



Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten

Jahresbericht 2010

Bodenrichtwerte und weitere Grundstücksdaten



Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Weinstadt

Geschäftsstelle: Stadt Weinstadt, Poststr. 17, 71384 Weinstadt
Telefon 07151/693-253 oder -271
Telefax 07151/693-119
Internet <http://www.weinstadt.de>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vorbemerkung	3
A. Allgemeines	3
B. Die Stadt Weinstadt mit ihren 5 Ortsteilen	3
II. Allgemeine Information	4
A. Gutachterausschuss und Rechtliches	4
B. Aufgaben (Auswertung, Gutachten)	4
C. Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten	4
D. Gebühren	5
E. Anzahl und Gebühren der erstellten Gutachten	6
III. Kaufpreissammlung	
Preisspiegel	
A. Wohnungen	7
B. Reihenhäuser, Doppelhaushälften	8
C. Freistehende 1-/2-Familienhäuser	9
D. € / m ² - Wohnfläche Preisspiegel	10
E. Liegenschaftszinssätze 2010 für Wohnhausgrundstücke	11
F. Marktanpassungsfaktor 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	12
EDV-Eingangsbuch	
A. Vertragseingänge	13
B. Umsätze nach Nutzungsarten	14
IV. Anlagen	
A. Mitglieder des Gutachterausschusses Weinstadt	21
B. Gutachterausschüsse von Nachbargemeinden	22
C. Bodenrichtwerte Wohn- und Gewerbeflächen	23
D. Bodenrichtwerte Flächen im Außenbereich	24

I. Vorbemerkung

A. Allgemeines

In diesem Bericht wird über den Immobilien- und Wohnungsmarkt des Jahres 2010 informiert. Er gilt für die große Kreisstadt Weinstadt mit den Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Strümpfelbach und Schnait.

Grundlage der Daten ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In der Kaufpreissammlung (Eingangsbuch) werden die Eigentumsübertragungen von Grundstücken sowie Sondereigentum aufgenommen. Mehrfertigungen der Kaufverträge erhalten die Geschäftsstelle Gutachterausschuss von den Notaren und sonstigen beurkundeten Stellen.

Aus dieser Kaufpreissammlung werden sowohl Bodenrichtwerte, als auch andere wertrelevante Daten abgeleitet.

Diese Datenbank bildet auch die Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt Weinstadt.

B. Weinstadt mit 5 Stadtteilen

31.12.2010 ca. 26.000 Einwohner

Gemarkung	Einwohnerzahl	Markungsfläche/ha
Beutelsbach	8.519	761
Endersbach	7.371	637
Großheppach	4.403	547
Schnait	3.271	750
Strümpfelbach	2.388	476

Weinstadt liegt im unteren Remstal, 20 km östlich von Stuttgart, an der Bundesstraße 29 sowie an der S-Bahnlinie Stuttgart-Schorndorf. Weinbau hat, wie der Name der Stadt schon zeigt, eine lange Tradition und prägt die Landwirtschaft.

Mit 460 ha Rebfläche nimmt Weinstadt eine Spitzenstellung im Remstal ein. Die Remstalkellerei in Weinstadt-Beutelsbach sowie mehrere namhafte Weinkellereien/Weingüter und Weingroßhandlungen zeugen vom Erfolg des Traubensaftes.

Eine Reihe von erfolgreichen Industrie-, Handel- und Wirtschaftsunternehmen ist in der Stadt angesiedelt.

II. Allgemeine Information

A. Gutachterausschuss und Rechtliches

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind bei den Gemeinden und Städten selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet (§§ 192 ff Baugesetzbuch - BauGB). Nach § 2 der Gutachterausschussverordnung werden die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter auf die Dauer von 4 Jahren vom Gemeinderat bestellt. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Werten sachkundig und erfahren sein.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und kollegiales Gremium. Der Vorsitzende ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich; Bei der Stadt Weinstadt ist eine Geschäftsstelle eingerichtet, die das Tagesgeschäft erledigt.

B. Aufgaben (Auswertung und Gutachten)

Über die Geschäftsstelle werden u. a. folgende Aufgaben rund um Kaufvorgänge bei Immobilien erledigt:

1. Führen einer Kaufpreissammlung (Grunddaten aller Immobilienkaufverträge des Stadtgebietes).
2. Ableitung und Fortschreibung von Daten für die Wertermittlungen (Datenreihen, Bodenrichtwerte).
3. Erstellen von Verkehrswertgutachten (auf Antrag) und Erteilung von Auskünften.

C. Bodenrichtwerte und Verkehrswertgutachten

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung bilden die Grundlage für die **Bodenrichtwerte**. Sie stellen keine individuelle Wertaussage für einzelne Grundstücke dar, sondern sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute baureife Flächen und gelten jeweils zum Ende des Kalenderjahres.

Eine weitere Hauptaufgabe ist die Erstellung von **Verkehrswertgutachten** vorwiegend auf der Basis von Normalherstellungskosten, Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertberechnungen. Der Gutachterausschuss tritt bei diesen Bewertungen in Konkurrenz zu freien Sachverständigen. Verkehrswertgutachten für Grundstücke, Gebäude, Wohnungen, Miteigentumsanteile oder sonstige Rechte an Grundstücken werden auf Antrag einer berechtigten Person erstellt (üblicherweise die Grundstückseigentümer). Die Ergebnisse der Bewertungen haben keine rechtliche Wirkung auf Dritte.

Die zur Bewertung anstehenden bebauten Objekte werden, bevor der Gutachterausschuss als Gremium zusammentritt, besichtigt, um die örtlichen und baulichen Besonderheiten des Gebäudezustands in die Bewertung einfließen zu lassen.

In den Gutachten wird der nachhaltige Verkehrswert ermittelt, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks und nach der Marktlage zu erzielen wäre. Allerdings kann der erzielte „Marktpreis“ vom „Verkehrswert“ abweichen, da letztlich Angebot und Nachfrage den Marktpreis bestimmen.

D. Gebühren

Für das Erstellen der Gutachten und für schriftliche oder umfangreichere Auskünfte werden von der Geschäftsstelle die folgenden Gebühren erhoben:

Anfangswert - Endwert EURO	Grundbetrag EURO	Zuschlag über den An- fangswert in %
0 - 12.500	150	--
12.501 - 25.000	150	1,20
25.001 - 100.000	300	0,50
100.001 - 250.000	675	0,35
250.001 - 500.000	1.200	0,18
500.001 - 2.500.000	1.650	0,08
2.500.001 - 5.000.000	3.250	0,08
über 5.000.001	5.250	0,04

Die Gebühren werden auf volle EURO-Beträge aufgerundet.

Mindestgebühr: 150,00 €

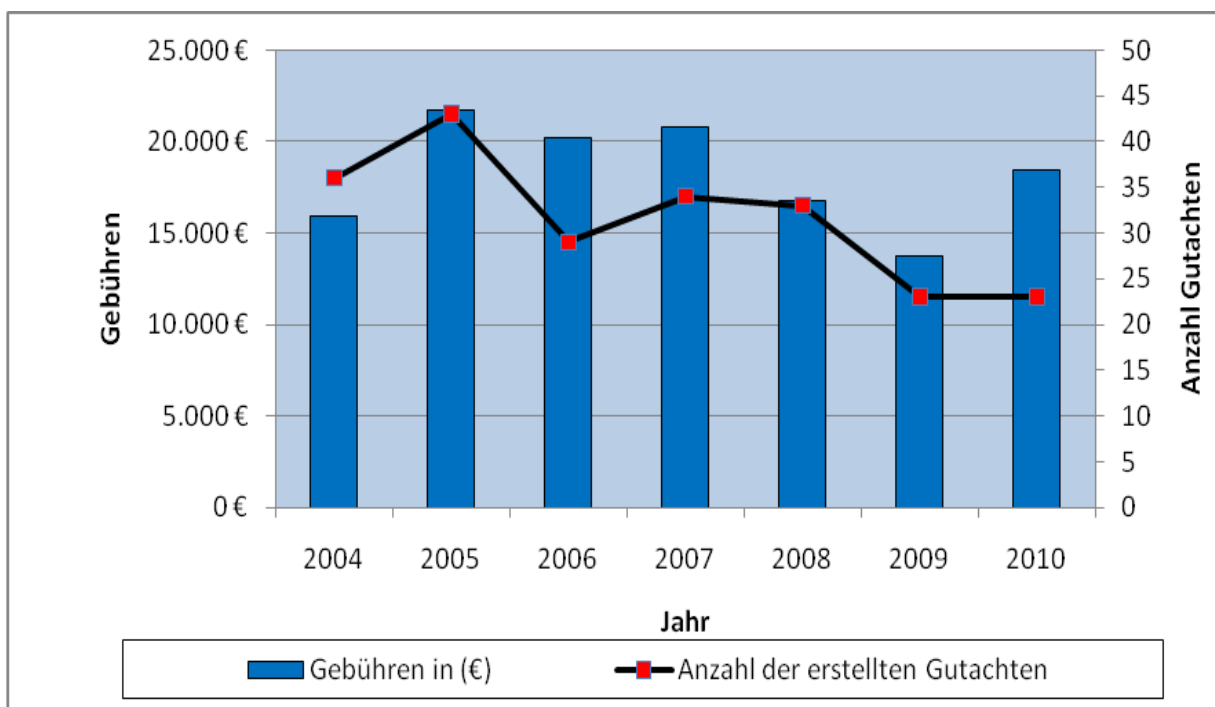
Beispiele:

Verkehrswert	Gebühr
25.000	300
50.000	425
100.000	675
150.000	850
200.000	1.025
250.000	1.200
300.000	1.290
350.000	1.380
400.000	1.470
450.000	1.560
500.000	1.650

Gutachten 2004 bis 2010

E. Anzahl und Gebühren der erstellten Gutachten 2004 bis 2010

	Anzahl der erstellten Gutachten	Gebühren in (€)
2004	36	15.886 €
2005	43	21.699 €
2006	29	20.195 €
2007	34	20.759 €
2008	33	16.739 €
2009	23	13.732 €
2010	23	18.420 €



III. Kaufpreissammlung

A. Preisspiegel der ausgewerteten Wohnungen¹

Von ca. 150 Wohnungsobjekten sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Wohnungseigenschaften wie Lage, Wohnungs-zu-schnitt, Aufzug, Wohnungs- und Gebäudegrößen vorgenommen werden. Die Tabelle zeigt die Preisentwicklung im Durchschnitt der Baujahrsgruppe des entsprechenden Verkaufsjahres in €/m².

Verkaufs- jahr	Baujahr bis 1965			Baujahr 1966-1975			Baujahr 1976-1985			Baujahr 1986-1995			Baujahr 1996-2005			Baujahr ab 2006		
	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²	-65 m ²	66-95 m ²	96- m ²
2003		1.145		1.348	1.387	1.498	1.446	1.569	1.190	1.802	1.804	1.905	1.925	2.281	2.123			
2005	1.102	1.610		1.249	1.398	1.182	1.963	1.499	1.396	1.664	1.718	1.828	2.180	2.202	2.081			
2006		1.509		1.234	1.498	1.439	1.439	1.640	1.712	1.925	1.703	1.780	2.098	1.994	2.404			
2007	1.231	1.024	980	1.200	1.487	1.150	1.309	1.586	1.597	1.806	1.622	1.771	2.111	2.076	2.070			
2008	1.029	1.232		1.125	1.347	1.243	1.430	1.641	1.465	1.627	1.647	1.854	1.741	1.872	1.804		2.222	2.360
2009	1.136	1.541		1.213	1.223	1.368	1.515	1.524	1.670	1.538	1.691	1.799	1.777	1.748	1.499		2.361	2.483
2010	1226	1431	1443	1177	1209	1558	1358	1572	1674	1496	1639	1671	1765	2017	1751	2368	2385	2283

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

B. Preisspiegel ausgewerteter Reihenhäuser, Doppelhaushälften¹

Von ca. 31 Reihenhäuser- und Doppelhausobjekten sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Grundstückseigenschaften wie Lage, Ausnutzung Gebäudeaufteilung usw. vorgenommen werden.

Verkauf	Baujahr bis 1960				Baujahr 1961 - 1980				Baujahr 1981 - 2000				Baujahr ab 2001			
	Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße	
	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²
	Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt	
2005	153.000	200.000	147	444	170.000	315.000	82	321	215.000	434.000	158	363	244.000	379.000	115	540
	180.000		307		236.000		170		312.000		245		301.000		200	
2006	144.000	175.000	122	329	120.000	290.000	144	316	250.000	404.000	199	596	275.000	383.000	131	220
	164.00		225		225.000		226		321.000		293		328.000		172	
2007	82.744	305.000	87	452	290.000	380.000	137	189	235.000	404.000	161	372	290.00	380.00	137	189
	216.000		315		342.000		172		309.000		255		342.000		172	
2008	85.000	140.000	267	340	200.000	405.000	120	440	230.000	390.000	118	239	230.000	389.000	111	171
	112.500		304		273.000		303		298.000		185		296.000		134	
2009					195.000	407.800	127	420	195.000	550.000	138	503	275.000	370.000	121	454
	185.000		325		269.000		316		327.000		278		324.000		201	
2010					200.000	485.000	146	557					267.000	456.000	127	240
	200.000		325		251.000		295		350.000		213		350.000		202	

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

C. Preisspiegel ausgewerteter freistehender 1-2-Familienhäuser¹

Von ca. 28 Häusern sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Grundstückseigenschaften wie Lage, Ausnutzung Gebäudeaufteilung usw. vorgenommen werden.

Verkauf	Baujahr bis 1960				Baujahr 1961 - 1980				Baujahr 1981 - 2000				Baujahr ab 2001			
	Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße		Verkaufspreis €		Grundstücksgröße	
	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²
	Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt	
2005	84.000	343.000	94	587	125.000	494.000	108	1020	190.000	468.000	132	500	-	-	-	-
	206.000		358		286.000		435		326.000		310		-		-	
2006	45.000	349.000	147	522	90.000	452.000	79	1325	184.000	540.000	178	476	-	-	-	-
	220.000		356		278.000		485		345.000		314		-		-	
2007	70.000	340.000	128	703	210.000	540.000	92	1153	185.000	525.000	163	746	-	-	-	-
	208.000		400		332.000		488		364.000		421		-		-	
2008	39.000	540.000	61	922	155.000	370.000	139	705	220.000	635.000	255	672	-	-	-	-
	215.000		404		267.000		373		389.000		519		630.000		793	
2009	40.000	315.000	61	835	170.000	370.000	269	979	200.000	415.000	248	410	-	-	-	-
	182.000		434		282.000		482		320.000		342		-		-	
2010	60.000	300.000	132	905	170.000	450.000	216	1079	303.000	360.000	401	626	400.000	670.000	386	479
	213.000		433		331.000		544		331.000		513		535000		433	

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

D. € / m² - Wohnfläche Preisspiegel ¹

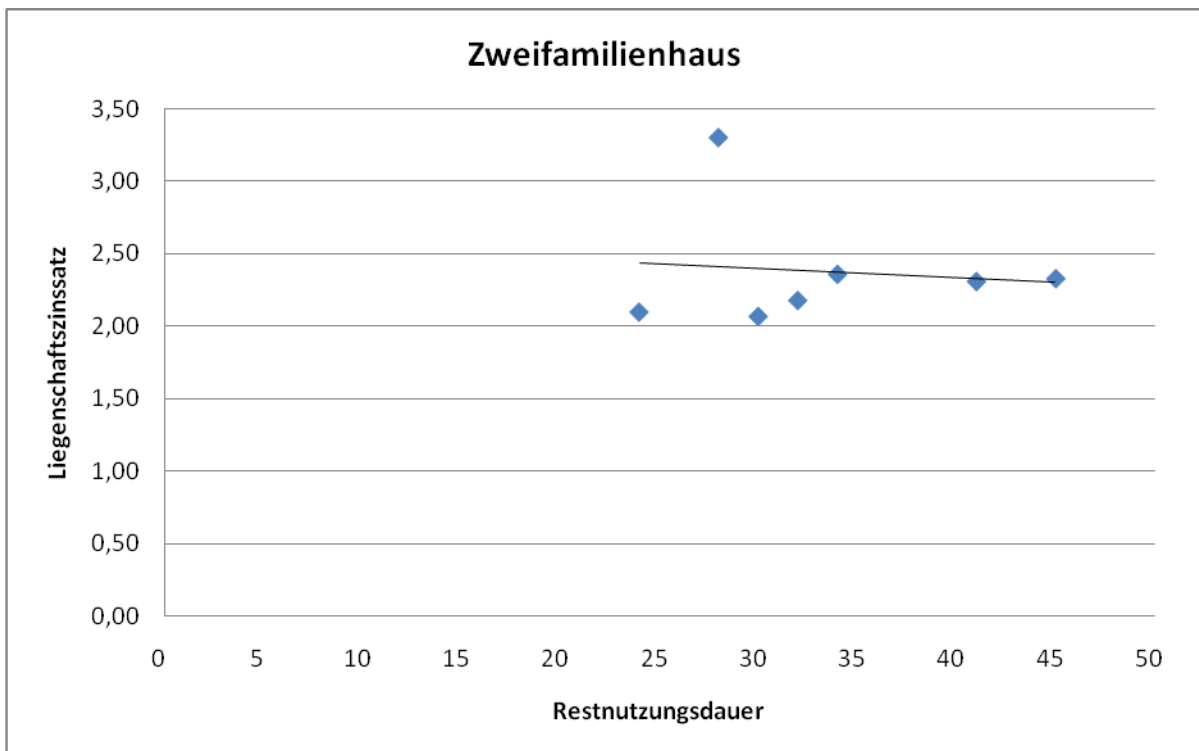
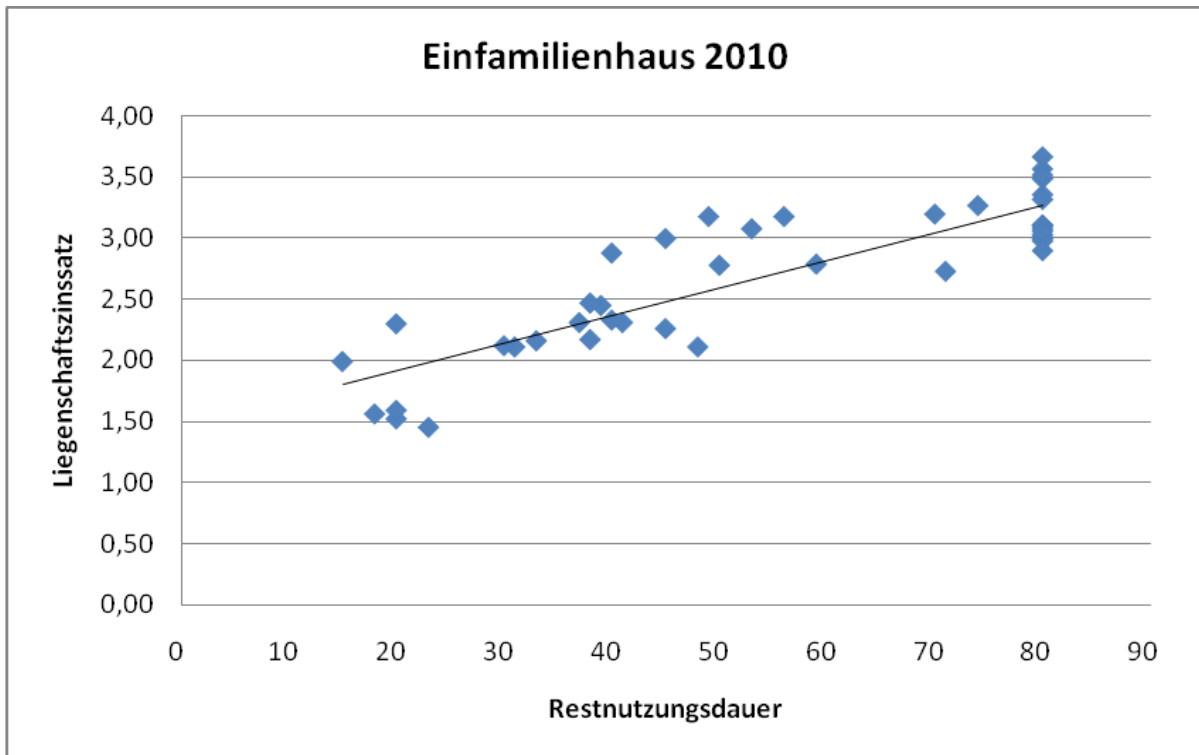
Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser.

Von ca. 44 Häusern sind die Kaufverträge ausgewertet worden. Kaufpreisbereinigungen haben für Stellplätze/Garagen, sowie im Kaufvertrag aufgeführten Zubehör stattgefunden. Zu- oder Abschläge müssen im Einzelfall für Grundstückseigenschaften wie Lage, Ausnutzung Gebäudeaufteilung usw. vorgenommen werden.

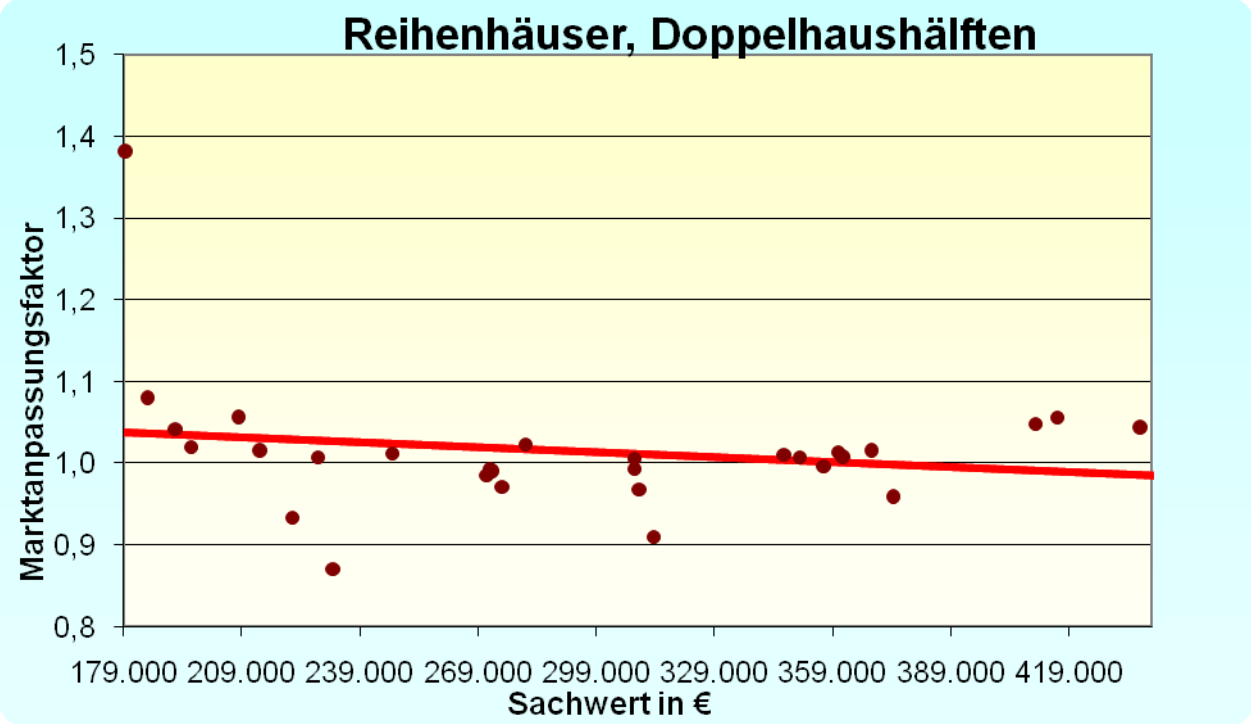
Verkauf	Baujahr bis 1960				Baujahr 1961 - 1980				Baujahr 1981 - 2000				Baujahr ab 2001			
	RH/DH		Freist. 1-2 Fam.Haus		RH/DH		Freist.1-2 Fam.Haus		RH/DH		Freist. 1-2 Fam.Haus		RH/DH		Freist. 1-2 Fam.Haus	
	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²	von	bis	von m ²	bis m ²
	Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt		Durchschnitt	
2009	832	2.205	1.158	2.500	1.807	2.241	1.453	3.458	1.533	2.449	1.770	2.695	1.986	2.724	-	-
	1.528		1.646		2.036		2.340		2.014		2.251		2.334		-	
2010	-	-	1.000	2.042	1.531	2718	1.414	2.473	-	-	1.897	2.200	2.038	2.987	-	-
	-		1.599		1.957		1.958		2.201		2.049		2.525		2.577	

¹ Die Werte sind zur Wertermittlung nicht geeignet. Es handelt sich um Durchschnitts- und Näherungswerte mit statistischer Aussagefähigkeit.

E. Liegenschaftszinssätze 2010 für Wohnhausgrundstücke



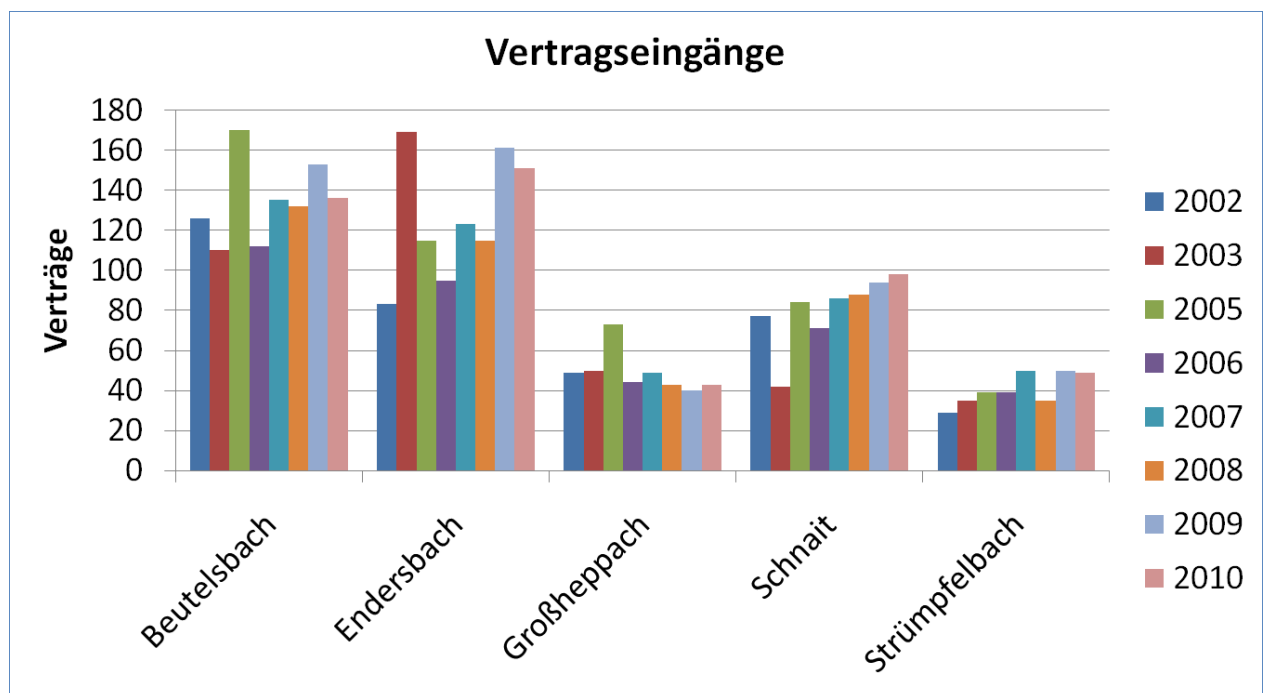
F. Marktanpassungsfaktor 2010 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



EDV-Eingangsbuch

A. Vertragseingänge

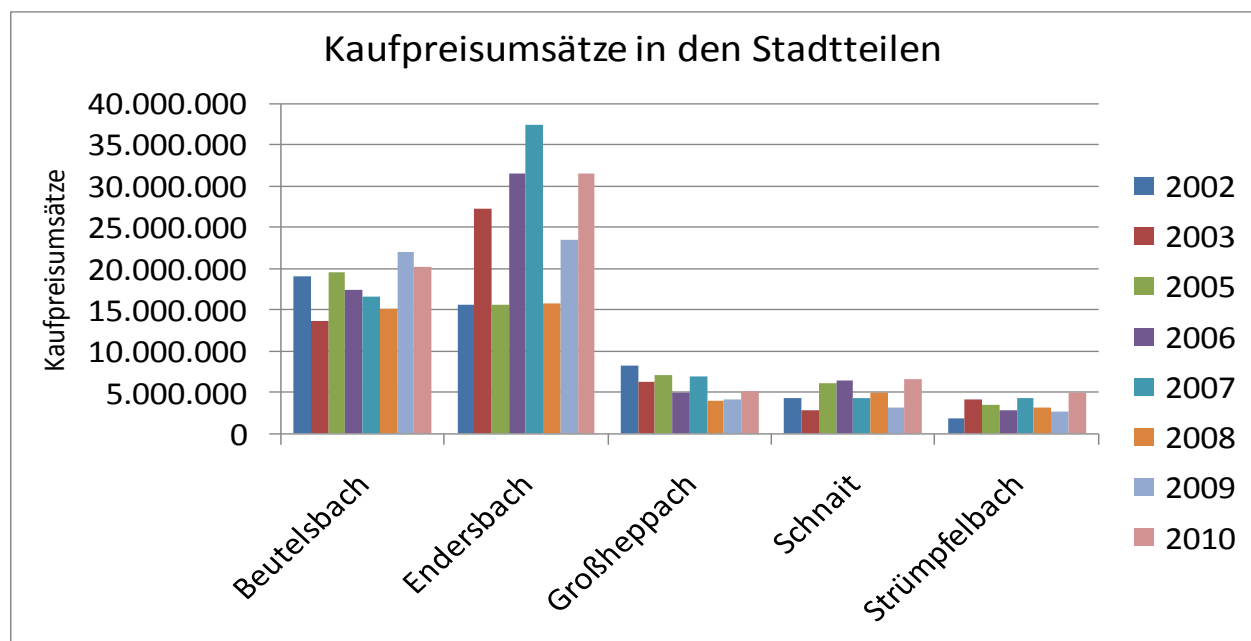
Verkaufsjahr	Beutelsbach	Endersbach	Großheppach	Schnait	Strümpfelbach	gesamt
2002	126	83	49	77	29	364
2003	110	169	50	42	35	406
2005	170	115	73	84	39	481
2006	112	95	44	71	39	361
2007	135	123	49	86	50	443
2008	132	115	43	88	35	413
2009	153	161	40	94	35	498
2010	136	151	43	98	49	477



B. Kaufpreisumsätze Weinstadt in Euro €

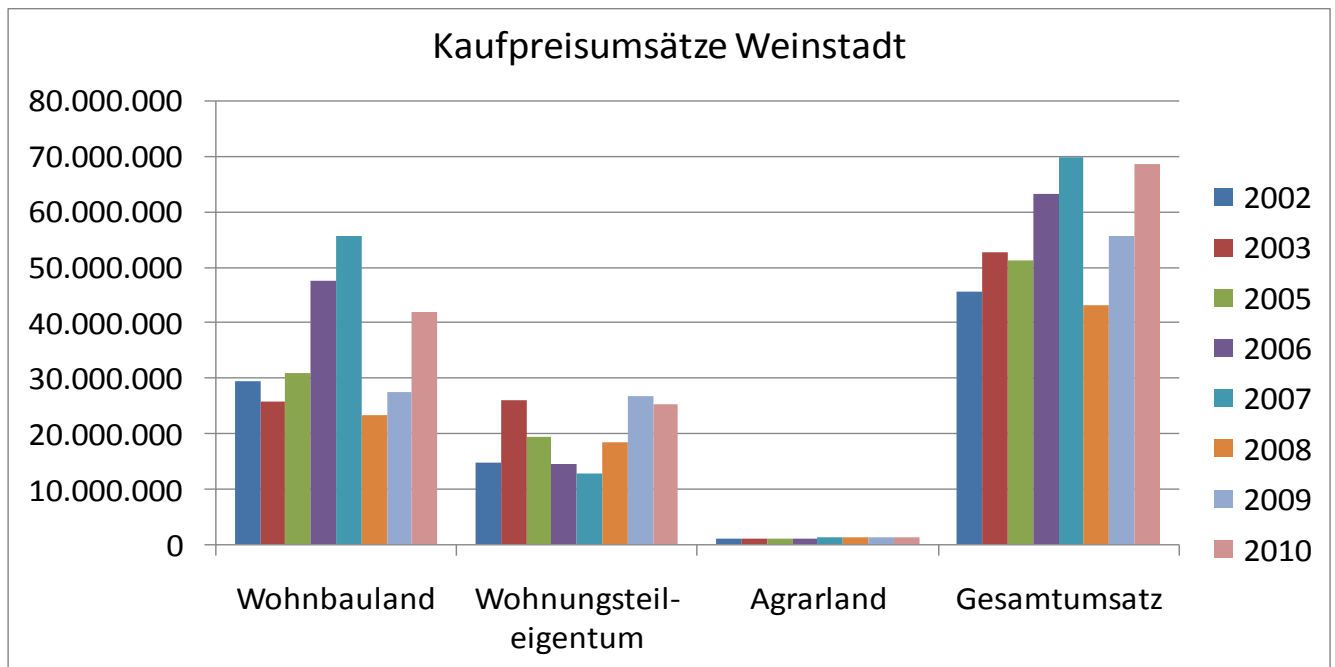
Weinstadt einzelne Stadtteile

Verkaufsjahr	Beutelsbach	Endersbach	Großheppach	Schnait	Strümpfelbach
2002	19.100.995	15.572.963	8.328.324	4.344.579	1.800.568
2003	13.738.421	27.304.172	6.315.022	2.825.450	4.257.040
2005	19.624.978	15.647.090	7.155.895	6.175.714	3.544.325
2006	17.382.497	31.584.989	5.013.531	6.551.407	2.794.670
2007	16.659.973	37.471.949	6.982.496	4.286.136	4.362.341
2008	15.235.539	15.799.936	3.945.267	5.036.848	3.171.114
2009	22.062.299	23.458.104	4.187.089	3.166.687	2.680.240
2010	20.218.893	31.497.798	5.215.977	6.686.362	4.983.484



Weinstadt alle Stadtteile

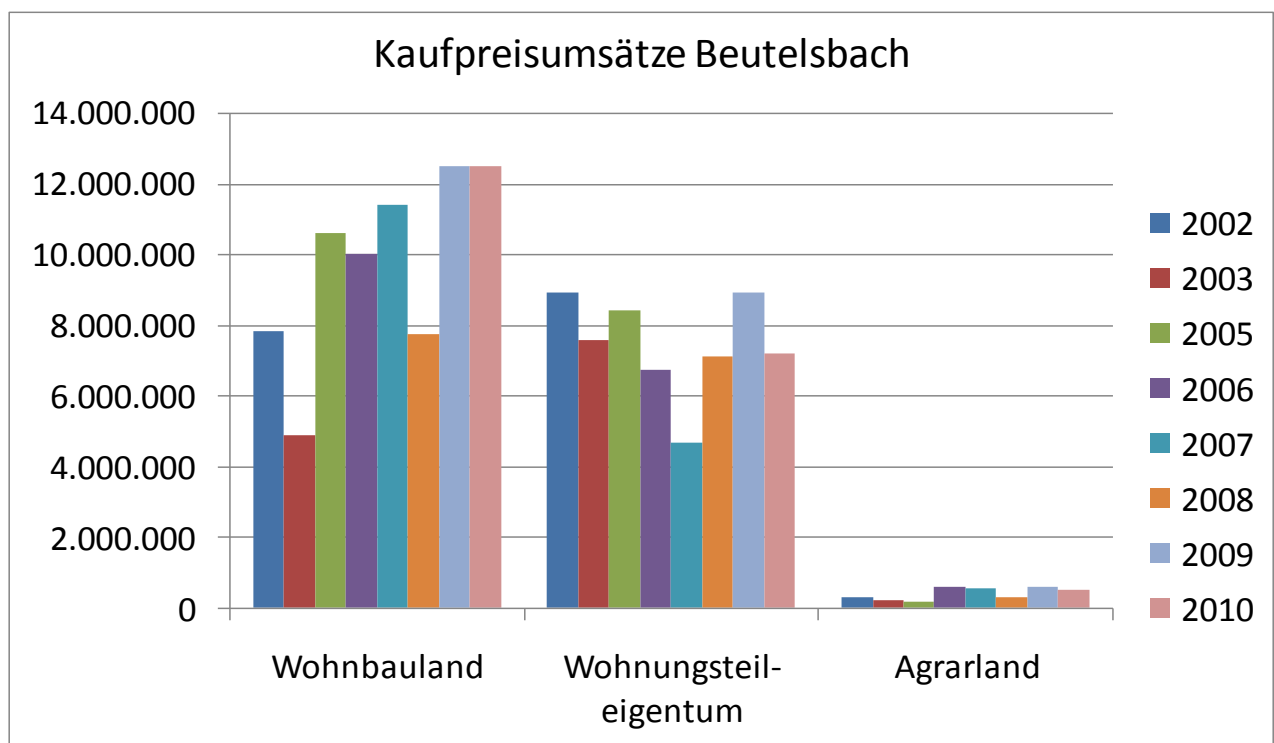
Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs- Teileigentum	Agrarland	Gesamtumsatz
2002	29.552.227	14.892.935	1.080.084	45.525.246
2003	25.740.766	26.024.693	1.053.186	52.816.645
2005	30.917.237	19.348.748	1.072.367	51.338.352
2006	47.686.641	14.428.595	1.211.858	63.327.094
2007	55.607.161	12.863.554	1.304.788	69.775.503
2008	23.363.690	18.528.048	1.296.966	43.188.704
2009	27.609.562	26.703.680	1.241.177	55.554.419
2010	41.963.948	25.303.430	1.335.136	68.602.514



B. Kaufpreismsätze Weinstadt in Euro €

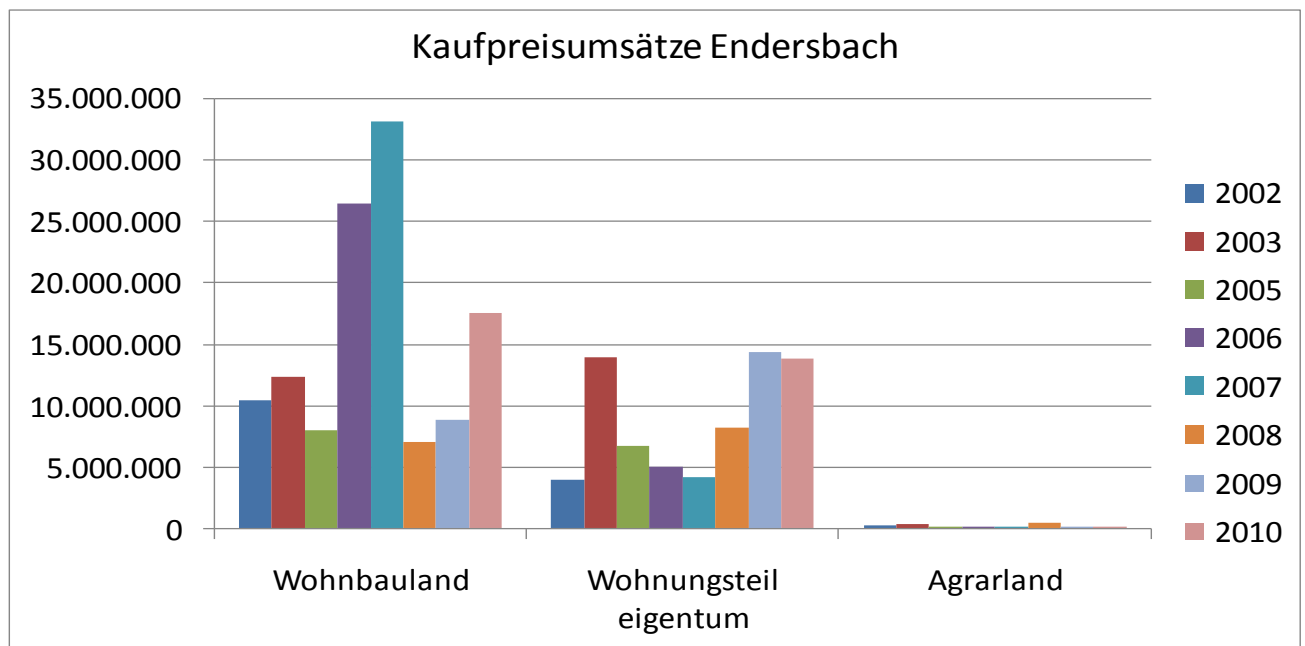
Kaufpreismsätze in Beutelsbach

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs-Teileigentum	Agrarland
2002	7.834.164	8.914.269	315.926
2003	4.907.358	7.574.772	240.589
2005	10.626.580	8.427.305	187.593
2006	10.016.598	6.758.995	606.904
2007	11.404.119	4.681.063	574.791
2008	7.776.198	7.137.700	321.641
2009	12.494.887	8.940.400	627.012
2010	12.491.550	7.223.799	503.544



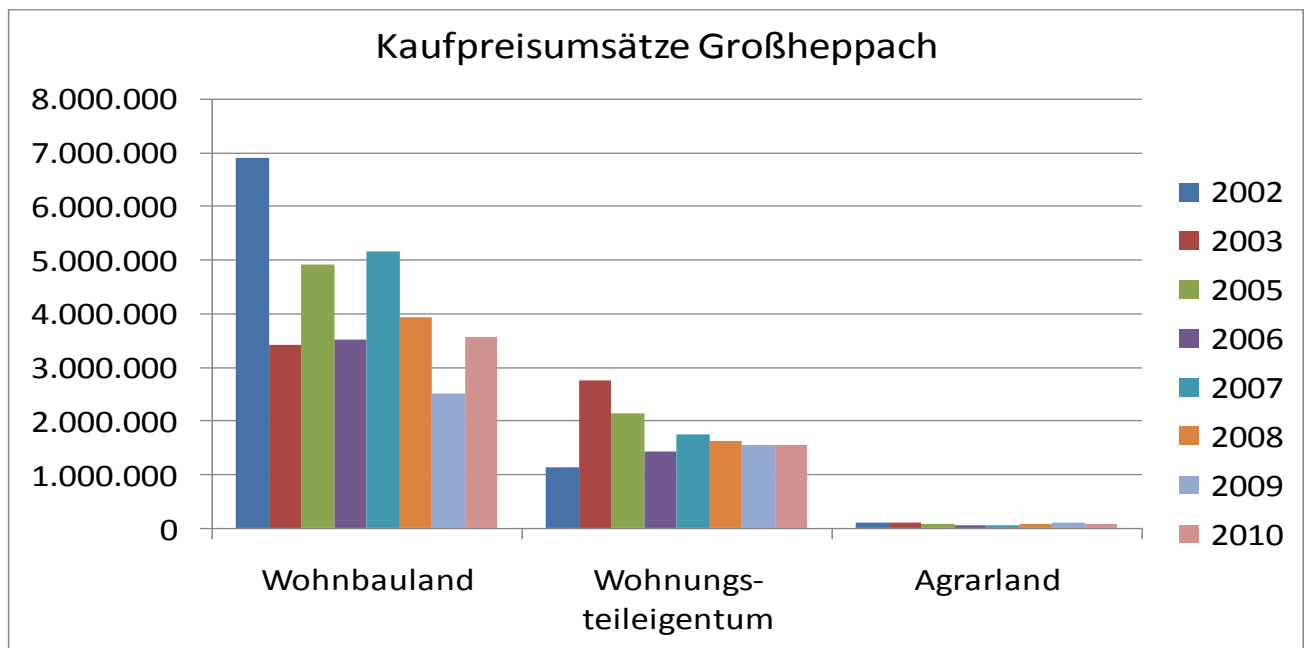
Endersbach

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs-Teileigentum	Agrarland
2002	10.399.208	3.977.085	268.722
2003	12.357.430	13.970.610	371.532
2005	8.027.136	6.710.365	164.889
2006	26.461.045	5.008.400	115.544
2007	33.098.300	4.199.278	174.371
2008	7.063.601	8.213.198	523.137
2009	8.890.400	14.363.070	204.634
2010	17.560.469	13.804.340	132.989



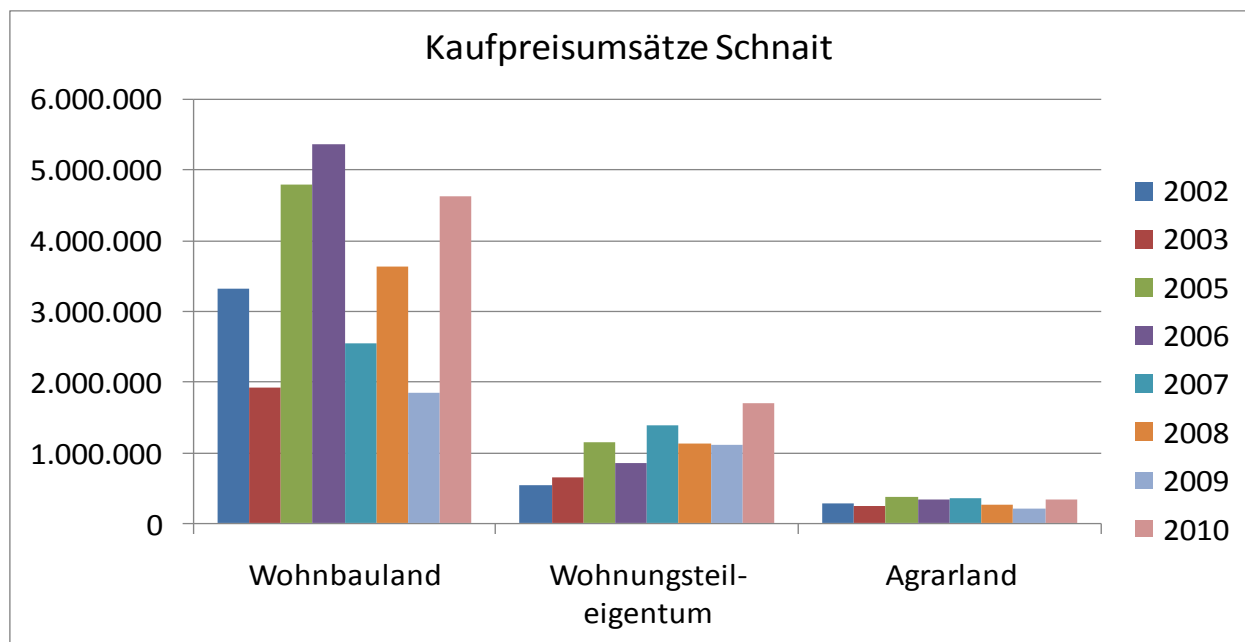
Großheppach

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs-Teileigentum	Agrarland
2002	6.913.223	1.134.500	120.601
2003	3.426.398	2.768.000	120.624
2005	4.925.762	2.134.200	95.933
2006	3.515.978	1.443.200	54.353
2007	5.169.456	1.746.713	66.327
2008	3.945.267	1.630.750	78.786
2009	2.514.295	1.567.030	105.764
2010	3.558.521	1.567.791	89.665



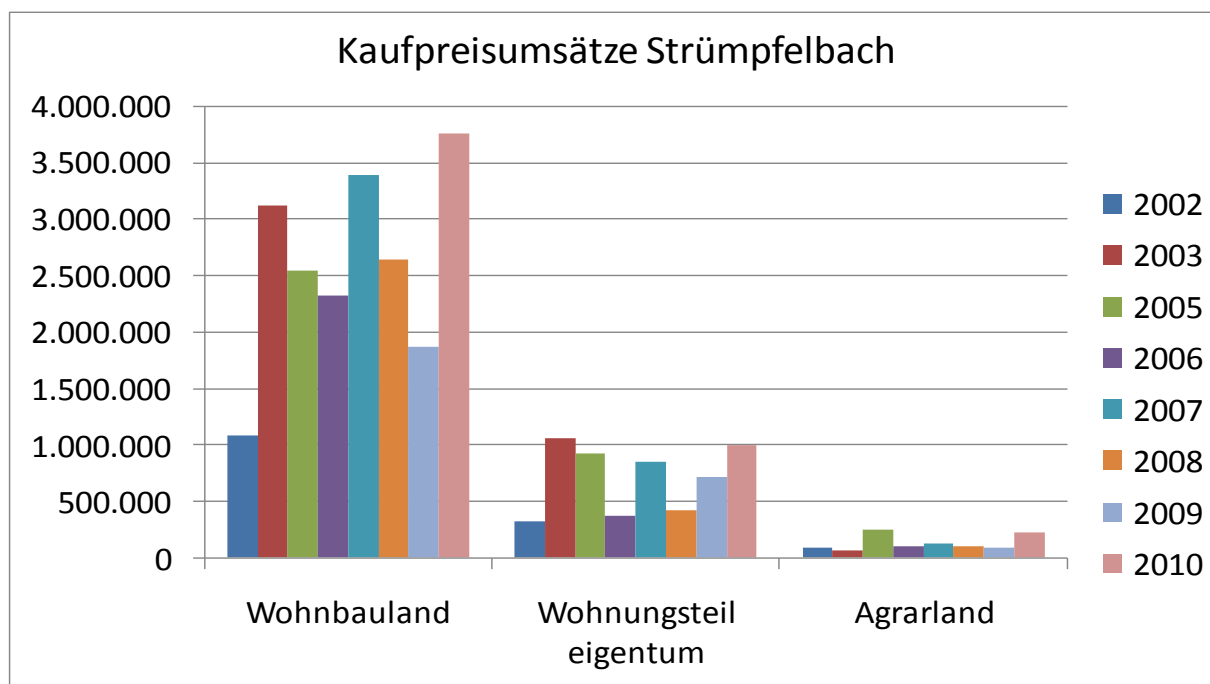
Schnait

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs-Teileigentum	Agrarland
2002	3.318.281	540.500	287.017
2003	1.924.150	652.450	248.850
2005	4.787.810	1.153.078	374.826
2006	5.372.520	848.000	330.887
2007	2.546.686	1.386.000	353.450
2008	3.642.160	1.129.400	265.288
2009	1.841.820	1.116.180	208.687
2010	4.632.408	1.709.500	344.454



Strümpfelbach

Verkaufsjahr	Wohnbauland	Wohnungs-Teileigentum	Agrarland
2002	1.087.351	326.581	87.818
2003	3.125.430	1.058.861	71.591
2005	2.549.949	923.800	249.126
2006	2.320.500	370.000	104.170
2007	3.388.600	850.500	123.241
2008	2.646.000	417.000	108.114
2009	1.868.910	717.000	94.330
2010	3.764.800	998.000	220.684



B. Gutachterausschüsse von Nachbarstädten und Gemeinden

(Stand 05/2005. Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben)

Gutachterausschuss	Anschrift	Telefon Fax	Internet / E-Mail
Althütte	Bürgermeisteramt Rathausplatz 1, 71566 Althütte	07183/ 95959-16 95959-22	Reinhold.sczuka@althuette.de
Auenwald	Rathaus Bauamt, Lippoldsweilerstr. 15, 71549 Auenwald	07191/ 500-533 500-550	Schif@auenwald.de
Backnang	Rathaus Bauamt, Am Rathaus 1, 71522 Backnang	07191/ 894-309	baurechtsamt@backnang.de
Berglen	Beethovenstraße 14 - 20 73663 Berglen	07195/ 9757-34 9757-37	Gutrun.boschatzke@berglen.de
Esslingen	Pulverwiesen 15 73728 Esslingen	07111/ 3512-2557	edith.zilliken@esslingen.de
Fellbach	Marktplatz 1 70734 Fellbach	07111/ 5851-250 5851-488	stefanie.tempes@fellbach.de
Kernen i. R.	Stettener Straße 12 71394 Kernen i. R.	07151/ 4014-167 4014-169	Marcus.kessler@kernen.de
Korb	J.-F.-Weishaar-Straße 7 - 9 71404 Korb	07151/ 9334-49 9334-23	Kattge@korb.de
Leutenbach	Rathausplatz 1 71397 Leutenbach	07195/ 189-62	m.wieland@leutenbach.de
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	07141/ 910-2255 oder 2113	gutachterausschuss@ludwigsburg.de
Murrhardt	Klosterhof 11, 71540 Murrhardt	07192/ 501838	m.bay@murrhardt.de
Plüderhausen	Rathaus Hauptamt 73655 Plüderhausen	07181/ 8009-41 8009-741	d.merkes@pluederhausen.de
Remseck a. N.	Neckaraue 9 71686 Remseck a. N.	07146/ 289-612	baurechtsamt@remseck.de
Remshalden	Schillerstraße 30 (Bürgerhaus) 73630 Remshalden	07151/ 9731-3239	o.thieme@remshalden.de
Rudersberg	Backnanger Straße 26 73635 Rudersberg	07183/ 3005-52 3005-55	d.schaaf@rudersberg.de
Schorndorf	Johann-Philipp-Palm-Str. 10 73614 Schorndorf	07181/ 602-703 602-189	Reiner.Mars@schorndorf.de
Schwäbisch Gmünd	Marktplatz 37 73525 Schwäbisch Gmünd	07171/ 603-6215	juergen.weiss@schwaebisch-gmuend.de
Schwaikheim	Marktplatz 2 - 4 71409 Schwaikheim	07195/ 582-41 582-49	gemeinde@schwaikheim.de
Sulzbach a. d. Murr	Rathaus Hauptamt 71560 Sulzbach a. d. Murr	07193/ 5134 5129	m.heinrich@sulzbach-murr.de
Spiegelberg	Rathaus, Sulzbacher Str. 7, 71579 Spiegelberg	07194/ 950-18 950-125	Ina.muenz@gemeinde-spiegelberg.de
Stuttgart	Landeshauptstadt Stuttgart 70161 Stuttgart	07111/ 216-2725	bew.stmessa@stuttgart.de
Urbach	Rathaus 73660 Urbach	07181/ 8007-65 8007-66	Koch@urbach.de
Waiblingen	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	07151/ 5001-284 5001-189	guenther.glock@waiblingen.de
Weinstadt	Marktplatz 1 71384 Weinstadt	07151/ 693-271	w.stumpf@weinstadt.de
Weissach im Tal	Rathaus 71554 Weissach i. T.	07191/ 3531-17 3531-39	Markus.stadelmann@weissach-im-tal.de
Welzheim	Kirchplatz 3 73642 Welzheim	07182/ 8008-38 2223	hofmann@welzheim.de
Winnenden	Torstraße 10 71364 Winnenden	07195/ 13-167 13-395	Achim.Duerr@winnenden.de
Winterbach	Marktplatz 2 73650 Winterbach	07181/ 7006-24 7006-38	r.blessing@winterbach.de

Bodenrichtwerte 2009 / 2010 für die Stadt Weinstadt

Die Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss der Stadt Weinstadt auf Grund von § 196, Abs. 1, Satz 4 und Abs. 2 des Baugesetzbuches nach den **Preisverhältnissen im Jahr 2009/10** ermittelt.

Wohnbauflächen (Geschosswohnungsbauflächen) und Gewerbebauflächen Preis: €/m² Grundstücksfläche

Stadtteil	Zone	Baureifes Grundstück Bodenrichtwert von - bis		Rohbauland nicht erschlossen	Bauerwar- tungsland	
Beutelsbach	1010	490	440 - 540	150 - 200	15 - 110	
	1020	450	440 - 480			
	1030	440	400 - 490			
	1040	410	380 - 450			
	1050	520	480 - 560			
	1060	370	320 - 420			
	1070	440	400 - 470			
	1080	390	360 - 420			
	Gewerbebauflächen					
	1100	160	140 - 180	75 - 90		
Endersbach	2010	500	460 - 560	150 - 200	15 - 110	
	2020	410	390 - 430			
	2030	440	390 - 490			
	2040	510	480 - 540			
	2050	470	440 - 510			
	2060	410	400 - 420			
	Gewerbebauflächen					
		2100	160	130 - 190	75 - 90	
		2110	170	140 - 190		
	2120	180	160 - 200			
Großheppach	3010	390	350 - 440	150 - 200	15 - 110	
	3020	350	300 - 410			
	3030	450	380 - 520			
	3040	400	360 - 430			
	Gewerbebauflächen					
	3100	160	140 - 180	75 - 90		
Schnait	4010	360	310 - 410	150 - 200	15 - 110	
	4020	440	400 - 480			
	Gewerbebauflächen					
	4100	150				
Strümpfelbach	5010	360	300 - 440	150 - 200	15 - 110	
	5020	400	340 - 440			
	Gewerbebauflächen					
	5100	150	140 - 160	75 - 90		

Wohnbezirk Baach: Zone 4010 -30% (20%-40%)
Mischgebiet: Zone Wohnbaufläche -30% (20%-40%)
 Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
 71384 Weinstadt-Beutelsbach, Poststraße 17, Tel.: 07151/693-253

Bodenrichtwerte 2009 / 2010 für die Stadt Weinstadt

Flächen im Außenbereich

Preis: €/m² Grundstücksfläche, Mittelrichtwert

Stadtteil	Acker Wiese Baumwiese	Freizeit- Grundstück	Gartenhaus- Gebiet	Weinberg
Beutelsbach	(0,80 - 6,00) 3,00	(7 - 14) 9,00	(14-30) 21,00	(4,00-11,00) 8,50
Endersbach	(0,80 - 6,80) 3,60	(6 - 14) 10,00	--	(4,00-12,00) 8,50
Großheppach	(0,80 - 5,20) 3,00	(5 - 14) 9,00	--	(5,00-13,00) 9,50
Schnait	(0,70 - 4,50) 2,50	(5 - 14) 8,50	(13-27) 18,50	(4,00-11,00) 7,00
Strümpfelbach	(0,50 - 3,80) 2,50	(5 - 14) 9,00	(10-20) 17,00	(5,00-12,00) 9,00

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche **obere** und **untere Grenzwerte**, von - bis €/m² Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beziehen sich bei Baulandgrundstücken auf **unbebaute, baureife Grundstücke**.

Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert werden durch Abweichungen der wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks, wie Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Erschließungszustand u. a. bewirkt.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
71384 Weinstadt-Beutelsbach, Poststraße 17, Tel.: 07151/693-253
Weinstadt, 18.05.2011

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Stumpf

