | 625.000   | 64 % |
|                                    |    | <b>1952</b> |      | <b>468</b> |       | <b>288.012</b> |           |      |
|                                    | 5  | 1961        | 1970 | 523        | 664   | 312.500        | 480.000   | 52 % |
|                                    |    | <b>1967</b> |      | <b>594</b> |       | <b>396.250</b> |           |      |
|                                    | 4  | 1971        | 1980 | 272        | 625   | 365.000        | 635.000   | 36 % |
|                                    |    | <b>1979</b> |      | <b>447</b> |       | <b>460.500</b> |           |      |
|                                    | 2  | 1991        | 2000 | 180        | 321   | 235.000        | 297.000   | 35 % |
|                                    |    | <b>1995</b> |      | <b>251</b> |       | <b>266.000</b> |           |      |
| <b>3 u. 4<br/>Fam.-<br/>Häuser</b> | 16 | 1900        | 1945 | 210        | 1.157 | 150.000        | 602.200   | 67 % |
|                                    |    | <b>1935</b> |      | <b>471</b> |       | <b>283.200</b> |           |      |
|                                    | 14 | 1946        | 1960 | 287        | 652   | 230.000        | 440.000   | 55 % |
|                                    |    | <b>1955</b> |      | <b>447</b> |       | <b>312.464</b> |           |      |
|                                    | 10 | 1961        | 1970 | 257        | 850   | 180.000        | 530.000   | 50 % |
|                                    |    | <b>1965</b> |      | <b>503</b> |       | <b>363.450</b> |           |      |

Die Abweichung von Seite 15 ist dadurch bedingt, dass in dieser Aufstellung ausgewertete Verträge aus den Jahren **2003 und 2004** berücksichtigt wurden.

## Landwirtschaftliche Grundstücke in 2004

Es wurden insgesamt 43 Verkaufsfälle im Jahr 2004 ausgewertet. Davon waren insgesamt 40 Verträge zur Auswertung geeignet.

**Allgemein Ackerflächen** Ø € 4,25 (von 1,60 – 7,13 €/m<sup>2</sup>)

**Allgemein Baumwiesen/Obstbaumwiesen** Ø € 6,20 (von 5 – 7,40 €/m<sup>2</sup>)

**Allgemein Weinbergflächen** Ø € 7,60 (von 4,80 – 12,20 €/m<sup>2</sup>)

**Allgemein Garten- und Wochenendgrundstücke** Ø € 22 (von 16,50 – 28 €/m<sup>2</sup>)

Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge haben wir in nachfolgenden Tabellen die **Jahre 2003 und 2004** zusammengefasst.

| Bereich              | Äcker     |             |                    | Baumwiesen |             |                    |
|----------------------|-----------|-------------|--------------------|------------|-------------|--------------------|
|                      | Anzahl    | Ø €         | Von/bis €          | Anzahl     | Ø €         | Von/bis €          |
| LB – West            | 1         | 5,00        | 5,00               | 0          | 0           | 0                  |
| LB – Nord            | 0         | 0           | 0                  | 1          | 7,20        | 7,20               |
| Eglosheim            | 3         | 5,30        | 3,80 – 6,00        | 0          | 0           | 0                  |
| Hoheneck             | 5         | 4,60        | 2,40 – 7,20        | 2          | 4,50        | 3,00 – 6,00        |
| Oßweil               | 8         | 4,50        | 1,80 – 6,75        | 1          | 7,00        | 7,00               |
| Neckarweihingen      | 14        | 4,20        | 1,50 – 6,00        | 0          | 0           | 0                  |
| Poppenweiler         | 28        | 3,00        | 1,50 – 5,60        | 5          | 5,80        | 2,50 – 8,60        |
| <b>Summen/Gesamt</b> | <b>59</b> | <b>3,80</b> | <b>1.50 – 7,20</b> | <b>9</b>   | <b>5,80</b> | <b>2,50 – 8,60</b> |

| Bereich              | Weinberge |             |                     | Garten- u. Wochenend /Freizeit |              |                     |
|----------------------|-----------|-------------|---------------------|--------------------------------|--------------|---------------------|
|                      | Anzahl    | Ø €         | Von/bis €           | Anzahl                         | Ø €          | Von/bis €           |
| Eglosheim            | 0         | 0           | 0                   | 1                              | 8,20         | 8,20                |
| LB-Nord              | 0         | 0           | 0                   | 1                              | 11,60        | 11,60               |
| Hoheneck             | 4         | 11,40       | 6,00 – 19,00        | 8                              | 22,30        | 11,50 – 36,00       |
| Oßweil               | 0         | 0           | 0                   | 5                              | 15,00        | 6,70 – 25,50        |
| Neckarweihingen      | 9         | 6,50        | 4,80 – 11,30        | 1                              | 15,00        | 15,00               |
| Poppenweiler         | 3         | 7,60        | 6,10 – 8,70         | 2                              | 22,00        | 16,50 – 28,00       |
| <b>Summen/Gesamt</b> | <b>16</b> | <b>8,00</b> | <b>4,80 – 19,00</b> | <b>18</b>                      | <b>18,50</b> | <b>6,70 – 36,00</b> |

## Wohnungseigentum

### Auswertung 2004

| Bereich                | Wohnfläche                                  |  |  |  |
|------------------------|---|--|--|--|
|                        | bis 40 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 41 - 60 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 61 - 90 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | über 91 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> |
| <b>Innenstadt</b>      |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | (2) 3.022                                    | (3) 2.762                                    | (7) 2.860                                    |
| - 2000 bis 2003        | 0   | (2) 2.655                                    | 0  | (7) 2.491                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | (1) 1.708                                    | 0  |
| - 1991 bis 1995        | (1) 1.914                                   | (3) 1.910                                    | (5) 1.754                                    | (3) 1.989                                    |
| - 1980 bis 1990        | 0   | (3) 1.701                                    | (3) 1.622                                    | (1) 1.829                                    |
| - 1971 bis 1979        | (4) 1.142                                   | (1) 1.020                                    | (2) 1.458                                    | (3) 1.253                                    |
| - 1959 bis 1970        | (1) 1.671                                   | (1) 1.064                                    | 0  | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.183                                    |
| - 1900 bis 1944        | 0   | (1) 1.020                                    | (2) 1.146                                    | (6) 1.481                                    |
| <b>Weststadt</b>       |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | (2) 2.124                                    | (1) 2.086                                    |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | (1) 2.803                                    | (1) 2.026                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | (1) 2.109                                    | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | (1) 1.447                                   | (2) 1.939                                    | (1) 1.270                                    | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | (3) 1.553                                    | (3) 1.605                                    | (2) 1.892                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | 0  | (2) 1.429                                    | (1) 1.037                                    |
| - 1959 bis 1970        | 0   | (1) 1.965                                    | (2) 1.408                                    | (2) 1.383                                    |
| - 1945 bis 1958        | 0   | (4) 1.403                                    | (6) 1.238                                    | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | (2) 1.242                                    | (1) 1.330                                    |
| <b>Nordstadt</b>       |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | (1) 2.875                                   | 0  | (5) 2.784                                    | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | (1) 1.524                                   | 0  | (1) 2.222                                    | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.672                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | (2) 1.333                                    | (2) 1.204                                    | 0  |
| - 1959 bis 1970        | 0   | (1) 845                                      | (3) 1.160                                    | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | (2) 1.423                                    | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.538                                    |
| <b>Oststadt</b>        |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | (1) 2.380                                    | (9) 2.301                                    | (3) 2.329                                    |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | (2) 2.263                                    | (3) 2.067                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | (4) 2.003                                    | (3) 2.149                                    | (2) 1.669                                    |
| - 1991 bis 1995        | 0   | 0  | (3) 2.241                                    | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | (1) 1.489                                    | (2) 1.589                                    | (1) 1.622                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | (2) 1.470                                    | (1) 1.671                                    | (1) 1.780                                    |
| - 1959 bis 1970        | (2) 1.635                                   | (5) 1.226                                    | (15) 1.471                                   | (2) 1.385                                    |
| - 1945 bis 1958        | (1) 1.800                                   | (8) 1.339                                    | (17) 1.443                                   | (4) 1.253                                    |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.179                                    |

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

| Bereich                | Wohnfläche                                  |  |  |  |
|------------------------|---|--|--|--|
|                        | bis 40 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 41 - 60 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 61 - 90 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | über 91 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> |
| <b>Südstadt</b>        |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | (5) 2.313                                    | (21) 2.360                                   | (11) 2.330                                   |
| - 2000 bis 2003        | 0   | (1) 2.347                                    | 0  | (2) 2.261                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | (1) 1.939                                    | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | (1) 1.483                                   | 0  | (2) 2.125                                    | (1) 1.838                                    |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1971 bis 1979        | 0   | 0  | 0  | (2) 1.529                                    |
| - 1959 bis 1970        | 0   | 0  | (1) 1.821                                    | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | (3) 1.469                                    | (17) 1.301                                   |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | (5) 1.312                                    |
| <b>Pflugfelden</b>     |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | (1) 2.429                                    | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | (1) 1.692                                    | 0  |
| - 1991 bis 1995        | (1) 2.095                                   | (2) 1.878                                    | (9) 1.750                                    | (6) 1.480                                    |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | (2) 1.898                                    | (2) 1.878                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1959 bis 1970        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| <b>Eglosheim</b>       |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | (4) 2.139                                    | (2) 1.850                                    |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | 0   | (1) 1.679                                    | 0  | (1) 1.938                                    |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | (5) 1.696                                    | (2) 1.804                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | (2) 1.265                                    | (12) 1.279                                   | (2) 1.130                                    |
| - 1959 bis 1970        | (1) 1.259                                   | (4) 1.142                                    | (19) 1.223                                   | (2) 1.587                                    |
| - 1945 bis 1958        | 0   | (10) 1.165                                   | (10) 1.133                                   | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| <b>Hoheneck</b>        |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | (2) 3.278                                    | (3) 2.645                                    | (7) 2.732                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | 0   | (2) 2.201                                    | (2) 1.971                                    | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | (2) 1.270                                    | (4) 1.849                                    | (1) 1.698                                    |
| - 1971 bis 1979        | (1) 1.011                                   | 0  | (3) 1.480                                    | (1) 874                                      |
| - 1959 bis 1970        | 0   | 0  | (5) 1.263                                    | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | (1) 1.318                                    | (3) 1.334                                    | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | (3) 1.373                                    | 0  |

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

| Bereich                | Wohnfläche                                  |  |  |  |
|------------------------|---|--|--|--|
|                        | bis 40 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 41 - 60 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | 61 - 90 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> | über 91 m <sup>2</sup><br>Ø €/m <sup>2</sup> |
| <b>Oßweil</b>          |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | (1) 2.600                                    | (9) 2.599                                    | (11) 2.469                                   |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | (6) 2.772                                    | (4) 2.419                                    |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | (1) 1.919                                    | (1) 2.115                                    |
| - 1991 bis 1995        | 0   | 0  | (1) 2.056                                    | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | (6) 1.853                                    | (4) 1.764                                    |
| - 1971 bis 1979        | 0   | (4) 1.498                                    | (5) 1.387                                    | (1) 1.940                                    |
| - 1959 bis 1970        | 0   | (3) 1.518                                    | (5) 1.327                                    | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | (1) 1.460                                    | 0  | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| <b>Grünbühl</b>        |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1991 bis 1995        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1971 bis 1979        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.613                                    |
| - 1959 bis 1970        | 0   | (3) 1.077                                    | (12) 1.112                                   | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| <b>Neckarweihingen</b> |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | (1) 2.000                                    | 0  |
| - 1991 bis 1995        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1971 bis 1979        | (1) 1.143                                   | (1) 932                                      | (6) 1.357                                    | (5) 1.573                                    |
| - 1959 bis 1970        | 0   | 0  | (7) 1.354                                    | (2) 1.407                                    |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | 0  | (1) 1.292                                    |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| <b>Poppenweiler</b>    |   |  |  |  |
| - Neubau 2004 bis 2005 | 0   | 0  | (5) 2.324                                    | 0  |
| - 2000 bis 2003        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1996 bis 1999        | 0   | 0  | 0  | (1) 2.042                                    |
| - 1991 bis 1995        | 0   | 0  | (2) 1.806                                    | (1) 1.785                                    |
| - 1980 bis 1990        | 0   | 0  | (1) 2.019                                    | 0  |
| - 1971 bis 1979        | 0   | 0  | 0  | 0  |
| - 1959 bis 1970        | 0   | 0  | (1) 1.284                                    | 0  |
| - 1945 bis 1958        | 0   | 0  | (1) 1.246                                    | 0  |
| - 1900 bis 1944        | 0   | 0  | 0  | 0  |

Zahlen in () bedeuten die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge.

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.

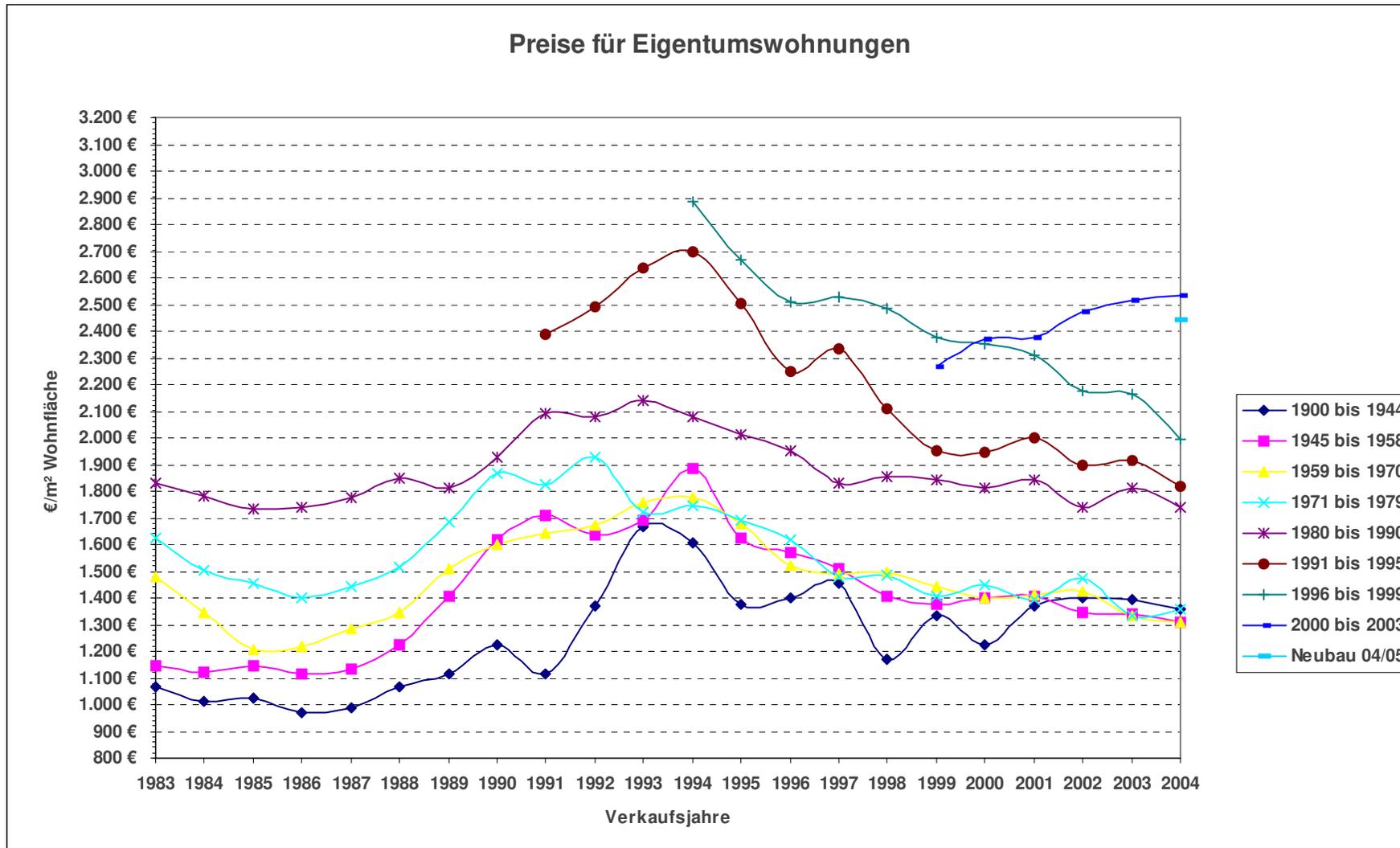
Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen **2004/2005** lag bei **ca. 2.445 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ohne Garagen oder Stellplätze). Preisspanne von 1.843 €/m<sup>2</sup> bis 3.317 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 88 m<sup>2</sup>.

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum:

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

| <b>Baujahr</b>      | <b>1900 –<br/>1944</b> | <b>1945 -<br/>1958</b> | <b>1959-<br/>1970</b> | <b>1971 -<br/>1979</b> | <b>1980-<br/>1990</b> | <b>1991 -<br/>1995</b> | <b>1996-<br/>1999</b> | <b>...2000-<br/>2003</b> | <b>Neubau<br/>2004/2005</b> | <b>Neubau<br/>bis 40 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|--|
| <b>Verkaufsjahr</b> |                        |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                          |                             |  |
| <b>1983</b>         | 1.067                  | 1.146                  | 1.477                 | 1.624                  | 1.828                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1984</b>         | 1.013                  | 1.119                  | 1.344                 | 1.504                  | 1.784                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1985</b>         | 1.027                  | 1.148                  | 1.206                 | 1.457                  | 1.731                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1986</b>         | 968                    | 1.115                  | 1.218                 | 1.398                  | 1.742                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1987</b>         | 985                    | 1.136                  | 1.283                 | 1.440                  | 1.779                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1988</b>         | 1.069                  | 1.226                  | 1.344                 | 1.518                  | 1.848                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1989</b>         | 1.116                  | 1.408                  | 1.510                 | 1.687                  | 1.812                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1990</b>         | 1.222                  | 1.617                  | 1.601                 | 1.868                  | 1.928                 | -                      | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1991</b>         | 1.117                  | 1.708                  | 1.642                 | 1.823                  | 2.091                 | 2.390                  | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1992</b>         | 1.370                  | 1.634                  | 1.672                 | 1.927                  | 2.081                 | 2.494                  | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1993</b>         | 1.665                  | 1.694                  | 1.755                 | 1.720                  | 2.137                 | 2.635                  | -                     | -                        | -                           | -                                      |
| <b>1994</b>         | 1.606                  | 1.885                  | 1.775                 | 1.745                  | 2.077                 | 2.695                  | 2.886                 | -                        | -                           | 3136                                   |
| <b>1995</b>         | 1.377                  | 1.627                  | 1.678                 | 1.693                  | 2.010                 | 2.506                  | 2.666                 | -                        | -                           | 2.842                                  |
| <b>1996</b>         | 1.401                  | 1.571                  | 1.523                 | 1.620                  | 1.950                 | 2.248                  | 2.506                 | -                        | -                           | 2.836                                  |
| <b>1997</b>         | 1.453                  | 1.511                  | 1.491                 | 1.477                  | 1.832                 | 2.334                  | 2.529                 | -                        | -                           | 2.766                                  |
| <b>1998</b>         | 1.172                  | 1.406                  | 1.499                 | 1.484                  | 1.853                 | 2.112                  | 2.487                 | -                        | -                           | 3.087                                  |
| <b>1999</b>         | 1.333                  | 1.376                  | 1.441                 | 1.406                  | 1.843                 | 1.952                  | 2.376                 | 2.265                    | -                           | 2.790                                  |
| <b>2000</b>         | 1.226                  | 1.400                  | 1.399                 | 1.337                  | 1.810                 | 1.945                  | 2.351                 | 2.370                    | -                           | 2.790                                  |
| <b>2001</b>         | 1.369                  | 1.406                  | 1.415                 | 1.392                  | 1.842                 | 1.997                  | 2.307                 | 2.377                    | -                           | 2.467                                  |
| <b>2002</b>         | 1.401                  | 1.344                  | 1.424                 | 1.471                  | 1.741                 | 1.900                  | 2.174                 | 2.470                    | -                           | 2.431                                  |
| <b>2003</b>         | 1.391                  | 1.344                  | 1.335                 | 1.334                  | 1.815                 | 1.913                  | 2.166                 | 2.517                    | -                           | -                                      |
| <b>2004</b>         | 1.359                  | 1.308                  | 1.312                 | 1.355                  | 1.740                 | 1.819                  | 1.994                 | 2.533                    | 2.445                       | -                                      |

Preise Eigentumswohnungen 1983 bis 2004 –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:

### 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 8a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 15. Februar 1982/28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 07. Oktober 1992/17. November 1998/21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

#### § 1

##### Gebührenpflicht

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

#### § 2

##### Gebührensschuldner, Haftung

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

#### § 3

##### Gebührenmaßstab

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

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

#### § 4

##### Gebührenhöhe

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

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

## **§ 5**

### Rücknahme eines Antrages

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

## **§ 6**

### Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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

## **§ 7**

### Entstehung und Fälligkeit

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

## **§ 8**

### Übergangsbestimmungen

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

**§ 9**

Inkrafttreten

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

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke  
Oberbürgermeister