

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2020

- WEILHEIM AN DER TECK
- BISSINGEN AN DER TECK
- ERKENBRECHTSWEILER
- HOLZMADEN
- LENNINGEN
- OHMDEN
- OWEN



**GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS BEI DER STADT WEILHEIM AN DER TECK**

Informationen über:  
Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum,  
Bodenrichtwerte, sowie wertrelevante Daten

## Impressum

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle  
Gemeinsamer Gutachterausschuss  
bei der Stadt Weilheim an der Teck

**Geschäftsstelle:**

Stadt Weilheim  
- Gutachterausschuss -  
Bahnhofstraße 6  
73235 Weilheim an der Teck  
Telefon: 07023 / 7480577 - 7480578 - 7480579  
E-Mail: [gutachterausschuss@weilheim-teck.de](mailto:gutachterausschuss@weilheim-teck.de)

**Internet:**

[www.weilheim-teck.de](http://www.weilheim-teck.de)  
- Familien & Senioren  
- Bauen & Wohnen  
- Gutachterausschuss

**Auskünfte über:**

- Grundstücksbewertungen
- Bodenrichtwerte
- Vergleichspreise
- Kaufpreissammlung
- Anträge auf Gutachten
- Veröffentlichungen

**Ansprechpartner:**

**Reiner Völlm**  
Telefon: 07023 / 7480577  
- Leiter der Geschäftsstelle -

**Annik Mittelstädt**  
Telefon: 07023 / 7480578  
- Stv. Leiterin der Geschäftsstelle -

**Tanja Kerler**  
Telefon: 07023 / 7480579  
- Sekretariat -

**Wir sind für Sie da:**

**Dienstag:**  
08:00 bis 12:00 Uhr / 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

**Donnerstag:**  
08:00 bis 12:00 Uhr / 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Dieser Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise), sowie das Einstellen in elektronische Systeme (auch intern) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b>	
- Allgemeines .....	3
- Gesetzliche Grundlagen .....	3
- Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses .....	3
- Aufgaben und Befugnisse .....	4
<b>2. Gutachterausschuss / Geschäftsstelle</b>	
- Mitglieder des Gutachterausschusses .....	5
<b>3. Grundstücksmarkt</b>	
- Allgemeines / Überblick .....	7
- Kaufverträge / Kauffälle .....	8
- Umsätze .....	9
<b>4. Grundstücksverkehr 2019 / 2020</b>	
- Allgemeines .....	10
- Unbebaute Grundstücke .....	12
- Bebaute Grundstücke .....	12
<b>5. Daten für die Wertermittlung</b>	
- Allgemeines / Grundlagen .....	13
- Bodenpreisindex .....	14
- Sachwertfaktoren .....	15
- Flächen - Umrechnungskoeffizienten .....	18
- Liegenschaftszinssätze .....	19
<b>6. Bodenrichtwerte zum 31.12.2020</b>	
- Allgemeines / Grundlagen .....	20
- Weilheim an der Teck .....	21
- Bissingen an der Teck .....	27
- Holzmaden .....	33
- Ohmden .....	37
- Lenningen .....	41
- Owen .....	53
- Erkenbrechtsweiler .....	57

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet.

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert / Marktwert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken. Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Der Grundstücksmarktbericht dient dem interessierten Bürger, den Grundstücksmarktteilnehmern, der Wirtschaft, der Finanzverwaltung, der Politik und der Verwaltung zur Transparenz auf dem lokalen Grundstücksmarkt.

### 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg (GuAVO). Der Aufgabenbereich und die Einrichtung der Gutachterausschüsse ist in folgenden weiteren Gesetzen und Verordnungen geregelt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)
- Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (GuAVO) vom 11.12.1989, in der Fassung vom 07.05.2020 (GBL. S. 261, 262)
- Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002 bzw. WertR 2006)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 (Sachwertrichtlinie - SW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015 (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

### 1.3 Bildung „Gemeinsamer Gutachterausschuss“

Seit März 2020 bilden die Städte und Gemeinden Weilheim an der Teck, Bissingen an der Teck, Holzmaden, Ohmden, Lenningen, Owen und Erkenbrechtsweiler einen „**Gemeinsamen Gutachterausschuss**“.

Bisher hatten diese Kommunen einen eigenen Gutachterausschuss, der dafür zuständig war, Immobilien und Grundstücke unabhängig und neutral zu bewerten, Bodenrichtwerte zu ermitteln und über die Auswertung der Kaufpreissammlung für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Im Rahmen einer öffentlich - rechtlichen Vereinbarung wurde die Aufgabe zentral an die Stadt Weilheim an der Teck übertragen, damit von dort aus der neue Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle gebildet werden kann. Alle beteiligten Städte und Gemeinden sind mit Gutachtern im Ausschuss vertreten, so dass lokales Wissen und Erfahrung weiterhin in die Arbeit des Gutachterausschusses einfließen können. Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht aus rund 21 unabhängigen, ehrenamtlich tätigen Immobiliensachverständigen.

## **1.4 Aufgaben und Befugnisse**

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Gremium von Sachverständigen zur Ermittlung von Grundstückswerten. Er ist in Baden-Württemberg nach § 1 der Gutachterausschussverordnung bei den Gemeinden oder Verwaltungsgemeinschaften eingerichtet.

Der Gutachterausschuss ist in seiner rechtlichen Stellung einer hoheitlich tätigen Behörde gleichzustellen. Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich.

Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 192 bis 197 und in den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen des Bundes (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und des Landes (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) geregelt.

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Er führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Damit soll er zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und Sachverständigen Grundlagen für Wertermittlungen zur Verfügung stellen.

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Nach § 8 der Gutachterausschussverordnung obliegt der Geschäftsstelle folgendes:

- die Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren)
- die Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB
- die Ausfertigung der Verkehrswertgutachten
- die Anfertigung und Zusammenstellung der Bodenrichtwerte, die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 11 und über die Bodenrichtwerte nach § 12 Gutachterausschussverordnung
- Wertermittlungen und Fachberatungen für kommunale Zwecke

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern, Verkäufern, Käufern) einholen, die Angaben über das Grundstück machen können.

Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück, die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

## 2. Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, mehreren Stellvertretern, sowie mehreren Mitgliedern zusammen, die aus den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienhandel, Finanzwirtschaft, Bankenwesen, Vermessungswesen und anderen Fachbereichen kommen.

Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen sie eine besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

### 2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 die nachfolgenden Mitglieder des Gutachterausschusses für den Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 28.02.2024 bestellt:

<b>Vorsitzender:</b>	<b>Hummel, Hartmut</b>	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
<b>Stellvertretende Vorsitzende:</b>	<b>Bezler, Anja</b>	Freie Architektin
	<b>Bisinger, Peter</b>	Freier Architekt
	<b>Hauschild, Gerd</b>	Vermessungstechn. Bauleiter
	<b>Kautter, Bernd</b>	Zimmerer / Zimmerermeister
	<b>Oelkrug, Martin</b>	Dipl.-Ing. Maschinenbau
	<b>Schmid, Hans-Jörg</b>	Vermessungstechniker
	<b>Tröscher, Wolfgang</b>	Bankfachwirt
	<b>Völlm, Reiner</b>	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Zertifizierter Sachverständiger Leiter Geschäftsstelle
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	<b>Bittner, Andre</b>	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
	<b>Goller, Florian</b>	Bankfachwirt
	<b>Herbrik, Reinhold</b>	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
	<b>Kazmaier, Falk</b>	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
	<b>Koch, Michael</b>	Bautechniker
	<b>Lutz, Wolfgang</b>	Förster
	<b>Nägele, Siegfried</b>	Förster / Landwirt
	<b>Roth, Michael</b>	Industriemeister
	<b>Ruoff, Norbert</b>	Bankkaufmann
	<b>Schneider, Peter</b>	Stuckateurmeister
	<b>Schwarz, Heike</b>	Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)
	<b>Thiehoff, Michael</b>	Dipl.-Ing. (FH) Forstwirtschaft
	<b>Weil, Manfred</b>	Freier Architekt

<b>Stv. ehrenamtliche Gutachter:</b>	<b>Allmendinger, Andreas</b>	Technischer Lehrer
	<b>Bauer, Herbert</b>	Fliesenleger
	<b>Bazlen, Julia</b>	Dipl.-Betriebswirtin, Immobilien
	<b>Berger, Gunter</b>	Polizeibeamter
	<b>Besemer, Werner</b>	Freier Architekt
	<b>Däschler, Dietmar</b>	Stuckateurmeister
	<b>Goller, Arnold</b>	Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen
	<b>Haible, Hans</b>	Raumausstattermeister
	<b>Klotz, Markus</b>	Zimmerer / Zimmerermeister
	<b>Laderer, Sven</b>	Versicherungsmakler
	<b>Lohberger, Alfred</b>	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
	<b>Maier, Markus</b>	Bauhofleiter
	<b>Röhner, Harald</b>	Schriftsetzer
	<b>Schaufler, Reiner</b>	Werkzeugmachermeister
<b>Stiefelmeyer, Eckhard</b>	Dipl.-Betriebswirt	
<b>Vollmer, Andrea</b>	Dipl.-Betriebswirtin, Immobilien	
<b>Vertreter der Finanzbehörde:</b>	<b>Jung, Constanze</b>	Finanzamt
	<b>Krohmer, Willi</b>	Finanzamt

Alle sieben beteiligten Städte und Gemeinden (öffentlich-rechtliche Vereinbarung) sind mit ehrenamtlichen Gutachtern im Ausschuss vertreten, so dass lokales Wissen und Erfahrung in die Arbeit des Gutachterausschusses einfließen kann.

#### **Erstattung von Verkehrswertgutachten**

Bei der **Erstellung von Verkehrswertgutachten** und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss üblicherweise in der Besetzung mit dem Vorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter, sowie mindestens zwei weiteren örtlichen Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende in Absprache mit dem Auftragsgeber hinzuziehen.

#### **Ermittlung von Bodenrichtwerten**

Bei der **Ermittlung von Bodenrichtwerten** setzt sich der Gutachterausschuss aus dem Vorsitzenden und jeweils drei weiteren Gutachtern der beteiligten Städte und Gemeinden zusammen. Zusätzlich ist ein Vertreter des Finanzamtes bei der Sitzung und Beschlussfassung vertreten.

### 3. Grundstücksmarkt

#### 3.1 Allgemeines / Überblick

Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbau-recht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gut-achterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs. 1 BauGB).

Die für die Wertermittlung bedeutsamen Vertragsinhalte werden anonymisiert - ohne die personen-bezogenen Daten - in der Kaufpreissammlung erfasst. Damit stehen dem Gutachterausschuss die Basisdaten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, für die Erstattung von Verkehrswertgutachten und für die Ermittlung sonstiger wertrelevanter Daten zur Verfügung und können ausgewertet werden.

Die Gutachterausschüsse haben auf Grund dieser Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 und 3 BauGB). Diese ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen Quadrat-meter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land wird gekennzeichnet, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen.

Der Bodenrichtwert führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert eines bestimmten unbebauten Grund-stücks. Rückschlüsse vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert eines zu bewertenden Grundstücks können nur unter Berücksichtigung vorhandener Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaf-ten gezogen werden.

Diese sind

- die spezielle Lage
- der Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungszustand
- die Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- der Zeitfaktor

Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstücksmarktdaten können damit im Einzelfall die sachverstän-dige Wertermittlung, d. h. die Erstellung eines Wertgutachtens nicht ersetzen.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)
- Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)
- Liegenschaftszinsätze (§ 14 ImmoWertV)
- Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Die Vorschrift verdeutlicht den Willen des Gesetzgebers, dass mit der Veröffentlichung der ermittelten Bodenrichtwerte zur Transparenz des Bodenmarktes beigetragen werden soll. Das Finanzamt erhält ebenfalls eine Mitteilung über die ermittelten Boden-richtwerte. Außerdem kann jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle ver-langen. Die Werte werden in Listenform und in der sogenannten **Bodenrichtwertkarte** veröffentlicht.

Die Kaufpreissammlung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weilheim an der Teck“ bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Grundstücksmarktbericht. Der Bericht soll mit den ermittelten und veröffentlichten Daten zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen.

### 3.2 Kaufverträge / Kauffälle

Grundlage des Grundstückmarktberichts ist die automatisierte Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. In dieser Kaufpreissammlung werden die von den Notaren und Notariaten übersandten Kaufverträge und deren Auswertungen hinsichtlich ihrer wertrelevanten Daten anonym gespeichert.

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2019 / 2020 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, werden im Grundstückmarktbericht lediglich bei der Gesamtzahl der Vertragseingänge erfasst, bei den weiteren Auswertungen bleiben sie jedoch unberücksichtigt.

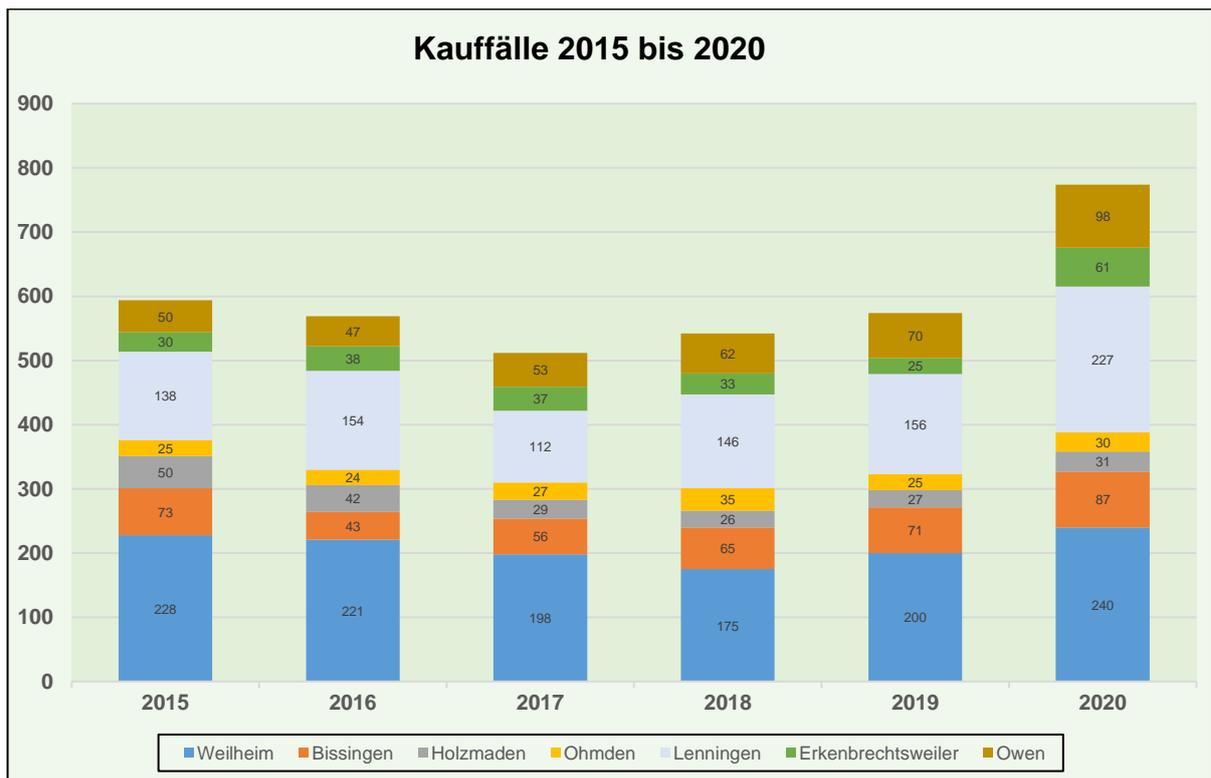
Die Gesamtsumme der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge in den Tabellen / Diagrammen kann von der tatsächlichen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge abweichen, da in einem Kaufvertrag teilweise mehrere, preislich abgegrenzte Objekte verkauft wurden.

Die Anzahl der Kaufverträge blieb 2019 noch auf einem relativ stabilen und weiterhin hohen Niveau. Im Jahr 2020 stieg jedoch die Anzahl der Kaufverträge / Kauffälle sehr deutlich.

**Bei der Geschäftsstelle gingen 2019 insgesamt 486 Kaufverträge und im Jahr 2020 insgesamt 656 Kaufverträge ein, daraus ergaben sich 1.142 Kaufverträge mit 1.348 Kauffällen.**

Die Auswertung einer solchen großen Anzahl von Kaufverträgen schafft eine solide Basis (Umrechnungskoeffizienten, Bodenpreisindexreihen) für eine marktkonforme Wertermittlung sowohl im Sachwertverfahren (Bodenrichtwert, örtlicher Sachwertfaktor) als auch im Ertragswertverfahren (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszins) in sehr guter Qualität.

Die Untersuchungen bzw. Auswertungen bestätigen, dass in der Regel gegenwärtig Immobilien und Bauplätze deutlich überzahlt werden, d. h. der bezahlte Bodenpreis liegt über dem Bodenrichtwert. Das nachfolgende Diagramm zeigt die Kauffälle der letzten 5 Jahre.



### 3.3 Umsätze

Der Immobilienmarkt für den Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weilheim an der Teck weist im Berichtszeitraum in den meisten Objektarten weiter stark gestiegene Preise auf.

Bei den Bodenrichtwerten war schon zum 31.12.2018 ein nahezu flächendeckender Anstieg zu beobachten. Dies hat sich zum Stichtag 31.12.2020 nochmals deutlich verstärkt. Die Wohn- als auch die gemischt genutzten Grundstücke (Richtwertzonen der „Ortskerne“) waren hiervon besonders betroffen (Steigerungen zwischen 13,5 % und 18,6 %). Ebenso wurden flächendeckend steigende Werte ermittelt. Die Bodenrichtwerte der Gewerbegrundstücke dagegen bleiben nahezu unverändert.

Weiterhin deutlich verteuerten sich - analog zu den davorliegenden Jahren - auch die Preise der Eigentumswohnungen in den Jahren 2019 und 2020. Der deutlichste Anstieg war hier bei den Werten für Neubauten zu erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2019 bei knapp 200.000 € (Wohnung 70 qm).

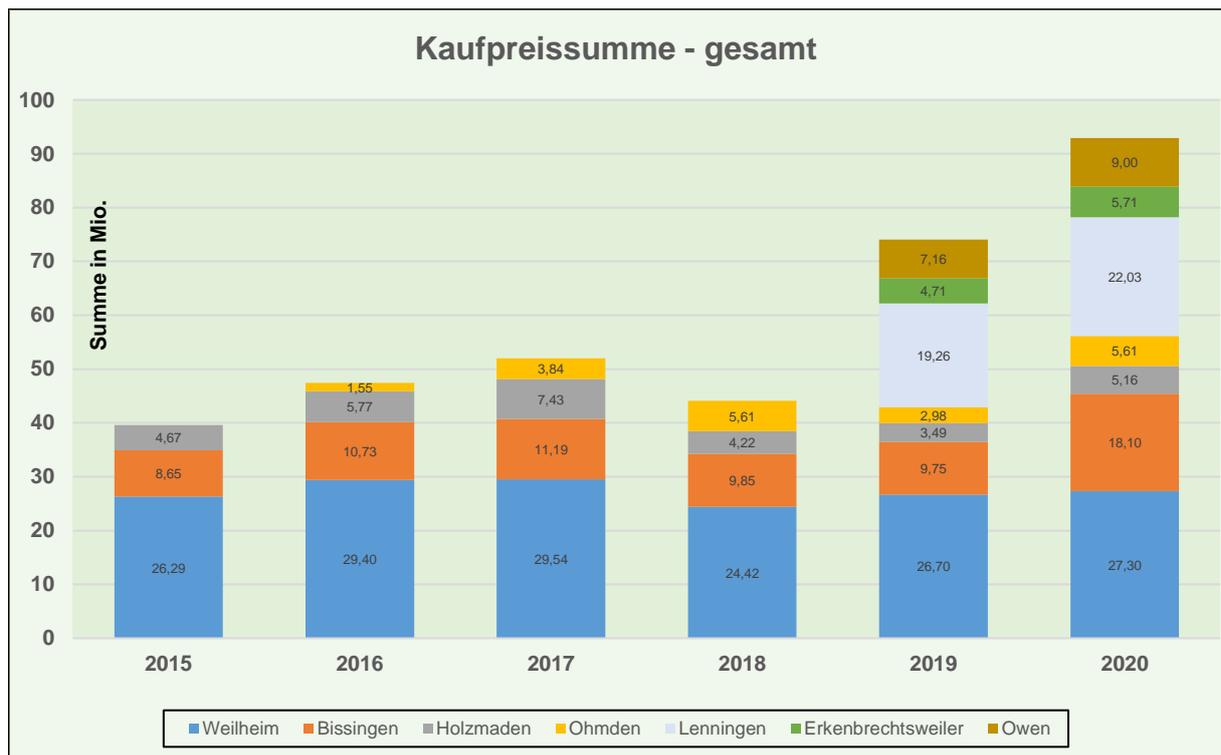
Bei den Agrarlandgrundstücken waren wiederholt die Veränderungen nur sehr gering. Dies gilt größtenteils auch für die Gartenland- / Freizeitgrundstücke.

**Der Gesamtgeldumsatz ist im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 um rd. 25,5 % auf rd. 92,92 Mio. Euro gestiegen. Im Jahr 2019 lag dieser bei rd. 74,06 Mio. Euro.**

In den beteiligten Städten und Gemeinden besteht weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das Angebot an Wohnbauplätzen ist jedoch gering. Sehr viele sofort bebaubare Baulücken bleiben im Familienbesitz.

Im Diagramm ist zu beachten, dass bis 2019 die Städte und Gemeinden Lenningen, Owen und Erkenbrechtweiler nicht im „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Weilheim an der Teck“ integriert bzw. vertreten waren.

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Geldumsatz (aufgeteilt in die einzelnen Städte und Gemeinden) der letzten 5 Jahre.



## 4. Grundstücksverkehr 2019 / 2020

Die angegebenen Preise und Preisspannen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum 2019 / 2020. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die nur sehr eingeschränkt für eine exakte Wertermittlung verwendet werden können.

Für eine exakte Wertermittlung sind die wertbestimmenden Merkmale wie Objektlage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt sowie der Zeitfaktor zu berücksichtigen.

Die Werte wurden auf Plausibilität geprüft. Kauffälle, die durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Die angegebenen Preise und Preisspannen zeigen, im Vergleich mit vorausgegangenen Marktberichten teilweise Sprünge, die nicht plausibel erklärbar sind. Ursachen können hierfür sowohl die geringe Zahl der Kauffälle als auch die großen zufälligen Schwankungen infolge des individuellen Verhaltens der Kaufpartner sein.

### 4.1 Unbebaute Grundstücke

Entsprechend § 5 der ImmoWertV werden die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Verträge hinsichtlich Zustand und Entwicklung von Grund und Boden detailliert erfasst und entsprechend zugeordnet.

#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

#### Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

#### Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

#### Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Hierzu zählen Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

#### Sonstige Flächen

Alle Grundstücke, die sich aufgrund abweichender Merkmale den in der Wertermittlungsverordnung genannten Entwicklungsstufen nicht eindeutig zuordnen lassen, wie z. B. Kleingartengelände, Gartenhausgebiete, Verkehrsflächen, etc..

## 4.2 Bebaute Grundstücke

Die nachfolgend aufgelisteten Preise - hier die Bodenrichtwertspannen in den verschiedenen beteiligten Städten und Gemeinden - beziehen sich auf baureifes Land. Sie sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf den Quadratmeter erschließungsbeitragsfreies Bauland.

<b>WOHNBAUFLÄCHEN</b>	
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>	<b>Bodenpreise</b>
Weilheim an der Teck	330,-- € bis 450,-- €
Weilheim an der Teck - Hepsisau	240,-- €
Bissingen an der Teck	350,-- € bis 420,-- €
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	220,-- €
Erkenbrechtsweiler	220,-- € bis 230,-- €
Holzmaden	420,-- € bis 490,-- €
Lenningen - Unterlenningen	310,-- €
Lenningen - Oberlenningen	280,-- € bis 310,-- €
Lenningen - Brucken	270,-- € bis 290,-- €
Lenningen - Gutenberg	120,-- € bis 190,-- €
Lenningen - Hochwang	190,-- €
Lenningen - Schopfloch	170,-- € bis 180,-- €
Ohmden	280,-- € bis 320,-- €
Owen	340,-- € bis 410,-- €

<b>GEWERBEFLÄCHEN</b>	
<b>Städte und Gemeinden mit Ortsteilen</b>	<b>Bodenpreise</b>
Weilheim an der Teck	110,-- € bis 170,-- €
Bissingen an der Teck	150,-- €
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	80,-- €
Erkenbrechtsweiler	75,-- €
Holzmaden	140,-- € bis 200,-- €
Lenningen - Unterlenningen	120,-- €
Lenningen - Oberlenningen	70,-- € bis 120,-- €
Lenningen - Brucken	150,-- €
Lenningen - Schopfloch	90,-- €
Ohmden	140,-- €
Owen	120,-- €

MISCHGEBIETSFLÄCHEN	
Städte und Gemeinden mit Ortsteilen	Bodenpreise
Weilheim an der Teck	250,-- € bis 350,-- €
Weilheim an der Teck - Hepsisau	210,-- €
Bissingen an der Teck	250,-- € bis 340,-- €
Bissingen an der Teck - Ochsenwang	190,-- €
Erkenbrechtsweiler	200,-- €
Holzmaden	310,-- € bis 380,-- €
Lenningen - Unterlenningen	220,-- € bis 250,-- €
Lenningen - Oberlenningen	190,-- € bis 260,-- €
Lenningen - Brucken	220,-- €
Lenningen - Gutenberg	170,-- €
Lenningen - Schlattstall	130,-- €
Lenningen - Schopfloch	170,-- €
Ohmden	240,-- € bis 280,-- €
Owen	250,-- € bis 290,-- €

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
Nutzungsarten	Bodenpreise
Ackerflächen	0,80 € bis 3,40 €
Grünland (Obstbäume)	0,40 € bis 1,20 €
Grünland (Wiese)	0,70 € bis 1,60 €
Gartenland (Freizeit)	3,00 € bis 5,50 €
Wald (inklusive Aufwuchs)	1,00 € bis 4,00 €
Rebflächen	

### Merkmale der Flächen im Außenbereich / sonstige Flächen

<b>Ackerland:</b>	Erwerbsmäßig intensiv genutzte Gemüseanbau- und Gartenbaufläche
<b>Grünland:</b>	Baumwiese, intensiv genutzte Fläche, Streuobstflächen
<b>Waldfläche:</b>	Waldfläche, ohne Aufwuchs
<b>Weinberg (*)</b>	Weinbergfläche, ohne Aufwuchs. Als Bodenrichtwert ist der Grundstückspreis der angrenzenden landwirtschaftlichen Zonen anzusetzen
<b>Entwicklungsfläche: (**)</b>	Flächen, die noch nicht den Anforderungen an ein Baugebiet entsprechen, die im Flächennutzungsplan zum Teil als „Flächen der Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, jedoch in vergleichsweise kurzer Zeit und mit vergleichsweise geringem Aufwand in ein Baugebiet überführt werden können. Als Bodenrichtwert ist der Grundstückspreis der angrenzenden landwirtschaftlichen Zonen anzusetzen.

## 5. Daten für die Wertermittlung

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9 bis 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg sind neben den Bodenrichtwerten weitere, für die Wertermittlung erforderliche Daten, aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

Diese Daten spiegeln mit Hilfe von Indexreihen und Faktoren die Lage des örtlichen Grundstücksmarktes wieder und sind sowohl für Sachverständige als auch für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von großer Bedeutung bei der Erstellung von Wertgutachten.

Weitere Daten für die Wertermittlung sind:

- **Indexreihen** (§ 11 ImmoWertV)
- **Vergleichsfaktoren** (§ 13 ImmoWertV)
- **Liegenschaftszinssätze** (§ 14 ImmoWertV)
- **Marktanpassungsfaktoren** (§ 14 ImmoWertV)

Bei der Ableitung der erforderlichen Daten aus den in der Kaufpreissammlung erfassten Verträgen erfolgt die Erhebung von Zustandsmerkmalen bebauter Grundstücke aus vorhandenen Unterlagen (Baugesuch, Bebauungsplan) und der Befragung von Beteiligten (Verkäufer, Käufer) in einem sogenannten Auskunftersuchen. Darin werden neben sonstigen wertrelevanten Daten auch die Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung samt Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ermittelt.

Die Ableitungsmodelle werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Kenntnis dieser Grundlagen ist für die Anwendung der Daten von Bedeutung.

## Hinweis zu Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets in €/qm Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen,
- sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre,
- beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke sowie auf die angegebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe-/ Mischgebietsfläche, Geschäftslage) und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ),
- gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung,
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen,
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis - aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit - u. U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen,
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand,
- enthält keine Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen bzw. Zubehör.

## 5.1 Bodenpreisindex

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört auch die Erstellung und Veröffentlichung von Übersichten und Analysen.

Nach § 11 Abs. 1 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

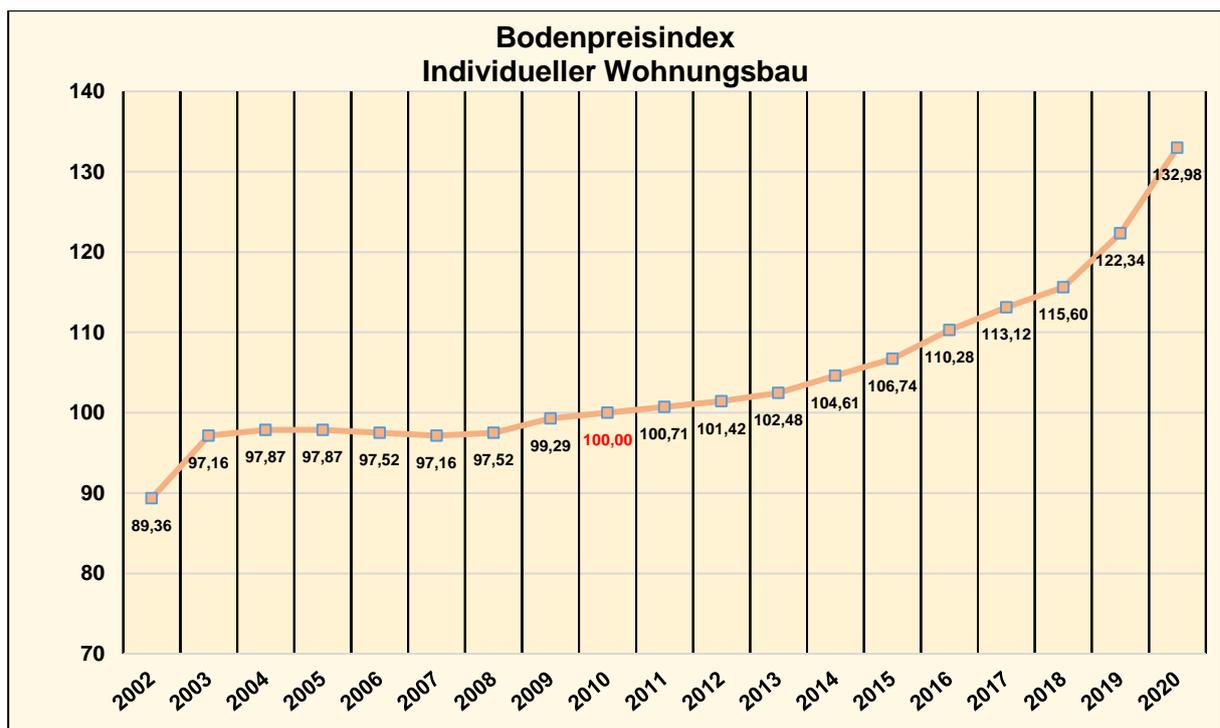
Im anschließenden Diagramm werden die Ergebnisse der Ableitung von Bodenpreisindexreihen für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgebildet. Dazu wurden Kaufverträge unbebauter Grundstücke herangezogen, die für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern vorgesehen sind. Der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche beträgt mindestens 250 €. Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 und 1.000 qm.

Um eine strukturelle Beeinflussung durch schwankende Umsatzzahlen in den verschiedenen Städten und Gemeinden auszuschließen wurden die Basisindizes für die Berechnung des Bodenpreisindex für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit Gewichten entsprechend ihrer Bedeutung gemittelt.

Bodenpreisindexreihen können als Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert werden. Dabei ergeben sich die Bodenpreisindexzahlen jeweils aus dem Verhältnis des durchschnittlichen Bodenpreises (€/qm) eines Berichtszeitraumes zum durchschnittlichen Bodenpreis (€/qm) eines Basiszeitraumes. Dem Basiszeitraum wird die Indexzahl 100 zugeordnet.

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse relativ zum Basisjahr wieder. Anhand von Bodenpreisindexreihen lassen sich Bodenrichtwerte oder Kaufpreise auf einen anderen Zeitpunkt umrechnen.

Nachfolgend die Bodenpreisindizes für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.



## 5.2 Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren (SWF) abzuleiten, da die selbstgenutzten Wohnhäuser auf dem Immobilienmarkt überwiegend nach dem Sachwertverfahren (NHK 2000 oder NHK 2010) bewertet werden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung hat am 05.09.2012 die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) und die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) beschlossen und zur Anwendung empfohlen.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Weilheim an der Teck leitet seit Jahren das Verhältnis vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren an.

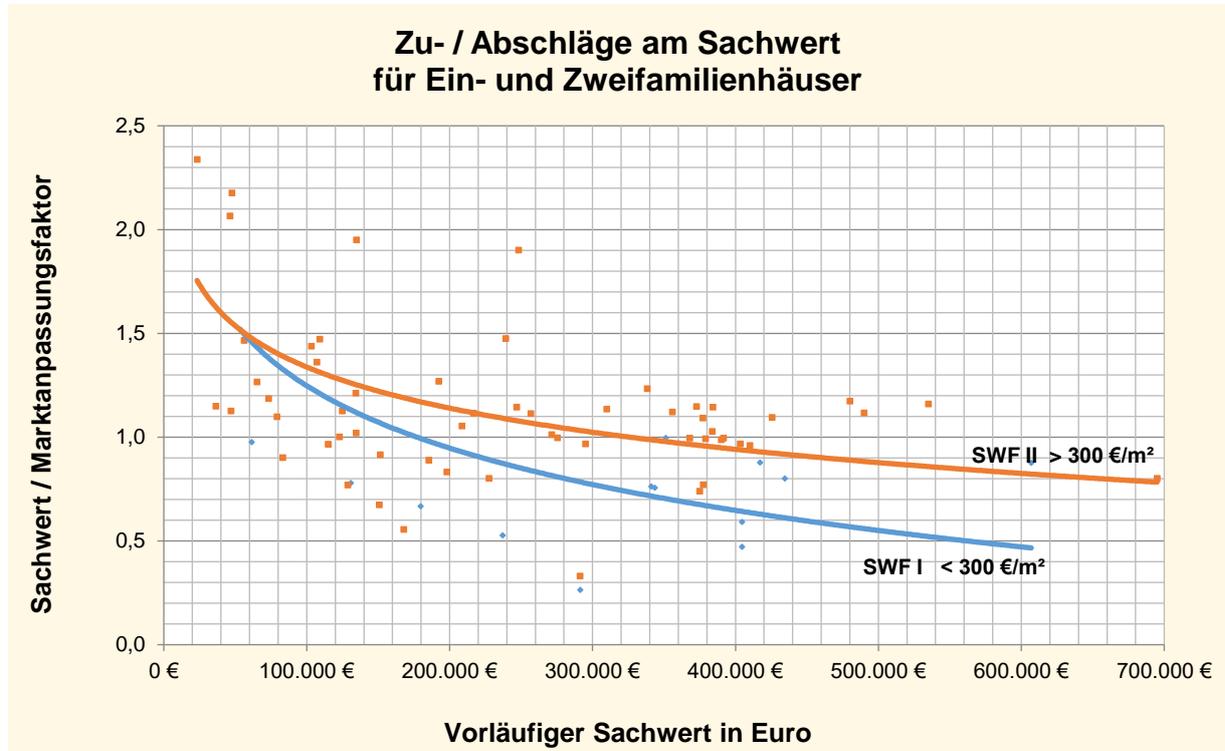
Die Geschäftsstelle hat nahezu alle Grundstückskaufverträge der Jahre 2019 und 2020 - soweit möglich - mit dem Kaufpreissammelprogramm „**WinAKPS**“ sowohl über NHK 2000 als auch über NHK 2010 ausgewertet. Deshalb werden in diesem Bericht weiterhin die Sachwertfaktoren sowohl für das Modell NHK 2000 als auch Faktoren für das Modell NHK 2010 dargestellt.

Die Auswertung der Sachwertfaktoren hat ergeben, dass der Gebäudetyp und die Höhe des Bodenwertes einen wesentlichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat. Nachfolgend werden die Sachwertfaktoren nach den unterschiedlichen „Bodenpreisklassen“ für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser unterteilt.

Die Auswertung nach der **NHK 2000 und NHK 2010** basiert auf folgenden Modellparametern:

- Die Regionalfaktoren **für die NHK 2000** betragen: Land = 1,06; Ortsgröße Weilheim = 0,95; Ortsgröße bei den übrigen Städten und Gemeinden = 0,90; Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes; „Altersminderungsmodell Ross“; Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden nach NHK 2000, i. d. R. 80 Jahre; Baunebenkosten nach NHK 2000.
- **Für die NHK 2010** entfallen die Regionalfaktoren; Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes; lineare Alterswertminderung; Gesamtnutzungsdauer der Gebäude i. d. R. 70 Jahre; Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten
- Die Nachbewertung erfolgt auf der Basis der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit den entsprechenden Anlagen (NHK 2000 und NHK 2010, Gebäudestandard, Gesamtnutzungsdauer, Berücksichtigung der Modernisierung) mit den Angaben aus den zurückgesandten Fragebögen
- Grundlage für eine teilweise notwendige Flächenaufteilung in Bauplatzfläche und private Grünfläche bzw. Gartenland bildet, die in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten, für die Richtwertzone typische Grundstücksgrößen
- Die Standardabweichungen bei der NHK 2000 betragen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser  $\pm 12$  %
- Die Standardabweichungen bei der NHK 2010 betragen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser  $\pm 15$  %
- Für den Zeitwert der Außenanlagen wurde ein pauschaler Ansatz von 8 % angesetzt

### 5.2.1 Sachwertfaktoren NHK 2000

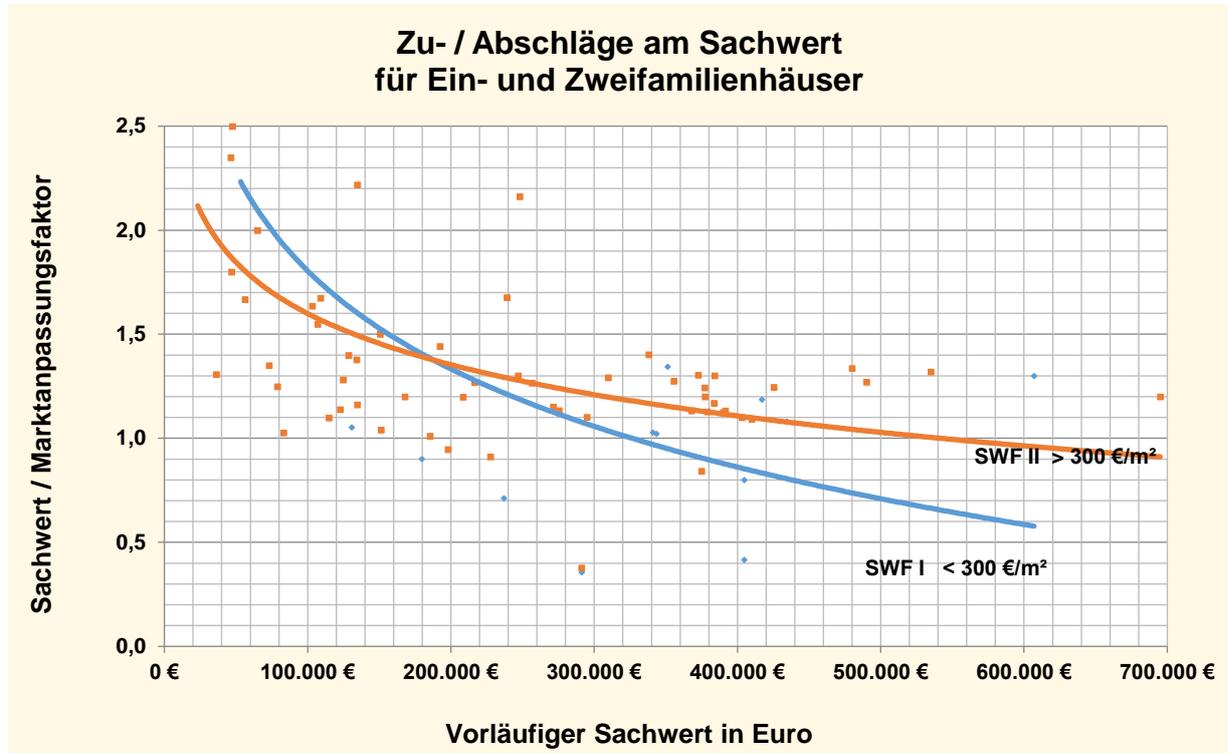


Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor bei einem Bodenwert von $\geq 300$ €/qm	Sachwertfaktor bei einem Bodenwert von $< 300$ €/qm
100.000 €	1,34	1,25
125.000 €	1,28	1,15
150.000 €	1,22	1,07
175.000 €	1,18	1,01
200.000 €	1,14	0,95
225.000 €	1,11	0,90
250.000 €	1,08	0,85
275.000 €	1,05	0,81
300.000 €	1,02	0,77
325.000 €	1,00	0,74
350.000 €	0,98	0,71
375.000 €	0,96	0,68
400.000 €	0,94	0,65
425.000 €	0,93	0,62
450.000 €	0,91	0,60
475.000 €	0,89	0,58
500.000 €	0,88	0,55
525.000 €	0,86	0,53
550.000 €	0,85	0,51
575.000 €	0,84	0,49
600.000 €	0,83	0,47
625.000 €	0,81	0,46
650.000 €	0,80	0,44
675.000 €	0,79	0,42
700.000 €	0,78	0,41

#### Auswertungsparameter:

- **Auswertung:**  
Es liegen insgesamt 105 Kauffälle zugrunde
- **Basis:**  
NHK 2000
- **Bezugsmaßstab:**  
Brutto-Grundfläche (BGF)
- **Alterswertminderung:**  
Ross
- **Gesamtnutzungsdauer:**  
80 Jahre
- **Bebauungsabschlag:**  
Ungedämpfter Bodenwert
- **SWF I:**  
< 300 € und BJ < 1980
- **SWF II:**  
 $\geq 300$  € und BJ  $\geq 1980$

### 5.2.2 Sachwertfaktoren NHK 2010



Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor bei einem Bodenwert von $\geq 300 \text{ €/qm}$	Sachwertfaktor bei einem Bodenwert von $< 300 \text{ €/qm}$
100.000 €	1,59	1,81
125.000 €	1,51	1,66
150.000 €	1,45	1,53
175.000 €	1,39	1,43
200.000 €	1,35	1,34
225.000 €	1,30	1,26
250.000 €	1,27	1,18
275.000 €	1,23	1,12
300.000 €	1,20	1,06
325.000 €	1,17	1,01
350.000 €	1,15	0,96
375.000 €	1,12	0,91
400.000 €	1,10	0,87
425.000 €	1,08	0,82
450.000 €	1,06	0,78
475.000 €	1,04	0,75
500.000 €	1,02	0,71
525.000 €	1,00	0,68
550.000 €	0,99	0,65
575.000 €	0,97	0,62
600.000 €	0,96	0,59
625.000 €	0,94	0,56
650.000 €	0,93	0,53
675.000 €	0,91	0,51
700.000 €	0,90	0,48

#### Auswertungsparameter:

- **Auswertung:**  
Es liegen insgesamt 81 Kauffälle zugrunde
- **Basis:**  
NHK 2010
- **Bezugsmaßstab:**  
Brutto-Grundfläche (BGF)
- **Alterswertminderung:**  
Linear
- **Gesamtnutzungsdauer:**  
70 Jahre
- **Bebauungsabschlag:**  
Ungedämpfter Bodenwert
- **SWF I:**  
< 300 € und BJ < 1980
- **SWF II:**  
≥ 300 € und BJ ≥ 1980

### 5.3. Flächen-Umrechnungskoeffizienten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) gleich sind.

Die Bodenrichtwerte der Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich überwiegend auf baureife, ortsüblich erschlossene Grundstücke mit einer bestimmten orts- und lagespezifischen Grundstücksgröße.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, sofern die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können.

In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu: **„je größer das Grundstück, umso niedriger der Quadratmeterpreis“**.

Aus der unten dargestellten Tabelle kann der Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksgröße entnommen werden. Bei den Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt der Flächenumrechnungskoeffizient auch die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Grundlage für die Auswertung der Flächenumrechnungskoeffizienten bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren Grundstücksverkäufe (Weiterverkäufe) der Jahre 2019 / 2020 mit einer Grundstücksgröße von 300 bis 1.000 qm.

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob sich die errechneten Bodenpreise tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen, kann anhand von direkten Auskünften aus der Kaufpreissammlung geprüft bzw. plausibilisiert werden. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der ermittelten Koeffizienten zu.

#### Flächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Fläche qm	Umrechnungskoeffizient	Fläche qm	Umrechnungskoeffizient	Fläche qm	Umrechnungskoeffizient
300	1,22	550	1,04	800	0,86
350	1,19	600	1,00	850	0,83
400	1,15	650	0,96	900	0,80
450	1,12	700	0,93	950	0,77
500	1,08	750	0,89	1000	0,70

Formel:  $y = -0,417 \ln(x) + 3,4602$

#### Anwendungsbeispiele:

Größe des Baugrundstücks:	400 qm	900 qm
<b>Bodenrichtwert (auf 600 qm bezogen):</b>	<b>320,-- €</b>	<b>320,-- €</b>
Umrechnungskoeffizient:	600 qm = 1,00 400 qm = 1,15	600 qm = 1,00 900 qm = 0,80
Umrechnung:	320 x 1,15 = 368	320 x 0,80 = 256
<b>Bodenwert:</b>	<b>368,-- €/qm</b>	<b>256,-- €/qm</b>

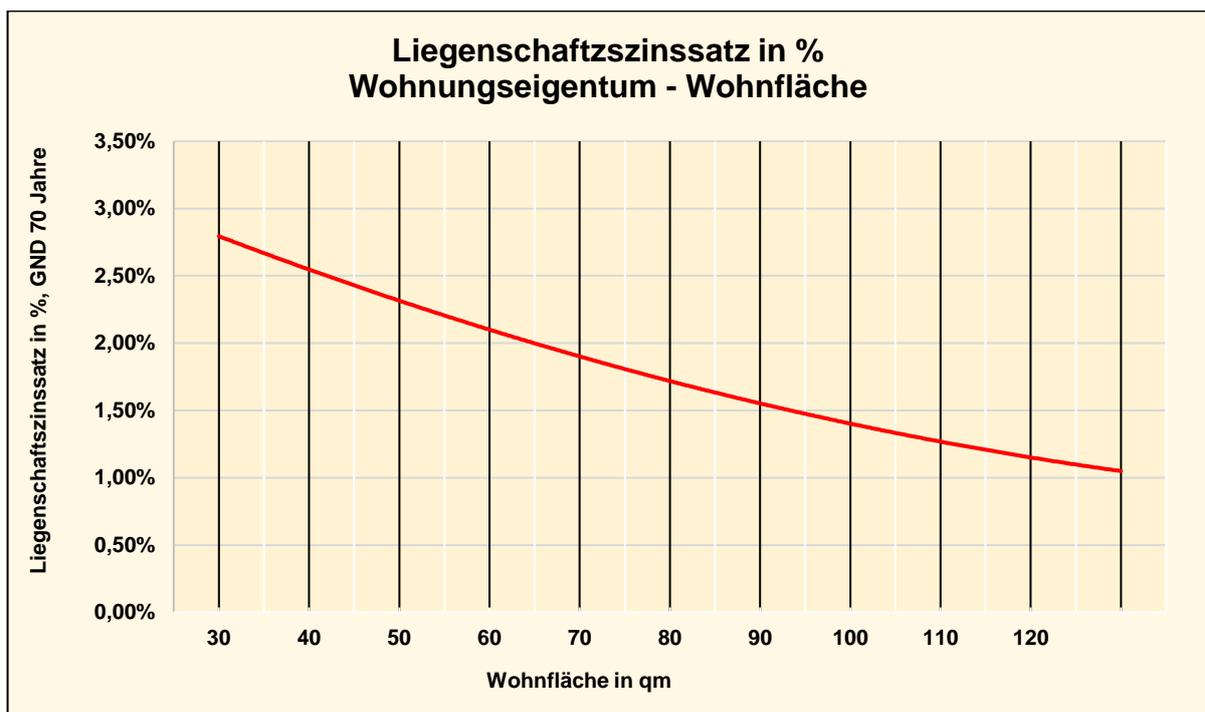
## 5.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 14 Abs. 3 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Bei der Ableitung wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Angesetzt wurde der **bereinigte Kaufpreis** ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Inventar oder besondere Rechte oder Lasten.
- Der **Jahresrohertrag** errechnet sich aus tatsächlichen Mieten (Nettokaltmiete), die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden.
- Der **Jahresreinertrag** ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten werden bei Wohnungseigentum 20 %, bei Wohnhäusern 25 % des Jahresrohertrags angesetzt.
- Der **Bodenwert** wurde mit dem entsprechenden Bodenrichtwert berechnet. Selbständig nutzbare (bebaubare) Teilflächen des Grundstücks blieben bei der Bodenwertverzinsung unberücksichtigt.
- Die **Restnutzungsdauer** (RND) ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.



## 6. Bodenrichtwerte zum 31.12.2020

Der Grundstücksmarkt einer Region - hier die Städte und Gemeinden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses“ - wird selbst bei dieser Größenordnung (Einwohnerzahl) und Gemarkungsfläche von sehr unterschiedlichen Faktoren beeinflusst, deren Wirkungsweise regional verschieden sind, z.B.:

- die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen,
- die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde (Auspendler),
- Perspektiven von Handel, Gewerbe und Tourismus,
- Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen (Verkehr, Erholung/Freizeit),
- die naturräumliche Lage und die landwirtschaftliche Struktur,
- die Bevölkerungsdichte und die -struktur,
- die Wirtschaftsentwicklung.

Der südöstlich von Stuttgart gelegene Landkreis Esslingen ist mit rund 530.000 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten in Deutschland. Der Immobilienstandort Landkreis Esslingen ist durch eine hohe Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Das Mietniveau ist vergleichbar mit dem Landkreis Böblingen. Die Nachfrage nach Immobilien übersteigt das vorhandene Angebot.

Entsprechend § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuaVO) vom 11.12.1989 hat der „Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weilheim an der Teck“ in seiner **Sitzung am 16.06.2021** die neuen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 31.12.2020** festgestellt.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt werden. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Sie werden aus den in den einzelnen Städten und Gemeinden in den Jahren 2019 und 2020 bezahlten Bodenpreisen abgeleitet. Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung; sie sollen lediglich als Orientierungshilfe für die Preisgestaltung dienen.

Im Internet sind die jeweiligen Bodenrichtwertkarten über [www.weilheim-teck.de](http://www.weilheim-teck.de) (vgl. Seite 1) aufrufbar. In ihr sind flächendeckend alle Bodenrichtwerte dargestellt.

Um die Transparenz des Grundstücksmarktes und damit auch die Einschätzung der Marktlage angesichts der Vielgestaltigkeit der Region, der unterschiedlichen Strukturdaten der beteiligten Städte und Gemeinden und der übermittelten und veröffentlichten Daten der seitherigen Gutachterausschüsse zu erhöhen, wurden in der vorliegenden Publikation für die jeweiligen Gemeinden jeweils ausführliche separate Analysen und Diagramme erstellt.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Parameter sind wie folgt dargestellt:

B = Baureifes Land	SU = Sanierungsgebiet
R = Rohbauland	MD = Dorfgebiet
E = Bauerwartungsland	ebf = erschließungsbeitragsfrei
W = Wohnbaufläche	ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
G = Gewerbefläche	
M = Mischgebietsfläche	
SO = Sonderbaufläche	

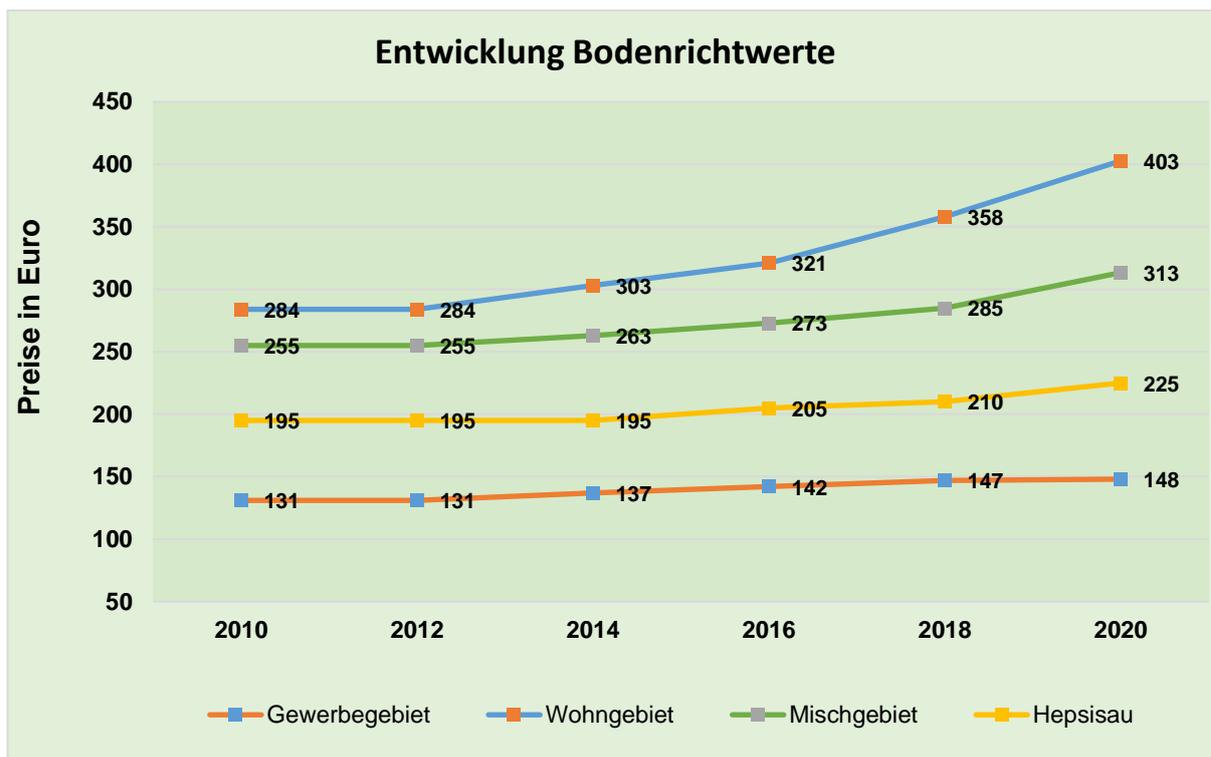
# Weilheim an der Teck



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	2.651 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	469 ha
	Landwirtschaftsfläche	1.569 ha
	Wald	571 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	10.313
	davon Ausländer	1.953
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	3.872
	Berufseinpendler	2.766
	Berufsauspendler	3.264
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	2.619
	Bestand an Wohnungen	4.743
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 1,3 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1835-010	Egelsberg	W	≤ 600 qm	0,5	410,-- €
1835-030	Wermeltswiesen / Ziegelhütte	W	≤ 500 qm	0,7	420,-- €
1835-040	Häringer Straße / Neidlinger Straße	W	≤ 500 qm	0,7	390,-- €
1835-060	Öhrich / Baumgarten	W	≤ 500 qm	0,6	430,-- €
1835-070	Gänsweide	W	≤ 500 qm	0,5	450,-- €
1835-090	Lange Morgen / Maierhöfe	W	≤ 500 qm	0,7	330,-- €
1835-100	Hinter dem Berg / Wühle	W	≤ 500 qm	0,7	390,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1835-020	Ortsmitte / Brunnenstraße	M	≤ 500 qm	0,8	340,-- €
1835-050	Rainstraße / Wühlestraße	M	≤ 500 qm	0,7	350,-- €
1835-080	Beim Bäumle	M	≤ 1.000 qm		250,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1835-110	Stockach / Holzmadener Straße	G	≤ 1.500 qm		170,-- €
1835-120	Schlucht	G	≤ 2.000 qm		170,-- €
1835-130	Zwischen den Wegen / Tobelwasen	G	≤ 3.000 qm		140,-- €
1835-140	Alte Kirchheimer Straße	G	≤ 1.500 qm		110,-- €
1835-150	Au	G	≤ 3.000 qm		150,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1835-160	Sportgelände	SO			25,-- €
1835-170	Bildungszentrum Wühle	SO			60,-- €
1835-180	Alter Friedhof	SO			60,-- €
1835-420	Äckerle - Entwicklungsfläche				(**)
1835-430	Kotzen - Entwicklungsfläche				(**)
1835-440	Gänsweide - Entwicklungsfläche				(**)
1835-450	Weilheim-West - Entwicklungsfläche				(**)
1835-460	Rosenloh - Entwicklungsfläche				(**)
1835-470	Au-Erweiterung - Entwicklungsfläche				(**)

### BODENRICHTWERTE für Ortsteil Hepsisau

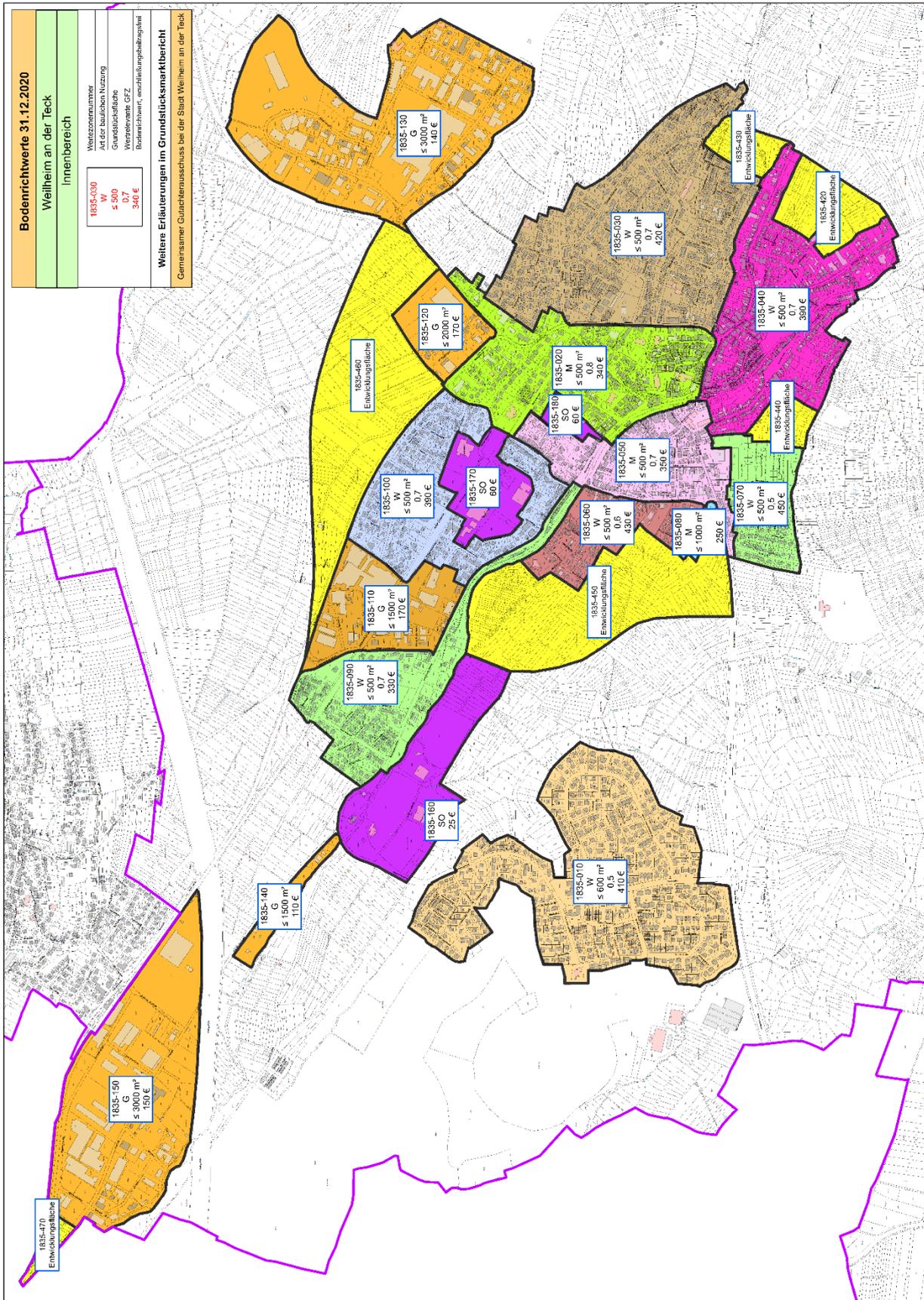
Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1836-500	Ortsmitte	M	≤ 500 qm	0,8	210,-- €
1836-510	Neubaugebiet	W	≤ 600 qm	0,6	240,-- €
1836-520	Gemeindehalle	SO			40,-- €
1836-400	Halde - Entwicklungsfläche				
1836-410	Unterbachen - Entwicklungsfläche				

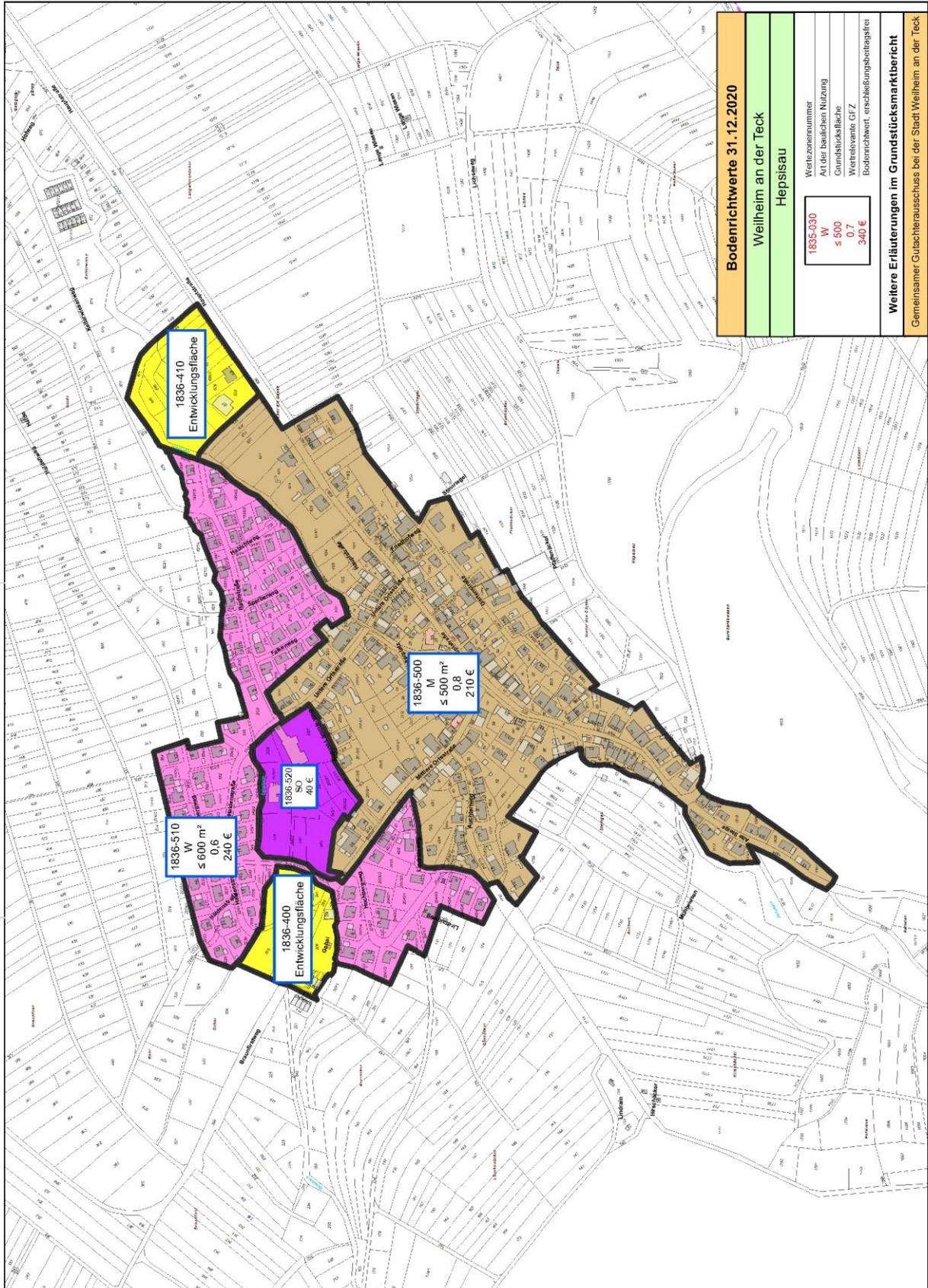
### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

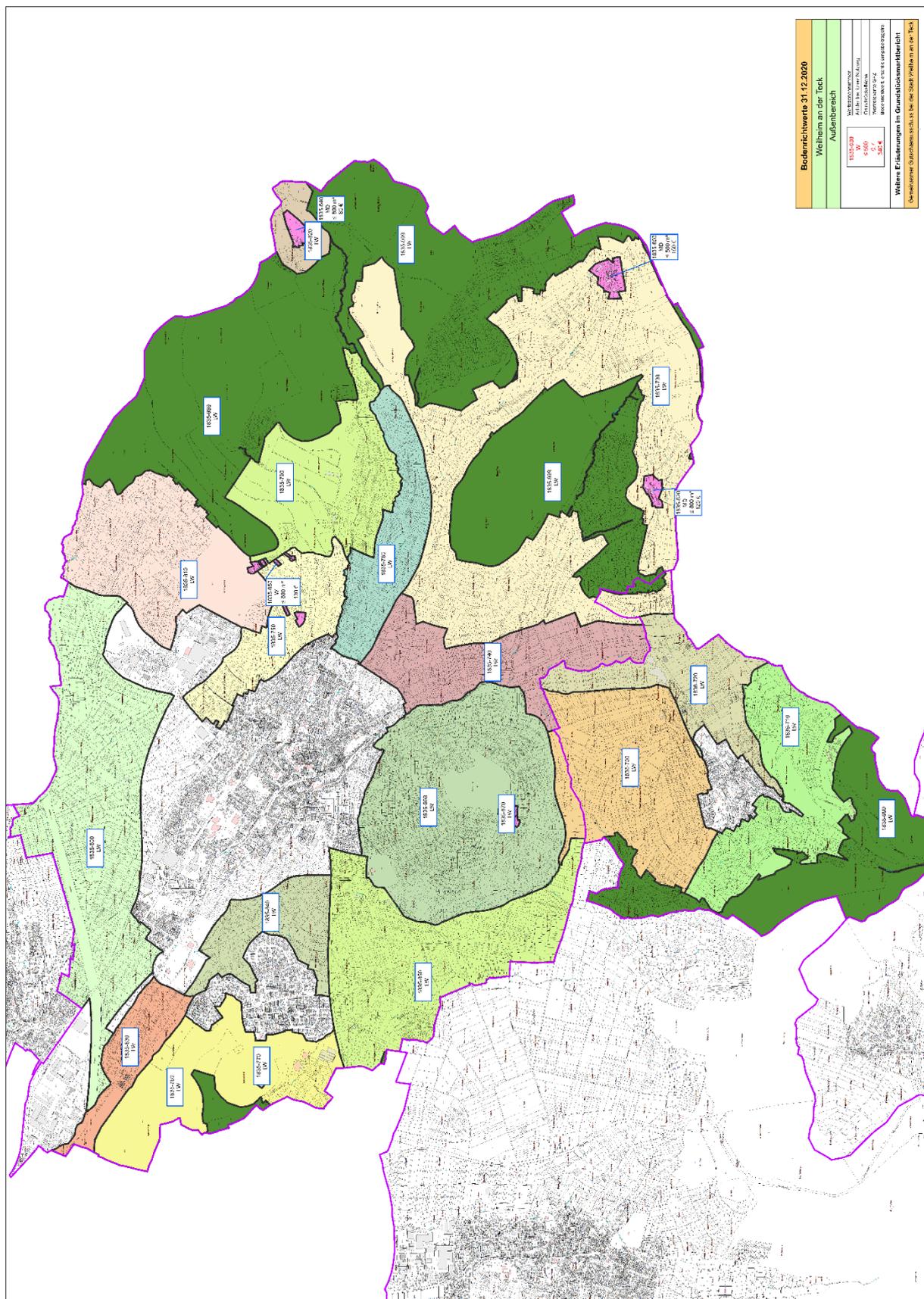
Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1836-700	Hepsisau - Braunfirst	0,80 €	1,20 €
1836-710	Hepsisau - Albrauf	0,50 €	0,80 €
1836-720	Hepsisau - Tallage	1,00 €	1,80 €
1835-730	Rund um den Egenfirst	0,50 €	0,80 €
1835-740	Gauschwang / Nasse Wiesen	1,00 €	1,80 €
1835-750	Rund um Reutenberg	1,20 €	1,50 €
1835-760	Rund um Egelsberg	0,70 €	1,30 €
1835-770	Weinberge am Egelsberg	(*)	(*)
1835-780	Übisgarten	0,80 €	1,50 €
1835-790	Gründemer Wasen	0,40 €	0,80 €
1835-800	Weilheim-Nord	1,50 €	2,80 €
1835-810	Birken	0,80 €	1,00 €
1835-820	Rund um Herzogenau	0,80 €	1,00 €
1835-830	Unter dem Gässle	1,50 €	3,00 €
1835-840	Kirchheimer Weg	2,80 €	3,40 €
1835-850	Dietrichsbetten	1,50 €	1,80 €
1835-860	Limburg	0,90 €	0,90 €
1835-870	Weinberge an der Limburg	(*)	(*)
1835-999	Waldfläche	0,50 €	

### Bebaubare bzw. bebaute Grundstücke im Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1835-600	Häringen	MD	≤ 500 qm		150,-- €
1835-620	Pfundhardtthof	MD	≤ 800 qm		120,-- €
1835-640	Herzogenau	MD	≤ 800 qm		80,-- €
1835-650	Reutenberg	W	≤ 600 qm		130,-- €







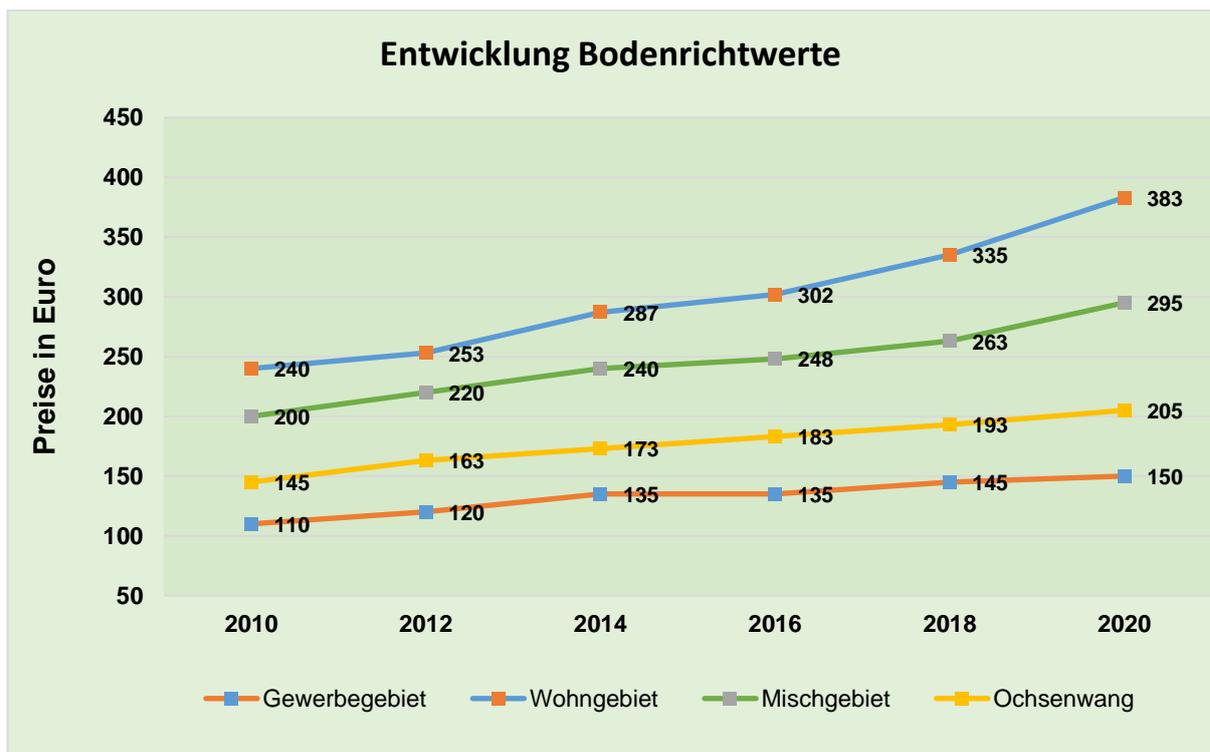
# Bissingen an der Teck



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	1.706 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	192 ha
	Landwirtschaftsfläche	1.027 ha
	Waldfläche	461 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	3.423
	davon Ausländer	410
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	959
	Berufseinpender	776
	Berufsauspendler	1.227
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	1.055
	Bestand an Wohnungen	1.673
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 0,4 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1840-010	Untere Wässere / Gartenstraße	W	≤ 500 qm	0,6	350,-- €
1840-030	Seewiese / Teckstraße	W	≤ 500 qm	0,6	380,-- €
1840-040	Bol / Weingart / Bitzene	W	≤ 600 qm	0,6	420,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1840-020	Ortsmitte	M	≤ 500 qm	0,8	340,-- €
1840-070	Fabrikstraße	M	≤ 600 qm	1,0	250,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1840-060	Bodenacker	G	≤ 3.000 qm		150,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1840-400	Pfluggärtle - Entwicklungsfläche				120,-- €
1840-410	Fürhaupten - Entwicklungsfläche				50,-- €
1840-420	Braike - Entwicklungsfläche				30,-- €
1840-100	Schule	SO			60,-- €
1840-110	Friedhof	SO			60,-- €
1840-120	Feuerwehr	SO			60,-- €
1840-130	Sportgelände	SO			60,-- €
1840-700	Geräteschuppen / Vereinsgelände	SO			15,-- €

### BODENRICHTWERTE für Ortsteil Ochsenwang

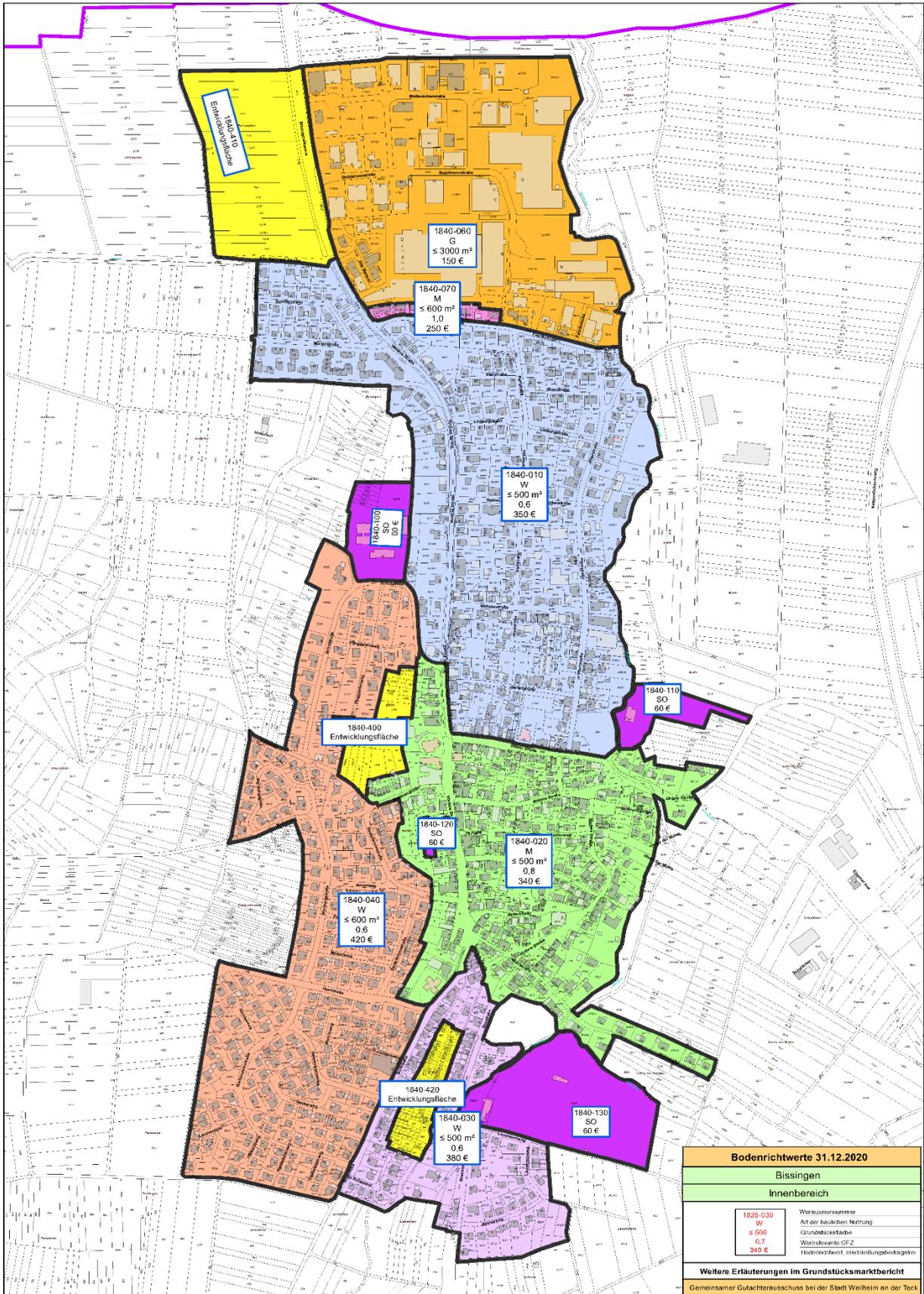
Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1841-010	Eduard-Mörrike-Straße	M	≤ 600 qm	0,7	190,-- €
1841-020	Im Auchtert	W	≤ 600 qm	0,6	220,-- €
1841-030	Bühl	G	≤ 1.000 qm		80,-- €
1841-040	Friedhof	SO			40,-- €
1841-050	Sportgelände	SO			40,-- €

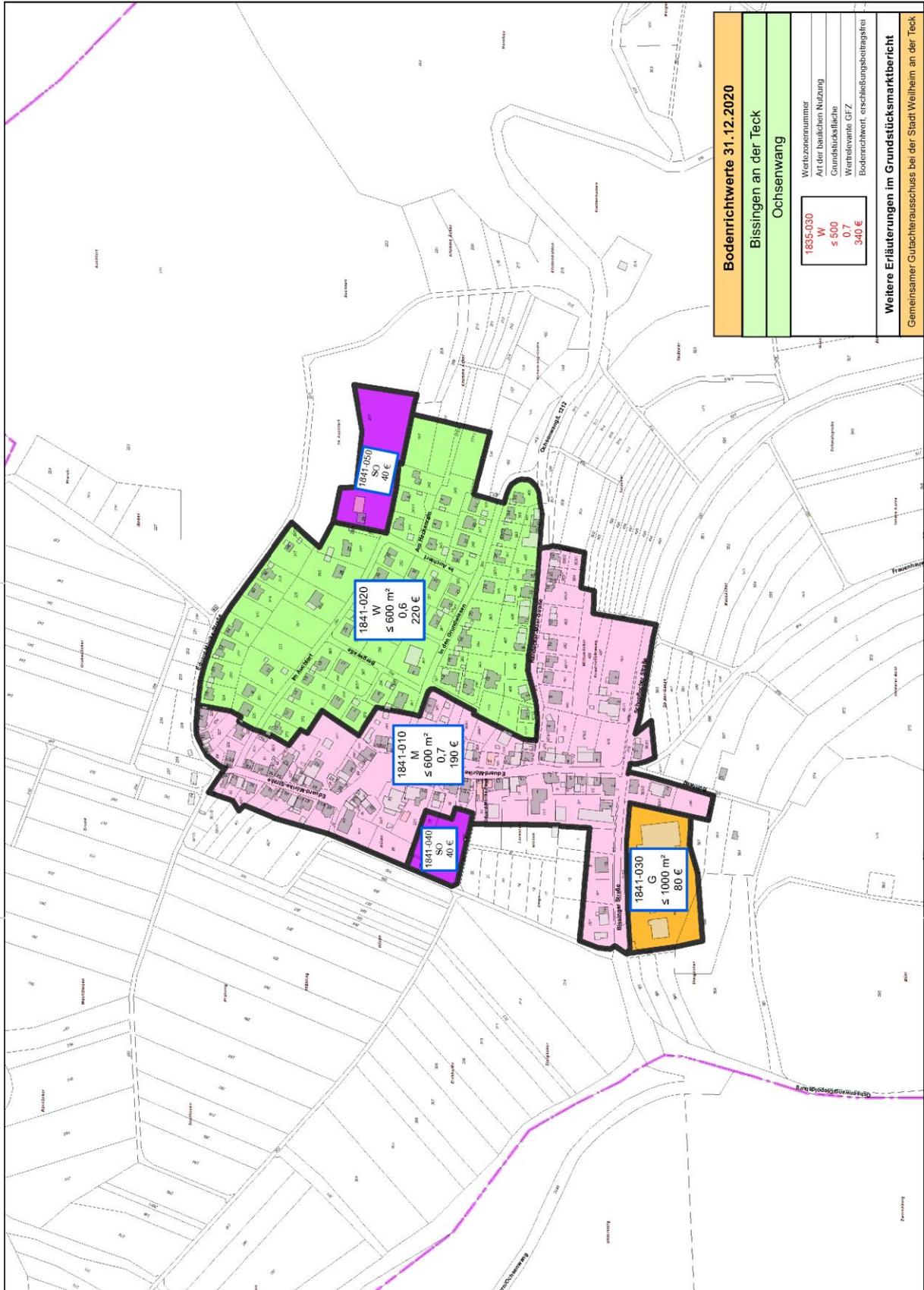
### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich (Bissingen)

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1840-710	Gässle	0,75 €	1,30 €
1840-720	Reusch	0,75 €	1,30 €
1840-730	Nabel	0,75 €	1,20 €
1840-740	Kreuz	0,75 €	1,20 €
1840-760	Teck	0,25 €	
1840-770	Eichhalde	0,25 €	
1840-999	Waldfläche	0,50 €	

### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich (Ochsenwang)

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1841-750	Ochsenwang	0,50 €	1,00 €
1841-780	Randecker Maar	0,25 €	
1841-999	Waldfläche	0,50 €	







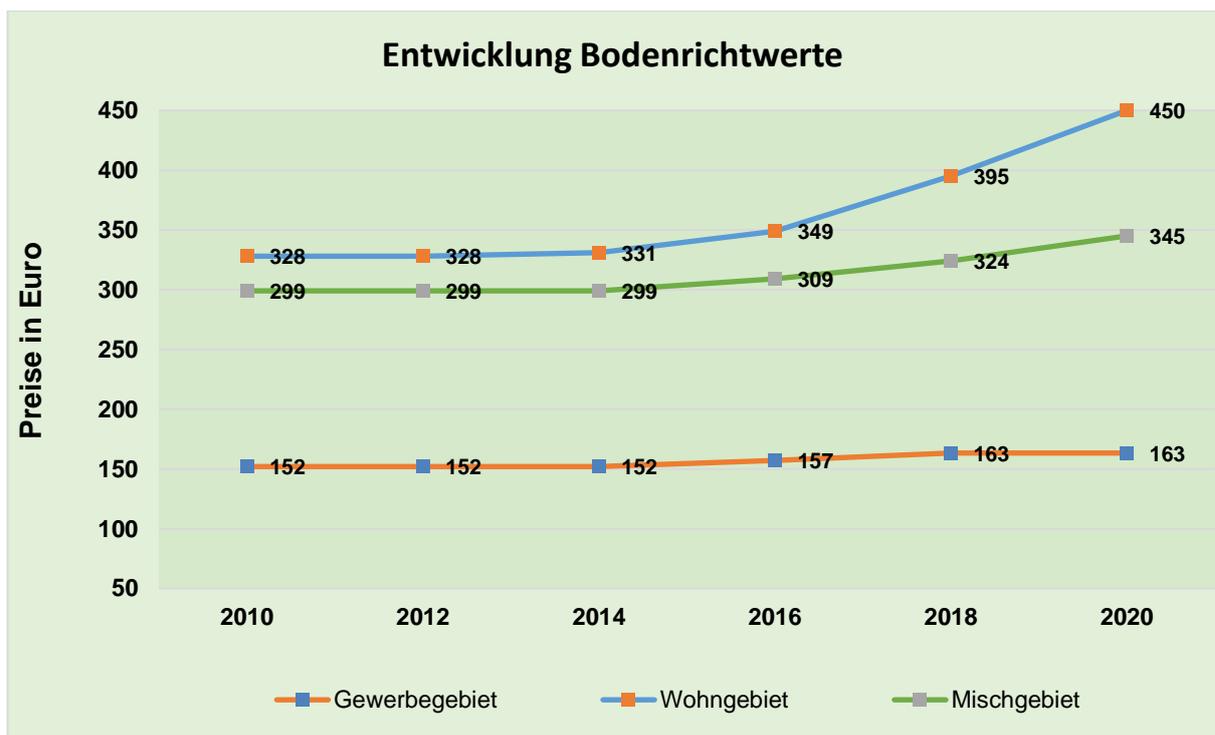
# Holzmaden



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	310 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	84 ha
	Landwirtschaftsfläche	167 ha
	Wald	54 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	2.307
	davon Ausländer	269
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	563
	Berufseinpender	504
	Berufsauspendler	909
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	663
	Bestand an Wohnungen	1.022
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 0,9 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1830-010	Halde / Brühl / Silberstraße	W	≤ 600 qm	0,6	490,-- €
1830-020	Blumenstraße / Rainstraße	W	≤ 600 qm	0,6	440,-- €
1830-050	Ringstraße	W	≤ 500 qm	0,6	420,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1830-030	Ortskern	M	≤ 600 qm	0,8	380,-- €
1830-040	Lettenstraße	M	≤ 600 qm	0,7	310,-- €
1830-090	Boller Straße	M	≤ 600 qm	0,7	360,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

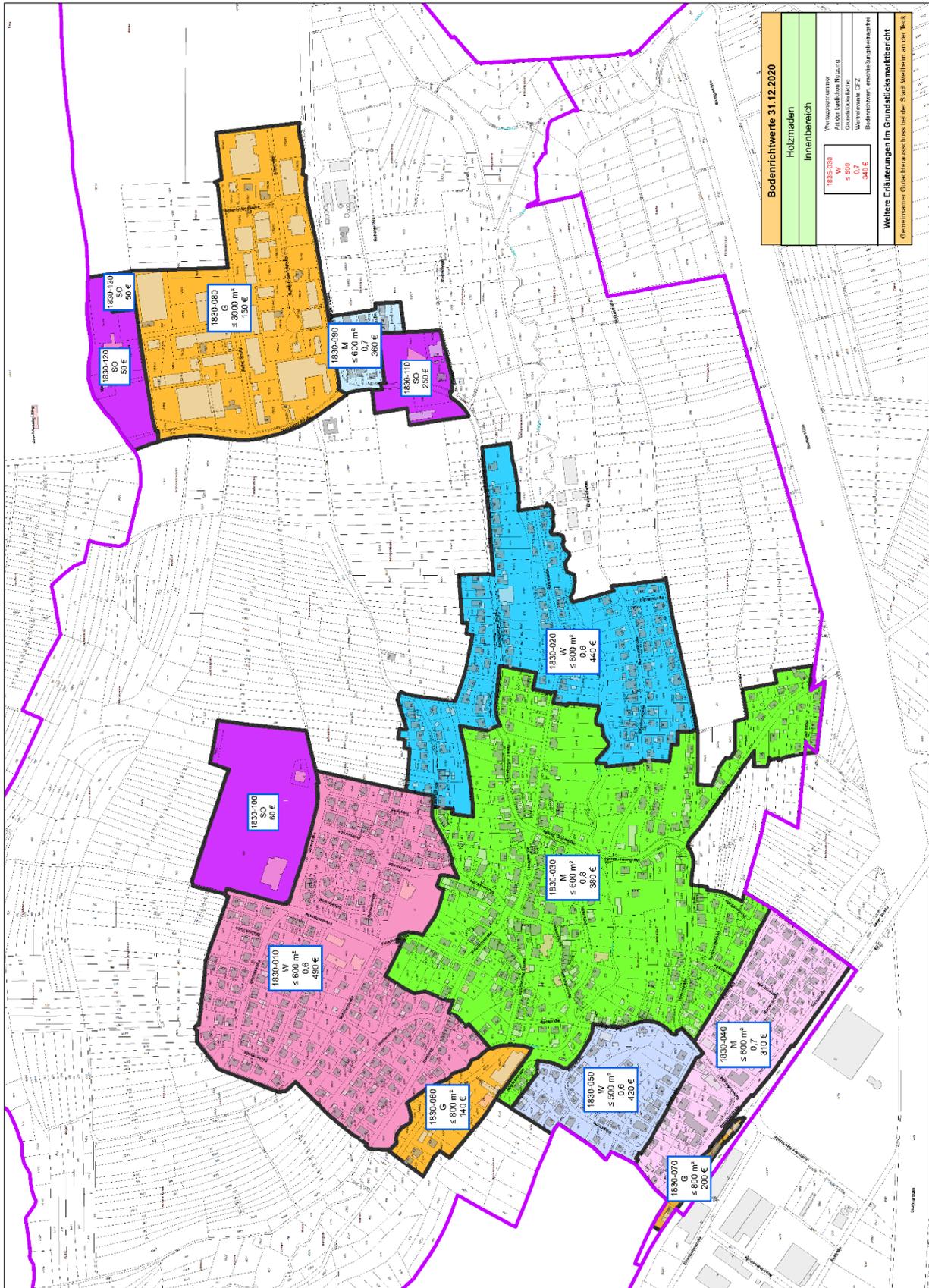
Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1830-060	Kirchheimer Straße	G	≤ 800 qm		140,-- €
1830-070	Bahnhofstraße	G	≤ 800 qm		200,-- €
1830-080	Ohmdener Straße	G	≤ 3.000 qm		150,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1830-100	Sportgelände	SO			60,-- €
1830-110	Aichelberger Straße	SO			250,-- €
1830-120	Sportgelände	SO			50,-- €
1830-130	Geräteschuppen Landwirtschaft	SO			50,-- €

### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1830-710	Hölzleswiesen / Zweigleswiesen	0,60 €	1,10 €
1830-730	Hintere Bergäcker / Flachsäcker	1,50 €	2,50 €
1830-750	Breite Wiesen	1,10 €	1,80 €
1830-760	Steinwiesen / Gründen	0,70 €	1,30 €
1830-770	Ofenwiesen	0,40 €	
1830-780	Halden	1,10 €	1,80 €
1830-790	Wasen	0,70 €	1,30 €
1830-999	Waldfläche	0,50 €	





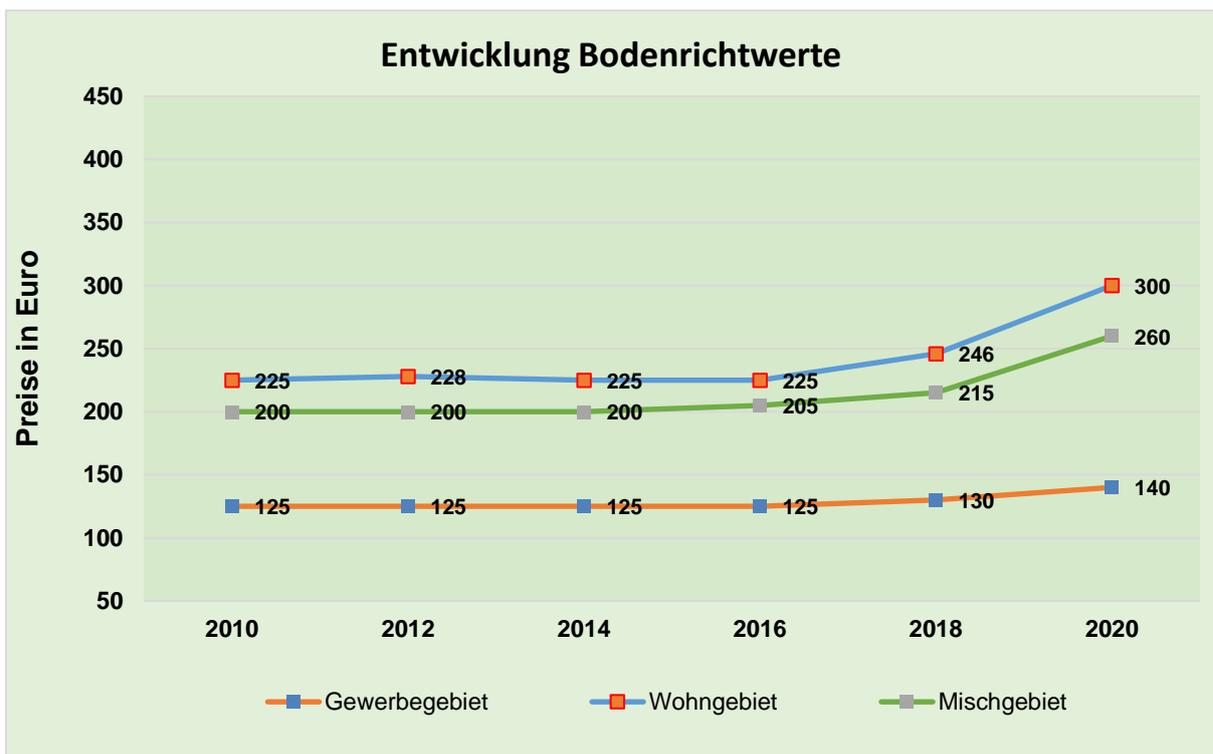
# Ohmden



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	555 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	85 ha
	Landwirtschaftsfläche	306 ha
	Waldfläche	155 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	1.723
	davon Ausländer	142
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	78
	Berufseinpender	59
	Berufsauspendler	683
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	569
	Bestand an Wohnungen	798
	Veränderungen zum Vorjahr	0,0 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1825-010	Grubäcker	W	≤ 600 qm	0,6	320,-- €
1825-020	Weitgassbett	W	≤ 600 qm	0,6	280,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1825-030	Ortskern	M	≤ 600 qm	0,8	240,-- €
1825-040	Dorfwiesenweg	M	≤ 600 qm	0,7	280,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

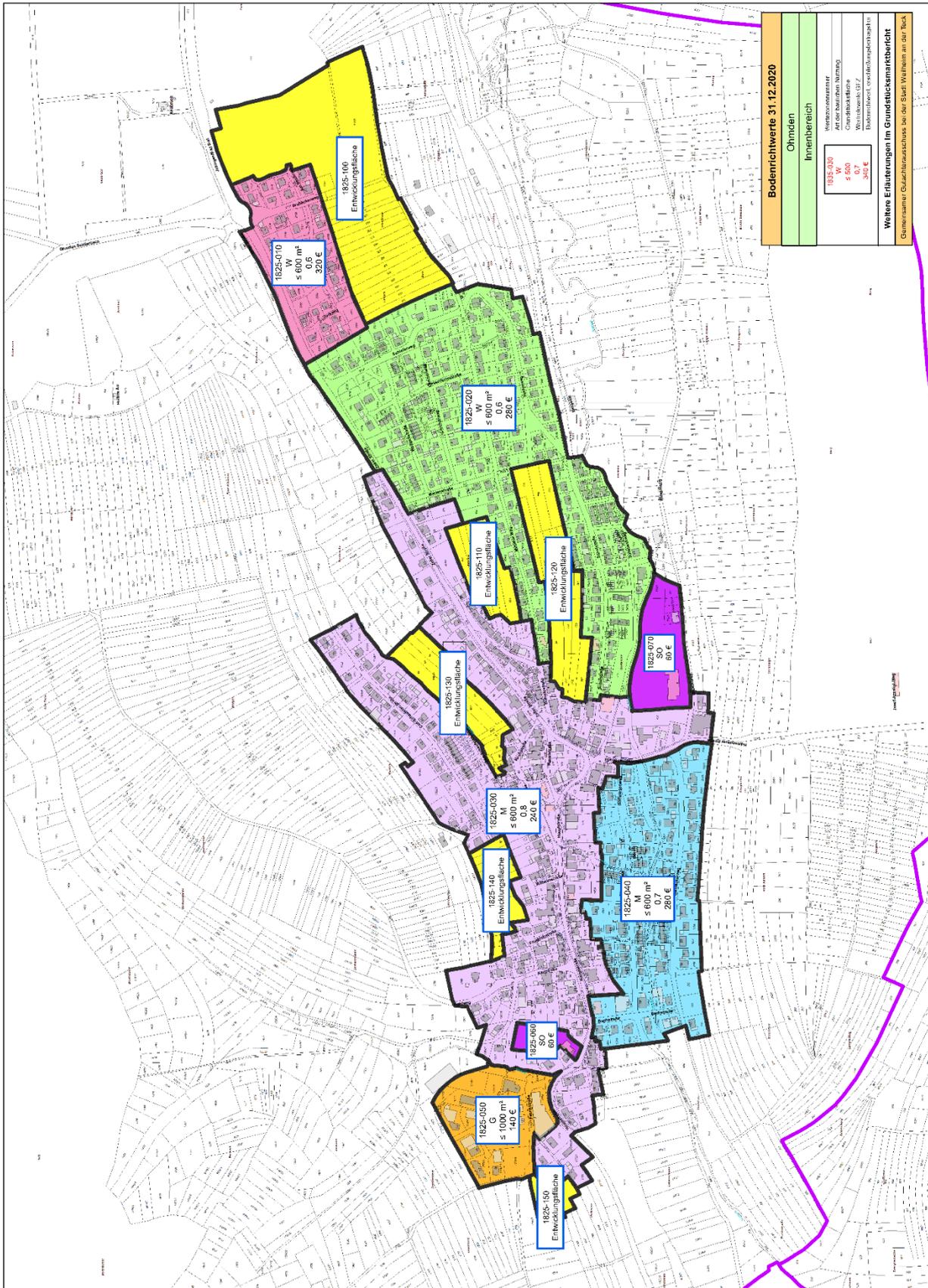
Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1825-050	Am Berbach	G	≤ 1.000 qm		140,-- €

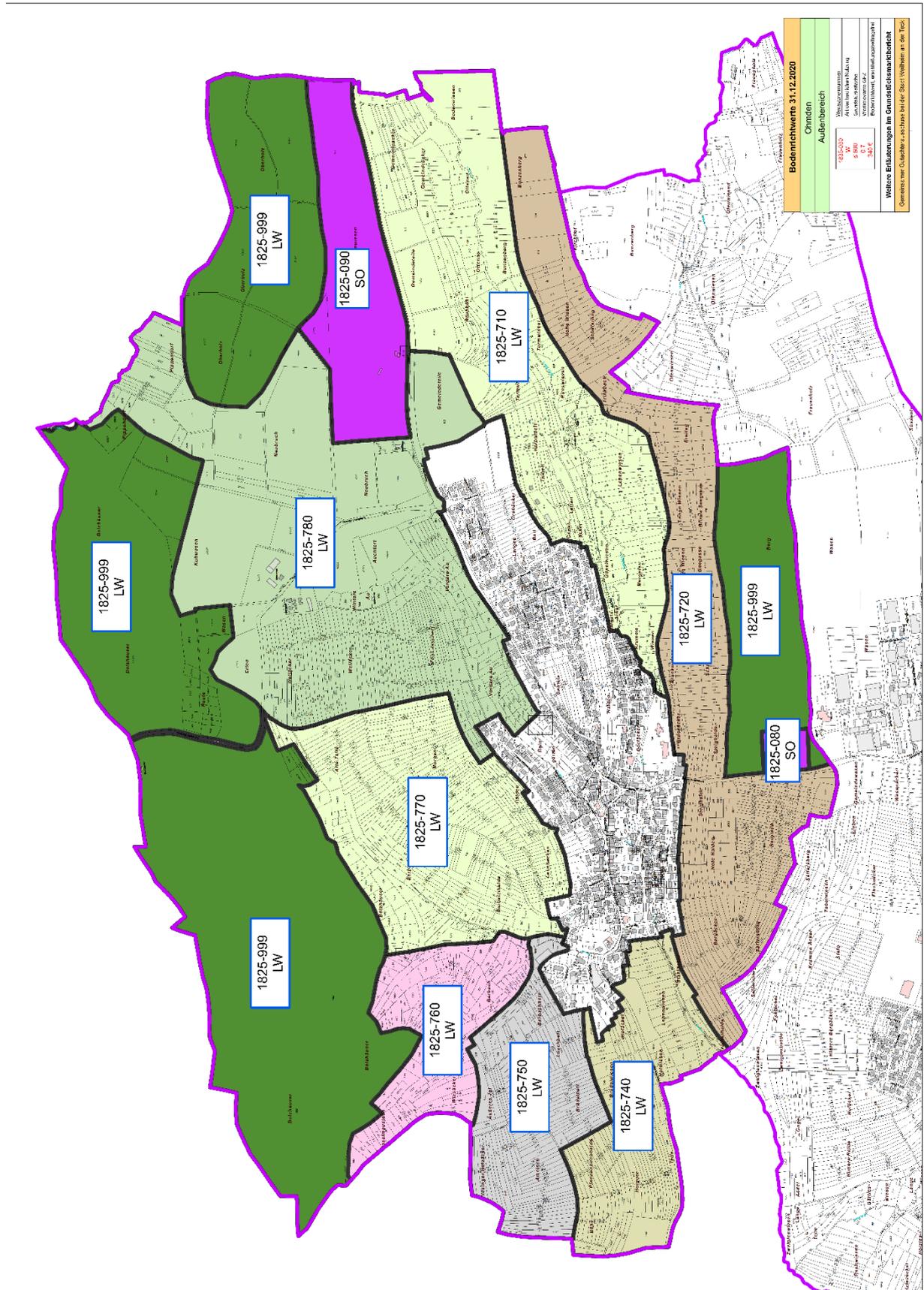
### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1825-060	Friedhof	SO			60,-- €
1825-070	Wiestalhalle	SO			60,-- €
1825-080	Sportgelände	SO			20,-- €
1825-090	Golfplatz	SO			4,-- €
1825-100	Entwicklungsfläche				(*)
1825-110	Entwicklungsfläche				(*)
1825-120	Entwicklungsfläche				(*)
1825-130	Entwicklungsfläche				(*)
1825-140	Entwicklungsfläche				(*)
1825-150	Entwicklungsfläche				(*)

### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1825-710	Lehenwiesen	1,00 €	1,50 €
1825-720	Lange Wiesen / Bergteile	0,90 €	1,35 €
1825-740	Hofhalde	0,50 €	0,75 €
1825-750	Steinäcker	0,90 €	1,35 €
1825-760	Haselmausloch	0,75 €	1,15 €
1825-770	Morgen	1,10 €	1,70 €
1825-780	Weiläcker / Vordere Au	0,80 €	1,20 €
1825-999	Waldfläche	0,50 €	





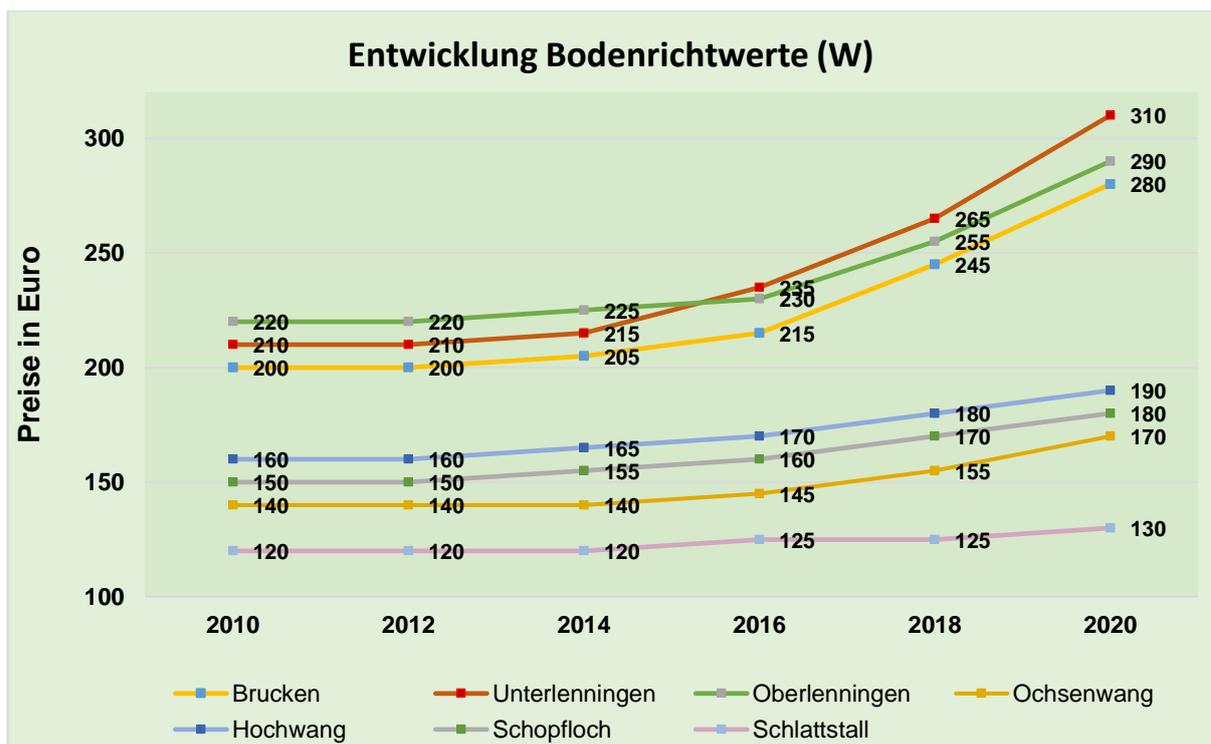
# Lenningen



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	4.143 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	446 ha
	Landwirtschaftsfläche	1.877 ha
	Wald	1.732 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	8.219
	davon Ausländer	1.462
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	1.495
	Berufseinpender	845
	Berufsauspendler	2.883
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	2.511
	Bestand an Wohnungen	3.902
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 0,6 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Ortsteil Brucken	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-011	Brucken-Ost	W	≤ 500 qm	0,6	290,-- €
1978-031	Brucken-West	W	≤ 500 qm	0,6	270,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Ortsteil Brucken	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-021	Kirchheimer Straße	M	≤ 500 qm	0,8	220,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Ortsteil Brucken	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-041	Kanalstraße	G	≤ 2.000 qm		150,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Ortsteil Brucken	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-051	Friedhof	SO			60,-- €
1978-061	Kindergarten	SO			60,-- €

### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Ortsteil Unterlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-010	Hölderlin-, Bissinger-, Engelhofstr.	W	≤ 500 qm	0,6	310,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Ortsteil Unterlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-020	Eisenbahn-, Bad-, Brühlstraße	M	≤ 500 qm	0,7	250,-- €
1978-030	Kirchheimer Straße	M	≤ 500 qm	0,8	220,-- €
1978-090	Unterlenningen Süd-West	M	≤ 500 qm	0,7	250,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Ortsteil Unterlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-040	Gänsäcker-, Daimlerstraße	G			120,-- €
1978-100	Austraße	G			120,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Ortsteil Unterlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1978-050	Friedhof	SO			
1978-070	Schulbereich	SO			
1978-080	Sportgelände	SO			

### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Ortsteil Oberlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-010	Tobelstraße, Eiben-, Heerweg	W	≤ 500 qm	0,6	310,-- €
1976-030	Oberlenningen-West	W	≤ 500 qm	0,7	280,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Ortsteil Oberlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-020	Burgtobelweg	M	≤ 500 qm	0,8	220,-- €
1976-040	Hofstraße	M	≤ 600 qm	0,8	190,-- €
1976-070	Marktstraße	M	≤ 500 qm	0,7	220,-- €
1976-080	Hohe Steige / Heerweg	M	≤ 500 qm	0,6	260,-- €
1976-090	Amtgasse / Gutenberger Straße	M	≤ 500 qm	0,7	220,-- €
1976-150	Hirschtalweg	M	≤ 600 qm	0,6	210,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Ortsteil Oberlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-050	Scheufelen-Areal	G			70,-- €
1976-060	Oberer Sand	G			120,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Ortsteil Oberlenningen	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-100	Friedhof	SO			
1976-110	Schulbereich	SO			
1976-120	Schulbereich	SO			
1976-130	Gemeindeverwaltung	SO			
1976-140	Freibad / Sportbereich	SO			

### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Ortsteil Hochwang	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-300	Hochwang	W	≤ 500 qm	0,5	190,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Ortsteil Hochwang	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-310	Gemeinbedarfsfläche	SO			

**BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen**

Zone	Ortsteil Gutenberg	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1975-020	Gutenberg-West	W	≤ 500 qm	0,5	190,-- €
1975-030	Krautländer	W	≤ 500 qm	0,5	190,-- €
1975-040	Südlich der Lindenstraße	W	≤ 500 qm	0,6	120,-- €
1975-050	Gußmann-, Uhlandstraße	W	≤ 500 qm	0,5	190,-- €

**BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen**

Zone	Ortsteil Gutenberg	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1975-010	Haupt-, Lindenstraße	M	≤ 500 qm	0,7	170,-- €
1975-060	Obere Mühlstraße	M	≤ 500 qm	0,5	70 € (ebpf)

**BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen**

Zone	Ortsteil Gutenberg	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1975-070	Kirche	SO			
1975-080	Friedhof	SO			
1975-090	Sportgelände	SO			

**BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen**

Zone	Ortsteil Schopfloch	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1977-020	Grund	W	≤ 600 qm	0,5	180,-- €
1977-040	Föhle	W	≤ 600 qm	0,5	170,-- €

**BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen**

Zone	Ortsteil Schopfloch	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1977-010	Ortszentrum	M	≤ 500 qm	0,7	140,-- €

**BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen**

Zone	Ortsteil Schopfloch	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-030	Härtwasen	G	≤ 1.000 qm		90,-- €

**BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen**

Zone	Ortsteil Schopfloch	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1977-050	Kirche	SO			
1977-060	Rathaus	SO			
1977-070	Gemeinbedarfsfläche	SO			
1977-080	Kindergarten	SO			

### BODENRICHTWERTE für **Mischgebietsflächen**

Zone	Ortsteil Schlattstall	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-011	Schlattstall	M	≤ 500 qm	0,6	130,-- €

### BODENRICHTWERTE für **sonstige Flächen**

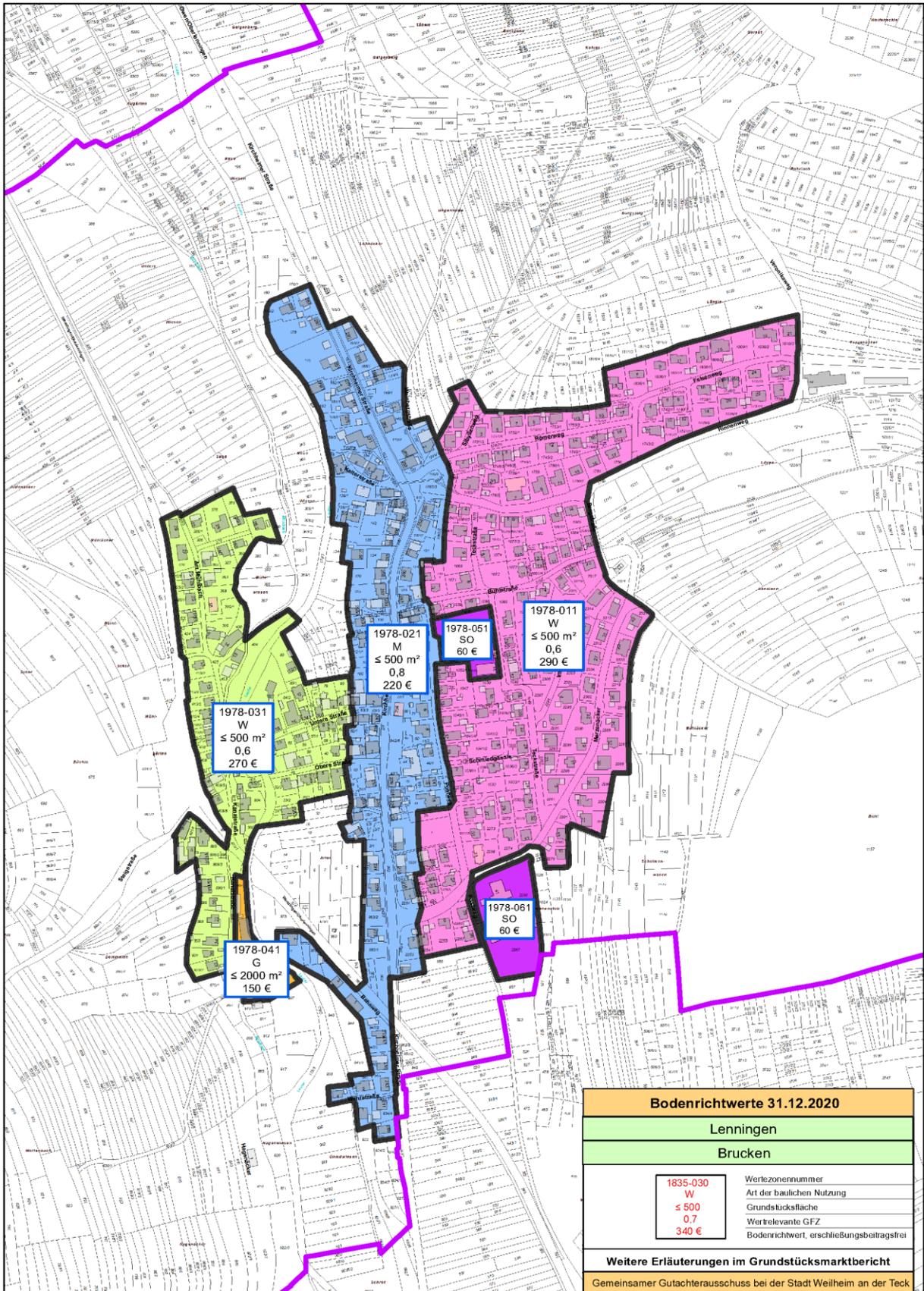
Zone	Ortsteil Schlattstall	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1976-021	Spielplatz	SO			

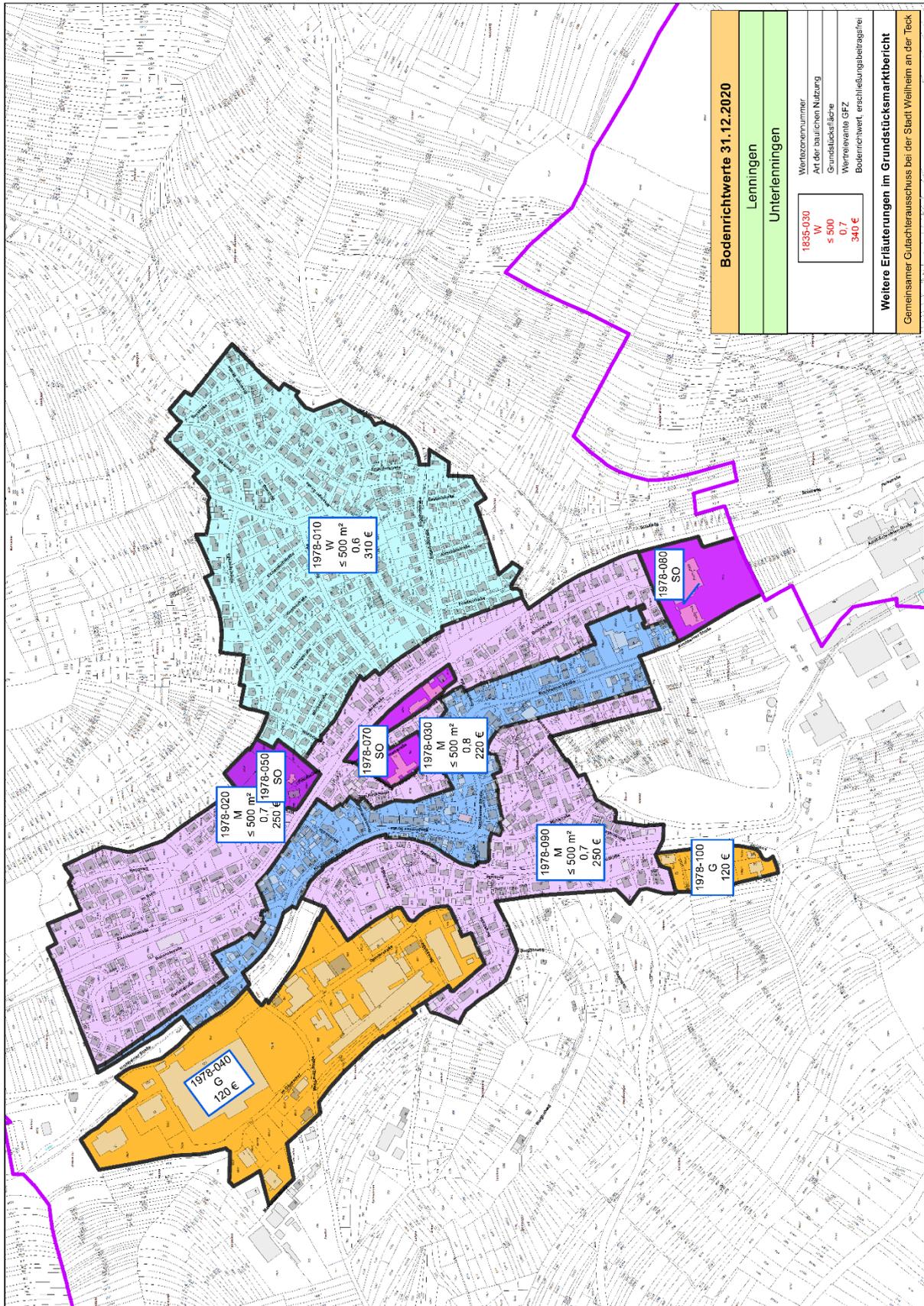
### Bebaubare bzw. bebaute Grundstücke im Außenbereich

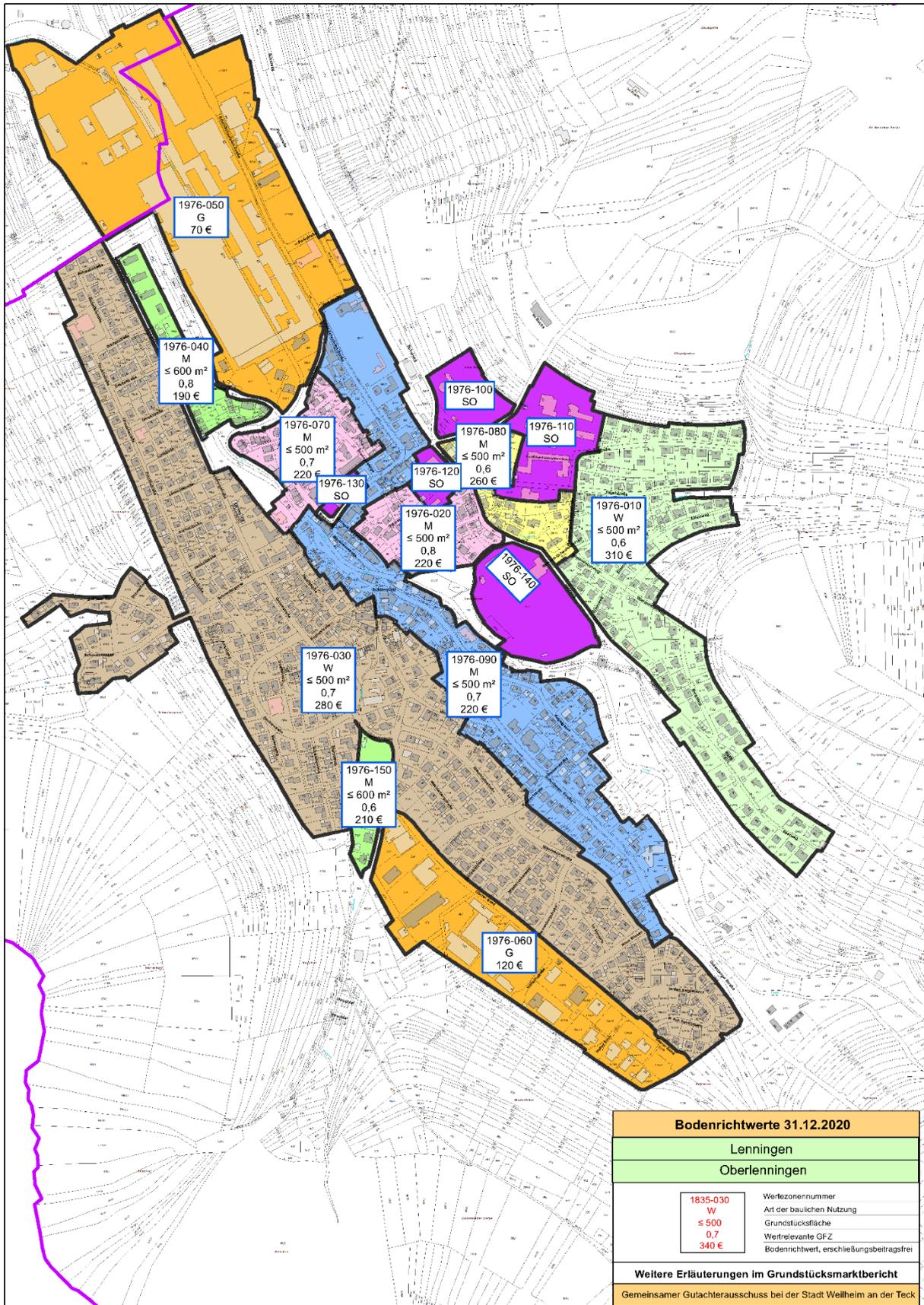
Zone	Torfgrube	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
	Zweigeschossige Bauweise		ca. 500 qm		50,-- €
	Erschließungsbeitragspflicht teilweise gegeben				

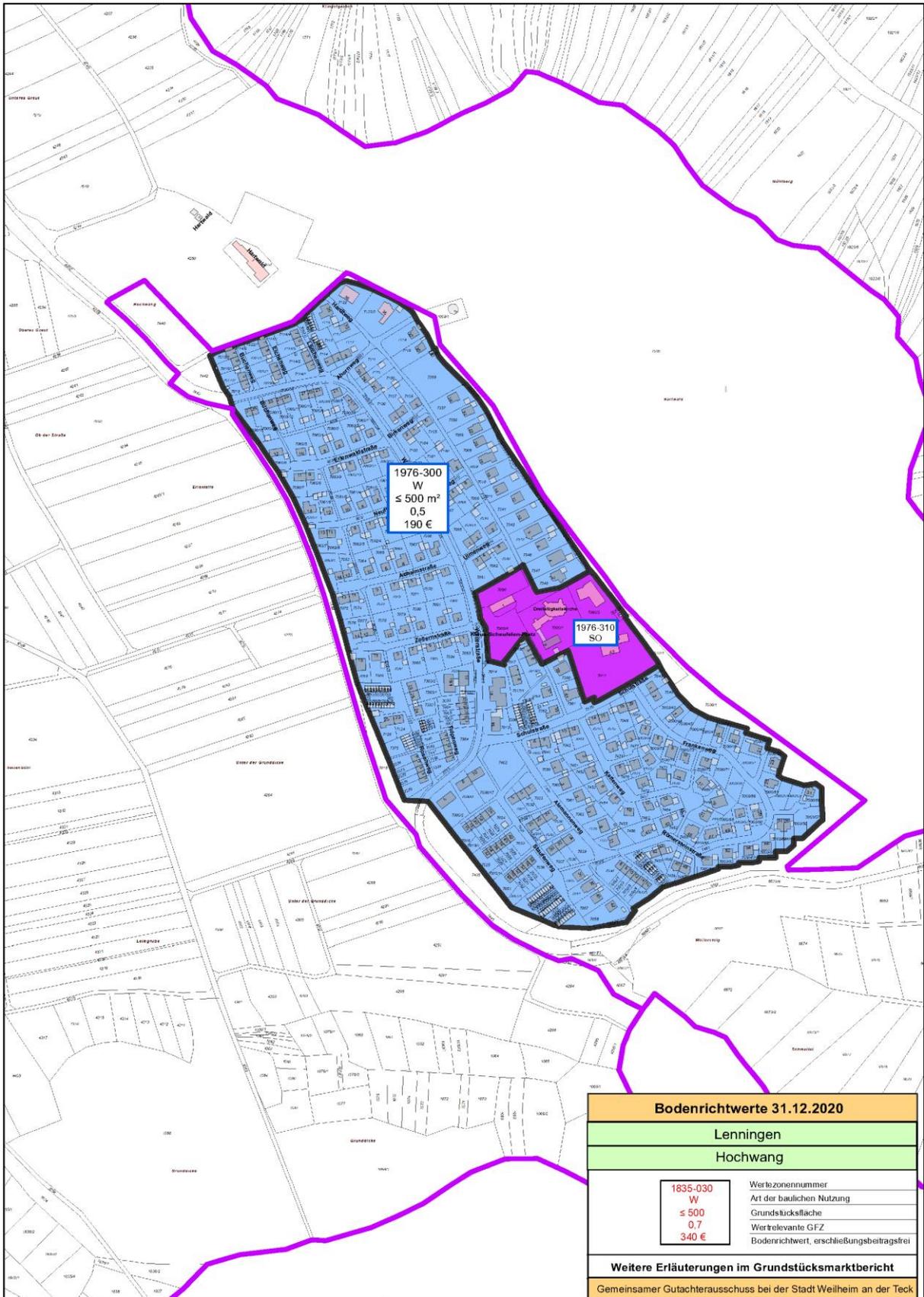
Zone	Krebsstein	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
	Zweigeschossige Bauweise		ca. 500 qm		40,-- €
	Erschließungsbeitragspflicht teilweise gegeben				

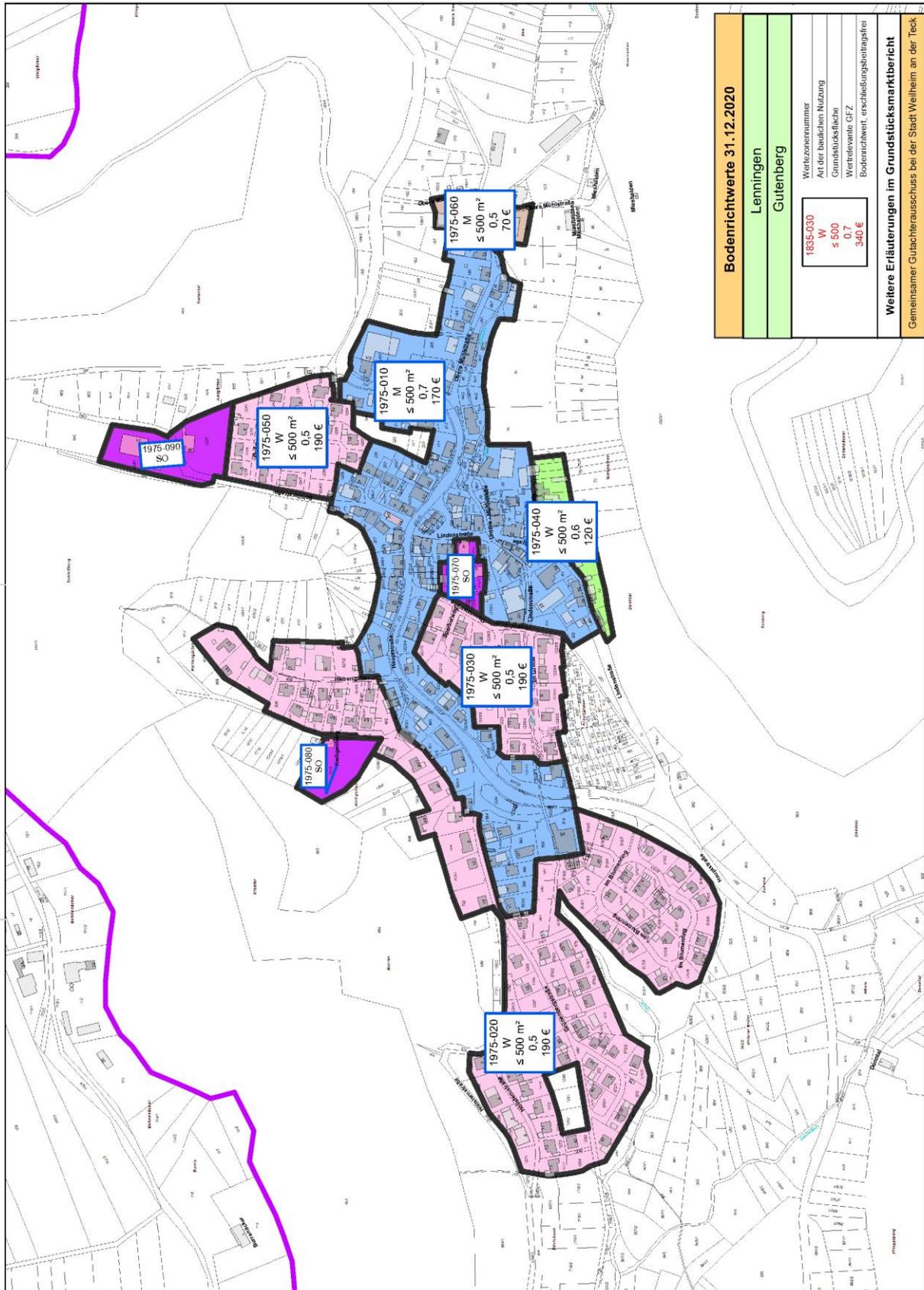
Zone	Engelhof / Diepoldsburg	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
	Zweigeschossige Bauweise		ca. 500 qm		40,-- €
	Erschließungsbeitragspflicht teilweise gegeben				



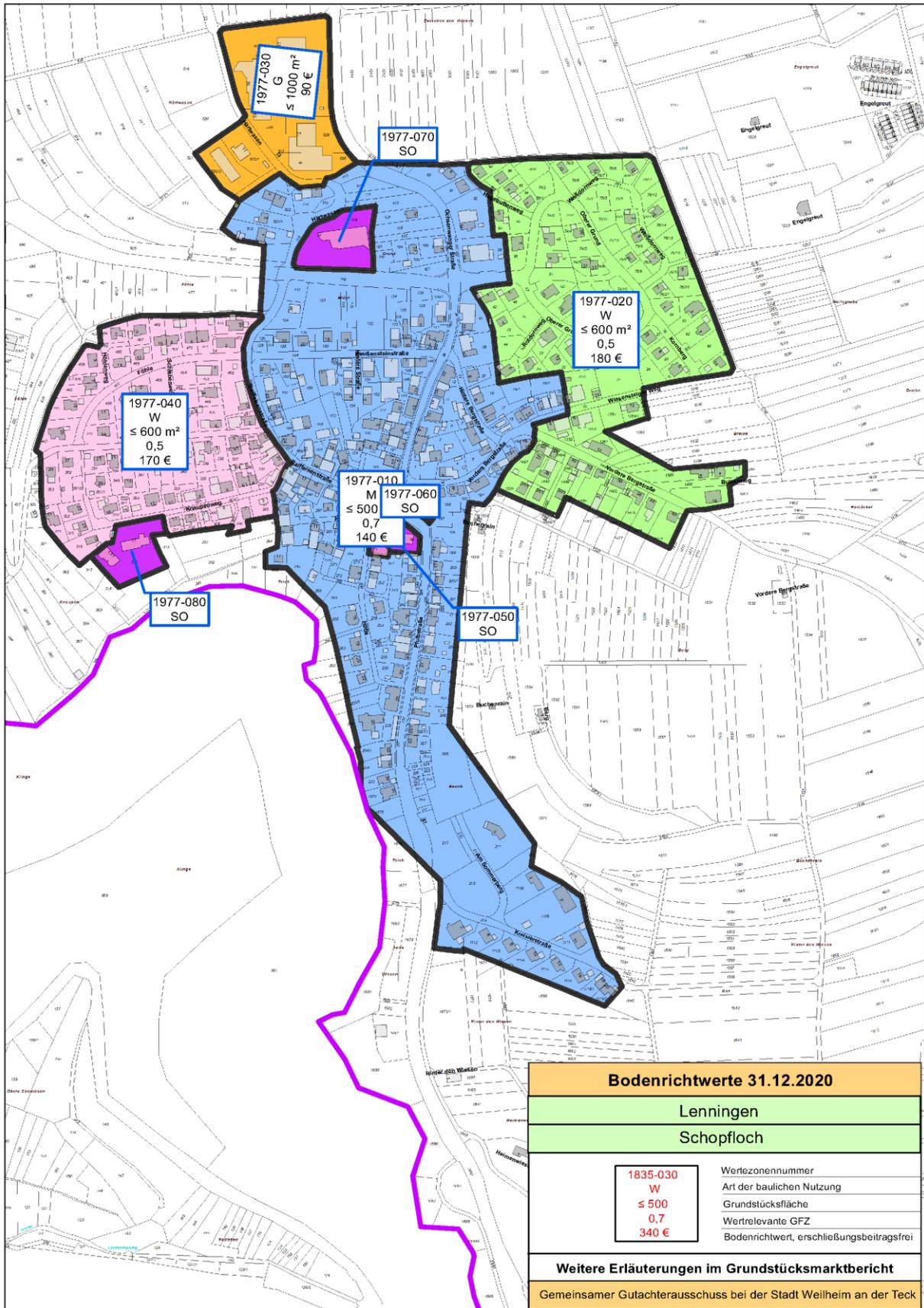


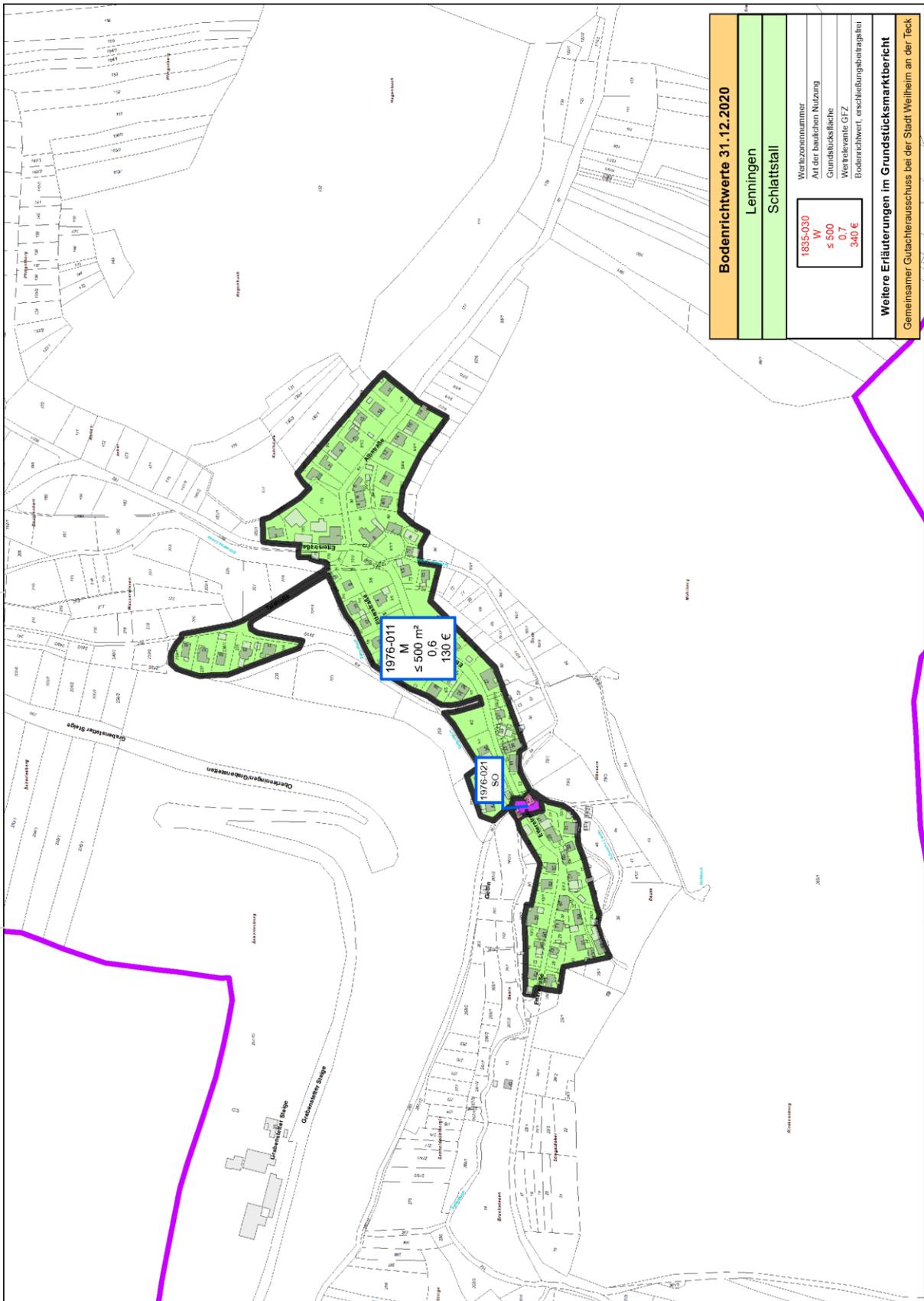






<b>Bodenrichtwerte 31.12.2020</b>	
Lenningen	
Gutenberg	
1835-030	Wertzone
W	Art der baulichen Nutzung
≤ 500	Grundstückliche
0,7	Wertrelevante GFZ
340 €	Bodenrichtwert, erschließungsbeitragfrei
<b>Weitere Erläuterungen im Grundstücksmarktbericht</b>	
Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Weilheim an der Teck	





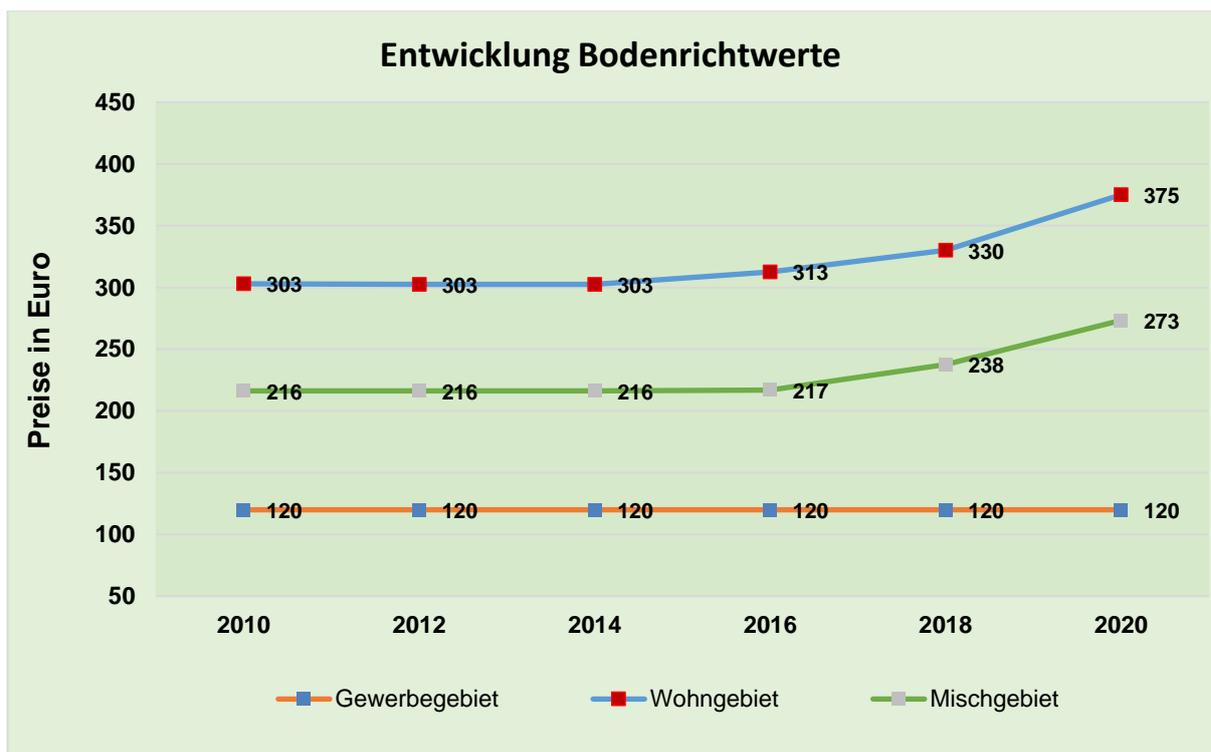
# Owen



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	970 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	150 ha
	Landwirtschaftsfläche	607 ha
	Waldfläche	202 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	3.420
	davon Ausländer	446
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	1.538
	Berufseinpender	1.322
	Berufsauspendler	1.257
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	984
	Bestand an Wohnungen	1.594
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 0,4 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1965-010	Östlich Kirchheimer Straße	W	≤ 600 qm	0,7	340,-- €
1965-020	Schmiedsäcker / Oberer Rinnenweg	W	≤ 600 qm	0,6	410,-- €
1965-030	Im Grund / Hinter der Steige	W	≤ 600 qm	0,6	400,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	GFZ	Wert/qm
1965-040	Ortskern	M	≤ 300 qm	0,8	280,-- €
1965-050	Westlich der Teckbahn	M	≤ 500 qm	0,8	290,-- €
1965-060	Östlich der Teckbahn	M	≤ 600 qm	0,7	250,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

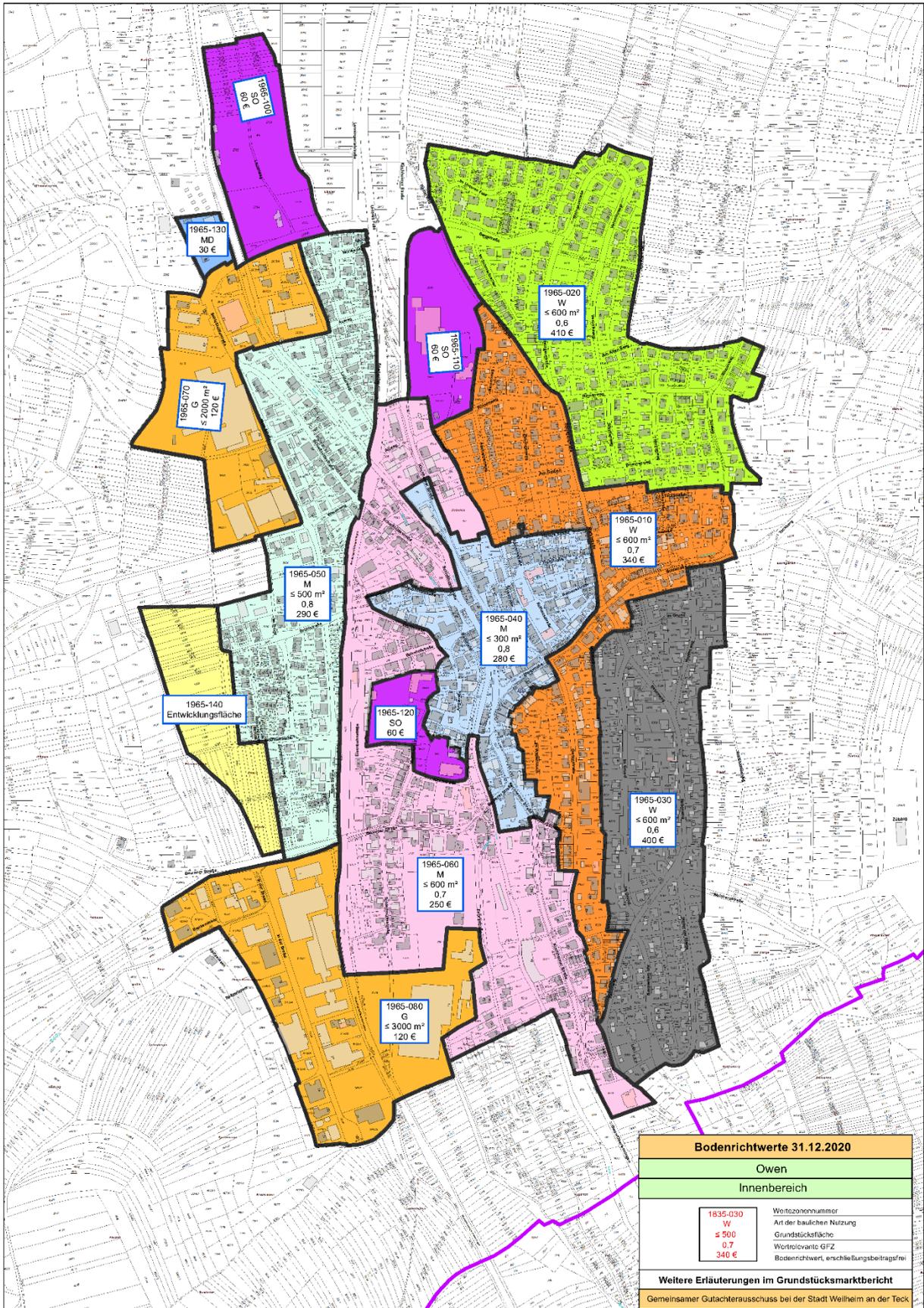
Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1965-070	Gewerbe West	G	≤ 2.000 qm		120,-- €
1965-080	Gewerbe Braike	G	≤ 3.000 qm		120,-- €

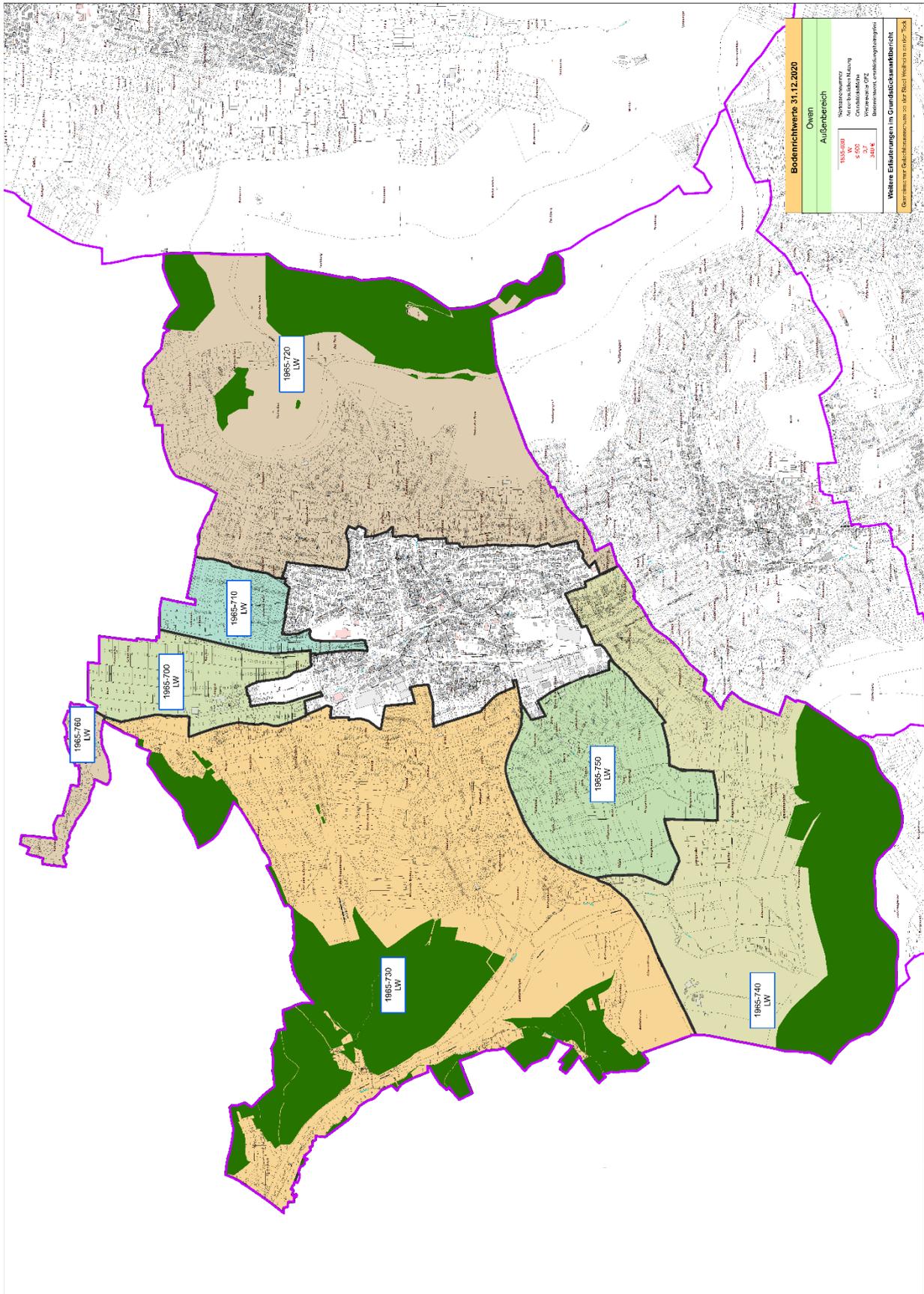
### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1965-100	Sportgelände „Lauterweg“	SO			60,-- €
1965-110	Teckhalle	SO			60,-- €
1965-120	Friedhof / Kirche	SO			60,-- €
1965-130	An der Lauter	MD			
1965-140	Pflaumenäcker	E			

### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1965-700	Köchin / Äule	1,30 €	2,40 €
1965-710	Unteres Feld	1,10 €	2,40 €
1965-720	Teckberg	0,70 €	
1965-730	Vor Eichholz / Eichholzteich	1,10 €	2,20 €
1965-740	Vor dem Berg / Schleifmühle	1,00 €	1,60 €
1965-750	Halde / Spitzwiesen	0,90 €	2,80 €
1965-760	Fahrtobel	0,70 €	
1965-999	Waldfläche	0,50 €	





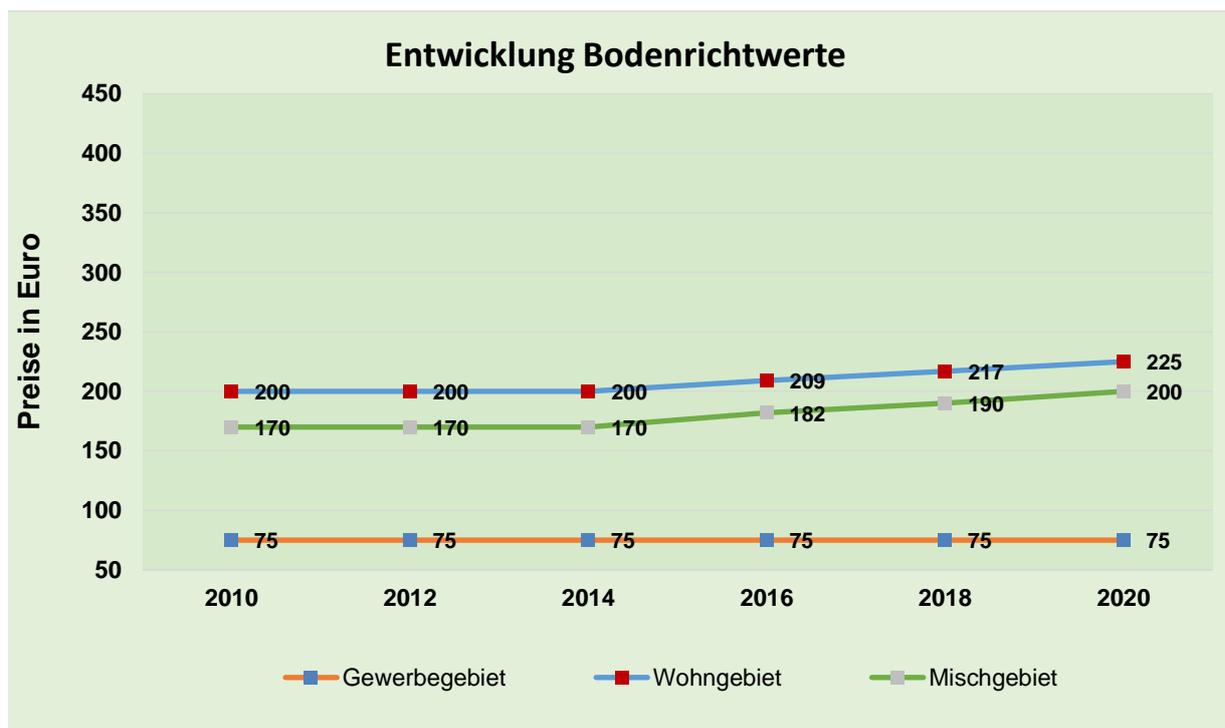
# Erkenbrechtsweiler



## Strukturdaten: (2020)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

<b>Gemeindegebiet:</b>	Gemarkungsfläche	693 ha
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	108 ha
	Landwirtschaftsfläche	335 ha
	Waldfläche	228 ha
<b>Bevölkerung:</b>	Einwohnerzahl	2.163
	davon Ausländer	196
<b>Erwerbstätigkeit:</b>	Arbeitsplätze am Ort	351
	Berufseinpender	239
	Berufsauspendler	866
<b>Wohnungsbau:</b>	Wohngebäude	658
	Bestand an Wohnungen	979
	Veränderungen zum Vorjahr	+ 0,3 %



### BODENRICHTWERTE für Wohnbauflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1970-010	Hartbühl / Hardtacker	W	≤ 600 qm	0,5	220,-- €
1970-020	Obere Wiesen / Zapfenacker	W	≤ 600 qm	0,6	230,-- €

### BODENRICHTWERTE für Mischgebietsflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1970-030	Uracher Straße / Burgweg	M	≤ 500 qm	0,7	200,-- €

### BODENRICHTWERTE für Gewerbeflächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1970-040	Weileracker	G	≤ 3.000 qm		80,-- €

### BODENRICHTWERTE für sonstige Flächen

Zone	Bezeichnung	Nutzung	Fläche	WGFZ	Wert/qm
1970-050	Sportgelände	SO			60,-- €
1970-060	Friedhof / Bauhof	SO			60,-- €
1970-070	Sportgelände	SO			60,-- €

### BODENRICHTWERTE für den Außenbereich

Zone	Bezeichnung	Grünland	Ackerland
1970-710	Burgwälder	1,10 €	2,00 €
1970-720	Feilacker / Sand	1,20 €	2,00 €
1970-730	Hochholz	1,10 €	2,00 €
1970-999	Waldfläche	0,50 €	

