



LUDWIGSBURG

GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR DIE ERMITTLUNG
VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

Grundstücksmarktbericht 2016

Immobilienmarkt 2015

Daten für die Wertermittlung 2016/2017

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses



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

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

Die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen in der Welt, Europa und in Deutschland haben natürlich auch Auswirkungen auf Ludwigsburg und den hiesigen Immobilienmarkt. Von 2014 auf 2015 sind in Ludwigsburg die Preise für Eigentumswohnungen um rund 9 %, der Preis für Grund und Boden in Ludwigsburg um fast 13 % gestiegen. Zum Vergleich: Die Steigerung von 2013 auf 2014 betrug noch moderate 2 %. Den größten Sprung bei den Bodenpreisen machte der Bereich Mitte mit 27 %. Eglosheim überholt bei einer Steigerung mit 20 % im Preisniveau nun Neckarweihingen und Poppenweiler. Auch hieran erkennt man den ungebrochenen Trend hin zum urbanen stadtnahen Wohnen. Trotz gesunkener Anzahl von Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ist der wertmäßige Umsatz merklich angestiegen. Was im Jahr 2014 mit Sprüngen in besonders guten Lagen begonnen hat, setzte sich im vergangenen Jahr in allen Gebieten und Immobilienformen fort. Fast überall stieg der Preis für Grund und Boden um einen zweistelligen Prozentsatz.

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

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

Zur Datenerhebung tragen viele Beteiligte bei. Allen, die dabei mitgewirkt haben, möchte ich meinen Dank aussprechen. Ich hoffe, dass dieser Bericht zu einer verbesserten Markttransparenz führt.

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Hans Schmid'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Dipl.-Ing. Hans Schmid

BM a.D.

Immobilienmarkt 2015 Jahresbericht

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

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

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

Inhaltsverzeichnis:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg	5
Bestellte Gutachter 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015).....	6
I. Tätigkeitsbericht 2015 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
II. Immobilienmarkt 2015	9
1. Vertragseingang seit 2000	9
2. Grundstücksumsatz 2015	10
3. Grafiken Verkaufsfälle und Umsatz in Euro 2015	12
4. Durchschnittliche Grundstückspreise 2015	13
5. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2015.....	14
6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2015 – Grafik -	15
7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise - Übersichtskarte	16
8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2014 / 2015 – Grafik –	17
9. Bodenrichtwerte auf 31.12.2014 gültig ab 01.01.2015	18
10. Bodenrichtwerte Stadtmitte gültig ab 01.01.2015 – Karte -	21
11. Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2015.....	22
12. Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2015.....	24
13. Auswertungen Häuser	25
14. Weitere Daten zur Wertermittlung	28
a. Regionalfaktor	28
b. Marktanpassungsfaktoren (Zu- bzw. Abschläge) beim Sachwertverfahren - Sachwertfaktoren	28
c. GFZ Umrechnungskoeffizienten.....	31
d. Liegenschaftszinssätze	31
e. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung	32
f. Gebäude- und Ertragsfaktoren	32
15. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2015).....	38
16. Wohnungseigentum Übersicht Verkäufe 2014/2015	45
17. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2015 – Grafik –.....	46
18. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2014/2015	47
19. Auszug aus dem Mietspiegel	49
20. Antrag für Verkehrswertgutachten.....	50
21. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten.....	52
22. Gebühren.....	56

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ludwigsburg

Grundlagen

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

Der Gutachterausschuss wird auf die Dauer von vier Jahren, auf Vorschlag der Geschäftsstelle, vom Gemeinderat bestellt. Es sind derzeit 25 Gutachter, davon 14 externe ehrenamtliche Gutachter, vier Mitarbeiter der Stadtverwaltung, fünf Mitglieder des Gemeinderats und zwei Vertreter der Finanzverwaltung, im Gutachterausschuss tätig. Für die Wertermittlung sind in der Regel der Vorsitzende und zwei weitere Gutachter erforderlich. Die Geschäftsstelle lädt die zu beteiligenden Gutachter, unter Berücksichtigung der Bewertungsobjekte, zur Wertermittlungssitzung ein.

Aufgaben

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

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

Geschäftsstelle

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

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

Daten der Kaufpreissammlung

Die mit erheblichem Aufwand gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen nur dem Gutachterausschuss für seine Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- jedoch anonymisiert - werden bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe bundes- und landesrechtlicher Vorschriften erteilt (§ 195 (3) BauGB, § 13 Gutachterausschussverordnung).

Bestellte Gutachter 2014 bis 2018 (Stand 01.07.2015)

1. Vorsitzender (zugleich Gutachter):

Schmid, Hans

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

2. stellvertretende Vorsitzende (zugleich Gutachter):

Bogner, Albrecht

Dipl.-Ing.; Bürgermeister a. D.

Dienelt, Olaf

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Pyter, Manuela

Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Pfizenmaier, Hans-Peter

Dipl. Verwaltungswirt

Wallmersperger, Helmut

freier Architekt

3. Ehrenamtliche Gutachter:

Baum, Philipp

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

Dr. Bohn, Eckart

Dipl.-Kaufmann; als Vertreter des Mieterbundes

Buhl, Martin

Dipl.-Ingenieur, Vermögen und Bau Baden Württemberg

Goll, Manfred

Dipl.-Bauingenieur (FH)

Haller, Jochen

Ltd. Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer, Bezirkskammer Ludwigsburg

Hörmann, Bernd

Immobilienkaufmann

Hoffmann, Bruno

Bankkaufmann, Dipl. Sachverständiger (DIA)

Liebchen, Andreas

Kreisgärtnermeister

Rienhardt, Tobias

Bankkaufmann; Dipl.-Sachverständiger DIA

Schmidt, Andreas

Bankbetriebswirt

Schneller, Helga

Bankkauffrau, als Vertreterin des Haus- und Grundbesitzvereins

Weinreuter, Bernd

Dipl.-Ingenieur

4. Mitglieder des Gemeinderats

Dr. Jordan, Hans, Stadtrat

Kaufmann

Kopp, Christian; Stadtrat

Landwirtschaftsmeister

Liepins, Margit; Stadträtin

Angestellte

Noz, Reinhold; Stadtrat

Elektromeister

Remmele, Bernhard, Stadtrat

Bäckermeister

Prof. Dr. Vierling, Michael, Stadtrat

Professor für Wirtschaftswissenschaften

5. Vertreter der Finanzverwaltung

Reich, Volker

Finanzamt Ludwigsburg

Dieterich, Sabine

Finanzamt Ludwigsburg, Stellvertreterin

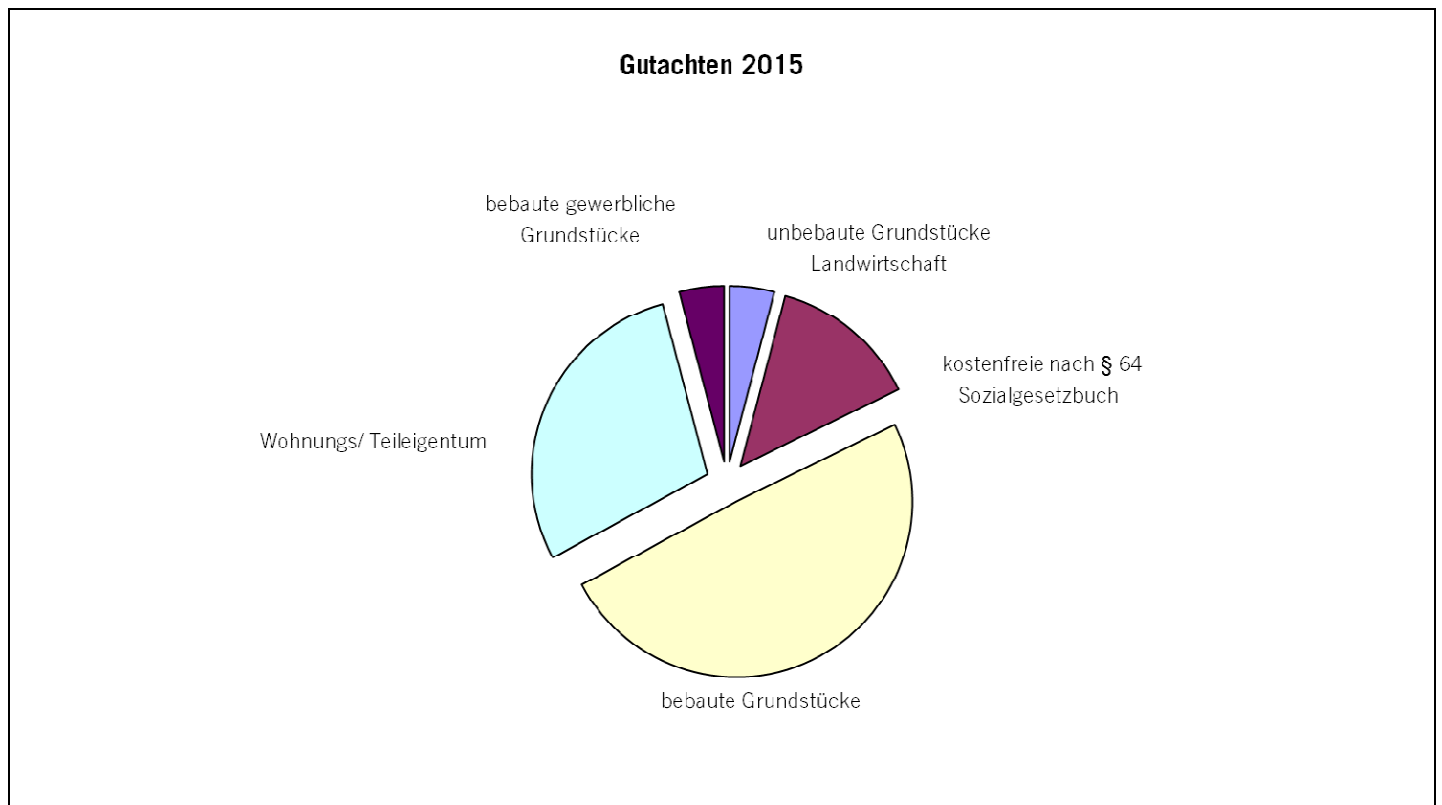
I. Tätigkeitsbericht 2015 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hatte in 10 Sitzungen insgesamt 64 Verkehrswertgutachten mit einem Gesamtwert von rd. 31 Mio. € zu erstellen. Hinzu kamen noch 10 kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch.

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

Die Gutachten verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

Unbebaute Grundstücke landwirtschaftlich	3
Unbebaute Grundstücke Bauland	1
Bebaute Grundstücke	36
Bebaute gewerbliche Grundstücke	3
Wohnungseigentum	21
<u>Kostenfreie Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch</u>	<u>10</u>
Gesamt	74



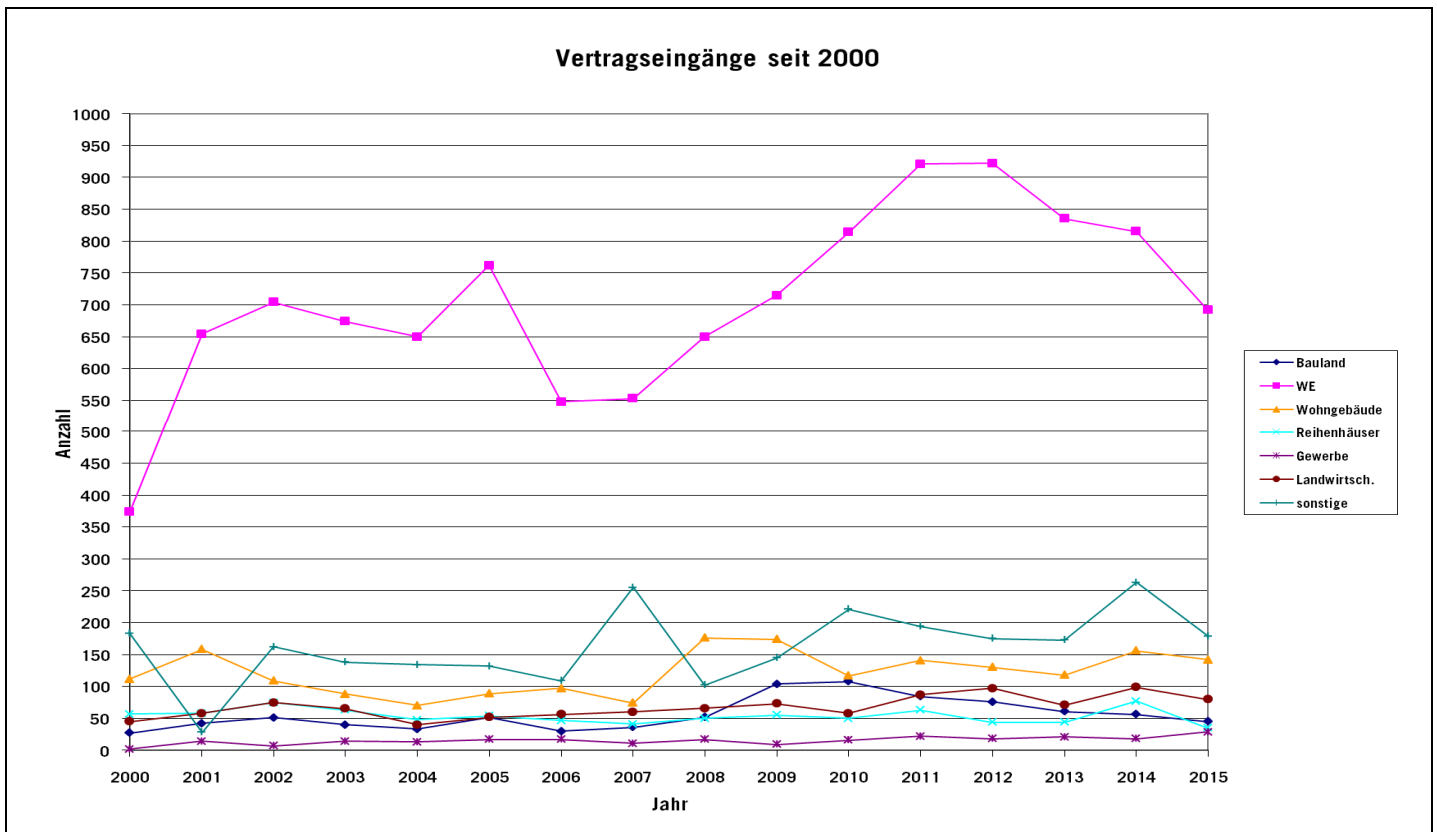
Auch in diesem Jahr entfiel wieder ein großer Teil der Zeit auf die Erteilung telefonischer und schriftlicher Auskünfte über Bodenwerte bzw. gebietsbezogene Grundstückswerte, wobei in vielen Fällen auch hier eine Aussage nur durch die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich war.

Einen Antragsvordruck und die Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten finden Sie auf den Seiten 50 ff.

II. Immobilienmarkt 2015

1. Vertragseingang seit 2000

Jahr	Insgesamt	Bauland (unbebaut)	WE	Wohnhäuser (insgesamt)	Gewerbe	Landwirtschaftl. Grundstücke	Sonstige
2000	804	27	374	169	2	45	183
2001	1013	42	654	216	14	58	28
2002	1214	51	704	184	7	75	162
2003	1135	40	674	151	14	65	138
2004	1065	33	650	118	13	40	134
2005	1264	52	762	143	17	52	132
2006	1005	30	548	144	17	56	109
2007	1038	36	553	115	11	60	255
2008	1103	52	650	226	17	66	102
2009	1246	104	715	229	9	73	145
2010	1384	108	814	167	16	58	221
2011	1512	84	921	204	22	87	194
2012	1462	76	922	174	20	97	175
2013	1324	62	835	162	21	71	173
2014	1413	56	820	233	18	99	187
2015	1167	45	692	142	29	80	179



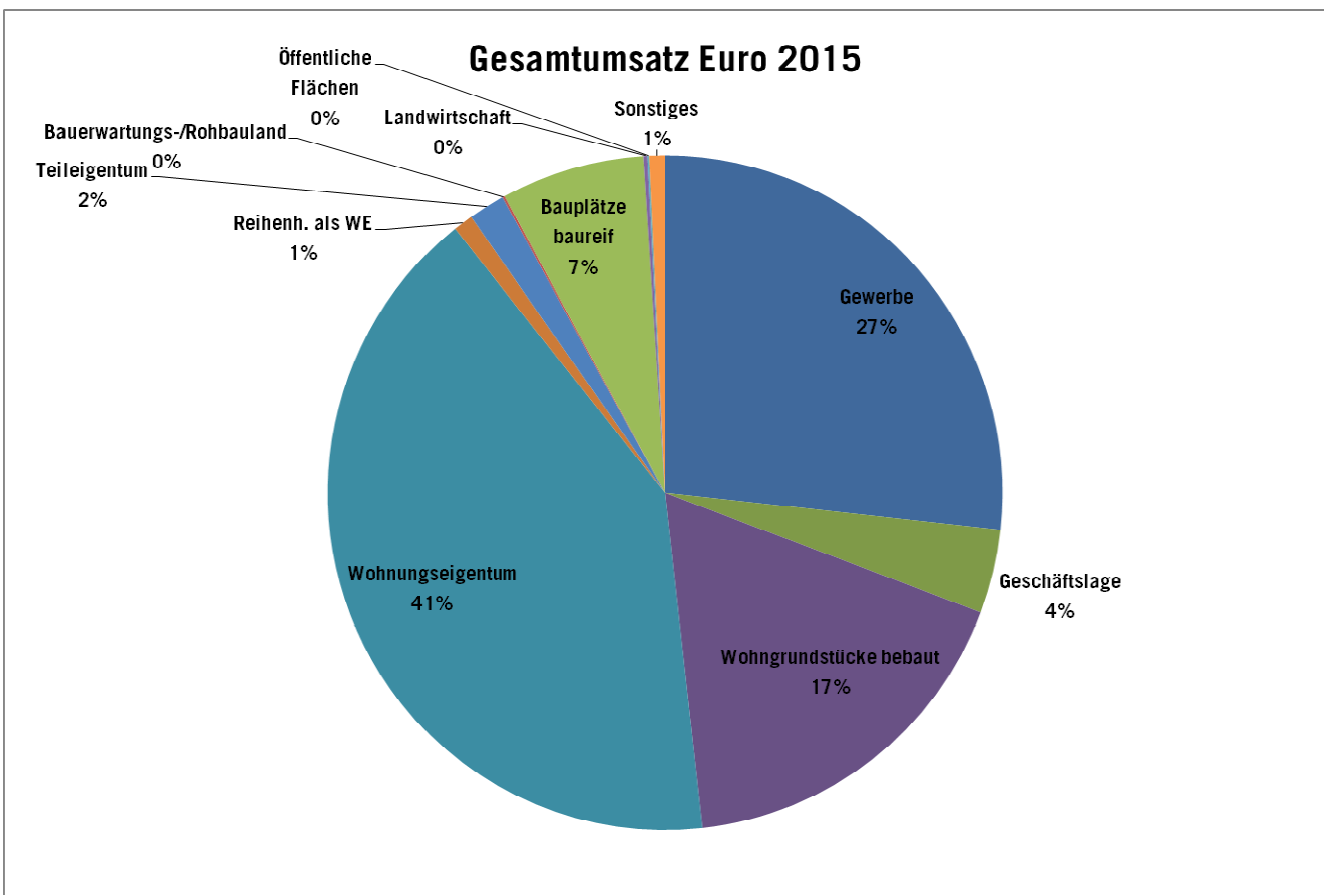
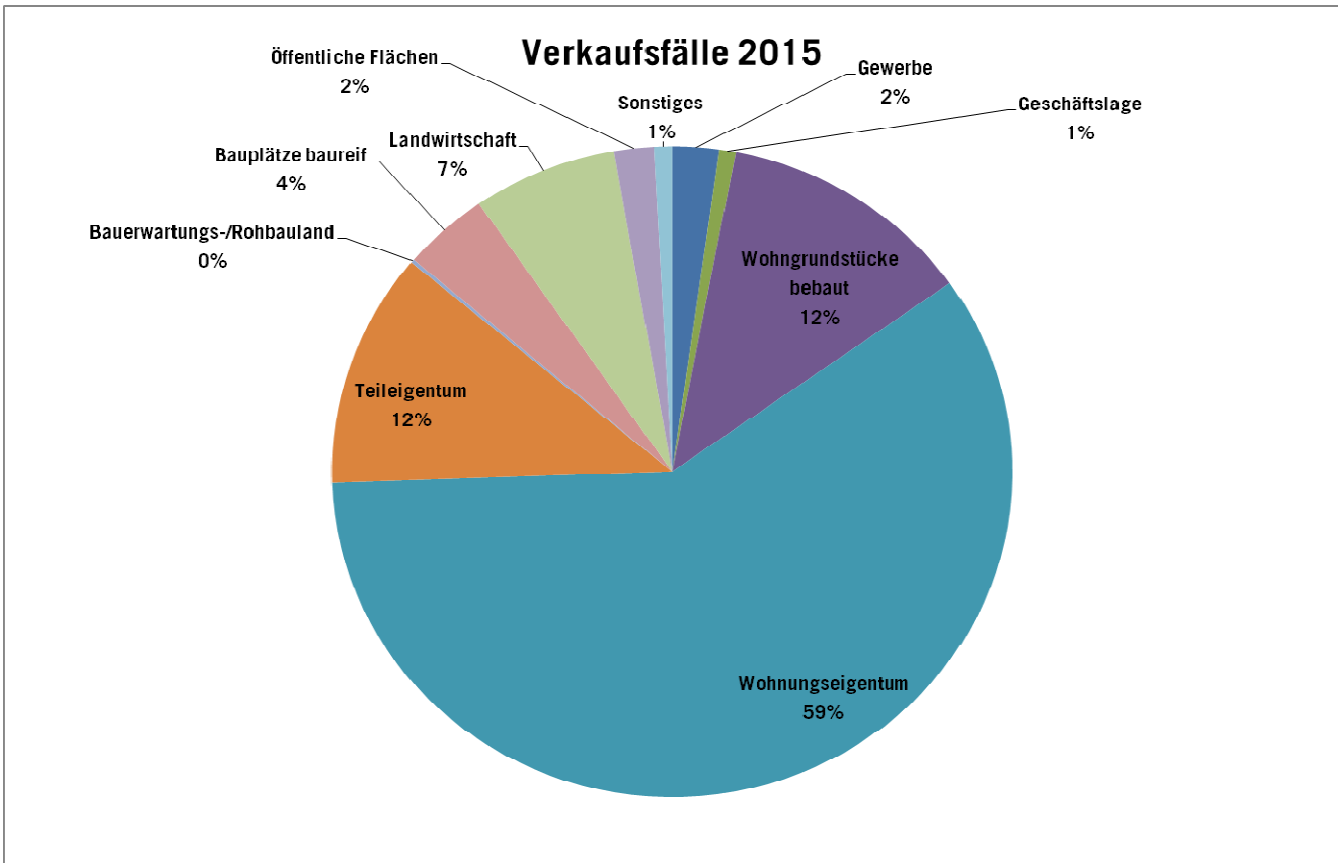
2. Grundstücksumsatz 2015

Die Grundlagen der Zahlen sind unabhängig davon, ob sie zur Auswertung geeignet sind oder nicht. Abweichungen zu den Einzelauswertungen sind daher möglich. Die Grundstücksverkäufe verteilen sich wie folgt:

Art	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Gewerbe/Industrie/Geschäftslage					
Bauerwartungsland Gewerbe	1	3.849	246.336	0,09	0,01
Rohbauland Gewerbe	keine Verkäufe				
Geschäftslage - bebaut	9	5.590	14.074.000	0,80	4,03
Geschäftslage - un bebaut	keine Verkäufe				
Gewerbe/Industrie - bebaut	26	123.600	73.989.760	2,23	26,55
Gewerbe/Industrie - un bebaut	3	27.058	422.840	0,25	0,12
Wohnen					
Bauerwartungsland Wohnen	1	810	138.000	0,08	0,01
Rohbauland Wohnen	keine Verkäufe				
Baureife, unbebaute Grundstücke	45	61.500	23.600.000	3,86	6,55
Bebaute Grundstücke					
Wohnhäuser (WH)	142	58.530	60.974.000	12,17	17,45
davon					
Reihen- u. Doppelhäuser	66	15.920	23.210.000	5,66	6,64
Ein-/Zweifamilienhäuser	58	24.365	21.037.000	4,97	6,02
Mehrfamilienhäuser	18	15.693	16.727.000	1,54	4,79

Art	Anzahl	Fläche m²	Kaufpreis in €	Fälle %	Umsatz %
Wohnungs-/Teileigentum (WE + TE)					
Wohnungen (WE)	682	-	143.488.959	58,44	41,06
RHS/DHH als WE	10	-	3.280.670	0,86	0,94
Teileigentum (TE) Garagen, TG u. ä.	51	-	679.265	9,77	0,19
TE Gewerbe (Läden, Büro, u. ä.)	25	-	5.365.300	1,54	1,44
TE sonstige (Hobbyraum u. ä.)	5	-	73.500	0,34	0,02
Landwirtschaftl. Grundstücke	80	133.606	661.678	6,86	0,20
Öffentliche Flächen	22	13.499	286.154	1,89	0,08
Sonderfälle					
Erbbaurecht	2	64.014	335.000	0,17	0,09
Erbbaurecht WE	4	1.349	420.800	0,34	0,12
Sonstige Sonderfälle	55	34.608	6.049.577	0,31	1,14
Gesamt	1.167	-	349.426.143	100	100

3. Grafiken Verkaufsfälle und Umsatz in Euro 2015



4. Durchschnittliche Grundstückspreise 2015

Wohnungsbau Bauerwartungsland:	Gesamtstadt $\bar{\varnothing}$ 188 €/m ² *
Wohnungsbau Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Gewerbe Bauerwartungsland:	Gesamtstadt: $\bar{\varnothing}$ 64 €/m ² *
Gewerbe Rohbauland:	keine auswertbaren Verträge
Mischgebiet:	Gesamtstadt $\bar{\varnothing}$ 450 €/m ²
Gewerbe:	Gesamtstadt $\bar{\varnothing}$ 175 €/m ²

Wohnbaugrundstücke in Ludwigsburg (durchschnittliche Bodenpreise)

Jahr	Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	ohne Stadtteile			
1990	807 DM	413 €	793 DM	405 €
1991	1047 DM	535 €	905 DM	463 €
1992	1032 DM	528 €	975 DM	499 €
1993	1051 DM	537 €	1000 DM	511 €
1994	1102 DM	563 €	1062 DM	543 €
1995	1067 DM	546 €	1035 DM	529 €
1996	989 DM	506 €	975 DM	499 €
1997	991 DM	507 €	959 DM	490 €
1998	1003 DM	513 €	961 DM	491 €
1999	993 DM	508 €	967 DM	494 €
2000	968 DM	495 €	946 DM	484 €
2001	958 DM	490 €	837 DM	428 €
2002	988 DM	505 €	984 DM	503 €
2003		500 €		495 €
2004		509 €		492 €
2005		518 €		498 €
2006		531 €		500 €
2007		530 €		500 €
2008		533 €		491 €
2009		530 €		484 €
2010		532 €		497 €
2011		543 €		508 €
2012		564 €		507 €
2013		565 €		500 €
2014		570 €		510 €
2015		660 €		575 €

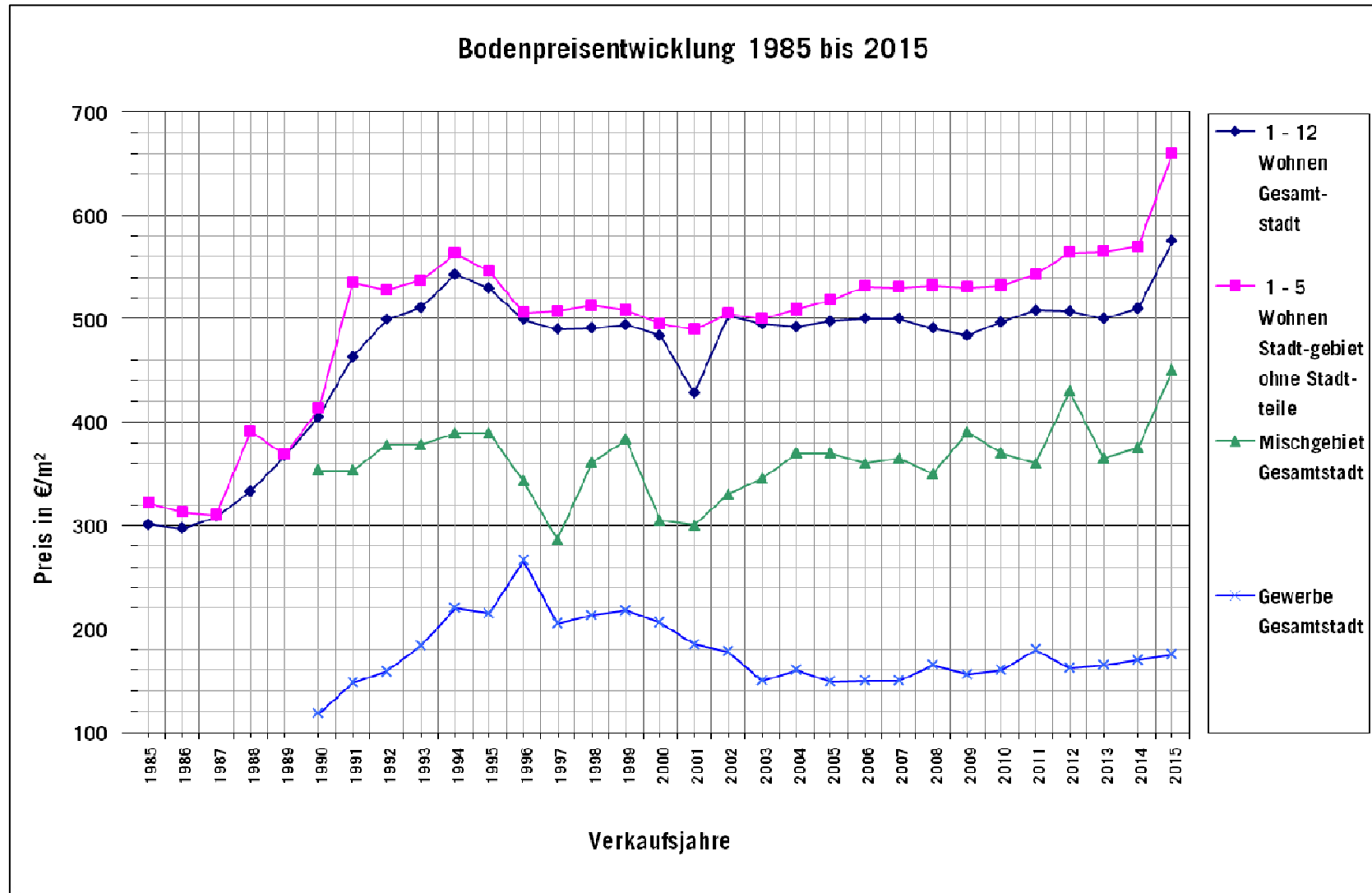
Die obigen Durchschnittswerte berücksichtigen auch die aus bebauten Grundstücken durch Rückbewertungen errechneten Bodenpreise. Abweichungen zu den auf den folgenden Seiten angegebenen Durchschnittswerten sind daher möglich.

* Werte Vorjahr, da zu wenig Verkaufsfälle

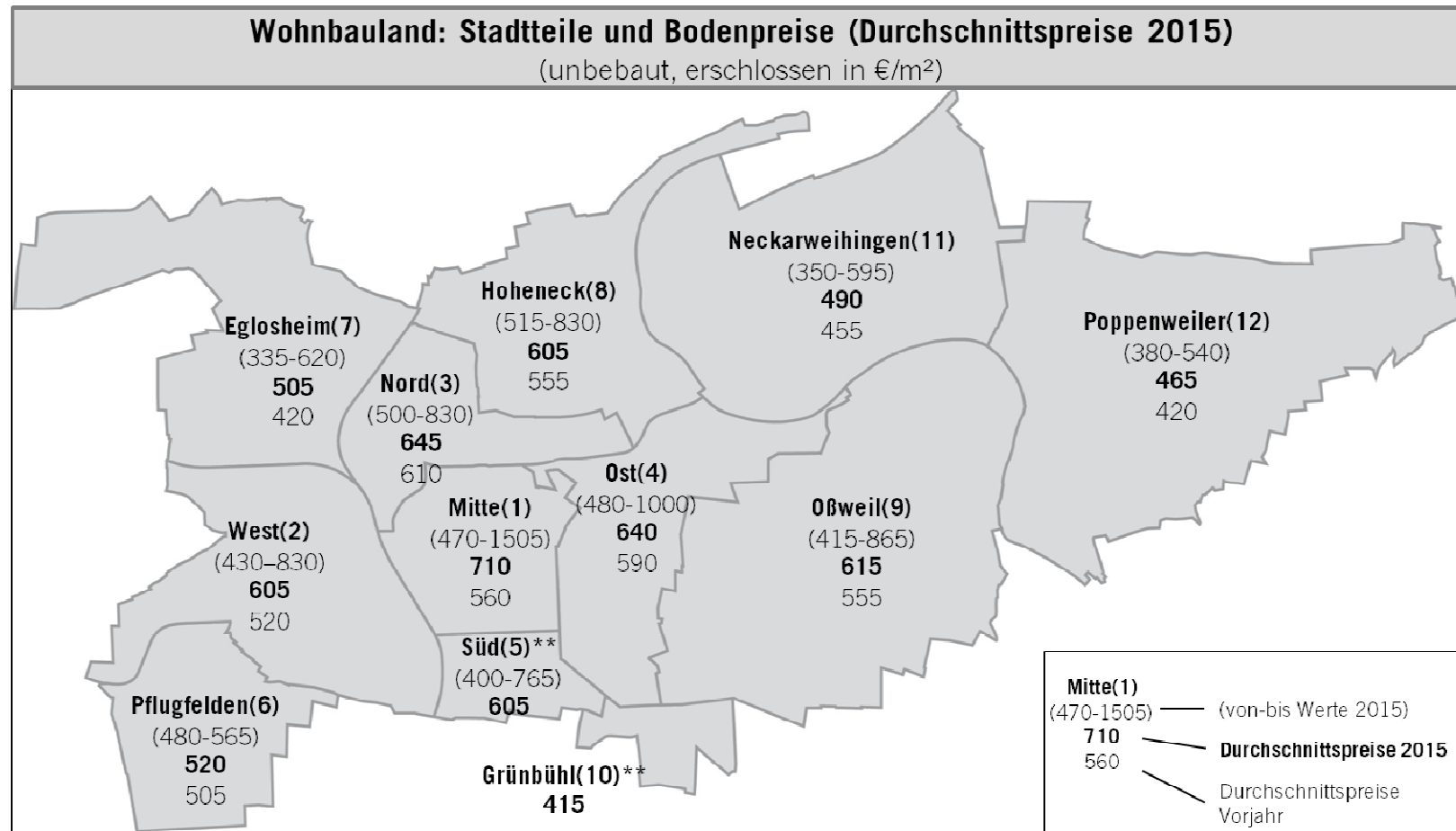
5. Durchschnittspreise Wohnbaugrundstücke 1990 bis 2015

Jahr	Gesamt-Stadt	Stadt-gebiete ohne Stadtteile	Stadtgebiete ohne Neckarweihingen und Poppenweiler	Pflug-felder	Eglosheim	Hoheneck	Oßweil	Neckarweihingen	Poppenweiler
	1 – 12	1 – 5	1 - 10	6	7	8	9	11	12
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1990	405	413	402	380	319	474	377	365	436
1991	463	535	459	427	388	400	498	495	491
1992	499	528	502	480	411	509	487	473	473
1993	511	537	518	458	466	517	498	494	484
1994	543	563	550	514	524	586	524	484	513
1995	529	546	532	492	491	564	511	544	499
1996	499	506	503	466	436	553	505	487	461
1997	490	507	497	465	438	533	491	485	451
1998	491	513	499	481	455	528	491	470	439
1999	494	508	497	462	471	528	492	471	424
2000	484	495	497	450	474	533	512	415	410
2001	428	490	461	0	352	662	432	0	333
2002	503	505	513	499	490	566	535	424	392
2003	495	500	511	503	470	455	550	440	410
2004	492	509	507	491	451	554	511	473	377
2005	498	518	509	468	414	532	505	453	375
2006	500	531	516	475	405	520	510	455	400
2007	500	530	518	520	410	525	530	470	410
2008	491	532	511	496	409	532	531	487	414
2009	484	530	501	480	397	507	497	449	402
2010	497	532	514	495	400	517	508	444	406
2011	508	543	525	543	406	522	540	474	392
2012	507	564	530	514	413	545	522	468	403
2013	500	565	515	495	390	520	535	430	405
2014	510	570	540	505	420	555	555	455	420
2015	575	660	620	520	505	605	615	490	465

6. Bodenpreisentwicklung 1985 bis 2015 – Grafik -



7. Durchschnittspreise Wohnbauland: Stadtteile und Bodenpreise - Übersichtskarte



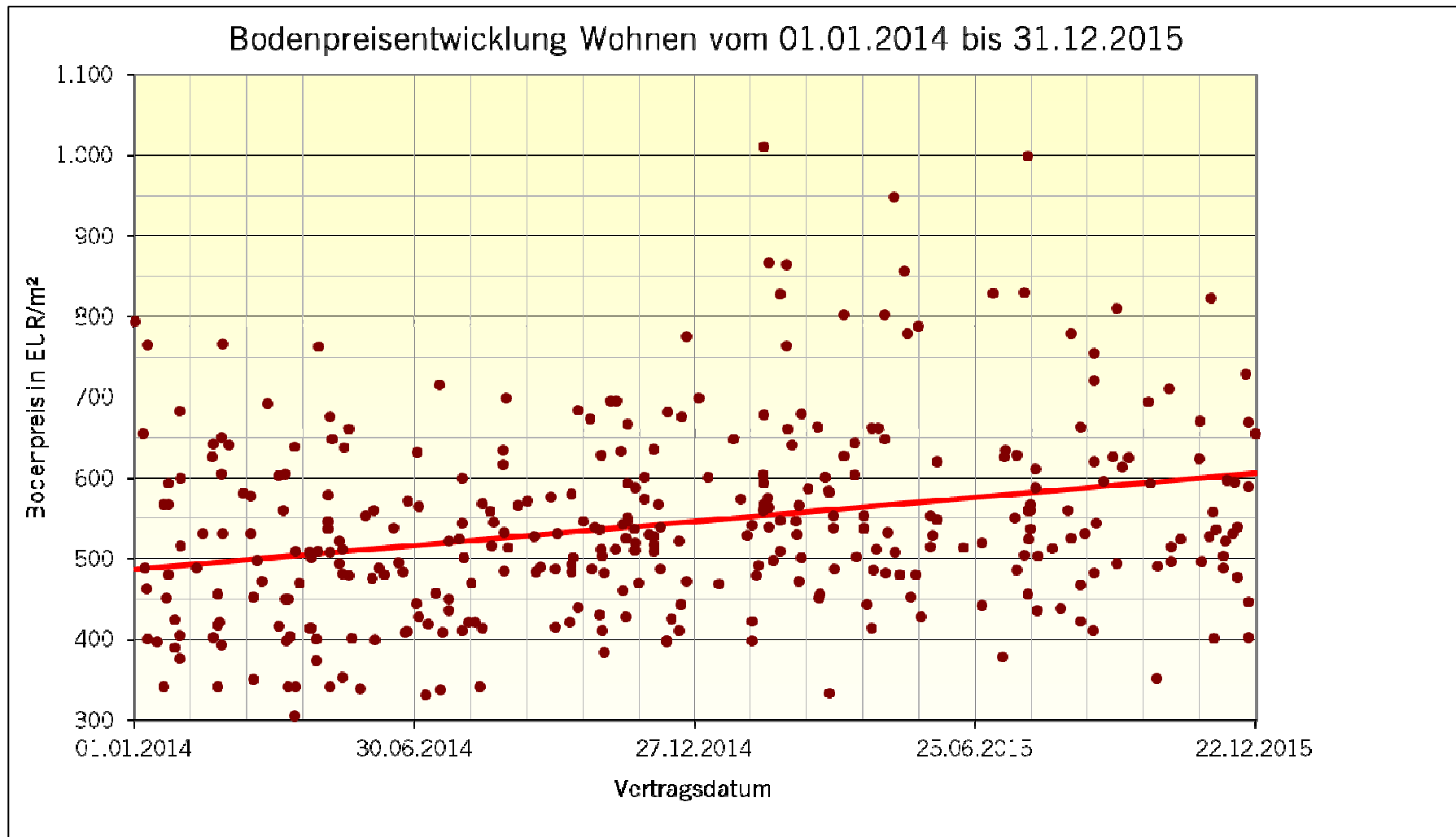
Gewerbebauland gesamte Stadt: Durchschnitt 175 €/m² (170*); Mischgebiet gesamte Stadt: Durchschnitt 450 €/m² (375*)

Datengrundlage sind die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2015

* Durchschnittspreise Vorjahr

** Werte Vorjahr, da zu wenig Verkaufsfälle

8. Bodenpreisentwicklung Wohnen 2014 / 2015 – Grafik –



9. Bodenrichtwerte auf 31.12.2014 gültig ab 01.01.2015

Nach § 196 BauGB i. V .m. § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg hat der Gutachterausschuss auf Ende jedes geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte festzulegen. Er hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 nachfolgende Richtwerte beschlossen:

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

Innenstadt					
RiWeZone	€/m² 2014	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1012	640	265	ebf	Wohnen	City Ost
1013	660	520	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Nord
1014	590	430	ebf	Wohnen	Wilhelmstraße Süd
1015	530	435	ebf	Wohnen	Untere Stadt West
2000	620	--	ebf	MK	Einkaufsinnenstadt
2010	3030	--	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1a Lage
2020	1690	660	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 1b Lage
2030	1125	300	ebf	MK	Innenstadt Kerngebiet 2a Lage
3111	450	--	ebf	Misch	Innenstadt Misch

Weststadt					
RiWeZone	€/m² 2014	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1021	500	350	ebf	Wohnen	Osterholzallee Nord
1022	560	655	ebf	Wohnen	Osterholzallee Süd
1023	510	405	ebf	Wohnen	Friedenstraße
1024	440	400	ebf	Wohnen	Im Lerchenholz
3112	420	360	ebf	Misch	Weststadt
3021	150	--	ebf	Gewerbe	Grönerstraße
3022	180	--	ebf	Gewerbe	Karl-Haußmann-Straße
3023	190	--	ebf	Gewerbe	Bleyle/Nestlé
3024	150	--	ebf	Gewerbe	Kammererstraße
3025	190	--	ebf	Gewerbe	Frommannkaserne/Hintere Halden
3026	190	--	ebf	Gewerbe	Osterholz

Nordstadt					
RiWeZone	€/m² 2014	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1031	620	325	ebf	Wohnen	Bismarckstraße
1032	580	715	ebf	Wohnen	Favoritegärten
1033	550	360	ebf	Wohnen	Reichertshalde
3113	400	--	ebf	Misch	Nordstadt
3031	170	--	ebf	Gewerbe	Marbacher Straße

Oststadt					
RiWeZone	€/m² 2014	Ø Größe in m²	Erschließung	Nutzungsart	
1041	590	580	ebf	Wohnen	Robert-Koch-Straße
1042	550	460	ebf	Wohnen	Schlösslesfeld
1043	530	635	ebf	Wohnen	Schorndorfer Straße Süd
1044	610	685	ebf	Wohnen	Rotbäumlesfeld
1045	625	450	ebf	Wohnen	Am Zuckerberg
3114	400	--	ebf	Misch	Oststadt
3040	190	--	ebf	Gewerbe	Oststadt/Gewerbe

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

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

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

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

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

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

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

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

*ersetzt Richtwertzone 1054

Erläuterung zu der Tabelle:

RiWeZone = Richtwertzone

€/m² 2014 = Richtwert in Euro pro m² Grundstücksfläche (Bauland)

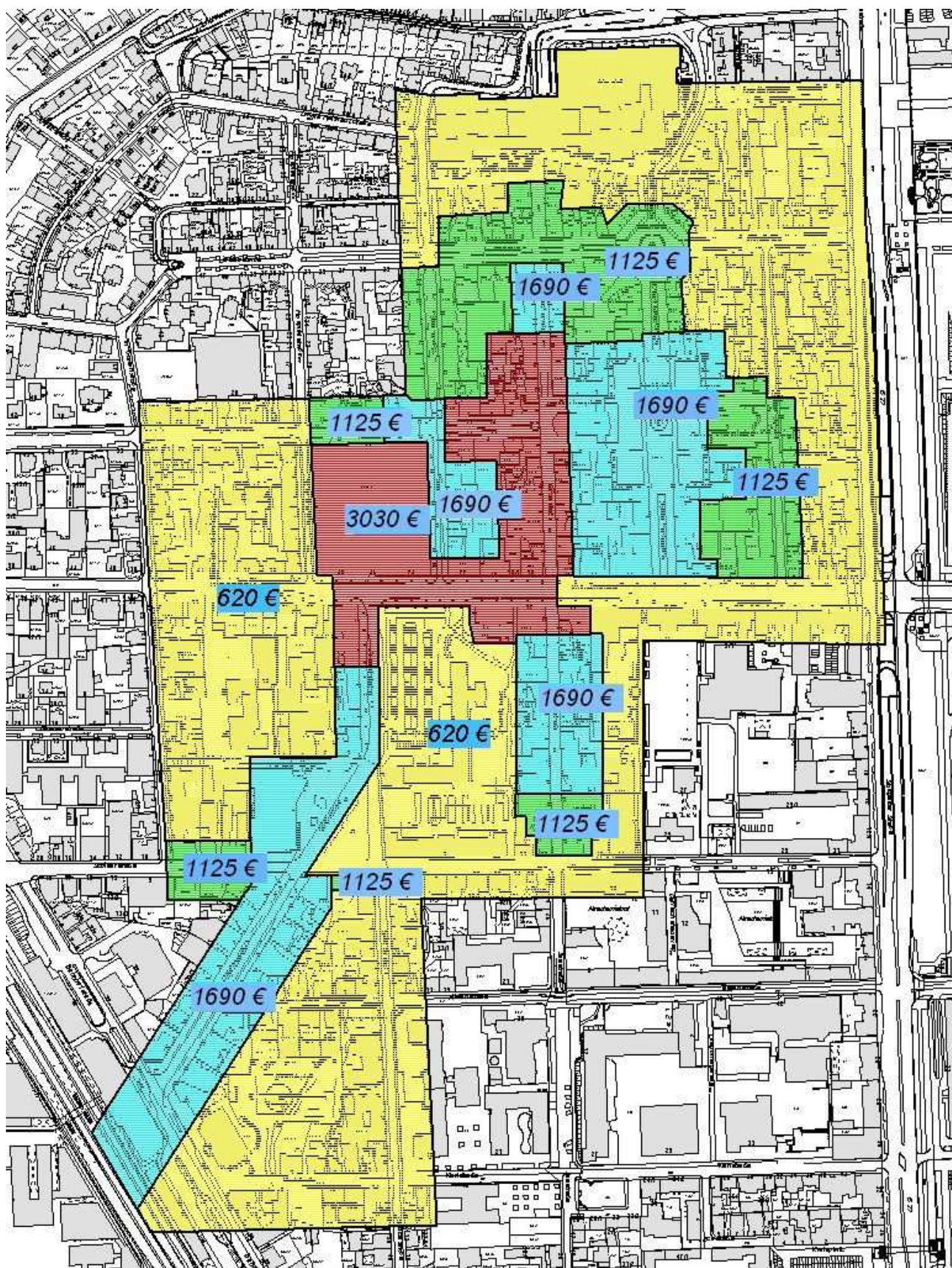
Ø Größe in m² = ermittelte durchschnittliche Grundstücksgröße in m² bezogen auf das Richtwertgrundstück (nicht geeignet für Grundstücksgrößenrechnung)

Erschließung = ebf = erschließungsbeitragsfrei, Grundstück erstmalig erschlossen

Nutzungsart = Nutzung bezogen auf das Richtwertgrundstück

Nutzungsart MK = Kerngebiet

10. Bodenrichtwerte Stadtmittle gültig ab 01.01.2015 – Karte -



11. Bodenrichtwerte landwirtschaftliche Grundstücke gültig ab 01.01.2015

Datengrundlage waren die Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 und 2014

Gesamtstadt *			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5101	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Pflugfelden			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5106	7,30	6,60 – 8,00	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Eglosheim			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5107	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	18,00	11,90 – 22,20	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Hoheneck			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5108	5,10	5,00 – 5,20	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	8,80	6,20 – 12,90	Weinberge
	20,90	10,00 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,80 – 4,70	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Oßweil			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5109	4,40	1,80 – 6,10	Ackerland
	3,90	2,80 – 7,70	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	16,40	10,70 – 26,40	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	0,80 – 4,70	Waldfläche
	35,00	30,00 – 40,00	Aussiedlerhöfe

Grünbühl			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5110	4,40	1,40 – 8,50	Ackerland
	3,90	1,00 – 7,70	Baumwiese
	17,80	8,50 – 41,60	Garten- u. Wochenend/Freizeit

Neckarweihingen			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5111	4,00	2,00 – 8,50	Ackerland
	3,90	2,90 – 7,20	Baumwiese
	6,90	3,50 – 8,80	Weinberge
	15,20	10,00 – 25,20	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,20	0,80 – 4,70	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

Poppenweiler			
RiWeZone	RIWE €/m²	von/bis €/m²	Nutzungsart
5112	3,70	1,40 – 7,00	Ackerland
	2,20	1,00 – 5,00	Baumwiese
	8,00	3,50 – 12,90	Weinberge
	11,30	8,50 – 14,00	Garten- u. Wochenend/Freizeit
	2,30	1,00 – 3,50	Waldfläche
	25,00	20,00 – 30,00	Aussiedlerhöfe

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

12. Bodenrichtwerte für Sonderflächen gültig ab 01.01.2015

Art der Grundstücks	Wert €/m²
Gemeinbedarfsfläche, wie z. B. Feuerwehr, Hallenbäder, Kindergärten, Schulen, Verwaltungsgebäude, Sporthallen (erschließungsbeitragsfrei)	40,00
Öffentliche Grünflächen, Straßen, Grünanlagen/Parks, Kinderspielplätze	13,00
Fläche für öffentliche Zwecke, wie z. B. Friedhöfe Freibäder, Bauhof- und Lagerplätze, Kläranlagen, RÜB, Sportflächen (erschließungsbeitragsfrei)	20,00
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	12,00

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

13. Auswertungen Häuser

Verkaufte Reihen-/Doppelhäuser, 1-, 2- und 3-4 Fam. Häuser 2014/2015								
Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² (Baulandfläche)		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Reihen- u Doppel- häuser	17	1946	1960	103	535	157.000	475.248	69 %
		1956		251		262.603		
	34	1961	1970	132	605	140.000	725.000	63 %
		1966		295		311.874		
	20	1971	1980	158	340	205.000	439.000	48 %
		1977		229		315.494		
	7	1981	1990	104	323	255.000	456.219	44 %
		1986		227		371.460		
	4	1991	2000	233	364	353.100	489.000	41 %
		1995		284		405.900		
	1	2001	2009	162	162	232.000	232.000	33 %
		2004		162		232.000		
	0	2010	2015					
		Keine Verkäufe in 2014/2015						

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
Freist.- Einfam.- Häuser	25	1946	1960	100	1.000	95.000	1.101.600	72 %
		1956		310		293.384		
	26	1961	1970	114	2.131	179.000	1.595.000	72 %
		1964		607		456.617		
	7	1971	1980	350	8830	280.000	620.000	62 %
		1976		554		449.786		
	2	1981	1990	200	371	461.700	525.000	45 %
		1988		286		493.350		
	0	1991	2000	0	0	0	0	0 %
		Keine Verkäufe in 2014/2015		0		0		
	1	2001	2009	200	200	320.000	320.000	41 %
		2003		200		320.000		
	0	2010	2014					
		Keine Verkäufe in 2014/2015						

Gebäude- Art	Anzahl	Baujahr		Grundstück m ² Baulandfläche		Kaufpreis €		Bodenwert- anteil am Kaufpreis
		von	bis	von	bis	von	bis	
		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		
2-Fam.- Häuser	46	1946	1960	200	589	271.000	450.000	77 %
		1956		418		368.25067		
	20	1961	1970	150	753	240.000	605.000	65 %
		1965		431		390.620		
	7	1971	1980	238	595	310.000	590.000	59 %
		1975		477		465.786		
	1	1981	1990	354	354	465.000	465.000	40 %
		1983		354		465.000		

3- u. 4- Fam.-Häuser	9	1946	1960	217	581	233.500	490.000	62 %
		1954		414		387.854		
	11	1961	1970	192	1.100	205.000	1.015.000	72 %
		1965		534		480.667		

14. Weitere Daten zur Wertermittlung

a. Regionalfaktor

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

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

Der Marktanpassungsfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wieder. Bei einem Faktor $> 1,0$ zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt. Durch den Vergleich der Sachwerte mit den Kaufpreisen konnten die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Bei der Anwendung der dargestellten Marktanpassungsfaktoren sind folgende Vorgaben zu beachten

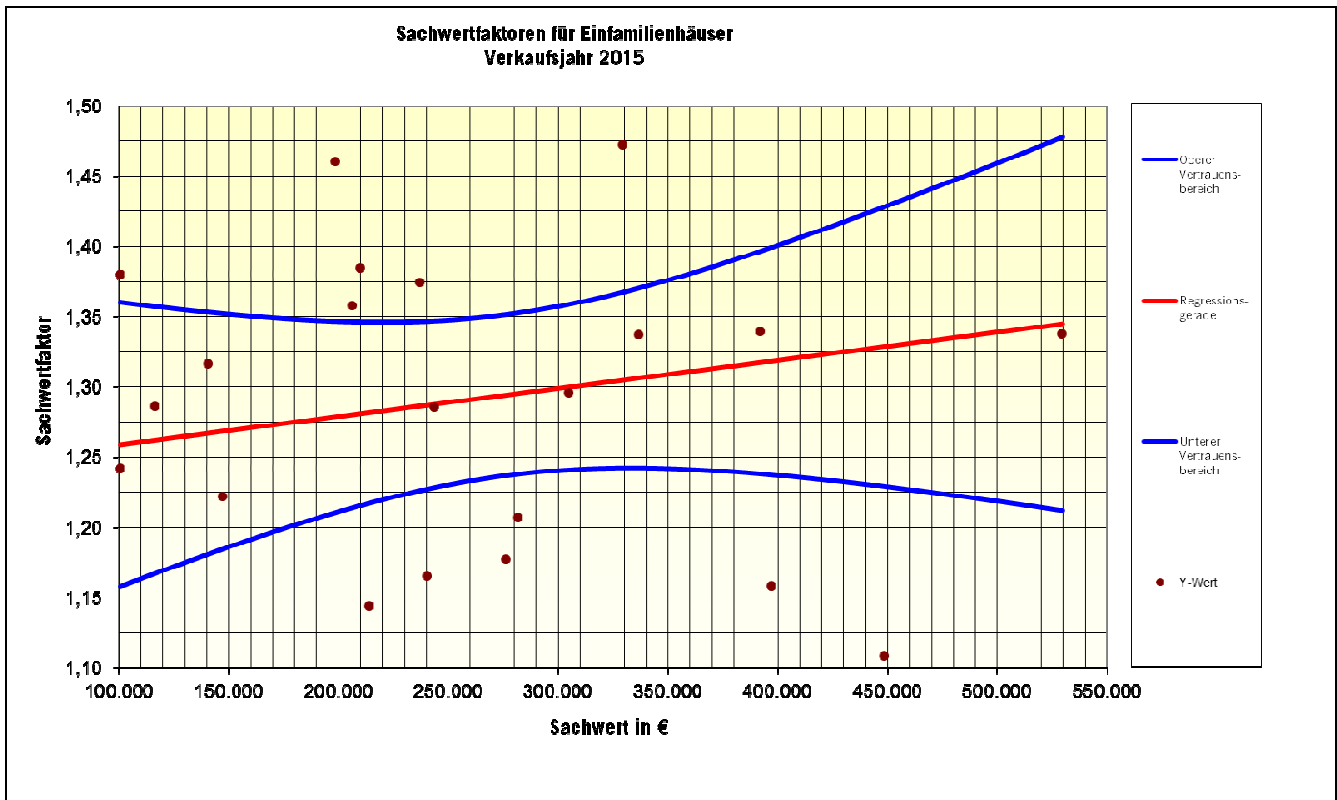
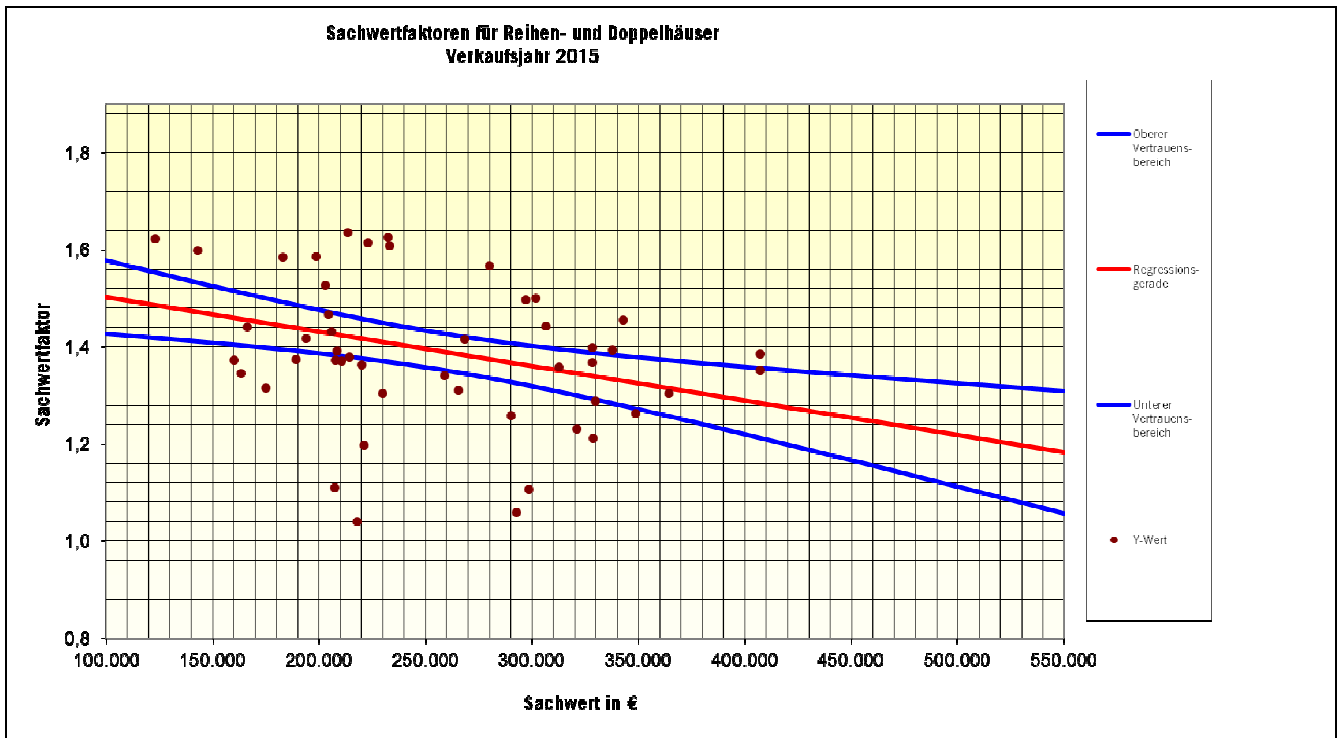
- Bei der Gebäudesachwertermittlung wurden Normalherstellungskosten (NHK 2010) des jeweiligen Gebäudetyps bezogen auf die Bruttogrundfläche angesetzt.
- Für die Wertanpassung wurde der Index des Statistischen Bundesamtes angewendet.
- Die Wertminderung wegen Alters wurde linear berücksichtigt, wobei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

Grundlage der Auswertung sind ausschließlich Verkäufe aus 2014 und 2015.

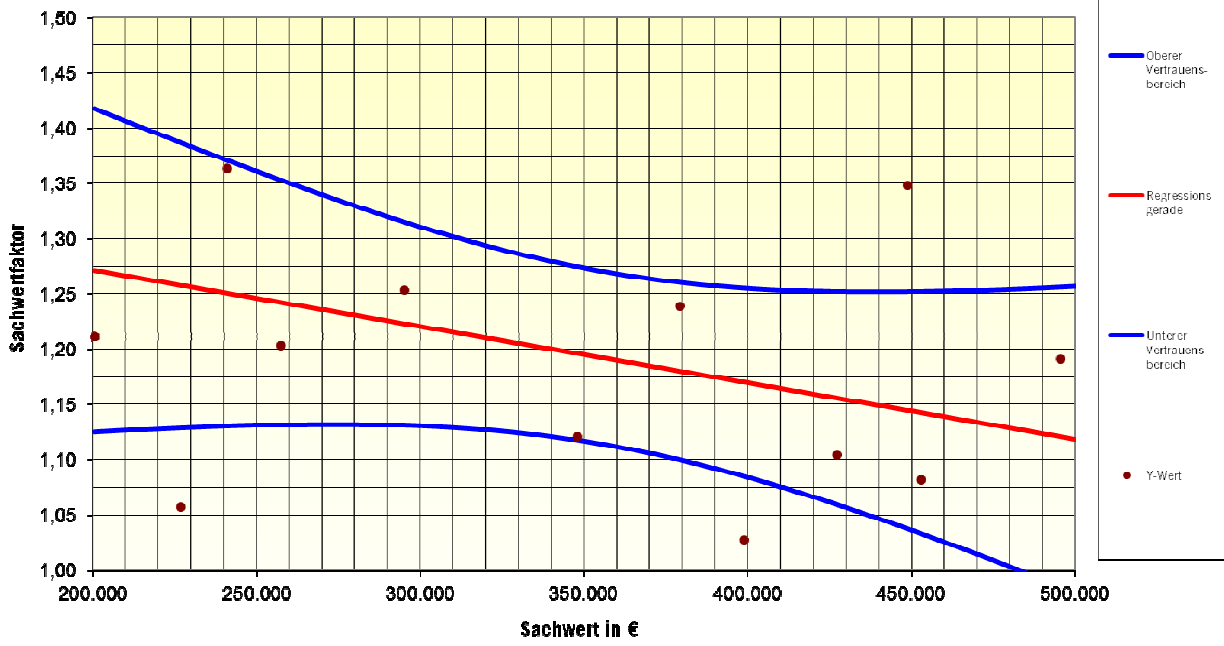
Achtung:

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

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



Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser
Verkaufsjahr 2015



c. GFZ Umrechnungskoeffizienten

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

d. Liegenschaftszinssätze

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

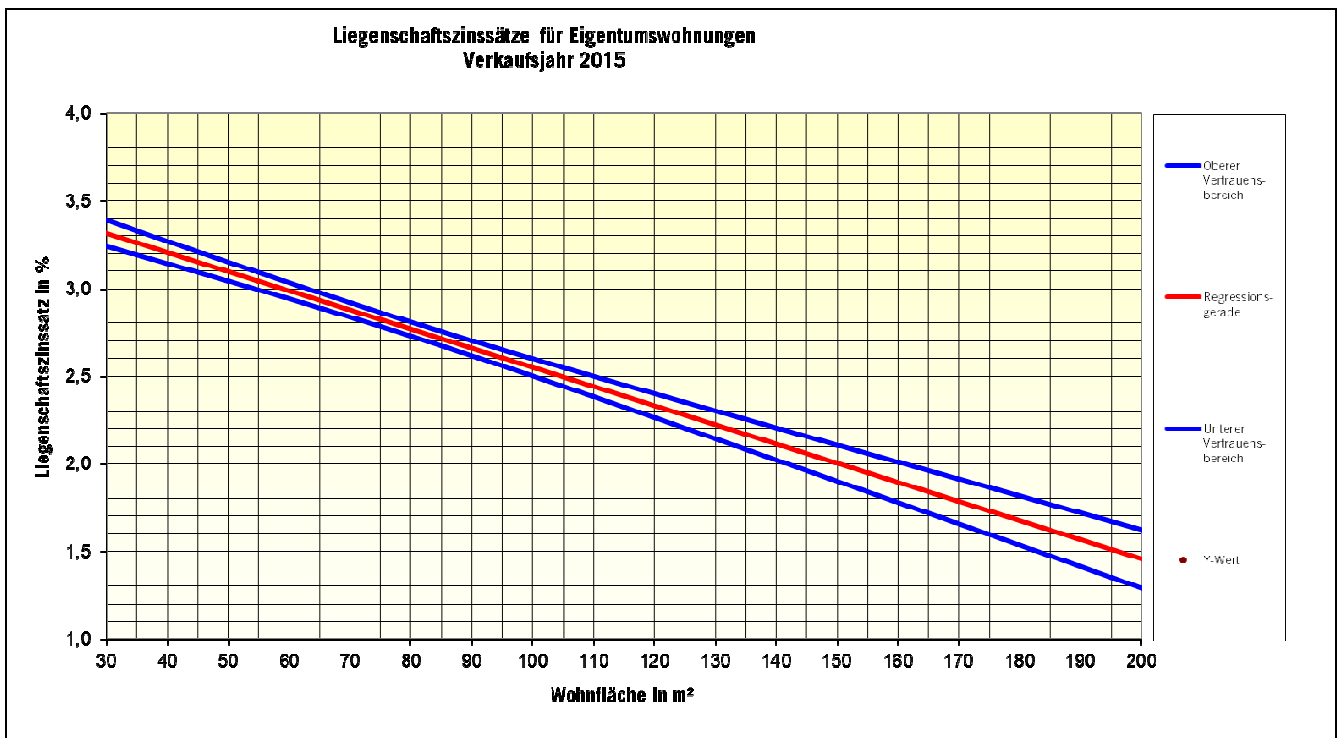
Abhängig von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage ist der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen. Je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen können sich u. a. in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer verschiedene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

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

Objektart	mittlere Spanne %	Vielfaches des Jahresroher- trags	Bemerkungen
Mehrfamilienhäuser	2,5 bis 4,5 ø 3,5	14 bis 22 ø 18	
Geschäftslage	4,0 bis 6,0 ø 5,0	13 bis 20 ø 16,5	stark lage- und nutzungs- abhängig
Gewerbe- und Industrieobjekte	5,5 bis 9,5 ø 7,5	11 bis 13 ø 12,0	stark lage- und nutzungs- abhängig

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

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



e. Auswirkung einer Vermietung auf den Wert einer Eigentumswohnung

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung über den Einfluss eines bestehenden Mietverhältnisses auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung hat ergeben, dass das Vorliegen eines Mietverhältnisses sehr unterschiedliche Wirkungen auf den Vergleichspreis hat und somit nicht pauschal auf alle Objekte übertragen werden kann. Daher hat der Gutachterausschuss beschlossen, keinen pauschalen Abschlag auf die Vergleichspreise zu machen.

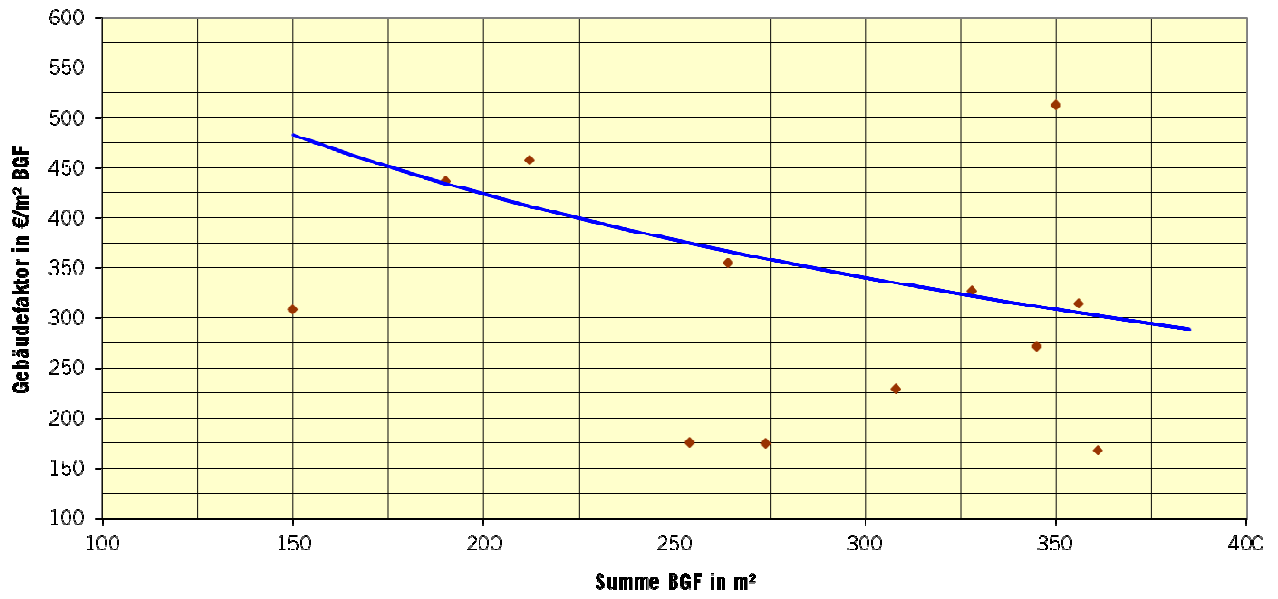
f. Gebäude- und Ertragsfaktoren

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

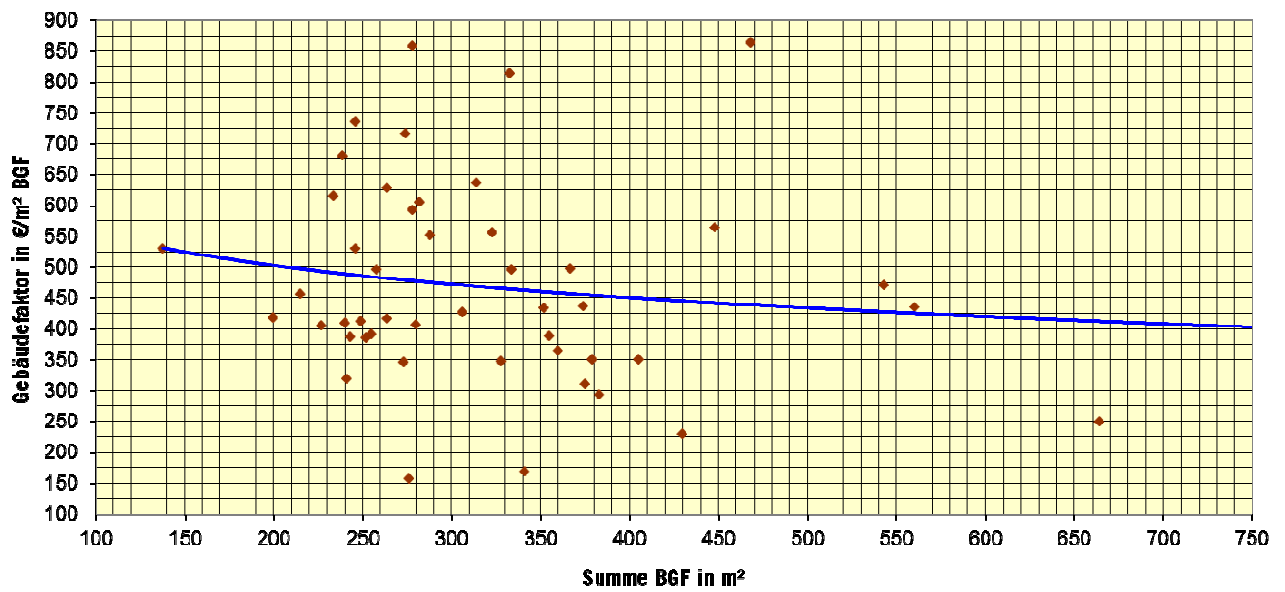
- **Gebäundefaktoren**

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

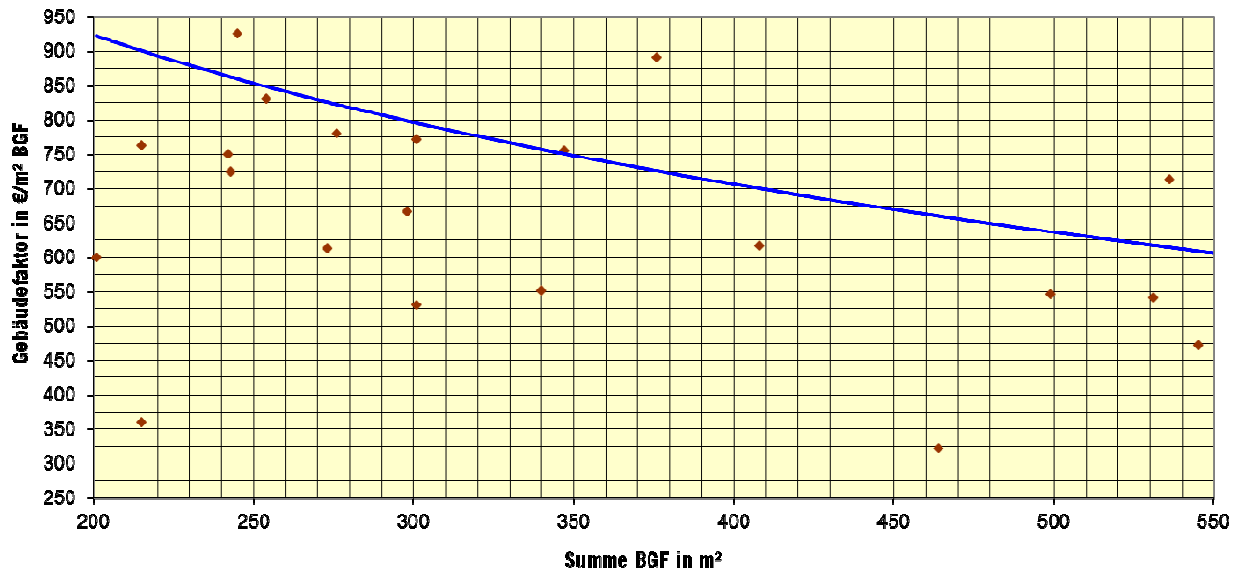
**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhaus, Verkaufsjahre 2014 und 2015
Baujahrbereich 1900 bis 1955**



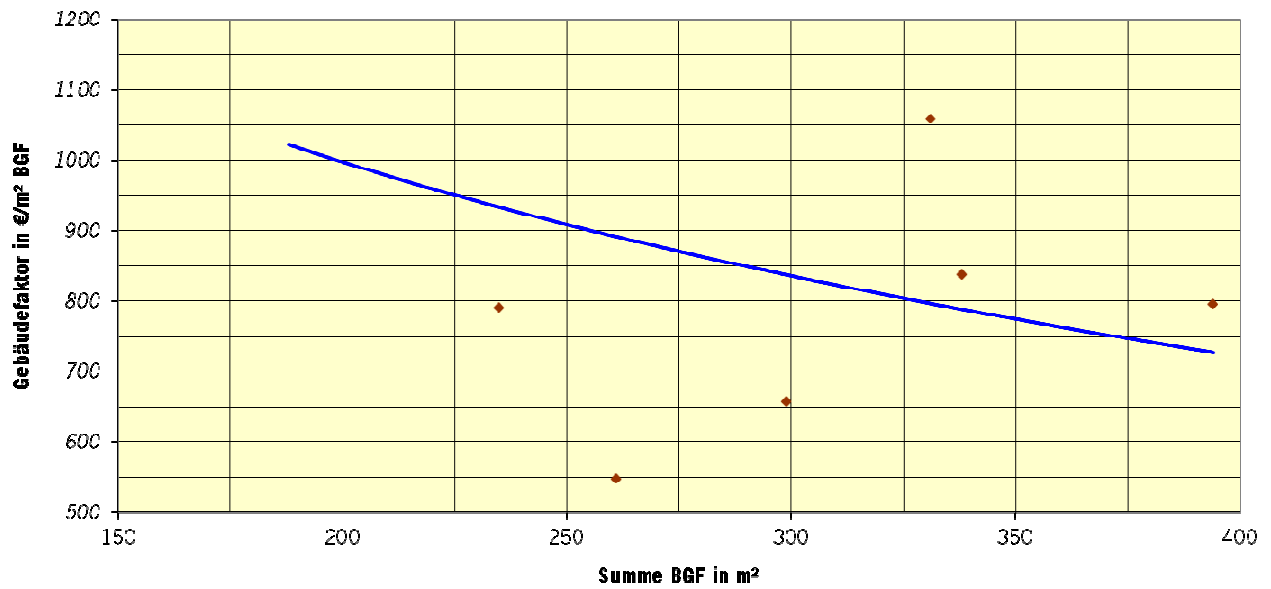
**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahr 2015
Baujahrbereich 1956 bis 1969**

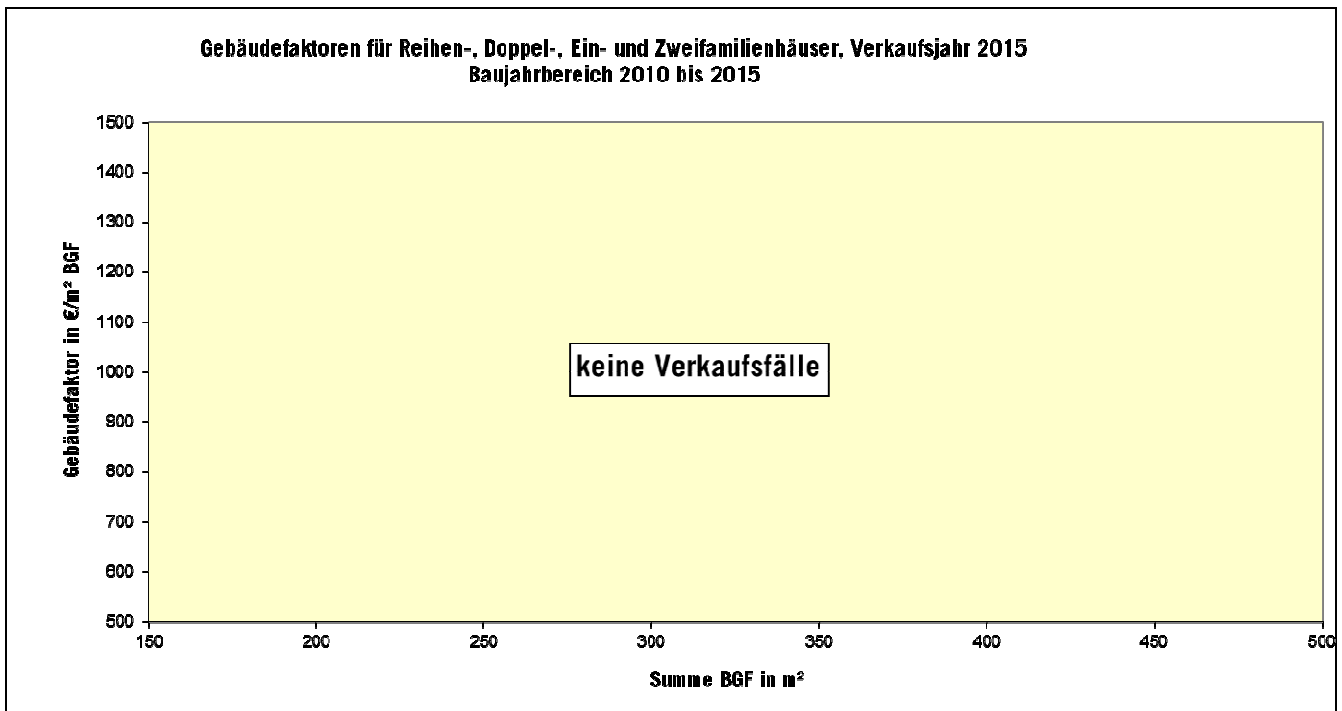


**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahr 2015
Baujahrbereich 1970 bis 1989**



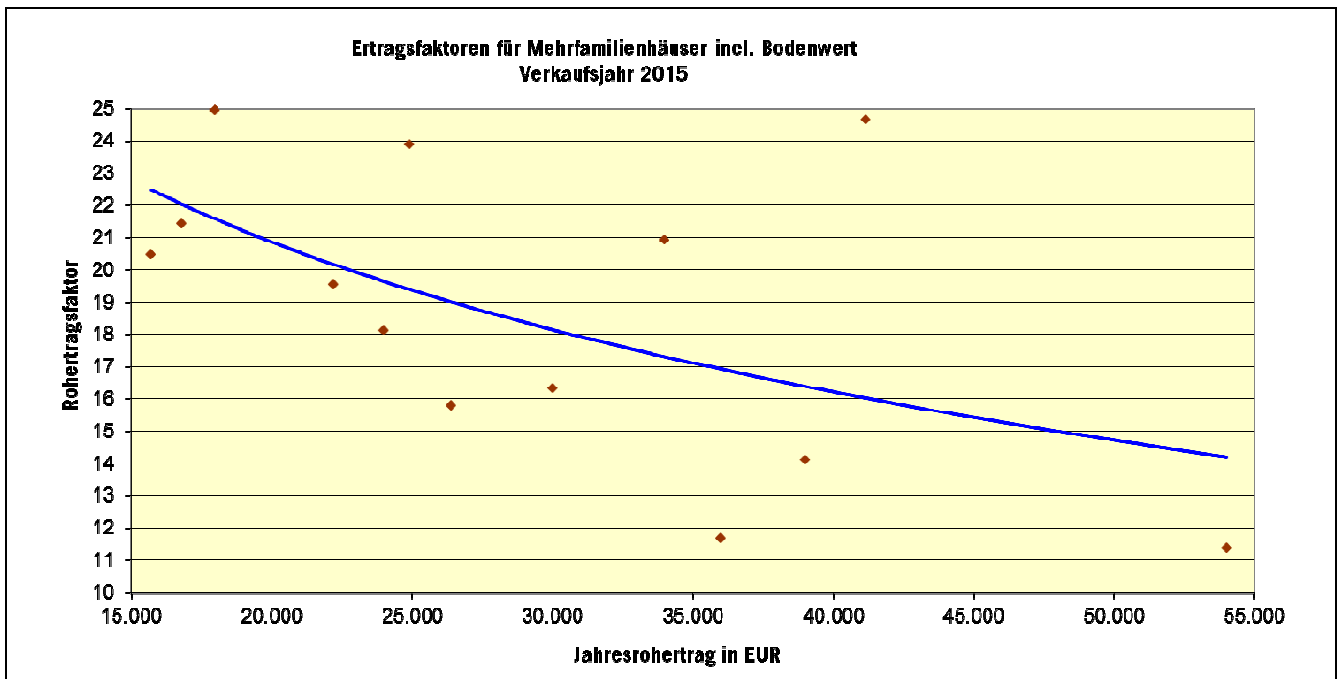
**Gebäudefaktoren für Reihen-, Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahre 2014 und 2015
Baujahrbereich 1990 bis 2009**

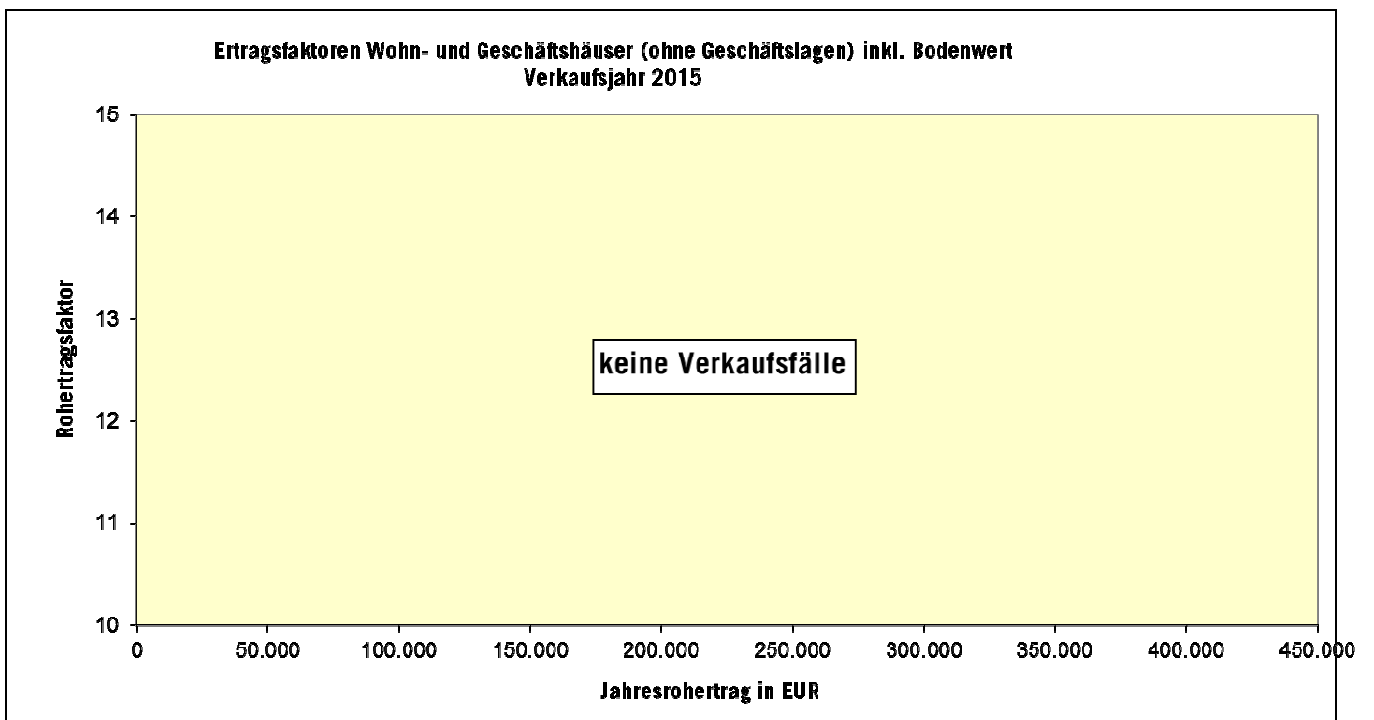
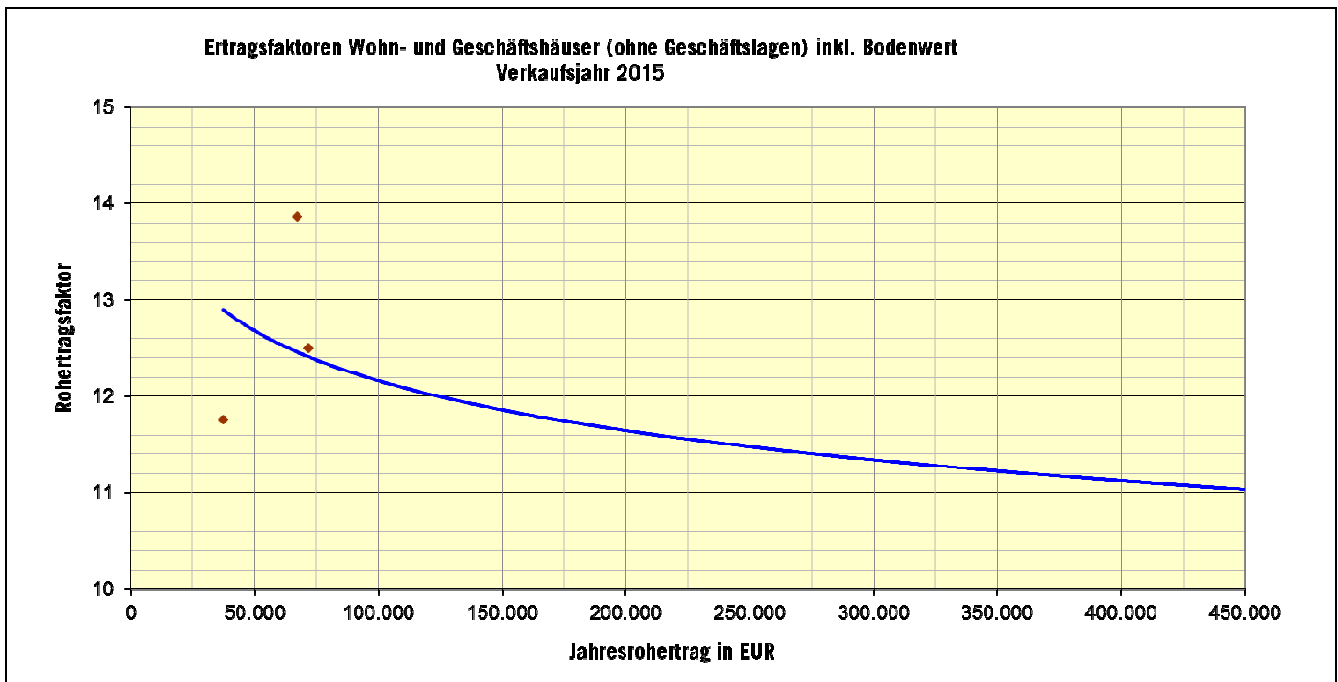




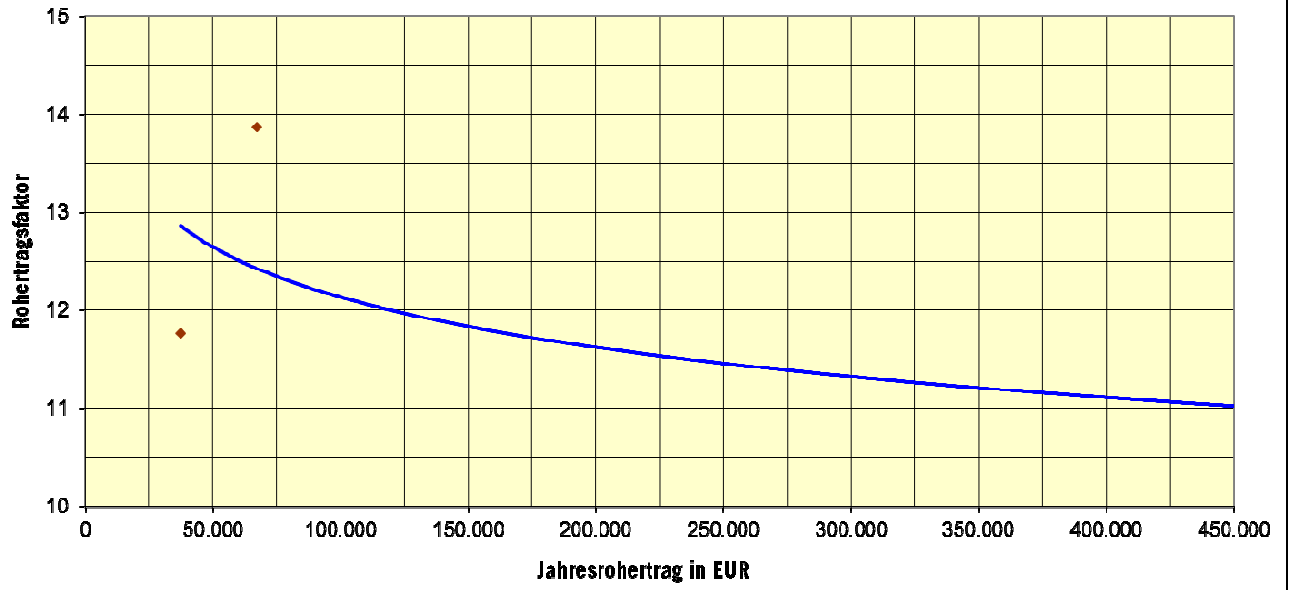
- **Ertragsfaktoren**

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





**Ertragsfaktoren für Gewerbe und Industrie inkl. Bodenwert
Verkaufsjahr 2015**



15. Wohnungseigentum – Auswertung nach Lage und Baujahr (Kaufverträge 2015)
(Wohnungen ab 41 m² Wohnfläche, normaler Geschäftsverkehr, keine Erstverkäufe nach umfassender Sanierung)

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Innenstadt							
NB ab 2013	40	4.209	94	3.202	5.161	1	5.500
2010 bis 2013	1	2.471	87				
2005 bis 2009	1	2.884	56				
2000 bis 2004	6	2.745	81	1.804	3.525	1	2.708
1991 bis 1999	19	2.893	75	1.915	3.744	1	2.983
1980 bis 1990	12	2.089	62	1.438	2.797	2	2.336
1971 bis 1979	1	2.020	74			5	1.948
1960 bis 1970	3	1.622	63	1.125	2.191	2	1.847
1945 bis 1959	1	1.298	131				
1900 bis 1944	6	1.674	79	1.092	2.294		
Erstverkäufe nach Sanierung	10	3.373	167	2.493	3.975		

Weststadt							
NB ab 2013	7	3.191	72	2.881	3.424		
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	2	3.240	78	3.153	3.327		
2000 bis 2004	2	2.698	88	2.688	2.708		
1991 bis 1999	3	2.337	58	2.263	2.476	1	1.918
1980 bis 1990	13	2.138	68	1.527	3.125	2	2.062
1971 bis 1979 WE	7	1.832	65	1.238	2.333		
RH/DHH	1	2.650	140				
1960 bis 1970	5	1.698	82	1.284	2.344		
1945 bis 1959	10	1.697	76	1.064	2.197		
1900 bis 1944	-						

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Nordstadt							
NB ab 2013	-						
2010 bis 2013	1	4.027	111				
2005 bis 2009	-						
2000 bis 2004	1	2.513	80				
1991 bis 1999	2	2.431	66	2.115	2.746		
1980 bis 1990	3	1.781	66	1.738	1.853		
1971 bis 1979	2	1.970	93	1.618	2.322		
1960 bis 1970	5	1.670	61	1.465	2.138		
1945 bis 1959	2	2.185	80	1.923	2.447		
1900 bis 1944	-						

Oststadt							
NB ab 2013	-						
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	-						
2000 bis 2004	1	2.462	65				
1991 bis 1999	8	2.465	87	1.798	2.795	1	2.000
1980 bis 1990	1	1.975	72				
1971 bis 1979	3	2.032	69	1.484	2.386		
1960 bis 1970	22	1.846	74	1.093	2.361	2	1.407
1945 bis 1959	33	1.668	68	944	2.209	1	1.226
1900 bis 1944	1	2.020	99				

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Südstadt							
NB ab 2013	-						
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	1	3.308	91				
2000 bis 2004	-						
1991 bis 1999	7	2.713	76	2.185	3.749	2	2.017
1980 bis 1990	-						
1971 bis 1979	2	2.086	71	1.895	2.276	2	1.834
1960 bis 1970	2	1.423	71	938	1.908		
1945 bis 1959	7	1.526	105	1.307	1.713		
1900 bis 1944	3	1.844	129	1.364	2.097		

Pflugfelden							
NB ab 2013	20	3.817	101	3.388	4.130		
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	-						
2000 bis 2004	-						
1991 bis 1999	19	2.240	67	1.880	2.681		
1980 bis 1990	3	2.090	85	1.709	2.289	1	2.313
1971 bis 1979	5	1.626	73	1.475	1.749		
1960 bis 1970	3	1.567	67	1.394	1.714		
1945 bis 1959	-						
1900 bis 1944	-						

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m²	Ø Größe in m²	von €/m²	bis €/m²	Anz.	Appartement bis 40 m² Ø €/m²
Eglosheim							
NB ab 2013	8	3.479	88	3.362	3.585		
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	-						
2000 bis 2004	1	2.439	114				
1991 bis 1999	2	2.241	84	1.923	2.558		
1980 bis 1990	3	2.378	83	1.621	2.792		
1971 bis 1979	14	1.752	75	1.417	2.160	1	1.794
1960 bis 1970	9	1.760	69	1.243	2.328		
1945 bis 1959 WE	12	1.421	63	1.223	1.913		
RH/DHH 1900 bis 1944	2	2.028	96	1.980	2.076		

Hoheneck							
NB ab 2013	-						
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	1	3.159	116				
2000 bis 2004	-						
1991 bis 1999	2	2.539	94	2.373	2.705		
1980 bis 1990	5	1.940	83	1.534	2.493		
1971 bis 1979	5	1.674	71	1.600	1.894	1	1.973
1960 bis 1970	3	1.710	87	1.512	1.959		
1945 bis 1959	1	1.483	70			1	1.400
1900 bis 1944	-						

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Oßweil							
NB ab 2013	19	3.395	85	2.920	4.280	1	4.110
2010 bis 2013	3	3.958	86	3.670	4.364		
2005 bis 2009	-						
2000 bis 2004	3	3.055	91	2.771	3.521		
1991 bis 1999	7	2.553	72	2.222	2.980	1	2.795
1980 bis 1990	2	2.522	101	2.522	2.522		
1971 bis 1979	5	1.776	86	1.523	2.053	3	1.267
1960 bis 1970	10	1.830	78	1.393	2.167		
1945 bis 1959	1	1.020	51			1	1.450
1900 bis 1944	-						

Grünbühl/Sonnenberg							
NB ab 2013	2	3.110	74	3.086	3.113		
2006 bis 2012	1	3.115	96				
2000 bis 2005	3	3.108	77	2.667	3.402		
1991 bis 1999	-						
1980 bis 1990	-						
1971 bis 1979	1	1.934	61				
1960 bis 1970	8	1.552	63	1.008	1.952		
1945 bis 1959	2	1.860	56	1.782	1.938		
1900 bis 1944	-						

Baujahr	Anz.	Ø Preis €/m ²	Ø Größe in m ²	von €/m ²	bis €/m ²	Anz.	Appartement bis 40 m ² Ø €/m ²
Neckarweihingen							
NB WE ab 2013	32	3.247	82	2.787	3.826		
NB RH/DHH	7	2.837	123	2.523	3.339		
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	2	2.559	104	2.373	2.745		
2000 bis 2004	-						
1991 bis 1999	3	1.915	80	1.843	2.020		
1980 bis 1990	1	2.153	118				
1971 bis 1979	10	1.502	64	1.077	1.977	3	1.806
1960 bis 1970	13	1.438	71	1.034	2.071		
1945 bis 1959	-						
1900 bis 1944	-						
Erstverkäufe nach Sanierung	3	2.798	138	2.637	3.022		

Poppenweiler							
NB ab 2013	-						
2010 bis 2013	-						
2005 bis 2009	3	2.631	70	2.315	2.832		
2000 bis 2004	2	2.572	55	2.287	2.857		
1991 bis 1999	5	2.020	70	1.789	2.319		
1980 bis 1990	4	1.802	85	1.497	2.115		
1971 bis 1979	-						
1960 bis 1970	-						
1945 bis 1959	-						
1900 bis 1944	-						

Bei den Auswertungen sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt worden. Miteigentumsanteile in Reihenhäusern (RH bzw. DHH) sind extra aufgeführt. Bei den zum Teil großen Spannen der m²-Preise, muss davon ausgegangen werden, dass die Miteigentumsanteile in verschiedenen Ausbaustufen verkauft wurden. Zudem wirkt sich ein Gartenanteil bei EG-Wohnungen meist preiserhöhend aus. Wohnungsverkäufe auf Erbpachtgrundstücken wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Bei der vorstehenden Tabelle für die einzelnen Bereiche wurden die Durchschnittswerte aus bereinigten Kaufpreisen ermittelt, d. h. Anteile für Garagen, Stellplätze usw. wurden vom Kaufpreis abgezogen.

Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen Baujahr 2014 ff. lag bei ca. 3.334 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 3.265 €/m² Wohnfläche), ohne Garagen oder Stellplätze. Preisspanne von 2.125 €/m² bis 5.294 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 2.314 €/m² – 4.807 €/m² Wohnfläche). Die Wohnungsgröße lag im Durchschnitt bei ca. 85 m² (Vorjahr 89 m²).

16. Wohnungseigentum Übersicht Verkäufe 2014/2015

WE-Preise nach Baujahrenbereichen in Euro pro m²-Wohnfläche (Wohnfläche ab 41m²)

Keine Erstverkäufe nach Sanierung, keine Reihen-/Doppelhäuser als WE

Verkaufsjahr	2014		2015		Veränderung In %
Baujahr	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	
Erstverkäufe NB ab BJ 2013	215	3.334	130	3.663	+ 9,9
2010 - 2013	7	3.224	6	3.581	+ 11,1
2005 - 2009	6	2.661	10	2.884	+ 8,4
2000 - 2004	24	2.723	19	2.785	+ 2,3
1991 - 1999	78	2.175	77	2.487	+ 14,3
1980 - 1990	44	1.934	48	2.056	+ 6,3
1971 - 1979	60	1.642	55	1.744	+ 6,2
1960 - 1970	71	1.536	84	1.687	+ 9,8
1945 - 1959	55	1.462	68	1.627	+ 11,3
1900 - 1944	7	1.615	10	1.760	+ 9,0
Erstverkäufe nach Sanierung		Nicht ausgewertet	13	3.240	-

Durchschnitte einzelner Baujahre im Verkaufsjahr 2015:

2013 3.473 €/m²

2014 3.868 €/m²

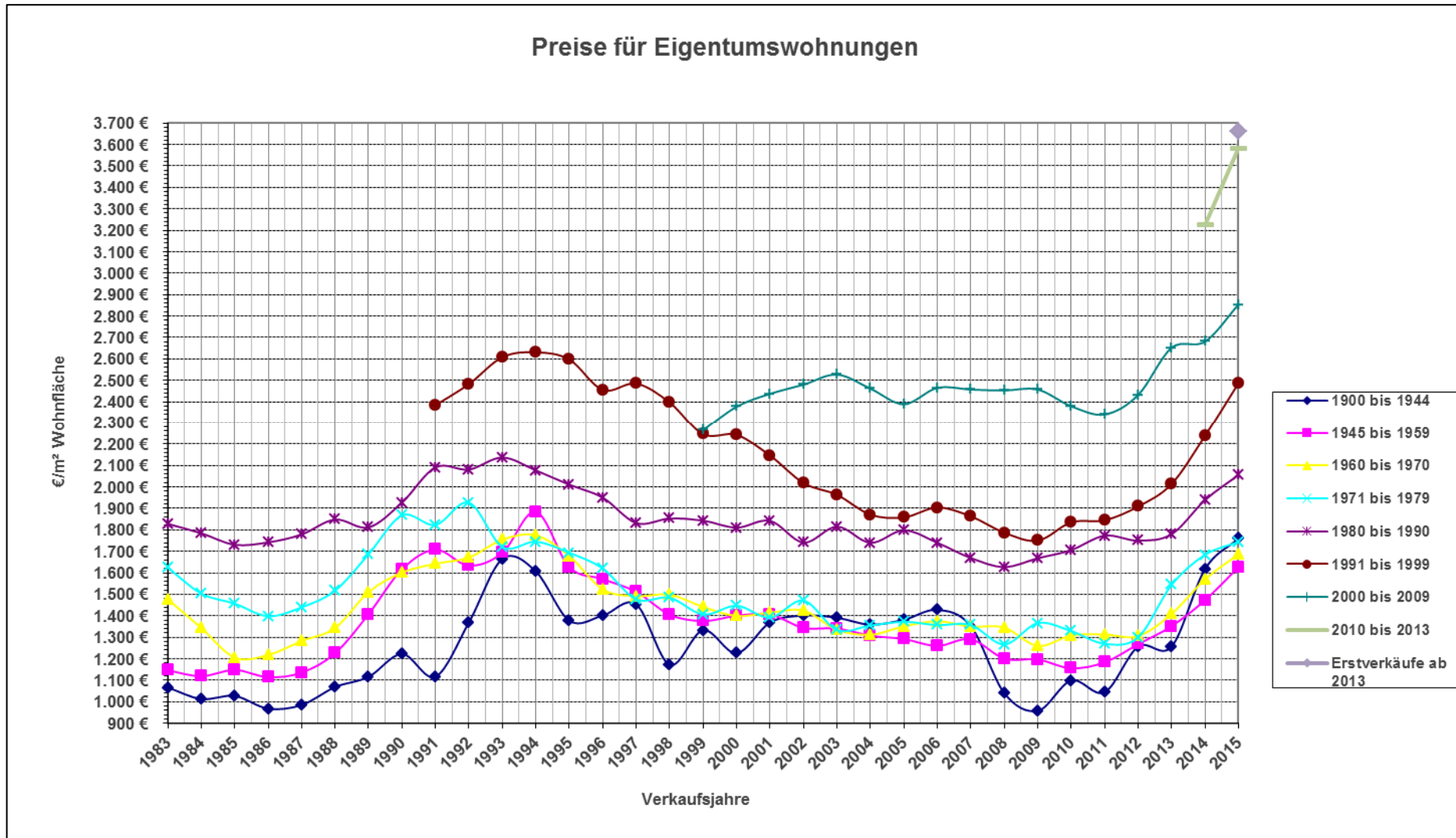
2015 3.668 €/m²

2016/2017 3.746 €/m²

Wohnung Sondernutzung – Verkäufe 2015

<p>Betreutes Wohnen ohne Gemeinschaftseinrichtungen:</p> <p>Stadtgebiet (Innenstadt)</p> <p>Neubau (Anzahl: 3) : 3.706 €/m²</p> <p>Erstverkäufe nach Sanierung: (22) 3.601 €/m²</p> <p>Bestand keine Verkäufe</p> <p>Stadtgebiet (ohne Innenstadt)</p> <p>Neubau keine Verkäufe:</p> <p>Bestand (Anzahl: 4): 2.916 €/m²</p>	<p>Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen:</p> <p>Keine im Jahr 2015</p>
--	---

17. Preise für Eigentumswohnungen 1983 bis 2015 – Grafik –



18. PKW – Stellplätze Übersicht Verkäufe 2014/2015

TG – Plätze, normale Stellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2014			2015		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	14	8.000 – 26.500	10.750	4	9.500 – 19.000	15.400
Neubau/Erstverkauf	12	10.000 – 19.900	17.350	3	18.900 – 22.500	20.500
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	40	4.000 – 15.000	9.200	11	6.000 – 17.500	10.300
Neubau/Erstverkauf	29	8.000 – 17.800	14.240	12	12.000 – 17.800	14.000

Doppel- und Viererstellplätze in Tiefgaragen

Verkaufsjahr	2014			2015		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	3	5.000 – 12.250	7.840	1	-	7.750
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	0	-	-
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	1	-	15.000	2	3.900 – 10.000	6.950
Neubau/Erstverkauf	0	-	-	0	-	-

Stellplätze im Freien / Sondernutzung oder Grundstücksflächenanteil

Verkaufsjahr	2014			2015		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Gesamtstadt						
Bestand	1	15.000 (Innenstadt)	-	0	-	-
Neubau/Erstverkauf	7	2.500 – 8.900	8.000	4	2.500 – 12.900	7.325

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

Teileigentum Garagen

Verkaufsjahr	2014			2015		
	Anzahl	Spanne €	Ø €	Anzahl	Spanne €	Ø €
Innenstadt						
Bestand	0	-	-	2	20.000 – 20.000	20.000
Neubau/Erstverkauf	0	-		0	-	-
Außerhalb Innenstadt						
Bestand	5	6.000 – 15.000	10.800	5	5.000 – 8.500	6.100
Neubau/Erstverkauf	8	11.000 – 22.000-	15.950	5	11.000 – 19.500	14.000

19. Auszug aus dem Mietspiegel

Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

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

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

20. Antrag für Verkehrswertgutachten

Antragsteller (Name und Anschrift)

Tel.: _____

E-Mail Adresse: _____

An den
Gutachterausschuss
bei der Stadt Ludwigsburg
Postfach 249
71602 Ludwigsburg

Antrag auf Verkehrswertermittlung

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

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

Adresse:

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

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

Zweck:

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

Wertermittlungs-Stichtag:

Anzahl der benötigten Gutachten:

(eine Fertigung ist in der Gebühr enthalten)

Auskünfte zum Objekt:

Bei bebauten Grundstücken:

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

Bitte auch Name und Telefonnummer von Mietern angeben!

Stockwerk/Bezeichnung, Anzahl der Räume, Wohnfläche (z. B. 3 Zimmer, Küche, Bad WC, Büro, Werkstatt, Garage, TG usw.) - auch für eigengenutzte Räume	<u>monatl. Netto-Kaltmiete</u> (ohne Nebenkosten)	Bemerkungen (ins. über Verwandten- und Gefälligkeits- mieten Name/Tel.-Nr. Mieter
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

b) Baujahr: _____

Renovierungsjahr: _____

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

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

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

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

Datum / Unterschrift des Antragstellers

21. Gebührensatzung für Verkehrswertgutachten

S A T Z U N G

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

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom

3. Oktober 1983 in Verbindung mit den §§ 2 und 8 a des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom

15. Februar 1982 / 28. Mai 1996 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am

07. Oktober 1992 / 17. November 1998 / 21. November 2001 folgende Satzung bzw. Änderung beschlossen:

§ 1

Gebührenpflicht

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

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

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

§ 3

Gebührenmaßstab

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

wohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke, gelten hier als eine Wertermittlung.

4. Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zu Grunde zulegen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zu Grunde zulegen.
5. Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4

Gebührenhöhe

1. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert
 - o bis 25.000 EUR 300 EUR

 - o bis 100.000 EUR 300 EUR
zzgl. 0,4 % aus dem Betrag über 25.000 EUR

 - o bis 250.000 EUR 600 EUR
zzgl. 0,35 % aus dem Betrag über 100.000 EUR

 - o bis 500.000 EUR 1.125 EUR
zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über 250.000 EUR

 - o bis 5 Mio. EUR 1.625 EUR
zzgl. 0,10 % aus dem Betrag über 500.000 EUR

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

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

§ 5 Rücknahme eines Antrages

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

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

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

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

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

§ 8 Übergangsbestimmungen

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

§ 9 Inkrafttreten

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

Die Änderungssatzung tritt am 01.01.1999 in Kraft.

Die Änderungssatzung § 4 Gebührenhöhe tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Ausgefertigt

Ludwigsburg, den 08.10.1992/18.11.1998/21.11.2001

gez.

Hans Jochen Henke

Oberbürgermeister

22. Gebühren

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

1. Grundstücksmarktbericht

bei Abholung	25,00 €
bei Zusendung	30,00 €

2. Bodenrichtwertkarte mit Vergleichspreisen Wohnungseigentum

bei Abholung	10,00 €
bei Zusendung	15,00 €

3. Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

a) Bodenrichtwert Bauland	30,00 €
b) Bodenrichtwert landwirtschaftliche Grundstücke	30,00 €
c) Wohnungspreise nach Statistik	30,00 €
d) Bodenrichtwert mit Vergleichspreisen	50,00 €
e) Wohnungswert mit Vergleichspreisen nach Statistik	50,00 €
f) Bodenwert mit Lageplan (z. B. für steuerliche Zwecke)	200,00 €
g) Vergleichswertverfahren Wohnungen (z. B. für steuerliche Zwecke)	100,00 €

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