

**SCHORNDORF** »

DIE DAIMLERSTADT



# Jahresbericht 2018 zum Grundstücksmarkt Daten für die Wertermittlung 2019

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Schorndorf

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Bodenrichtwerte 2016	4
3	Bodenrichtwerte 2018 mit Bodenrichtwertkarte	5-8
4	Entwicklung der Bodenwerte	9-10
5	Gutachten	11-12
6	Gebühren	12
7	Anzahl der Kaufverträge	12
8	Auswertung der Kaufverträge	13-14
9	Aufteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Gemarkungen	15
10	Aufteilung des Umsatzes auf die einzelnen Gemarkungen	16
11	Vergleich mit den Vorjahren	17-26
12	Preisspiegel bebaute Grundstücke	27
13	Durchschnittliche Preisentwicklung bebaute Grundstücke	28-29
14	Marktentwicklung	30
15	Aufgaben des Gutachterausschusses	31
16	Besetzung des Gutachterausschusses	32
17	Auszug aus der Gutachterausschussverordnung	33-35
18	Gebührensatzung	36-39

# 1 Vorbemerkung

Der gesetzlichen Aufgabe des Gutachterausschusses entsprechend wurde im Zuge der Ermittlung und Festlegung der Bodenrichtwerte 2018 der Jahresbericht über den Immobilienmarkt in der Kernstadt Schorndorf und den Stadtteilen Buhlbronn, Haubersbronn, Miedelsbach, Oberberken (Unterberken), Schlichten, Schornbach (Mannshaupten) und Weiler erstellt. Datengrundlage für den Jahresbericht ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, in der alle Verträge über Kaufvorgänge von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen usw. in Schorndorf und den Stadtteilen erfasst werden.

Der Jahresbericht 2018 informiert über Immobilienumsätze, Preisentwicklungen, Preisniveaus und Daten für die Wertermittlung. Er liefert damit Hintergrundinformationen über die Datengrundlagen des Gutachterausschusses und den Grundstücksmarkt.

Der Jahresbericht und die Bodenrichtwerte sind Grundlagen für eine Vielfalt von Aufgaben, die vom Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrgenommen werden müssen, wie:

- Erstellen von Wertgutachten
- Erteilung von Auskünften für:
  - Wertermittlungssachverständige
  - Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
  - Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
  - Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
  - Steuerliche Bewertung, Steuerschätzung und Steuerberatung
  - Leitlinie für Gutachterausschüsse der Region
  - Landes- und bundesweite statistische Vergleiche
  - Arbeits- und Sozialämter



Gutachterausschuss  
Mittleres Remstal

Der Jahresbericht 2018 wird der Letzte in dieser Form sein. Am 01.01.2019 hat der Gutachterausschuss Mittleres Remstal im Wege der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Plüderhausen, Urbach, Schorndorf, Winterbach, und Remshalden seine Arbeit aufgenommen. Dieser wird 2021 einen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht für die Jahre 2019 und 2020 für das Mittlere Remstal veröffentlichen.

## 2 Bodenrichtwerte 2016

Bei den Richtwertgebieten handelt es sich um keine starr abgegrenzten Gebiete. Die festgelegten Bodenrichtwerte bei den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gelten für die bei den jeweiligen Richtwertgebieten angegebenen Geschossflächenzahlen. **Weiterhin entsprechen die Bodenrichtwerte einer Bauplatzgröße von ca. 500 m<sup>2</sup> in der Kernstadt und ca. 600 m<sup>2</sup> in den Stadtteilen in Abhängigkeit mit der jeweiligen baulichen Nutzungsmöglichkeit.**

Richtwertgebiete	Wohnbauflächen		Gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen
	GFZ	€/m <sup>2</sup>	GFZ	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Kernstadt</b>					
1. Straßenäcker	0,8	450	1,0	380	150
2. Risslerin	1,0	470	1,0	360	-
3. Konnenberg	0,8	500		-	-
4. Alter Friedhof	0,8	630		-	-
5. Schecken- Urban	0,7	580		-	-
6. Alte Steige	0,6	440		-	-
7. Grauhalde- Rehhalde	0,8	440		-	-
8. Röhrach- Eichenbach	0,7	370		-	-
9. Frankentobel	0,7	550	1,2	460	-
10. Fuchshof	0,8	530		-	-
11. Weite Gärten	0,8	350	1,0	330	-
12. Otter- u. Vettergesäss	1,0	410	1,0	370	130
13. Siechenfeld		-	1,0	320	160
14. Erlen	1,0	360		-	160
15. Au		-		-	160
16. Stöhrer	0,6	430		-	-
17. Rainbr.- Mittl. Brücke	0,7	400	0,9	310	-
18. Wiesenstraße	1,0	350		-	140
19. Zaise	0,5	410		-	-
20. Innenstadt		-		-	-
<b>Stadtteile</b>					
30. Buhlbronn	0,8	270	0,8	200	-
31. Miedelsbach	0,8	320	0,8	240	110
32. Schlichten	0,8	290	0,8	220	80
33. Weiler	0,8	420	0,8	350	130
34. Schornbach	0,7	320	0,8	250	90
35. Mannshaupten	0,7	180		-	-
36. Haubersbronn	0,8	360	0,8	260	130
37. Oberberken	0,7	300	0,8	240	-
38. Unterberken	0,7	260	0,8	190	-

### 3 Bodenrichtwerte zum 31.12.2018



Geplantes Wohnbaugebiet „Obere Straßenäcker 3. Bauabschnitt“

#### **Erläuterung:**

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum **31.12.2018** unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse im Jahr 2017 und 2018 am 11.02.2019 gemäß § 196 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 für baureifes Bauland in EUR je Quadratmeter beschlossen.

Die Bodenrichtwerte wurden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beziehen sich auf unbebaute, baureife Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften in den einzelnen in der Bereichsübersicht aufgeführten Gebieten. Bei den Richtwertgebieten handelt es sich um keine starr abgegrenzten Gebiete. Die festgelegten Bodenrichtwerte bei den Wohnbau- und Mischgebietsflächen entsprechen bei den jeweiligen Richtwertgebieten den angegebenen Geschossflächenzahlen. Weiterhin entsprechen die festgelegten Bodenrichtwerte einer Bauplatzgröße von ca. 500 m<sup>2</sup> in der Kernstadt und ca. 600 m<sup>2</sup> in den Stadtteilen. Altlasten sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt. **Die Erschließungsbeiträge sind in den Bodenrichtwerten enthalten.**

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

In planungsrechtlich festgesetzten Mischgebietsflächen ist das Flächenverhältnis zwischen vorhandener Wohnbebauung und vorhandener gewerblicher Bebauung einer individuellen Bewertung zu unterziehen.

Auskünfte bezüglich der festgelegten Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Für schriftliche Auskünfte wird eine Gebühr nach dem Verwaltungsaufwand erhoben.

Die Richtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Schorndorf bezogen werden.

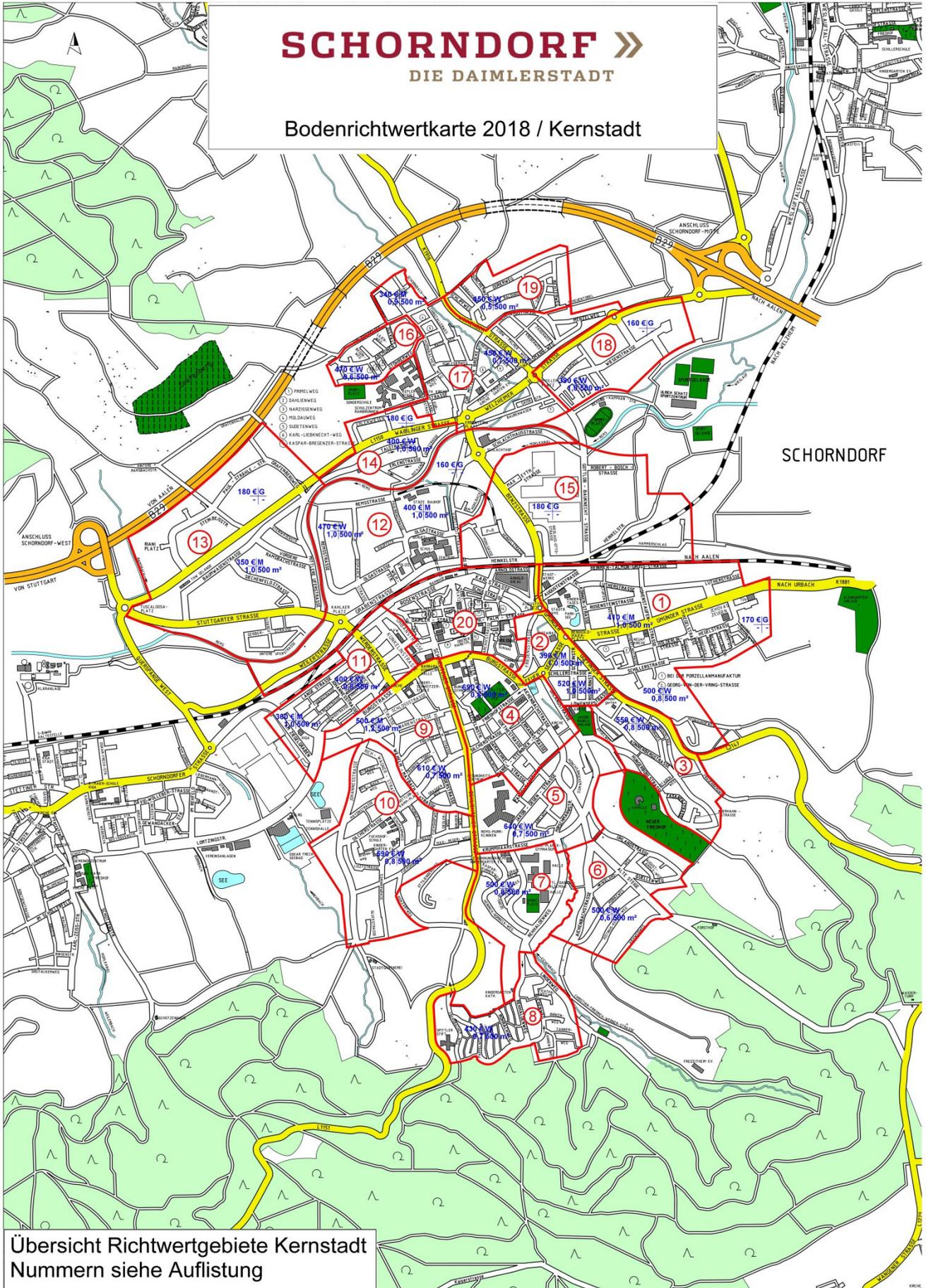
### 3 Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Bei den Richtwertgebieten handelt es sich um keine starr abgegrenzten Gebiete. Die festgelegten Bodenrichtwerte bei den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gelten für die bei den jeweiligen Richtwertgebieten angegebenen Geschossflächenzahlen. **Weiterhin entsprechen die Bodenrichtwerte einer Bauplatzgröße von ca. 500 m<sup>2</sup> in der Kernstadt und ca. 600 m<sup>2</sup> in den Stadtteilen in Abhängigkeit mit der jeweiligen baulichen Nutzungsmöglichkeit.**

Richtwertgebiete	Wohnbauflächen		Gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen
	GFZ	€/m <sup>2</sup>	GFZ	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Kernstadt</b>					
1. Straßenäcker	0,8	500	1,0	410	170
2. Risslerin	1,0	520	1,0	390	-
3. Konnenberg	0,8	550		-	-
4. Alter Friedhof	0,8	690		-	-
5. Schecken- Urban	0,7	640		-	-
6. Alte Steige	0,6	500		-	-
7. Grauhalde- Rehhalde	0,8	500		-	-
8. Röhrach- Eichenbach	0,7	430		-	-
9. Frankentobel	0,7	610	1,2	500	-
10. Fuchshof	0,8	590		-	-
11. Weite Gärten	0,8	400	1,0	360	-
12. Otter- u. Vettergesäss	1,0	470	1,0	400	160
13. Siechenfeld		-	1,0	350	180
14. Erlen	1,0	400		-	180
15. Au		-		-	180
16. Stöhrer	0,6	470		-	-
17. Rainbr.- Mittl. Brücke	0,7	450	0,9	340	-
18. Wiesenstraße	1,0	390		-	160
19. Zaise	0,5	450		-	-
20. Innenstadt		-		-	-
<b>Stadtteile</b>					
30. Buhlbronn	0,8	300	0,8	210	-
31. Miedelsbach	0,8	350	0,8	250	130
32. Schlichten	0,8	320	0,8	230	100
33. Weiler	0,8	460	0,8	380	160
34. Schornbach	0,7	350	0,8	260	110
35. Mannshaupten	0,7	200		-	-
36. Haubersbronn	0,8	400	0,8	280	160
37. Oberberken	0,7	330	0,8	250	-
38. Unterberken	0,7	290	0,8	200	-

### 3 Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

#### 3.1 Bodenrichtwertkarte 2018



**Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum pro m<sup>2</sup> in 2018 bezogen auf den jeweiligen energetischen Ausbaustandard - ohne Garagen beziehungsweise Stellplatzanteile -**

<b>Kernstadt</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
bis Baujahr 1960	<b>1.200 bis 2.300</b>
von Baujahr 1961 bis 1970	<b>1.300 bis 2.500</b>
von Baujahr 1971 bis 1985	<b>1.500 bis 2.800</b>
von Baujahr 1986 bis 1995	<b>1.800 bis 3.200</b>
von Baujahr 1996 bis 2000	<b>2.200 bis 3.500</b>
von Baujahr 2001 bis 2013	<b>2.500 bis 3.700</b>
Neubau ab 2014	<b>3.400 bis 4.800</b>
<b>Stadtteile</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
bis Baujahr 1960	<b>1.000 bis 2.000</b>
von Baujahr 1961 bis 1970	<b>1.100 bis 2.200</b>
von Baujahr 1971 bis 1985	<b>1.300 bis 2.500</b>
von Baujahr 1986 bis 1995	<b>1.700 bis 2.900</b>
von Baujahr 1996 bis 2000	<b>1.900 bis 3.100</b>
von Baujahr 2001 bis 2013	<b>2.200 bis 3.400</b>
Neubau ab 2014	<b>3.100 bis 4.100</b>

**Durchschnittliche Preise für Sondergebietsflächen (Gartenhausgebiet) in 2018**

- je nach Lage, Zustand, Größe und Neigung  
zwischen

**4,00 €/m<sup>2</sup> u. 15,00 €/m<sup>2</sup>**

**Durchschnittliche Preise für Landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich in 2018**
**Kernstadt**

- je nach Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit,  
Zustand, Größe und Neigung zwischen

**0,50 €/m<sup>2</sup> u. 6,00 €/m<sup>2</sup>**

**Stadtteile**

- je nach Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit,  
Zustand, Größe und Neigung zwischen

**0,50 €/m<sup>2</sup> u. 6,00 €/m<sup>2</sup>**

**Durchschnittliche Preise für Forstwirtschaftliche Grundstücke in 2018**

- je nach Lage, Zustand, Größe  
und Neigung (ohne Aufwuchs)  
zwischen

**0,20 €/m<sup>2</sup> u. 0,60 €/m<sup>2</sup>**

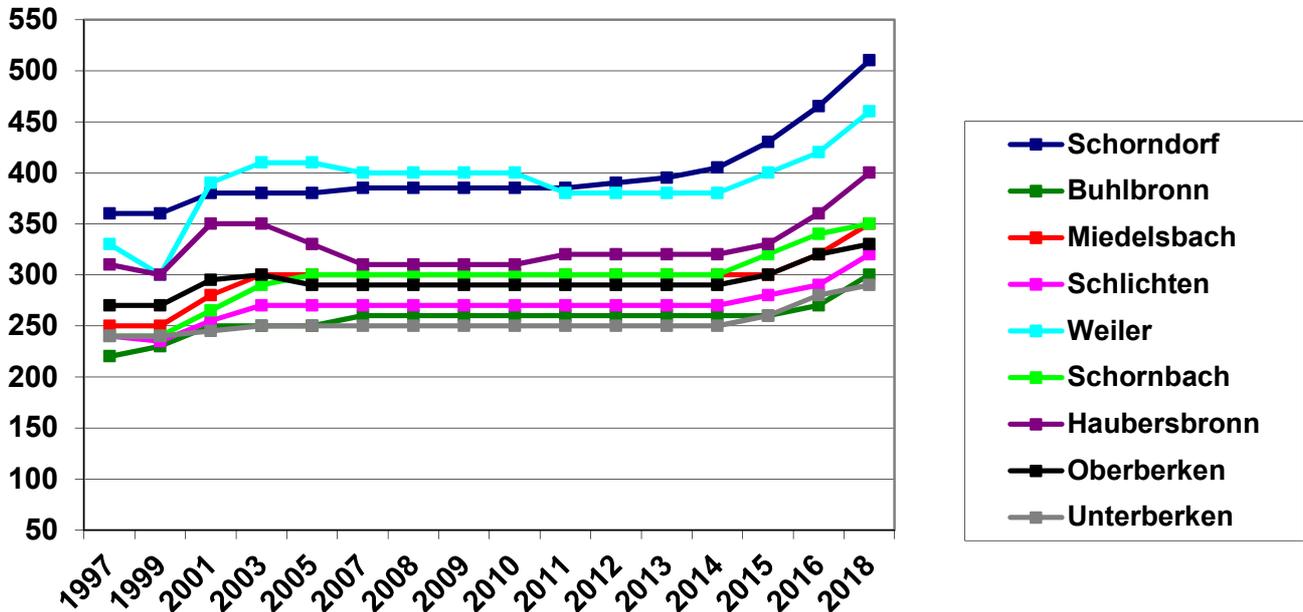
**Durchschnittliche Preise für Weinbaugrundstücke in 2018**

- je nach Lage, Zustand, Größe  
und Neigung (ohne Aufwuchs)  
zwischen

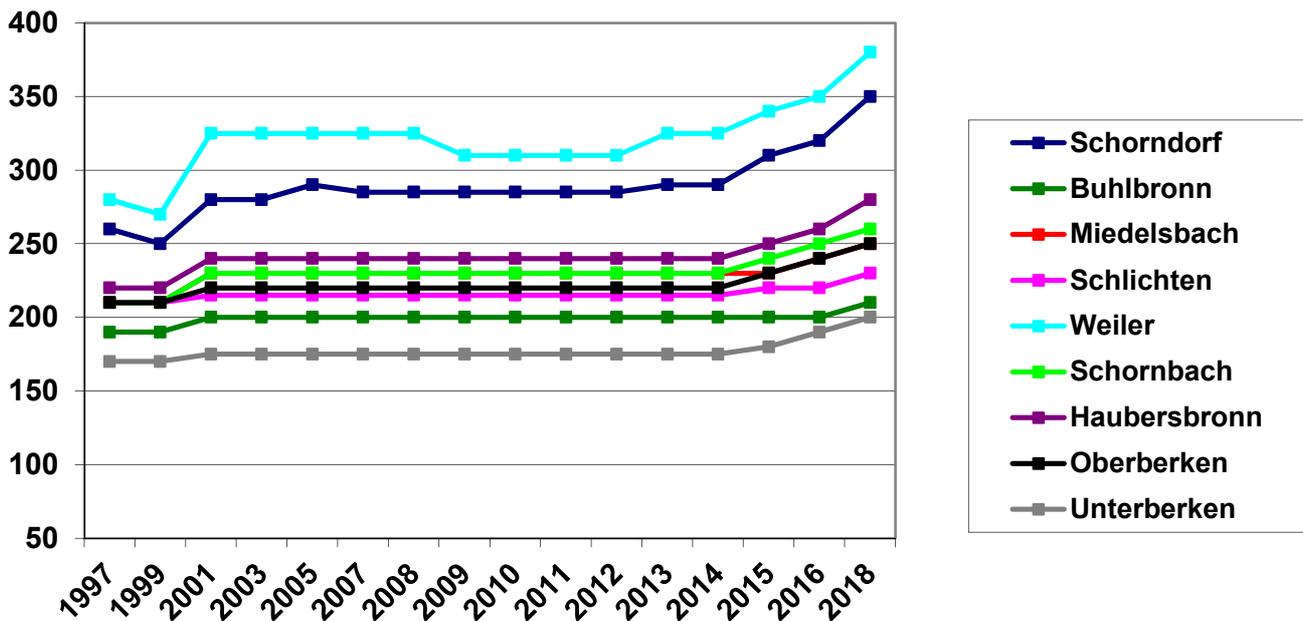
**8,00 €/m<sup>2</sup> u. 11,00 €/m<sup>2</sup>**

## 4 Entwicklung der Bodenwerte

### 4.1 Durchschnittliche Entwicklung der Bodenwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in Schorndorf mit Stadtteilen von 1997-2018 in €/m<sup>2</sup>

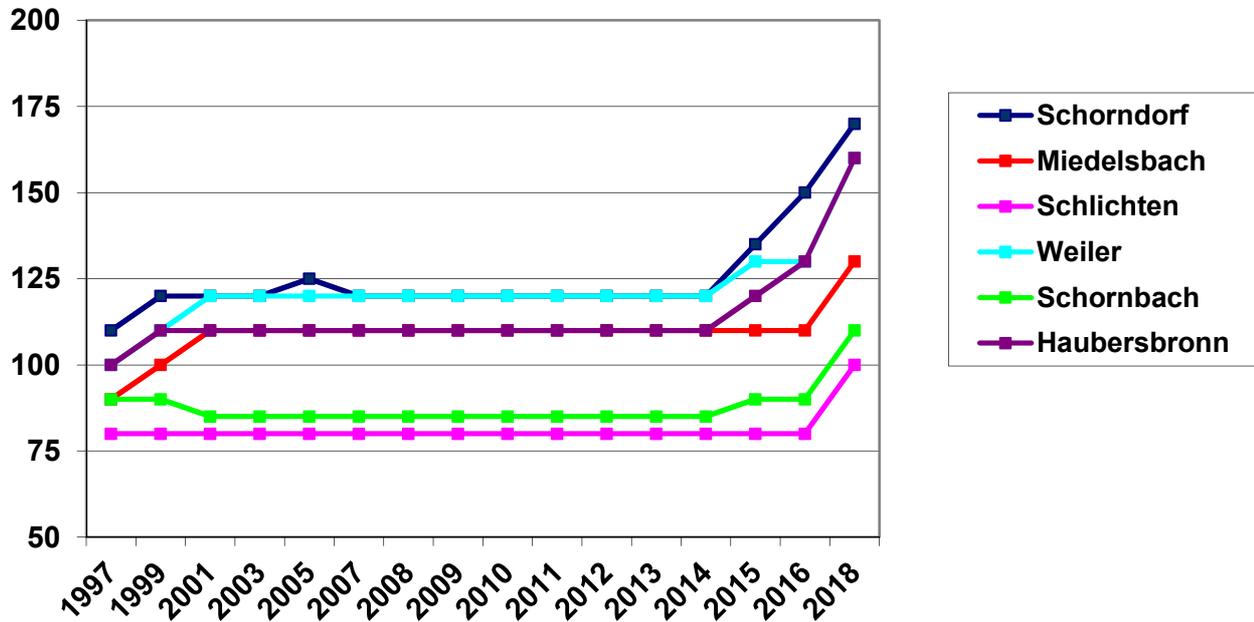


### 4.2 Durchschnittliche Entwicklung der Bodenwerte für erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in Schorndorf mit Stadtteilen von 1997-2018 in €/m<sup>2</sup>



## 4 Entwicklung der Bodenwerte

### 4.3 Durchschnittliche Entwicklung der Bodenwerte für erschließungsbeitragsfreie gewerbliche Bauflächen in Schorndorf mit Stadtteilen von 1997-2018 in €/m<sup>2</sup>



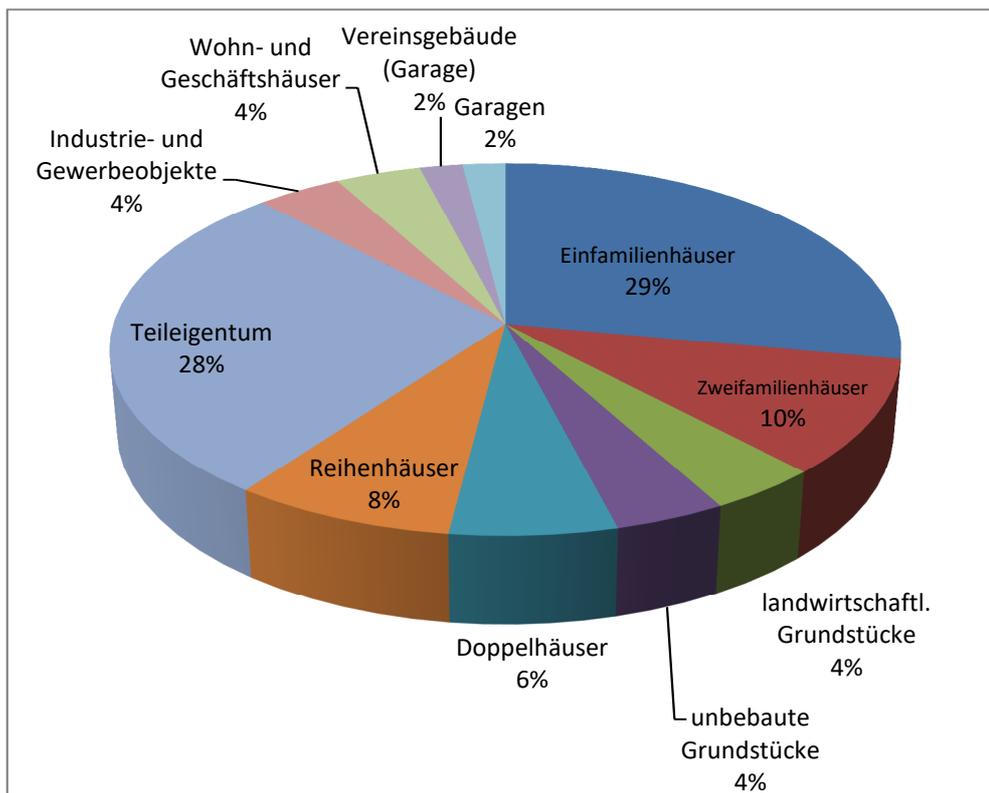
## 5 Gutachten

### 5.1 Bewertete Objekte

Im Jahr 2018 wurden 48 Gutachten erstellt, dabei wurden 50 Objekte bewertet.

14	Einfamilienhäuser
5	Zweifamilienhäuser
3	Doppelhäuser
4	Reihenhäuser
14	Teileigentum
2	Industrie- und Gewerbeobjekte
2	Wohn- und Geschäftshäuser
1	Vereinsgebäude (Garage)
2	landwirtschaftliche Grundstücke
2	unbebaute Grundstücke/Bauplätze
1	Garage

### 5.2 Verteilung der bewerteten Objekte



## 5 Gutachten

### 5.3 Antragsteller und Anzahl der Gutachten

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Priv.u. jur. Personen	56	39	37	24	41	37	36	42	41	48	47	56	41
Gerichte	1	0	2	1	1	1	2	2	1	0	0	2	1
Stadt Schorndorf	1	0	2	2	1	0	1	0	0	0	4	1	4
öffentl. Behörden	3	11	6	3	5	2	4	6	4	1	4	2	2
Anzahl der Gutachten	61	50	47	30	48	40	43	50	46	49	55	61	48

## 6 Gebühren

Das Gebührenaufkommen im Jahr 2018 belief sich, inklusive Mehrwertsteuer, auf 82.506,55 €.

## 7 Anzahl der Kaufverträge

Insgesamt sind der Geschäftsstelle im Jahr 2018 **561** (2017 = 598) Kaufverträge zur Auswertung zugeleitet worden.

## 8 Auswertung der Kaufverträge

### 8.1 Unbebaute Grundstücke

	Anzahl Kauffälle	Flächenum- satz in ha	Umsatz in €/2018	Umsatz in €/Vorjahr	Umsatzver- änderung in %
<b>1.1 Baureifes Wohnbauland</b>	<b>19</b>	<b>1,23</b>	<b>5.692.215</b>	<b>3.670.365</b>	55,09
<b>1.2 Geschäftsgrundstücke, Industrie- u. Gewerbeland</b>	<b>8</b>	<b>1,24</b>	<b>1.854.605</b>	<b>3.553.233</b>	-47,81
<b>Zwischensumme Bauland</b>	<b>27</b>	<b>2,47</b>	<b>7.546.820</b>	<b>7.223.598</b>	4,47
<b>1.3 Übrige Flächen</b>					
Verkehrs-/Straßenflächen/Sonstige	17	0,13	243.061	11.645	1987,26
Bauerwartungs- und Rohbauland	2	0,34	250.044	66.090	278,34
Landwirtschl. Flächen im Außenbereich	72	13,89	360.512	760.719	-52,61
Sondergebiet Gartenhausgebiet	16	2,74	195.500	189.800	3,00
<b>Zwischensumme übrige Flächen</b>	<b>107</b>	<b>17,10</b>	<b>1.049.117</b>	<b>1.028.254</b>	2,03
<b>Summe der unbebauten Grundstücke</b>	<b>134</b>	<b>19,57</b>	<b>8.595.937</b>	<b>8.251.852</b>	4,17

### 8.2 Bebaute Grundstücke (ohne Sondereigentum)

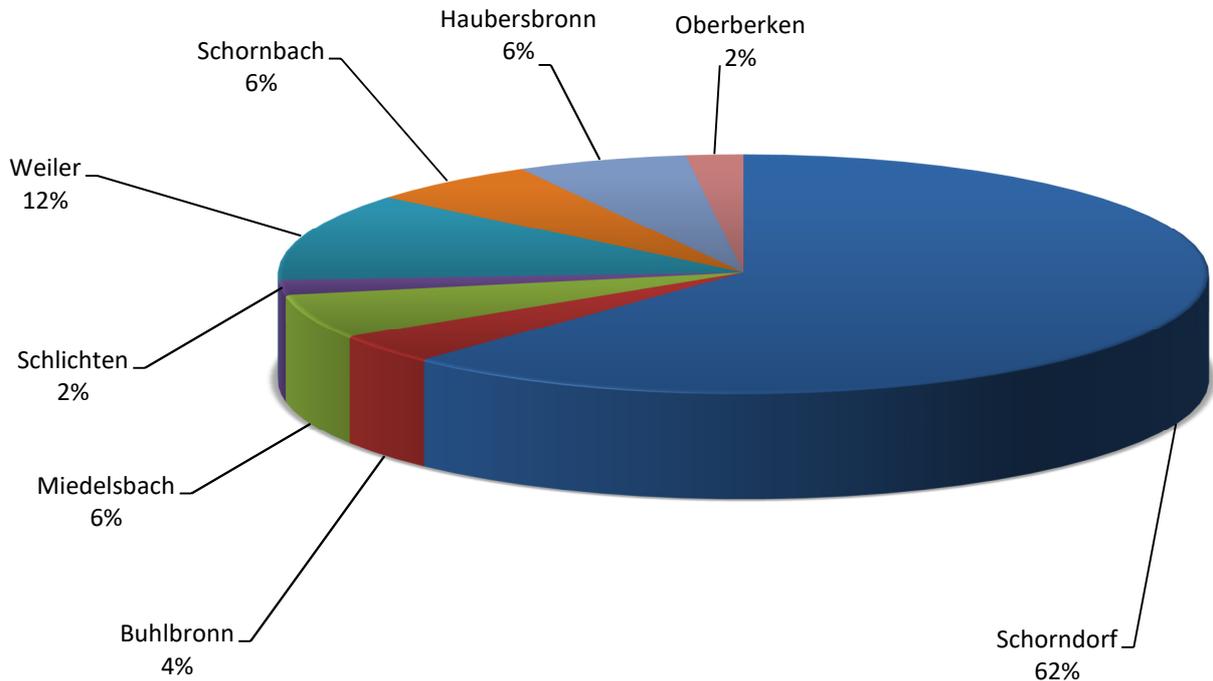
	Anzahl Kauffälle	Umsatz in €/2018	Umsatz in €/Vorjahr	Umsatzver- änderung in %
<b>2.1 Ein- / Zweifamilienhäuser</b>	<b>114</b>	<b>44.518.593</b>	<b>45.310.380</b>	-1,75
davon Doppelhäuser Neubau	0	0	589.600	-
Doppelhäuser gebraucht	14	5.968.000	5.647.800	5,67
Reihenhäuser Neubau	0	0	0	-
Reihenhäuser gebraucht	19	6.077.000	5.799.000	4,79
<b>2.2 Mehrfamilien-, gemischte Wohn- und Geschäftshäuser</b>	<b>15</b>	<b>14.501.169</b>	<b>8.207.000</b>	76,69
<b>2.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>7</b>	<b>9.320.000</b>	<b>900.020</b>	935,53
<b>2.4 Industrie- und Gewerbeobjekte</b>	<b>1</b>	<b>1.000.000</b>	<b>6.800.000</b>	-85,29
<b>2.5 Garagen, Lagerhallen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.540.000</b>	-
<b>2.6 Landwirtschaftl. Anwesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-
<b>2.7 Sonstiges</b>	<b>1</b>	<b>24.135</b>	<b>203.000</b>	-88,11
<b>Summe der bebauten Grundstücke</b>	<b>138</b>	<b>69.363.897</b>	<b>70.960.400</b>	-2,25

## 8 Auswertung der Kaufverträge

### 8.3 Teileigentum

	Anzahl Kauffälle	Umsatz in €/2018	Umsatz in €/Vorjahr	Umsatzver- änderung in %
<b>3.1 Teileigentum insgesamt</b>	<b>289</b>	<b>66.160.471</b>	<b>59.842.709</b>	10,56
davon: nur Eigentumswohnungen	269	65.725.671	59.481.569	10,50
Von diesen Eigentumswohnungen waren:				
- Erstverkäufe aus Neubauten	52	22.264.590	24.216.822	-8,06
- Wiederverkäufe bzw. Zwangs- oder Testamentsvollstreckungen	217	43.461.081	35.264.747	23,24
<b>Summe Teileigentum</b>	<b>289</b>	<b>66.160.471</b>	<b>59.842.709</b>	10,56
<b>Kaufverträge gesamt</b>	<b>561</b>	<b>144.120.305</b>	<b>139.054.961</b>	3,64

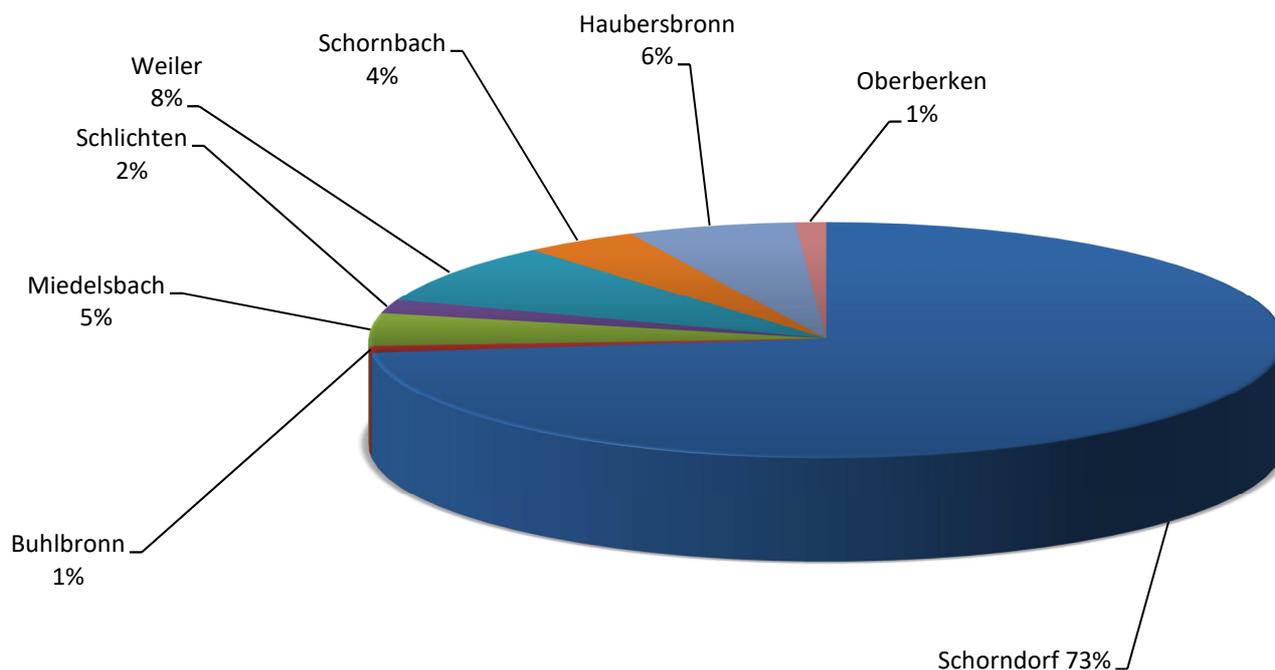
## 9 Aufteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Gemarkungen



## Aufteilung der Kaufverträge nach den Nutzungsarten auf die einzelnen Gemarkungen

Nutzungsart	Außenlandw. Flächen	Sonderfl. (Gartenhausgebiet)	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen	Wohnbauflächen	Sonstige (Umleg.- u. Verk.fl.)	Beb. Flächen	Teileigentum	Summe	Anteil in %
<b>Gemarkung</b>										
Schorndorf	11	12	7	3	6	6	71	231	347	62%
Buhlbronn	13	1	0	0	2	0	3	2	21	4%
Miedelsbach	12	0	0	0	2	1	9	12	36	6%
Schlichten	0	0	0	0	0	0	7	1	8	2%
Weiler	14	0	0	0	5	4	11	34	68	12%
Schornbach	15	0	1	0	0	0	15	5	36	6%
Haubersbronn	2	3	0	0	1	8	18	4	36	6%
Oberberken	5	0	0	0	0	0	4	0	9	2%
<b>Summe</b>	<b>72</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>138</b>	<b>289</b>	<b>561</b>	<b>100%</b>

## 10 Aufteilung des Umsatzes auf die einzelnen Gemarkungen



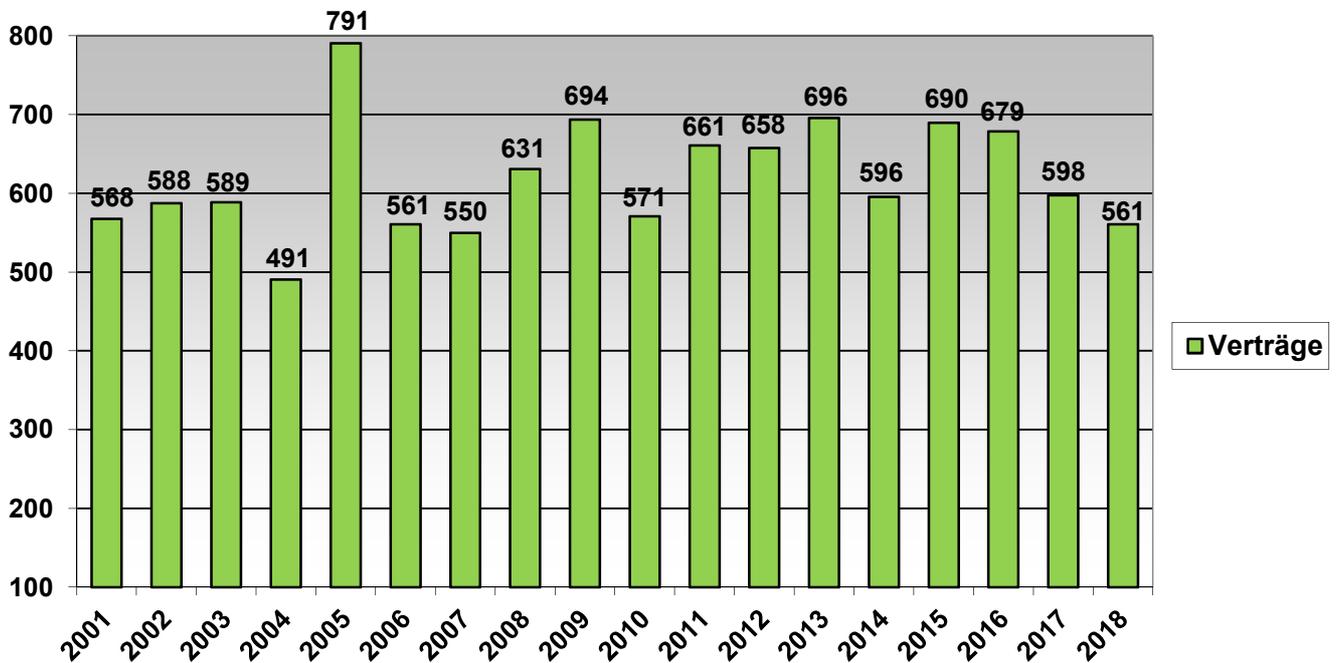
### Aufteilung des Umsatzes auf die einzelnen Gemarkungen (in Tausend €)

Nutzungsart Gemarkung	Außenb. landw. Flächen	Sonderfl. (Garten- haus- gebiet)	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen	Wohnbau- flächen	Sonstige (Umleg- u. Verk.fl.)	Beb. Flächen	Teileig.- tum	Summe	Anteil in %
Schorndorf	67	170	1.711	1.365	2.839	416	44.591	54.445	105.605	73%
Buhlbronn	38	10	0	0	164	0	627	415	1.254	1%
Miedelsbach	92	0	0	0	345	56	3.081	2.839	6.412	4%
Schlichten	0	0	0	0	0	0	2.619	60	2.679	2%
Weiler	75	0	0	0	977	13	4.243	6.770	12.078	8%
Schornbach	61	0	144	0	0	0	4.722	958	5.884	4%
Haubersbronn	6	15	0	0	2	8	7.892	674	8.597	6%
Oberberken	23	0	0	0	0	0	1.588	0	1.611	1%
<b>Summe</b>	<b>361</b>	<b>196</b>	<b>1.855</b>	<b>1.365</b>	<b>4.327</b>	<b>493</b>	<b>69.363</b>	<b>66.160</b>	<b>144.120</b>	<b>100%</b>

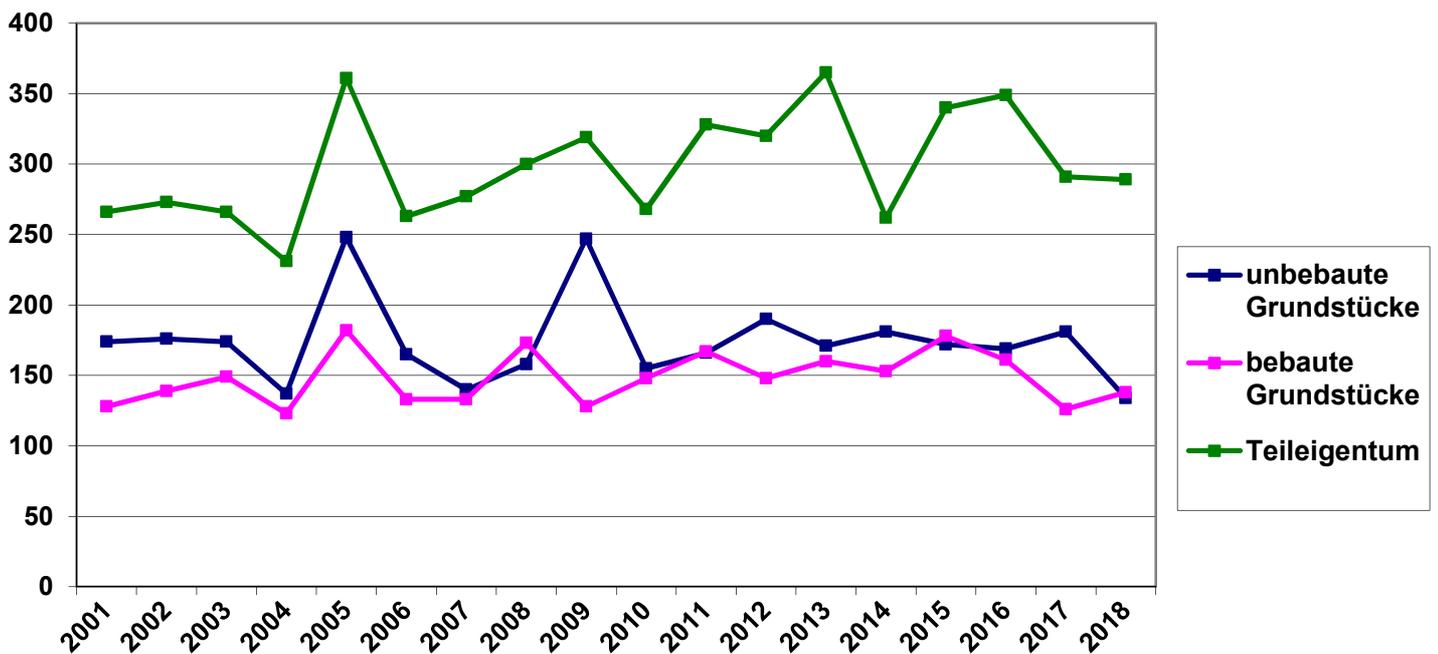
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.1 Kaufverträge

#### Gesamtentwicklung



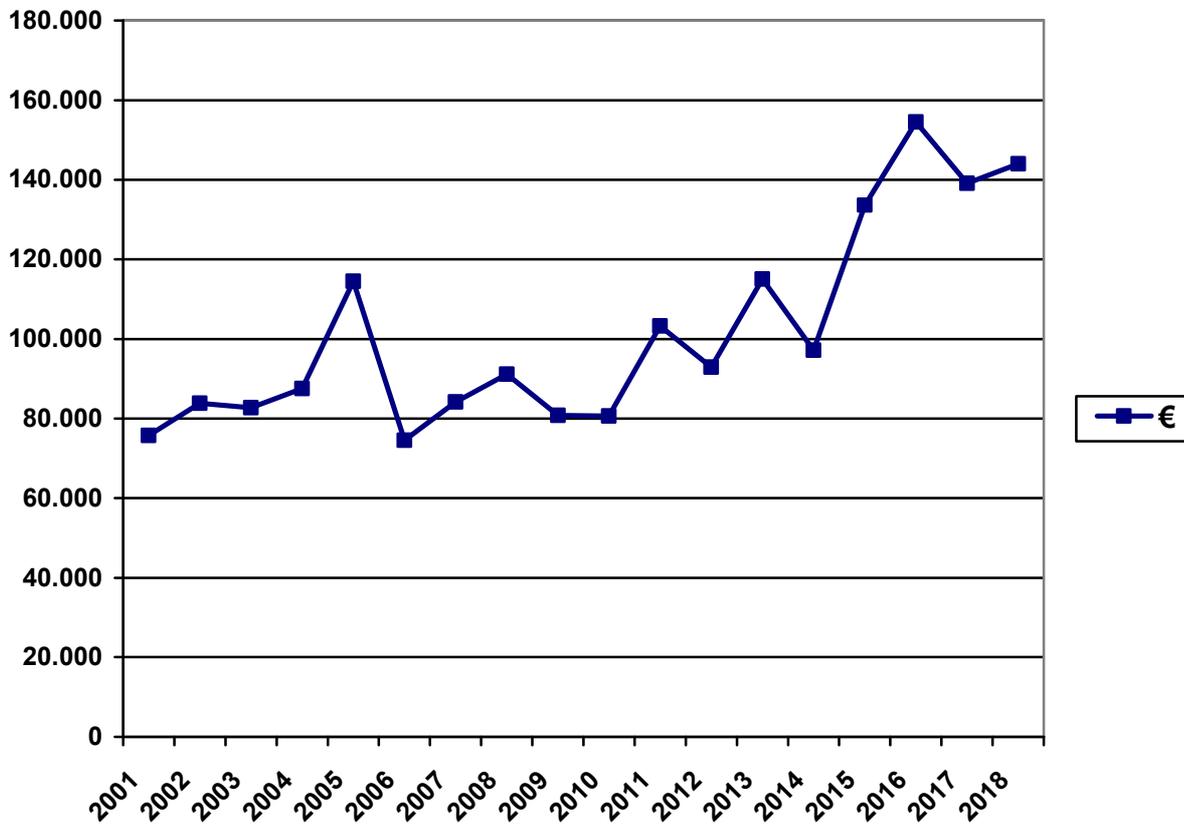
#### Entwicklung unterteilt in Kaufvertragsarten



## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

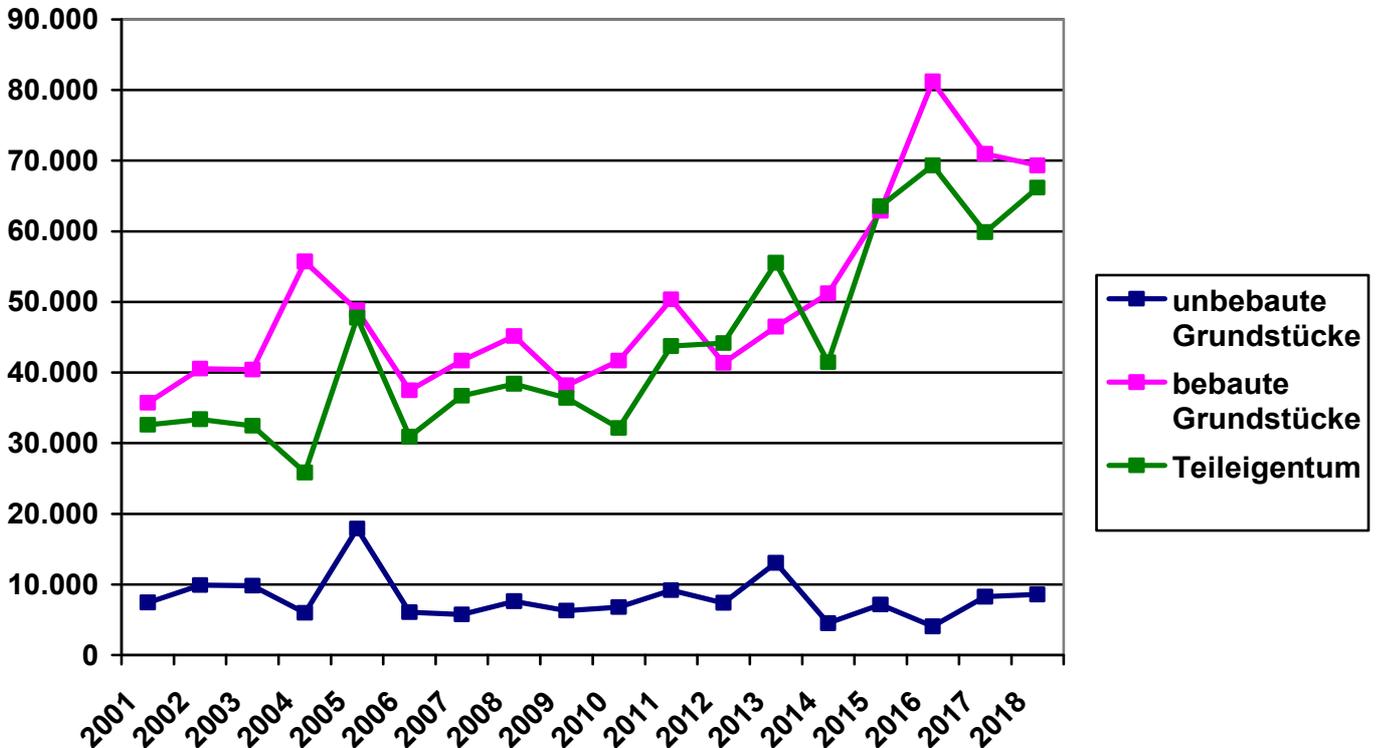
#### 11.2.1 Gesamtentwicklung (in Tausend €)



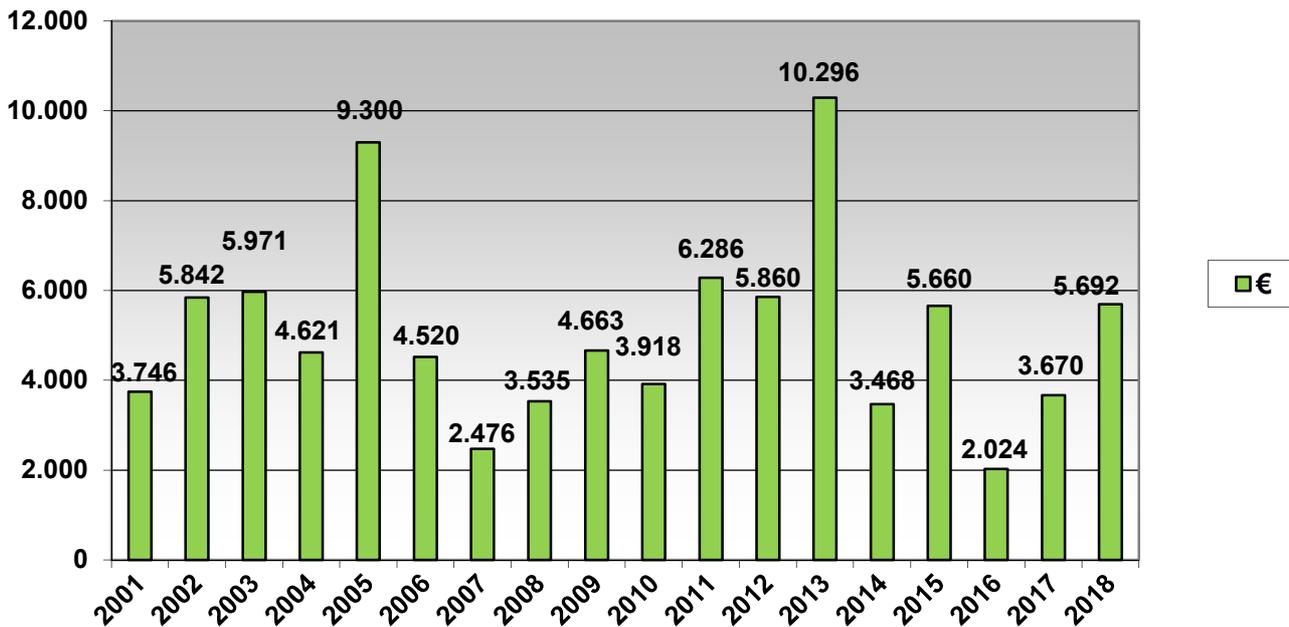
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

#### 11.2.2 Umsatzentwicklung unterteilt in Kaufvertragsarten (in Tausend €)



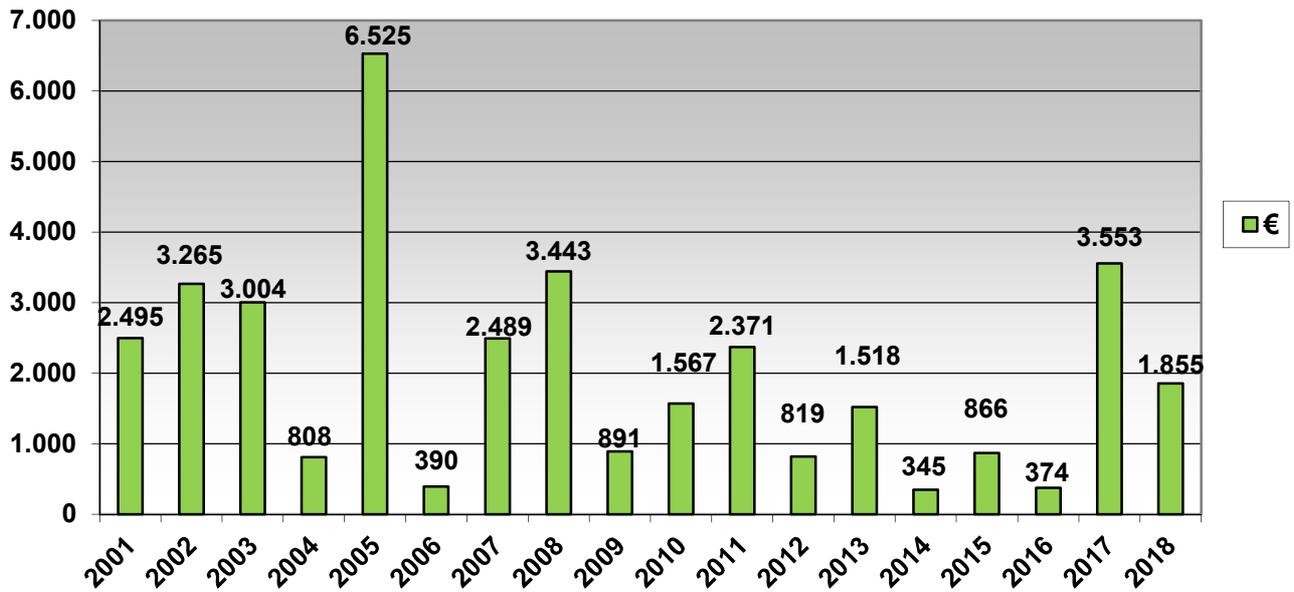
#### 11.2.3 Umsatzentwicklung bei den baureifen Wohnbauflächen (in Tausend €)



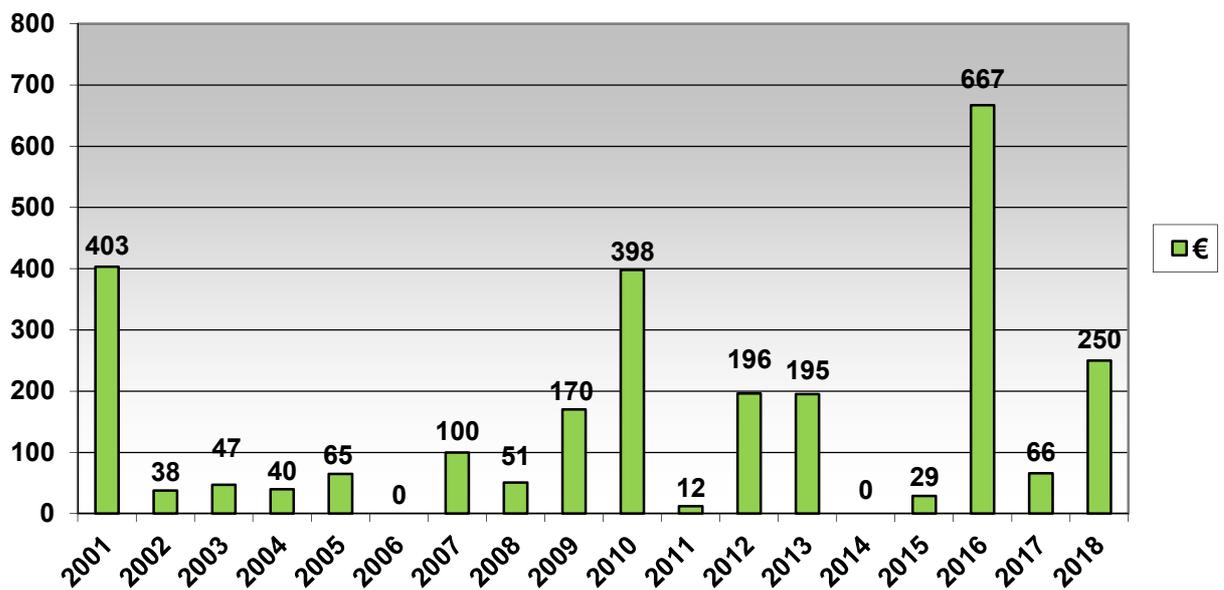
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

#### 11.2.4 Umsatzentwicklung bei den baureifen Geschäftsgrundstücken, gewerblichen Bauflächen (in Tausend €)



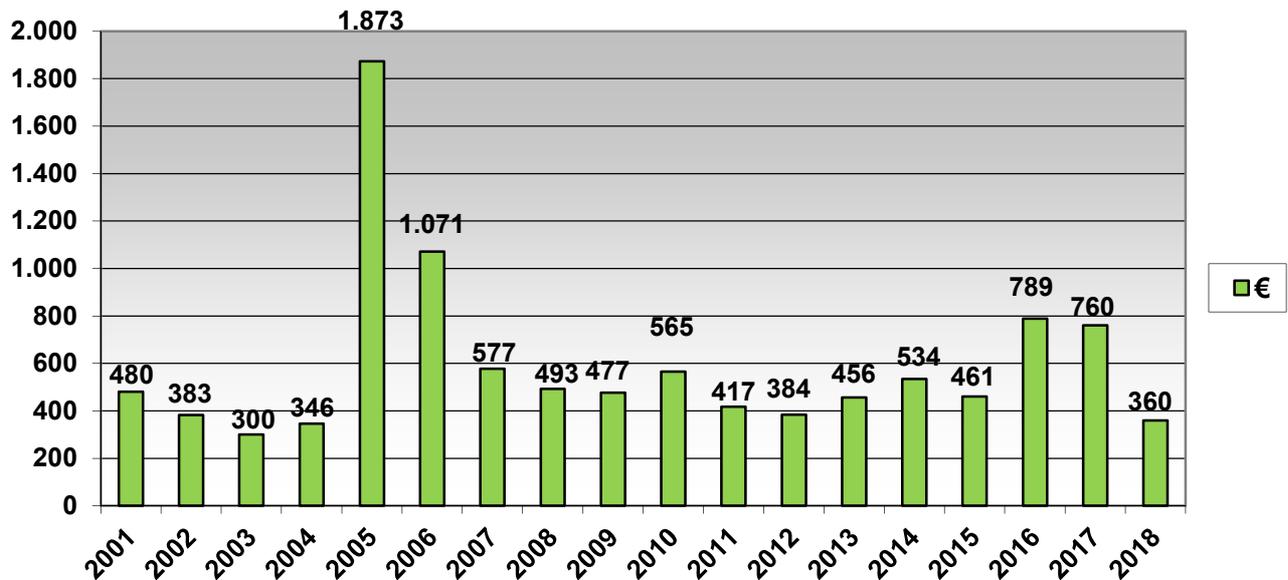
#### 11.2.5 Umsatzentwicklung bei den Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen (in Tausend €)



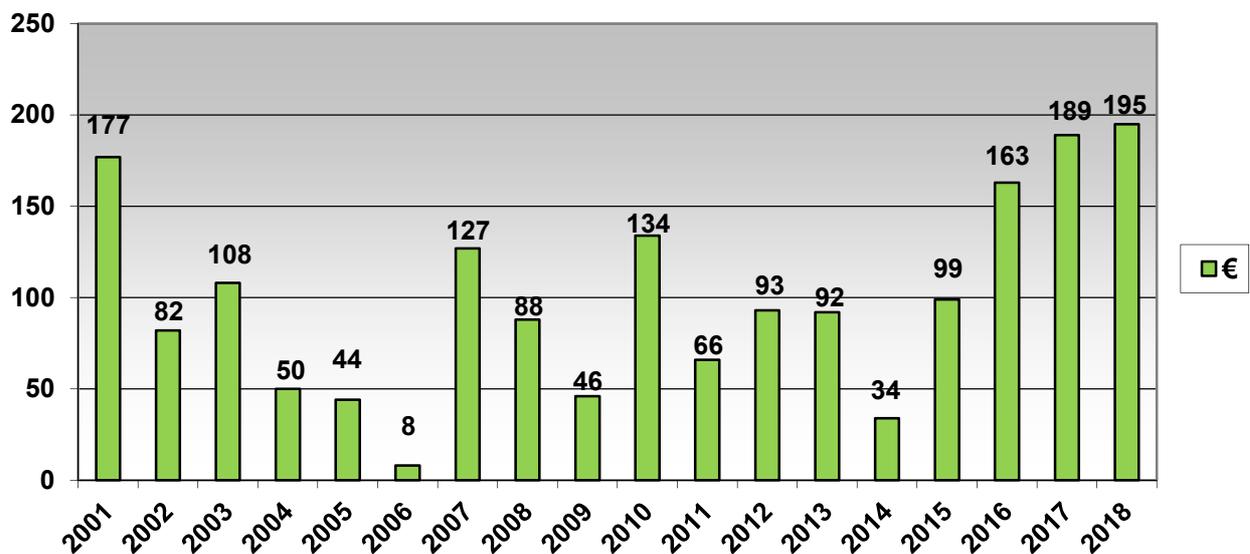
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

#### 11.2.6 Umsatzentwicklung bei den landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich (in Tausend €)



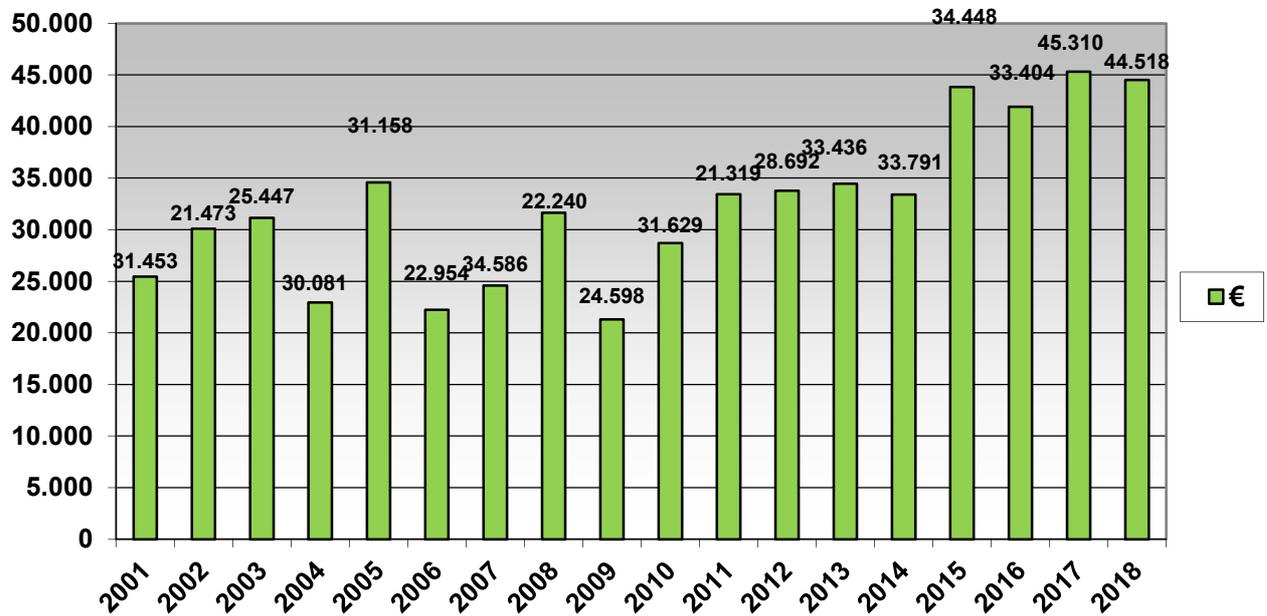
#### 11.2.7 Umsatzentwicklung bei den Sondergebietsflächen (Gartenhausgebiet) (in Tausend €)



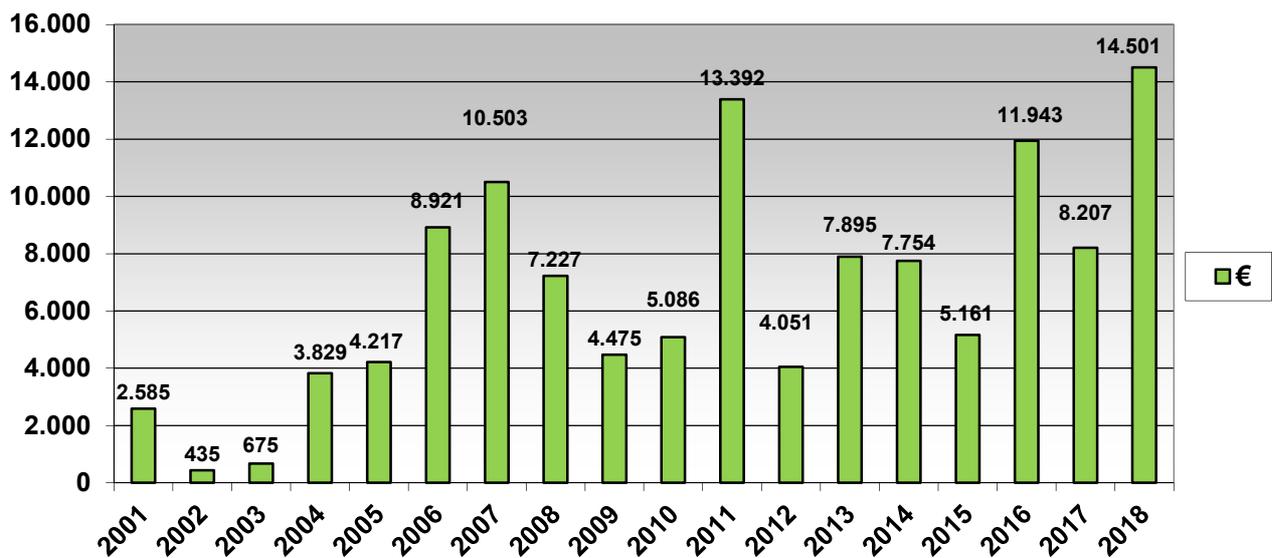
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

#### 11.2.8 Umsatzentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (in Tausend €)



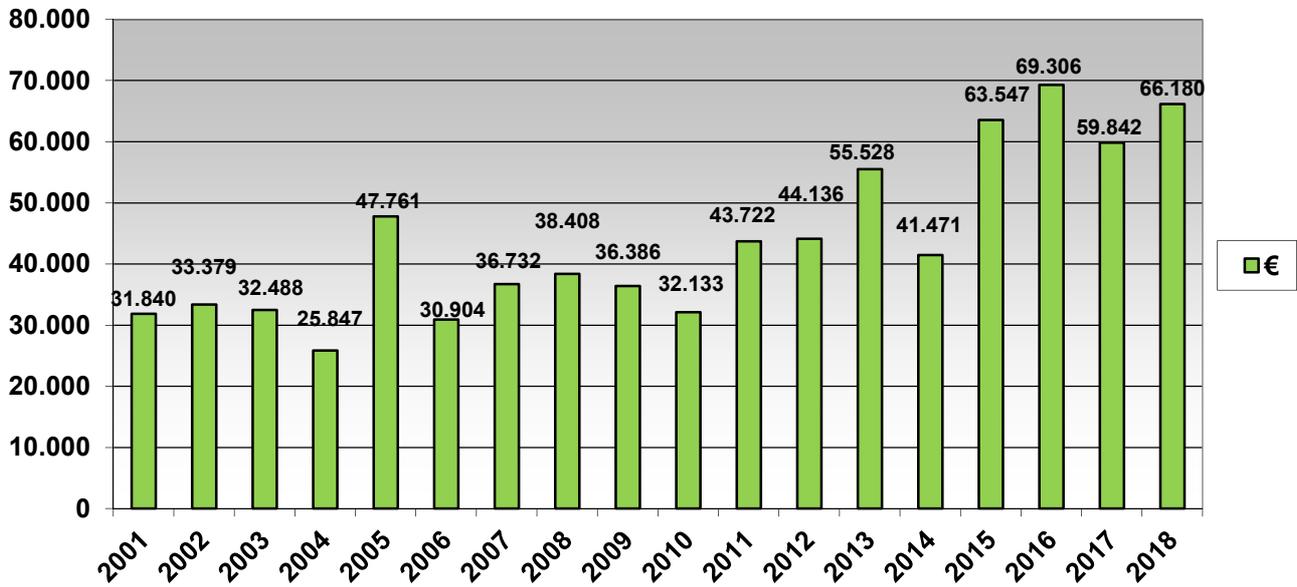
#### 11.2.9 Umsatzentwicklung bei den Mehrfamilien- und gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern (in Tausend €)



## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.2 Umsatz

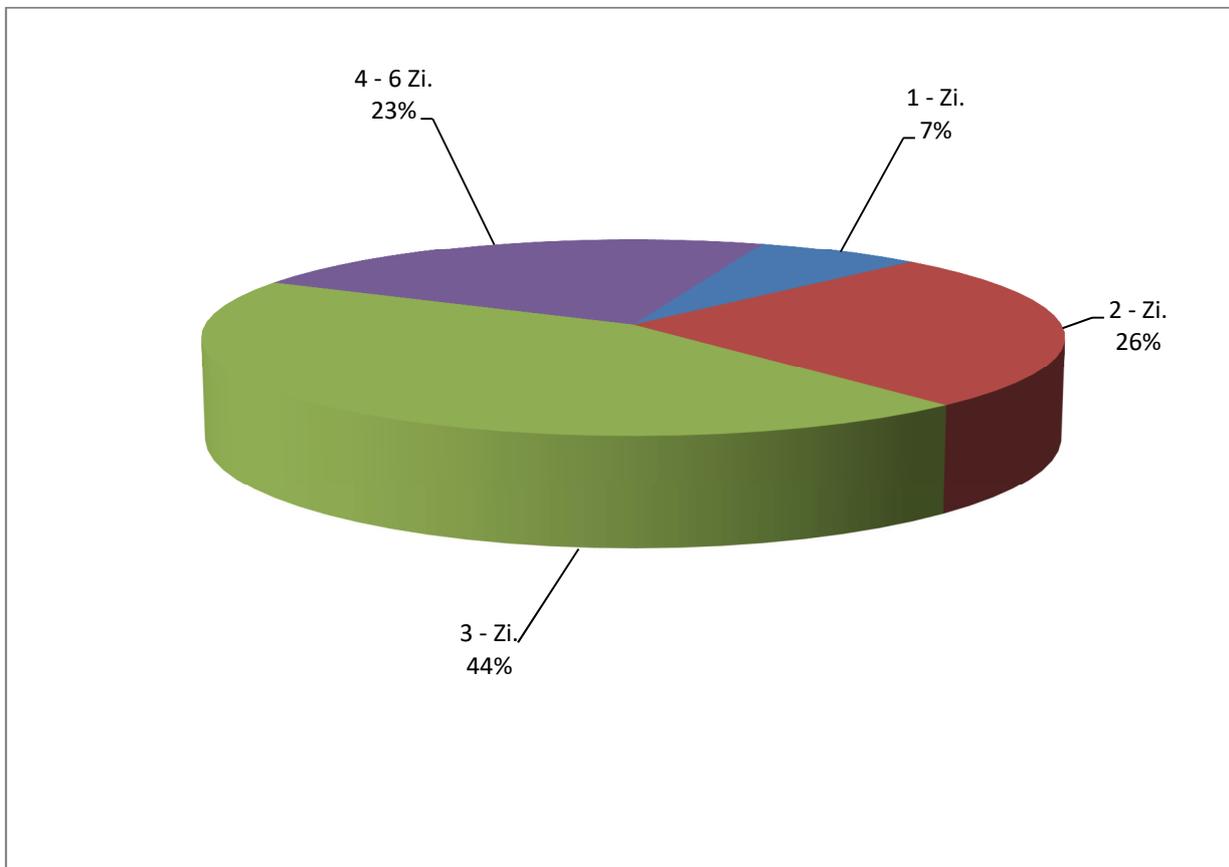
#### 11.2.10 Umsatzentwicklung beim Teileigentum (in Tausend €)



## 11 Vergleich mit den Vorjahren

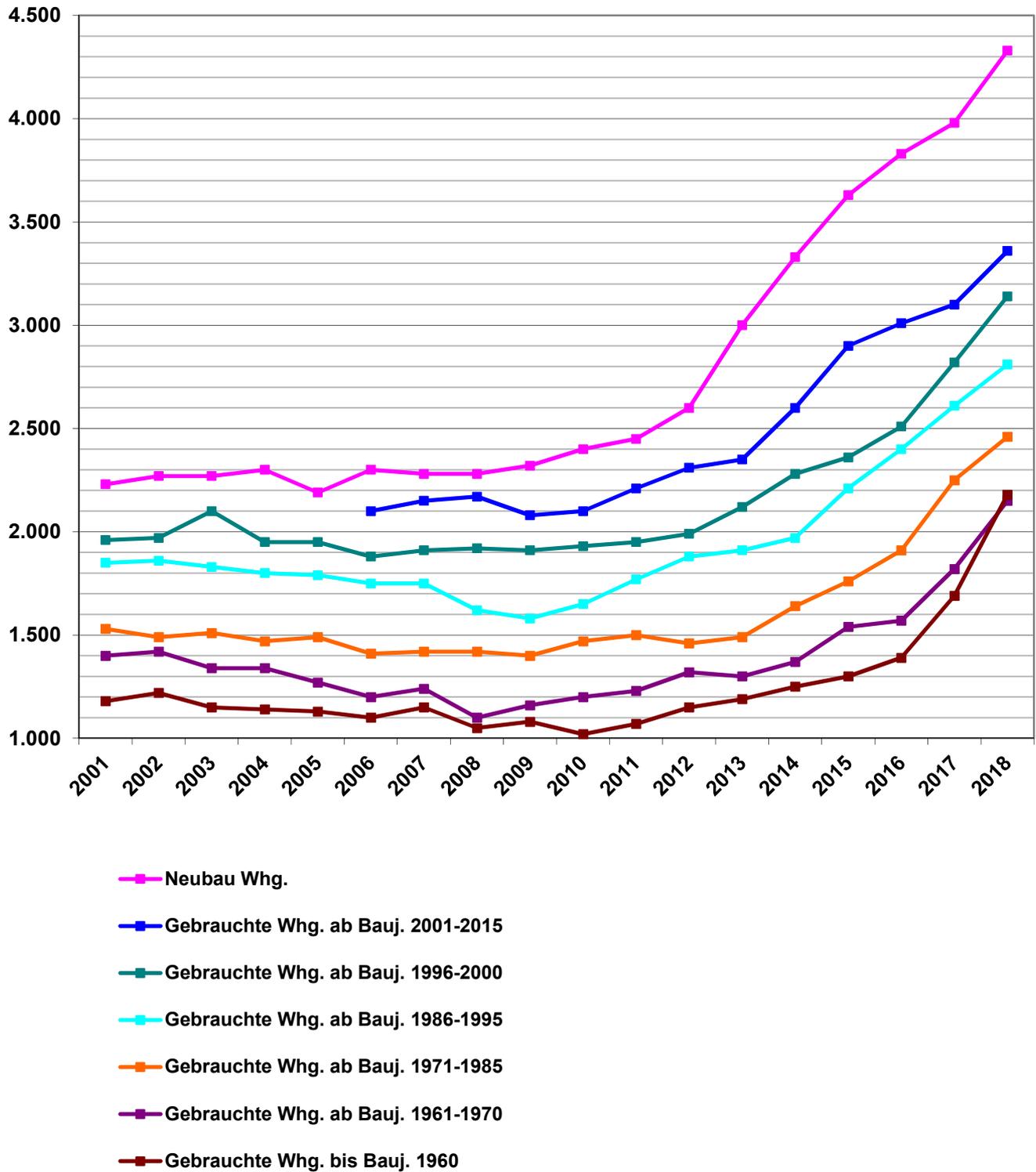
### 11.3 Eigentumswohnungsmarkt aufgegliedert nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Verkaufsfälle	Anteil in %
1- Zimmer-Wohnung bis ca. 40 m <sup>2</sup>	18	7
2- Zimmer-Wohnung 41 m <sup>2</sup> - 65 m <sup>2</sup>	71	26
3- Zimmer-Wohnung 66 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup>	119	44
4 - 6- Zimmer-Wohnung ab 81 m <sup>2</sup>	61	23



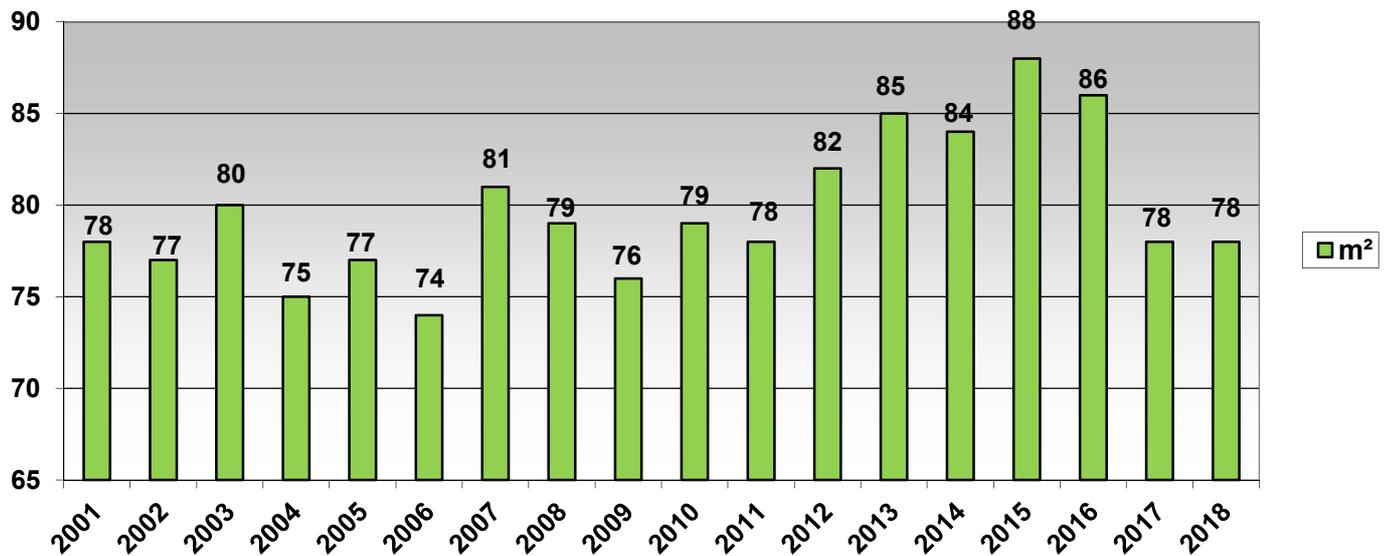
## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.4 Durchschnittliche Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> Eigentumswohnungen Kernstadt und Stadtteile (in €)

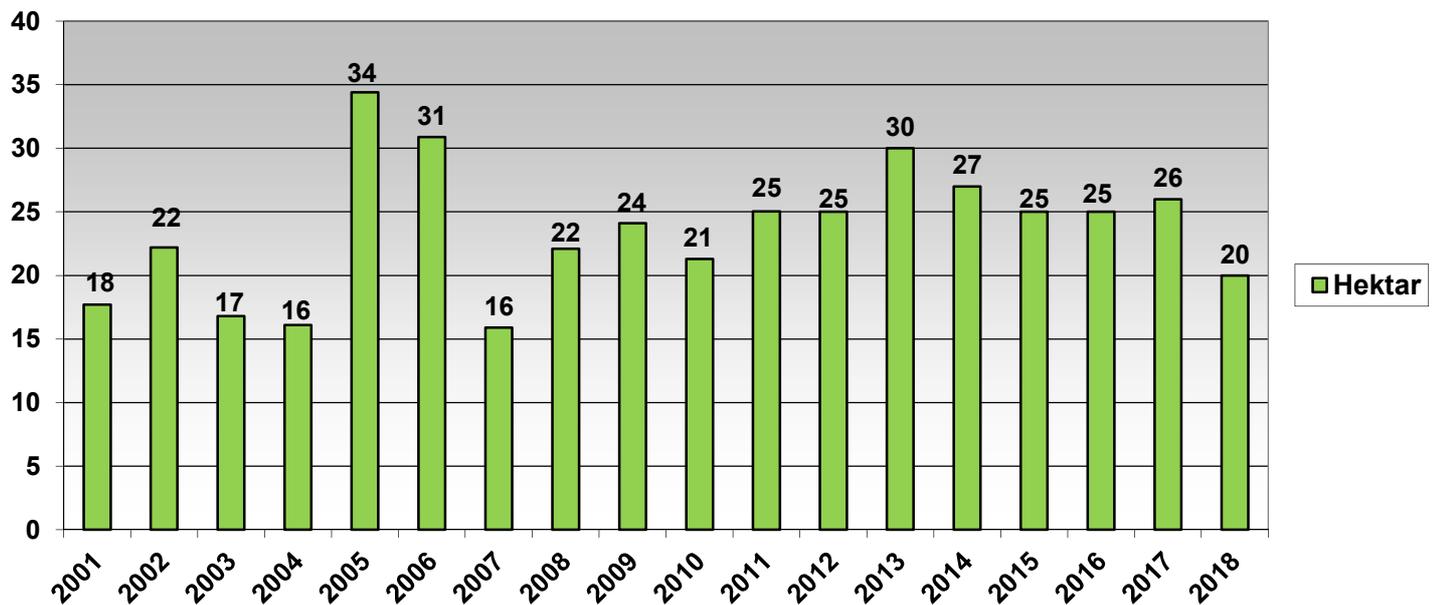


## 11 Vergleich mit den Vorjahren

### 11.5 Durchschnittliche Wohnfläche bei Eigentumswohnungen (in m<sup>2</sup>)



### 11.6 Unbebaute Grundstücke/Flächenumsatz (in Hektar)



## 12 Preisspiegel bebaute Grundstücke

### 12.1 Gebrauchte Immobilien

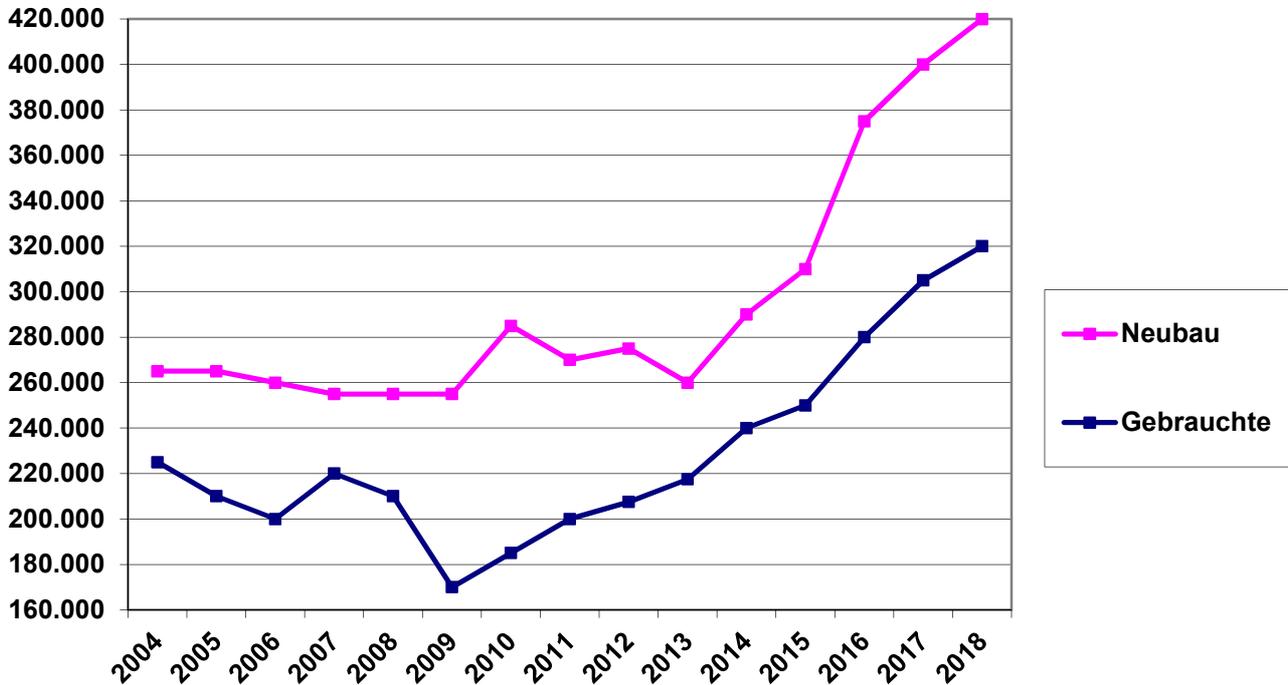
Objektart	von	bis
<b>Reihenhäuser</b>		
Grundstück ca. 150 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup>	<b>170.000 €</b>	<b>420.000 €</b>
<b>Doppelhaushälften</b>		
Grundstück ca. 200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	<b>220.000 €</b>	<b>560.000 €</b>
<b>freist. Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
Grundstück ca. 250 m <sup>2</sup> - 700 m <sup>2</sup>	<b>200.000 €</b>	<b>690.000 €</b>

### 12.2 Neubau

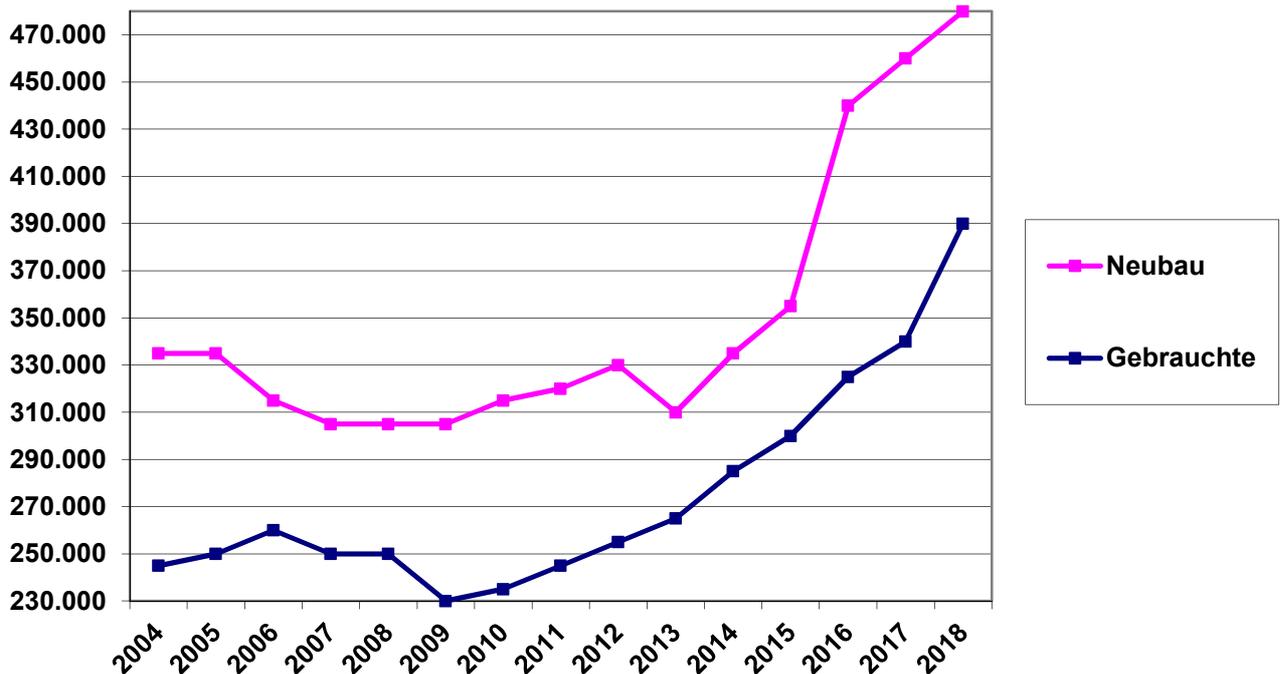
Objektart	von	bis
<b>Reihenhäuser</b>		
Grundstück ca. 100 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>	<b>350.000 €</b>	<b>470.000 €</b>
<b>Doppelhaushälften</b>		
Grundstück ca. 200 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	<b>330.000 €</b>	<b>560.000 €</b>
<b>freist. Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
Grundstück ca. 250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	<b>500.000 €</b>	<b>750.000 €</b>

## 13 Durchschnittliche Preisentwicklung bebaute Grundstücke

### 13.1 Durchschnittliche Preisentwicklung gebrauchte Reihenhäuser und Neubau Reihenhäuser (in €)

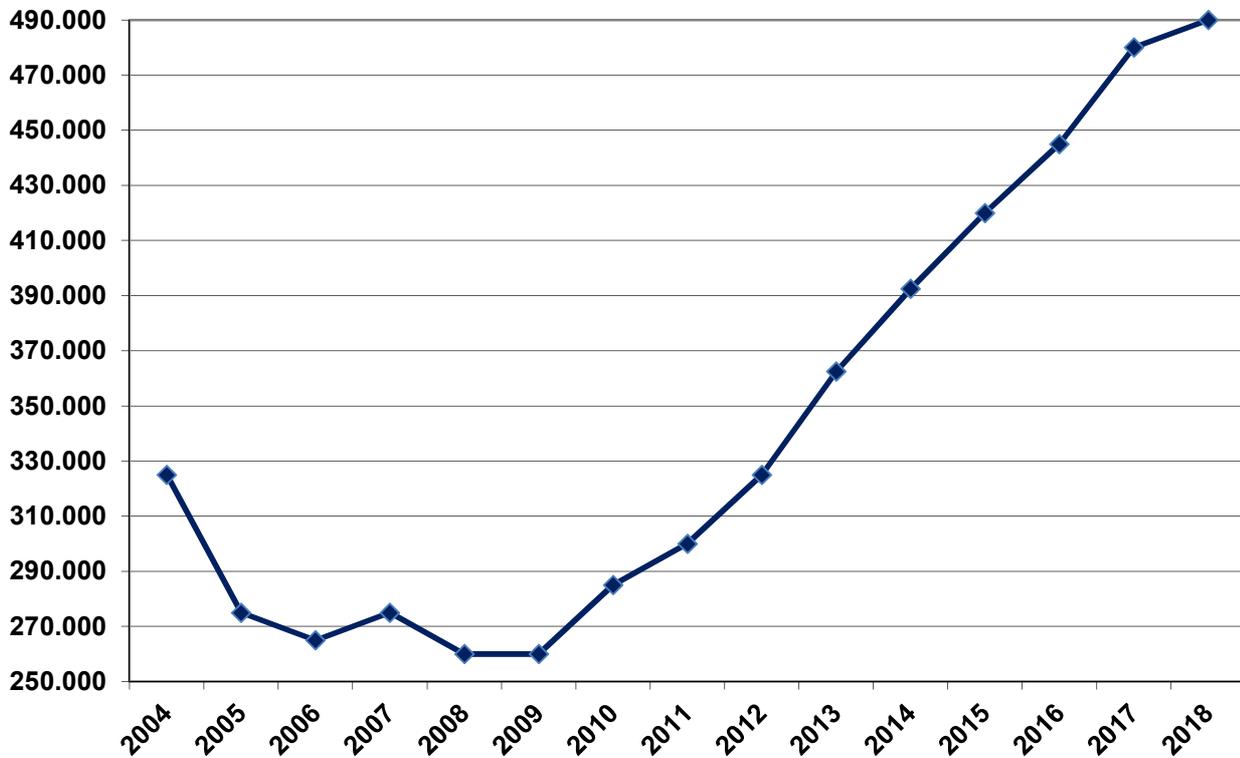


### 13.2 Durchschnittliche Preisentwicklung gebrauchte Doppelhäuser und Neubau Doppelhäuser (in €)



## 13 Durchschnittliche Preisentwicklung bebaute Grundstücke

### 13.3 Durchschnittliche Preisentwicklung gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (in €)



## 14 Marktentwicklung\*

### 14.1 Grundstücksverkehr allgemein

Im Berichtsjahr 2017/2018 wurden der Geschäftsstelle im Mittel 580 Kaufverträge zugeleitet. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Ergebnis aus 2016 um ca. 15 %. Der Gesamtumsatz sank dabei gegenüber dem Jahr 2016 um ca. 9 % von 154,6 Mio. € auf 141,0 Mio. €.

### 14.2 Unbebaute baureife Grundstücke

Die Kaufvertragszahlen im Marktsegment unbebaute, baureife Grundstücke stiegen gegenüber dem Vorjahr um ca. 43 %. Dies führt zu einer Umsatzsteigerung von 2,4 Mio. € auf 7,4 Mio. €. Dabei war sowohl bei den baureifen Wohnbauflächen als auch bei den Industrie- und Gewerbeflächen ein starker Umsatzzuwachs von 2,0 Mio. € auf 4,7 Mio. € beziehungsweise 0,4 Mio. € auf 2,7 Mio. € gegenüber dem Jahr 2016 festzustellen.

Die Bodenwerte stiegen gegenüber dem Jahr 2016 um durchschnittlich zwischen ca. 5 % bis 10 % an.

### 14.3 Übrige unbebaute Grundstücke

Bei den übrigen unbebauten Grundstücken war gegenüber dem Jahr 2016 ein Rückgang des Umsatzes von 1,7 Mio. € auf 1,0 Mio. € zu verzeichnen.

Insgesamt stieg der Umsatz in der Kategorie unbebaute Grundstücke um ca. 105 % von 4,1 Mio. € auf 8,4 Mio. €.

### 14.4 Bebaute Grundstücke

Die Kaufvertragszahlen im Marktsegment bebaute Grundstücke sanken gegenüber dem Jahr 2016 um ca. 16 %. Auch der Umsatz verzeichnete einen Rückgang um ca. 14 % von 81,2 Mio. € auf 70,1 Mio. €. Dieser Umsatzrückgang ist hauptsächlich auf die Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern zurückzuführen, hier sank der Umsatz von 20,2 Mio. € auf 5,1 Mio. €. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern konnte eine Umsatzsteigerung um 7 % von 41,9 Mio. € auf 44,9 Mio. €, bei gleichzeitigen Rückgang der Kaufvertragszahlen um ca. 11 % verzeichnet werden. Bei den gebrauchten Immobilien konnte ein durchschnittlicher Preisanstieg von bis zu 12 % und bei den Neubauten von bis zu 10 % festgestellt werden.

### 14.5 Wohnungs- und Teileigentum

Das Umsatzergebnis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum sank gegenüber 2016 um ca. 9 %. Auch die Kaufvertragszahlen verzeichneten einen Rückgang um 22 %. So wurden bei den Neubauwohnungen 2017/2018 ca. 39 % weniger Kaufverträge geschlossen als 2016, auch der Umsatz verzeichnete einen Rückgang von 31,5 Mio. € auf 23,2 Mio. €. Bei den Gebrauchtwohnungen war hingegen eine Umsatzsteigerung um 5 % von 37,5 Mio. € auf 39,4 Mio. € bei einem Rückgang der Kaufvertragszahlen um ca. 10 % zu beobachten. Beim Wohnungseigentum war bei den gebrauchten Wohnungen ein durchschnittlicher Preisanstieg von bis zu 14 % und bei den Neubauwohnungen ein durchschnittlicher Preisanstieg von bis zu 7 % zu erkennen.

Der Marktanteil der Neubauwohnungen am Gesamtumsatz im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum sank gegenüber dem Vorjahr von ca. 46 % auf ca. 37 %.

Bei den Kaufvertragszahlen sank der Marktanteil der Neubauwohnungen von ca. 29 % auf ca. 20 %.

\*) Die Marktentwicklung bezieht sich auf den Mittelwert der Berichtsjahre 2017 und 2018 gegenüber 2016

## 15 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium, dessen gesetzliche Aufgabe darin besteht, auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- **Erstellung von Wertgutachten** und
- **Bodenrichtwertermittlungen**

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen, sowie durch

- **Ableitung weiterer erforderlicher Daten** und
- **Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung**

generell Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung zu stellen.

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den wert-erheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Sondereigentum im Stadtgebiet Schorndorf gespeichert und für den jeweiligen Verwendungszweck selektierbar.

Für den Gutachterausschuss ist jeder einzelne Kauffall und Bewertungsfall Anlass, sich mit den jeweiligen Marktverhältnissen konkret auseinander zu setzen, Kaufpreisanalysen durchzuführen und Erfahrungen anhand der Kaufpreissammlung zu überprüfen. Von besonderem Interesse sind dabei auch die Kaufpreise für zuvor bewertete Grundstücke.

Die abgeleiteten erforderlichen Daten für die Wertermittlung wurden anhand von konkreten Wertermittlungen im Vergleich zu gezahlten Kaufpreisen sachverständig auf ihre Plausibilität überprüft.

Da die grundstücksbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz unterliegen, hat die sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung und Veröffentlichung von

- **Bodenrichtwerten** und
- **Vergleichsfaktoren**

eine erhebliche praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Zur Beurteilung der Aussagefähigkeit dieser Daten ist jedoch die Kenntnis der Struktur der Datenbasis erforderlich. Deswegen werden im Bericht auch die Fallzahlen für Teilmärkte und die Spannen von gezahlten Preisen angegeben.

Trotz differenzierter Darstellung im Jahresbericht und der Bodenrichtwertkarte können die mitgeteilten Richtwerte und weiteren erforderlichen Daten für die Wertermittlungen die sachverständige Beurteilung des Einzelfalls nicht ersetzen.

## 16 Besetzung des Gutachterausschusses Mittleres Remstal

### Vorsitzender

Henn, Christoph Dipl.-Ing. für Vermessungswesen (Schorndorf)

### Stellvertretende Vorsitzende

Loup, Florian Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen (Plüderhausen)  
 Kurz, Daniela Dipl.-Ing. Architektin (Urbach)  
 Ostertag, Günter Dipl.-Ing. (FH) freier Architekt (Schorndorf)  
 Schäfer, Jochen Diplomverwaltungswirt (Geschäftsstelle GMR)  
 Bloss, Andreas Architekt (Winterbach)  
 Fetzer, Christoph Architekt (Remshalden)

### Gutachter der Gemeinde Plüderhausen

Gerl, Jens Dipl.-Ing. (FH) für Vermessung und Geoinformatik  
 Härer-Schurr, Uwe Zimmermeister  
 Vollmar, Silvan Dipl.-Ing. (FH) Architekt

### Gutachter der Gemeinde Urbach

Heckenlaible, Jörg Bautechniker  
 Schlotz, Jürgen Dipl.-Ing. für Vermessungswesen  
 Stickel, Christian Dipl.-Ing. (FH) freier Architekt

### Gutachter / -innen der Stadt Schorndorf

Bantel, Manfred selbstständiger Kaufmann  
 Beutel, Timo Fachberater für Gewerbeimmobilien  
 Fuchslocher, Tanja Industriefachwirtin  
 Glamsner, Jochen LRA Rems-Murr-Kreis Geschäftsbereich Vermessung und Flurerneuerung  
 Häfele, Jürgen Bankkaufmann  
 Hoffmann, Jürgen Dipl.-Ing. (FH) Bausachverständiger  
 Hoppe, Wolfram Dipl.-Bau. Ing. Sachverständiger  
 Kunz, Jan Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Zertifizierter Sachverständiger  
 Rost, Peter Landwirt  
 Schubert, Markus Diplomsachverständiger  
 Thomä, Heiner Dipl.-Ing. Architekt  
 Thumm, Joachim Immobilienfachberater  
 Vogelmann, Bernhard Architekt  
 Widmaier, Peter Dipl.-Ing. freier Architekt

### Gutachter der Gemeinde Winterbach

Freudenreich, Thilo Architekt  
 Rörich, Rudolf selbst. Schreinermeister i.R.  
 Uetz, Andreas selbstständiger Straßen- und Tiefbaumeister

### Gutachter der Gemeinde Remshalden

Läpple, Sebastian Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Mars, Reiner Architekt  
 Schanbacher, Roland Richter i. R.  
 Schädel, Hans Günter Architekt

### Vertreter der Finanzbehörde

Stütz, Sandra Finanzamt SGL für die Einheitsbewertung Finanzamt Schorndorf  
 Hiller, Roland Finanzamt SB für die Einheitsbewertung Finanzamt Schorndorf

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung) vom 11. Dezember 1989**

Auf Grund von § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1 S.1509) zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017:

#### **§ 1**

#### **Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse**

(1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Die nach Satz 1 und 2 zuständigen Aufgabenträger (zuständige Stellen) können ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreisebene vereinbaren, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen. Die zuständigen Stellen teilen der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des Gutachterausschusses nach Satz 2 mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 und getroffene Vereinbarungen nach Satz 3 unverzüglich mit.

(1a) Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich.

(2) Ist die Begutachtung mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, beantragt und liegen die Grundstücke im Gebiet mehrerer Gutachterausschüsse, so ist der Gutachterausschuß zuständig, in dessen Gebiet die größere Fläche liegt.

#### **§ 2**

#### **Bestellung der Gutachter**

(1) Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 BauGB auf vier Jahre bestellt. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen. Wiederholte Bestellung ist zulässig. Sind während der Amtsperiode des Gutachterausschusses weitere Gutachter zu bestellen, so werden diese nur für den Rest der Amtsperiode bestellt.

(2) Für jeden Gutachterausschuß sind ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen.

(3) Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist.

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **§ 3 Pflichten der Gutachter**

(1) Die Gutachter sind verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen. Sie haben die ihnen durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden personenbezogenen Daten der Verfahrensbeteiligten auch über den Beststellungszeitraum hinaus geheimzuhalten.

(2) Die Gutachter sind auf ihre Pflichten nach Absatz 1 sowie darauf hinzuweisen, daß

1. die Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige personenbezogene Daten den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes unterliegen,
2. die unbefugte Offenbarung geschützter Daten nach § 203 Abs. 2 des Strafgesetzbuches oder nach den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit darstellen kann,
3. sie Sachverhalte, welche die Ausschließung von der Mitwirkung nach § 5 Abs. 4 zur Folge haben, unverzüglich dem Vorsitzenden mitzuteilen haben.

### **§ 4 Abberufung eines Gutachters, vorzeitiges Ausscheiden**

(1) Ein Gutachter ist von der zuständigen Stelle abuberufen, wenn die Bestellungsvoraussetzungen entfallen sind oder wenn ein Ausschließungsgrund nach § 2 Abs. 3 vorliegt.

(2) Ein Gutachter kann abberufen werden, wenn

1. er gegen die Verpflichtung zur Geheimhaltung (§ 3 Abs. 1 Satz 2) verstoßen hat,
2. er an einem Gutachten mitgewirkt hat, obwohl er von der Mitwirkung nach § 5 Abs. 4 ausgeschlossen war oder
3. ein anderer wichtiger Grund vorliegt.

(3) Die Amtszeit eines Gutachters endet vorzeitig, wenn er sein Amt durch schriftliche Erklärung niederlegt.

### **§ 5 Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall, Ausschluß von Gutachtern**

(1) Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muß einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

(3) Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

(4) Für den Ausschluß von Gutachtern im Einzelfall gilt § 18 Abs. 1 bis 5 der Gemeindeordnung entsprechend.

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **§ 6 Verfahren**

(1) Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

(2) Gutachten, Bodenrichtwerte sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB werden vom Gutachterausschuß in nichtöffentlicher Sitzung beraten und mit Stimmenmehrheit beschlossen. Kommt eine Stimmenmehrheit nicht zustande, so ist die Stimme des Vorsitzenden ausschlaggebend.

(3) Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten. Die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte und die mitwirkenden Gutachter sind im Gutachten anzugeben. Auf Verlangen des Antragstellers ist das Gutachten unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten. Das Gutachten ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen.

### **§ 7 Aufgaben des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich. Ihm obliegt insbesondere die

1. Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
2. Entscheidung über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses nach § 5,
3. Leitung der Sitzungen,
4. Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 BauGB, soweit er nicht damit die Geschäftsstelle beauftragt,
5. Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle,
6. Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten; er kann hierzu eine sonstige sachkundige Person als Vertreter bestimmen.

### **§ 8 Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle**

(1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der zuständigen Stelle eingerichtet.

(2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.

### **§ 9 Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden**

Die Flurbereinigungsbehörden teilen dem jeweils zuständigen Gutachterausschuß Daten über Geldabfindungen nach § 52 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 und Geldentschädigungen nach § 89 Abs. 2 FlurbG mit. Zu diesem Zweck übersenden sie eine Mehrfertigung der Zustimmungserklärung nach § 52 FlurbG, sobald diese unwiderruflich wurde, bzw. der Entscheidung über die Entschädigung nach § 89 Abs. 2 FlurbG, sobald diese unanfechtbar wurde.

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **§ 10**

#### **Auswertung der Kaufverträge und anderer Urkunden**

Die Kaufverträge und andere Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 dem Gutachterausschuß zu übersenden sind, werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zweck der Führung der Kaufpreissammlung ausgewertet. Dabei sind insbesondere für jeden Auswertungsfall die Grundstücksmerkmale gemäß §§ 4 bis 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung zu erfassen. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder einen anderen geeigneten Vergleichsmaßstab) sind zu vermerken. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflusst haben, ist dies unter Hinweis auf die Umstände zu kennzeichnen. Falls zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlich, sind weitere Ermittlungen gemäß § 197 BauGB durchzuführen.

### **§ 11**

#### **Kaufpreissammlung**

(1) Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung gemäß § 10 und - soweit erforderlich - die Kaufverträge und die anderen Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 dem Gutachterausschuß übersandt wurden.

(2) Die Ergebnisse der Auswertung sind in die Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und die Kaufpreiskartei (beschreibender Nachweis) zu übernehmen.

(3) Die Kaufpreiskarte soll den Zuschnitt der Grundstücke erkennen lassen. In ihr sind die Vorgänge nach Absatz 1, soweit es sich um einen Eigentumswechsel an Grundstücken handelt, einzutragen.

(4) In der Kaufpreiskartei sind die Vorgänge nach Absatz 1 und die Auswertungsergebnisse nach sachlichen und zeitlichen Merkmalen einzuordnen. Name und Anschrift der Vertragsparteien oder sonstiger Berechtigter sind nicht aufzunehmen.

(5) Die Kaufpreissammlung steht nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle in dem zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Umfang zur Verfügung.

### **§ 12**

#### **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **§ 13 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

- (1) Auf schriftlichen Antrag sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit
1. der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht,
  2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
  3. eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und der sachgerechten Verwendung der Daten ist regelmäßig auszugehen, wenn die Auskunft von einer mit der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befaßten Behörde oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

- (2) Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Daten dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt worden sind.

### **§ 14 Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses**

(1) Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für ihre Leistung entschädigt. Die Leistung umfasst auch die Teilnahme an der Beratung. Die Entschädigung ist nach der erforderlichen Zeit zu bemessen. Für jede begonnene Stunde sind 40 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz für die Bewertung von Immobilien vorgesehenen Sachverständigenhonorars zu gewähren. Für die Ausarbeitung von Gutachtenentwürfen und vergleichbare Tätigkeiten kann mit Zustimmung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ein Stundensatz in Höhe von bis zu 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars gewährt werden. Die Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes über die zu berücksichtigende Zeit, den Fahrtkostenersatz, die Entschädigung für Aufwand, den Ersatz sonstiger Aufwendungen und das Erlöschen des Anspruchs gelten entsprechend.

(2) Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die hauptberuflich dem öffentlichen Dienst der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 1 Satz 2 angehören oder die im Falle des § 1 Absatz 1 Satz 2 hauptberuflich im öffentlichen Dienst einer der beteiligten Körperschaften stehen, werden für ihre innerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit erbrachte Leistung insoweit entschädigt, als ihnen Fahrtkostenersatz, Entschädigung für Aufwand und Ersatz sonstiger Aufwendungen nach Absatz 1 Satz 6 zustehen. Dasselbe gilt für die gemäß § 2 Abs. 2 bestellten Mitglieder. Die Entschädigung für die außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit geleistete Arbeit richtet sich nach Absatz 1 Sätze 4 bis 6.

- (3) Die Entschädigung wird von der Geschäftsstelle festgesetzt.

## **17 Auszug aus der Gutachterausschussverordnung**

### **§ 15 Zentrale Geschäftsstelle**

(1) Beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg wird eine Zentrale Geschäftsstelle nach § 198 BauGB eingerichtet. Sie führt die Bezeichnung »Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg«.

(2) Die Zentrale Geschäftsstelle erfüllt die Aufgabe nach § 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Grundlage dafür sind insbesondere die von den Gutachterausschüssen nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten sowie der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten. Ist innerhalb eines Landkreises mehr als ein Gutachterausschuss gebildet, sind abweichend von Satz 2 Grundlage insbesondere die entsprechend § 1 Absatz 1 Satz 3 der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten.

(3) Die Zentrale Geschäftsstelle führt ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse mit folgenden Angaben:

1. Bezeichnung, Zuständigkeitsbereich und gegebenenfalls Kooperationsform,
2. Postadresse, Telefonnummer sowie E-Mail- und Internet-Adresse.

(4) Zur Unterstützung des Gutachterausschusswesens kann das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz eine Arbeitsgruppe aus sachkundigen Personen unter Vorsitz der Zentralen Geschäftsstelle berufen.

### **§ 16 Inkrafttreten, Übergangsregelungen**

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1990 in Kraft.

(2) Die zuständigen Stellen übermitteln der Zentralen Geschäftsstelle bis zum 31. März 2018 für die erstmalige Aufstellung des Verzeichnisses nach § 15 Absatz 3 die erforderlichen Angaben.

Stuttgart, den 11. Dezember 1989

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Späth Weiser Schlee  
Mayer-Vorfelder Dr. Eyrich Dr. Palm  
Schäfer Ruder Wabro

## **18 Gebührensatzung**

### **Satzung der Stadt Schorndorf über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und den §§ 2, 3, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Gemeinderat der Stadt Schorndorf in seiner Sitzung am 16. Dezember 2010 folgende Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gebührenpflicht**

- 1) Die Stadt Schorndorf erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss.
- 2) Für die 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 Schorndorf 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 Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

## 18 **Gebührensatzung**

### **§ 3**

#### **Gebührenmaßstab**

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m<sup>2</sup>.
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes zugrunde zu legen.
- (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.
- (6) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.
- (7) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet.

## 18 Gebührensatzung

### § 4

#### Gebührenhöhe

- (1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten bebauter Grundstücke wird die Gebühr ab 1. Januar 2011 wie folgt bestimmt.

bis zu	25.000 €	330 €
bis	100.000 €	750 €
bis	250.000 €	1.320 €
bis	500.000 €	1.815 €
bis	5.000.000 €	5.775 €
bis	25.000.000 €	18.975 €
über	25.000.000 €	18.975 €

zzgl. 0,045 aus dem  
Betrag über 25.000.000 €.

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.
- (4) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 330 Euro.
- (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 Schorndorf berechnet.
- (7) Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr, die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

## **18 Gebührensatzung**

### **§ 5**

#### **Rücknahme eines Antrags**

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**

#### **Zeithonorare**

- (1) Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend den §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.
- (2) Der Stundensatz richtet sich analog dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG).

### **§ 8**

#### **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktbericht**

Für die Abgabe der Bodenrichtwertkarte wird eine Gebühr von 19 Euro inkl. MwSt. erhoben.  
Für den Grundstücksmarktbericht beträgt die Gebühr 35 Euro inkl. MwSt.

### **§ 9**

#### **Entstehung und Fälligkeit**

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen der § 5 und 10 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

## **Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Schorndorf**

Stadt Schorndorf  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Archivstraße 4  
73614 Schorndorf  
Telefon 07181 602-1540  
Telefax 07181 602-71540

[jochen.schaefer@schorndorf.de](mailto:jochen.schaefer@schorndorf.de)  
[www.schorndorf.de](http://www.schorndorf.de)

Die Schutzgebühr beträgt 35 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers.