



Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten

Jahresbericht 2005

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
III. Kaufpreissammlung	
Preisspiegel	
A. Wohnungen	6
B. Reihenhäuser, Doppelhaushälften	7
C. Freistehende 1-/2-Familienhäuser	8
EDV-Eingangsbuch	
A. Vertragseingänge	9
B. Umsätze nach Nutzungsarten	9
IV. Anlagen	
A. Mitglieder des Gutachterausschusses Weinstadt	11
B. Gutachterausschüsse von Nachbargemeinden	12
C. Bodenrichtwerte Wohn- und Gewerbeflächen	13
D. Bodenrichtwerte Flächen im Außenbereich	14

I. Vorbemerkung

A. Allgemeines

In diesem Bericht wird über den Immobilien- und Wohnungsmarkt des Jahres 2005 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

31.12.2005 ca. 26.000 Einwohner

Gemarkung	Einwohnerzahl	Markungsfläche/ha
Beutelsbach	8.450	761
Endersbach	7.300	637
Großheppach	4.450	547
Schnait	3.250	750
Strümpfelbach	2.500	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

III. Preisspiegel

A. Preisspiegel der ausgewerteten Wohnungen

Von ca. 370 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, Wohnungszuschnitt, Aufzug, Wohnungs- und Gebäudegrößen vorgenommen werden. Die Tabelle zeigt die Preisentwicklung im Durchschnitt der Baujahrsgruppe des entsprechenden Verkaufsjahres in €/m².

Verkaufsjahr	Baujahr bis 1965			Baujahr 1966-1975			Baujahr 1976-1985			Baujahr 1986-1995			Baujahr 1995-2005		
	-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
2002	1.370	1.487	1.459	1.351	1.537	1.641	1.536	1.542	1.636	1.797	1.662	1.836	2.257	2.232	1.875
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

B. Preisspiegel ausgewerteter Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Von ca. 30 Reihenhaus- 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 - 2002				Baujahr ab 2003			
	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	

C. Preisspiegel ausgewerteter freistehender 1-2-Familienhäuser

Von ca. 40 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 - 2002				Baujahr ab 2003			
	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		-		-	

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

B. Kaufpreisumsätze Weinstadt in Euro €

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

B. Kaufpreissumsätze Weinstadt in Euro €

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

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

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

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

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

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	07183/ 95959-16 95959-22	Reinhold.sczuka@althuette.de
Auenwald	Rathaus Bauamt 71549 Auenwald	07191/ 500-533 500-550	Schif@auenwald.de
Backnang	Rathaus Bauamt 71522 Backnang	07191/ 894-309	Matthias.dirschka@backnang.de
Berglen	Beethovenstraße 14 - 20 73663 Berglen	07195/ 9757-34 9757-37	Gutrun.boschatzke@berglen.de
Esslingen	Pulverwies 15 73728 Esslingen	0711/ 3512-2557	Stadtmessungsamt@esslingen.de
Fellbach	Marktplatz 1 70734 Fellbach	0711/ 5851-250 5851-488	stefanie.tempes@fellbach.de
Kernen i. R.	Stettener Straße 12 71394 Kernen i. R.	07151/ 4014-169 4014-125	Marcus.kessler@kernen.de
Korb	J.-F.-Weishaar-Straße 7 - 9 71404 Korb	07151/ 9334-12	gemeinde.korb.de
Leutenbach	Rathausplatz 1 71397 Leutenbach	07195/ 189-62	m.schuenzel@leutenbach.de
Ludwigsburg	Wilhelmstraße 5 71638 Ludwigsburg	07141/ 910-2608 oder 2713	gutachterausschuss@stadt-ludwigsburg.de
Murrhardt	71540 Murrhardt	07192/ 501838	a.nerrn@rems-murr-kreis.de
Plüderhausen	Rathaus Hauptamt 73655 Plüderhausen	07181/ 8009-41 8009-55	d.merkes@pluederhausen.de
Remseck a. N.	Neckaraue 9 71686 Remseck a. N.	07146/ 289-612	muehl@remseck-am-neckar.de
Remshalden	Schillerstraße 30 (Bürgerhaus) 73630 Remshalden	07151/ 9731-239 oder -240	r.hackspache@remshalden.de
Rudersberg	Backnanger Straße 26 73635 Rudersberg	07183/ 3005-52 3005-55	d.schaaf@rudersberg.kdrs.de
Schorndorf	Johann-Philipp-Palm-Str. 10 73614 Schorndorf	07181/ 602-603 602-189	jochen.schaefer@schorndorf.de
Schwäbisch Gmünd	Marktplatz 37 73525 Schwäbisch Gmünd	07171/ 603-6215	vla@schwaebisch-gmuend.de
Schwaikheim	Marktplatz 2 - 4 71409 Schwaikheim	07195/ 582-41 582-49	maria.frank@schwaikheim.de
Sulzbach a. d. Murr	Rathaus Hauptamt 71560 Sulzbach a. d. Murr	07193/ 5134 5129	m.heinrich@sulzbach-murr-kdrs.de
Spiegelberg	Rathaus 71579 Spiegelberg	07194/ 950-10 950-125	Alexander.fleig@gemeinde-spiegelberg.de
Stuttgart	Landeshauptstadt Stuttgart 70161 Stuttgart	0711/ 216-2725	bew.stmessa@stuttgart.de
Urbach	Rathaus 73660 Urbach	07181/ 8007-65 8007-55	Koch@urbach.de
Waiblingen	Kurze Straße 33 71332 Waiblingen	07151/ 5001-284 5001-420	www.waiblingen.de 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-murr.kdrs.de
Welzheim	Kirchplatz 3 73642 Welzheim	07182/ 8008-38 2223	sh.stadt@welzheim.de
Winnenden	Torstraße 10 71364 Winnenden	07195/ 13-160 13-328	g.altpeter@winnenden.de
Winterbach	Marktplatz 2 73650 Winterbach	07181/ 70060	r.blesing@winterbach.de

C. Bodenrichtwerte 2005 / 2006 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 2005** ermittelt.

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

Stadtteil	Zone	Baureifes Grundstück Bodenrichtwert von - bis		Rohbauland nicht erschlossen	Bauerwar- tungsland	
Beutelsbach	1010	480	430 - 530	150 - 200	15 - 110	
	1020	450	425 - 475			
	1030	430	390 - 465			
	1040	410	370 - 450			
	1050	510	450 - 580			
	1060	380	340 - 420			
	1070	460	435 - 485			
	1080	410	380 - 435			
	Gewerbebauflächen					
	1100	160	140 - 180	75 - 90		
Endersbach	2010	510	460 - 560	150 - 200	15 - 110	
	2020	400	340 - 440			
	2030	450	410 - 485			
	2040	510	470 - 555			
	2050	470	430 - 510			
	Gewerbebauflächen					
		2100	160	140 - 180	75 - 90	
		2110	170	140 - 195		
	2120	180	160 - 205			
Großhep- pach	3010	390	320 - 470	150 - 200	15 - 110	
	3020	350	300 - 410			
	3030	440	385 - 495			
	3040	400	365 - 435			
	Gewerbebauflächen					
	3100	160	140 - 180	75 - 90		
Schnait	4010	370	315 - 445	150 - 200	15 - 110	
	4020	440	390 - 500			
	Gewerbebauflächen					
	4100	150				
Strümpfel- bach	5010	370	270 - 445	150 - 200	15 - 110	
	5020	450	400 - 500			
	Gewerbebauflächen					
	5100	150		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 2005 / 2006 für die Stadt Weinstadt

D. Flächen im Außenbereich

Preis: €/m² Grundstücksfläche, in Klammer: Mittelrichtwert

Stadtteil	Acker Wiese Baumwiese	Freizeit- Grundstück	Gartenhaus- Gebiet	Weinberg
Beutelsbach	0,60 - 6,00 (3,50)	5 - 11 (8,00)	15 - 33 (21)	4 - 11 (7,50)
Endersbach	0,80 - 6,50 (3,70)	5 - 14 (9,00)	--	4 - 13 (8,50)
Großheppach	0,70 - 5,00 (2,90)	5 - 14 (9,00)	--	5 - 12 (8,50)
Schnait	0,50 - 4,00 (2,60)	5 - 14 (9,00)	10 - 28 (18)	4 - 10 (6,50)
Strümpfelbach	0,50 - 4,00 (2,60)	5 - 14 (9,00)	10 - 20 (18)	4 - 12 (7,50)

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**. Ein genereller Bebauungsabschlag erfolgt nicht.

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, 26.07.2006

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
gez. Stumpf