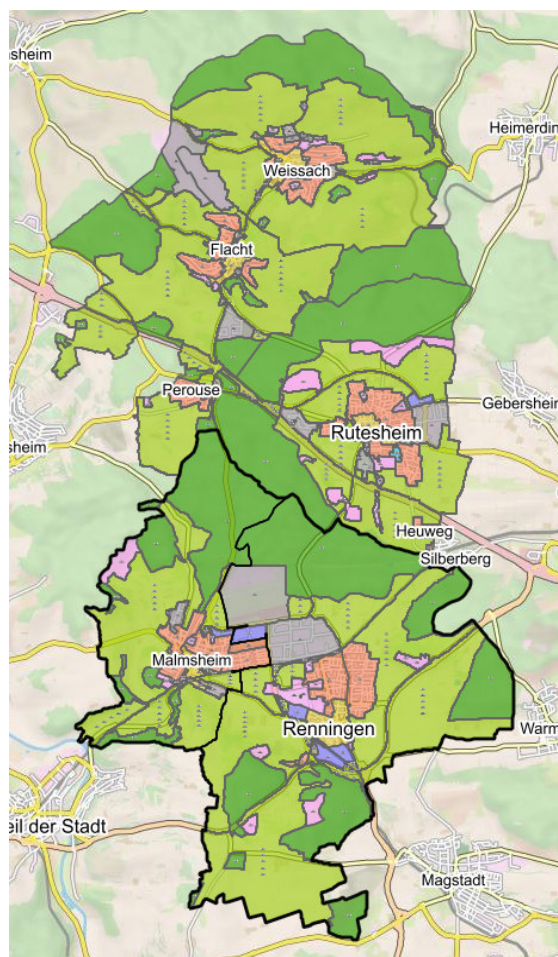


**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Renningen, Rutesheim und Weissach**

Grundstücksmarktbericht 2023

Renningen, Rutesheim und Weissach

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Überarbeitet am 11.11.2023



Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach

Hauptstraße 1
71272 Renningen
Telefon: 07159/924-167
Telefax: 07159/924-192

E-Mail: Gutachterausschuss@Renningen.de

Homepage: <https://www.renningen.de/stadtentwicklung/grundstuecke-immobilien/grundstuecksbewertung/>

1 Informationen zum Gemeinsamen Gutachterausschuss

Geschäftsstelle:

Stadtverwaltung Renningen
-Baurechtsamt-
Frau Petra Just, Zimmer 02
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Telefon (07159) 924-134
E-Mail: Petra.Just@Renningen.de

Auskünfte:

zum Preisbericht, aus der Kaufpreissammlung, über
Bodenrichtwerte, über Gutachten und über weitere Daten
für die Wertermittlung:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und
Weissach
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Angela Kirsch-Brenner, Zimmer 09
Telefon (07159) 924-167
E-Mail: Angela.Kirsch-Brenner@Renningen.de

**Anträge auf
Wertermittlung:**

Gemeinsamer Gutachterausschuss -Geschäftsstelle-
Hauptstraße 5, 71272 Renningen
Frau Angela Kirsch-Brenner, Zimmer 09,
Telefon (07159) 924-167
Frau Petra Just, Zimmer 02
Telefon (07159) 924-134
E-Mail: Gutachterausschuss@Renningen.de

Gutachter/in:

Herr Hartmut Marx -Stadtbaumeister Renningen- (Vorsitzender)
Frau Angela Kirsch-Brenner - (stv. Vorsitzende)

Herr Stadtrat Jochen Breutner-Menschick (Renningen)
Herr Stadtrat Thomas Mauch (Renningen)
Herr Stadtrat Jürgen Lauffer (Renningen)
Herr Oliver Faas (Renningen)
Herr Martin Grötzing (Renningen)

Herr Dieterle-Bard -Stadtbaumeister Rutesheim- (Rutesheim)
Herr Stadtrat Alexander Vetter (Rutesheim)
Herr Stadtrat Ulrich Schenk (Rutesheim)
Herr Stadtrat Ulrich Servay (Rutesheim)

Herr Gerhard E. Böhmler (Weissach)
Herr Georg Frick (Weissach)
Herr Walter Kost (Weissach)

**Gutachter der
Finanzbehörde
zur Ermittlung
der Richtwerte:**

Herr Tobias Giese

1. Vorbemerkung

Seit dem 01.01.2020 arbeiten Renningen, Rutesheim und Weissach bei der Aufgabenerledigung des Gutachterausschusses im Bereich der Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewertung interkommunal zusammen. Durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung haben die Gemeinden von Renningen, Rutesheim und Weissach den Zusammenschluss ihrer bisher eigenständigen Gutachterausschüsse zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss vereinbart.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht aus dem 1. Vorsitzenden und seiner Stellvertreterin sowie 12 ehrenamtlichen Gutachtern. Davon kommen 5 aus Renningen, 4 aus Rutesheim und 3 aus Weissach. Die ehrenamtlichen Gutachter sind jeweils auf die Dauer von 4 Jahren bestellt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Sachverständigengremium gemäß § 192 BauGB, dessen gesetzliche Aufgabe darin besteht, auf der Grundlage der von ihm geführten Kaufpreissammlung durch

- Erstattung von Wertgutachten und
- Richtwertermittlungen

zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen, sowie durch

- Bereitstellung weiterer erforderlicher Daten für Wertermittlungen und
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

generell die Grundlagen für Wertermittlungen im Immobilienbereich in den Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach zur Verfügung zu stellen.

Die Bodenrichtwerte sind nach §196 BauGB alle 2 Jahre neu zu veröffentlichen.

Den ersten Bericht des Gemeinsamen Gutachterausschuss über die in den jeweiligen Gemeindegebieten Renningen, Rutesheim und Weissach durchgeführten Ermittlungen und Auswertungen der Bodenwerte wurde 2021 veröffentlicht. Dieser bezog sich auf den Stichtag 31.12.2021 und die Jahre 2019/ 2020.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte für das Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG). Ausgewertet wurde hier das Jahr 2021.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 weist nun die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 aus. Ausgewertet wurde das Jahr 2022. Die nächsten Bodenwerte werden zum Stichtag 31.12.2024 ermittelt.

Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses. In ihr sind die für Wertermittlungen wesentlichen Vertragsinhalte mit den werterheblichen Grundstücksmerkmalen aller Eigentumsübertragungen von unbebauten und bebauten Grundstücken im Berichtszeitraum und für den jeweiligen Verwendungszweck (hier: Marktbericht) gespeichert.

Die datenschutzkonforme Auswertung der in der Kaufpreissammlung dokumentierten und grundstücksbezogenen Daten und die daraus resultierende Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, haben eine erhebliche Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung von Grundstücken.

Der daraus abgeleitete Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses spiegelt das Geschehen des Grundstücksmarktes in Renningen, Rutesheim und Weissach wieder und enthält insbesondere Informationen über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den einzelnen Ortsteilen Renningen, Malmsheim, Rutesheim, Prouse, Weissach und Flacht.

Der Bericht steht Bewertungssachverständigen und Privatpersonen zur Verfügung. Dieser kann gegen eine Gebühr, die in der jeweils gültigen Satzung festgelegt ist, als PDF-Datei oder in schriftlicher Form erworben werden.

Die mitgeteilten Richtwerte und erforderlichen Daten für Wertermittlungen können die sachverständige Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen!

2 Rahmenbedingungen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2021 und 01.01.2022) erfolgte mit der Gesetzesgrundlage der ImmoWertV2010. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2023) wurde als Gesetzesgrundlage die ImmowertV2021 genommen.

2.1 Grundsteuer

Am 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht das derzeitige gültige System der Grundsteuer für verfassungswidrig. Die bisherige Berechnung beruhte noch auf veralteten Daten und Wertverhältnissen. Die ermittelten Einheitswerte waren aus den Jahren 1964, in Ostdeutschland sogar aus dem Jahr 1935. Der Gesetzgeber wurde durch das Verfassungsgericht verpflichtet, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. Ab 2025 muss das neue Grundsteuerrecht angewendet werden. Das bedeutet, dass erstmals für das Jahr 2025 die Grundsteuer B nach der neuen Berechnungsmethode gezahlt werden wird. Die Grundsteuer B gilt für alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die nicht der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zuzurechnen sind.

Das Land Baden-Württemberg hat im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) erlassen und regelt damit die Grundsteuerreform landesspezifisch.

Die Umsetzung der neuen Grundsteuerreform erfolgt über die Finanzverwaltung. Die Erhebung der Grundsteuer soll über ein bürger- und verwaltungsfreundliches Verfahren auf der Grundlage flächendeckender, gemeindebezogener Bodenrichtwerte erfolgen. Die erforderlichen Daten mit dem Stichtag 01.01.2022 werden in das Bodenrichtwertinformationssystem (Boris-BW) eingestellt und können von dort abgerufen werden.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat die Daten zum **01.07.2022** über das Bodeninformationssystem (BorisBW) bereitgestellt.

Die Bodenrichtwerte 2022 der Grundstücke der Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach können unter folgendem Link auf dem Internetportal Boris BW eingesehen werden:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem
der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg.

BORIS-BW Bodenrichtwerte Grundsteuer B

Adresse, Flurstückskennzeichen

Adresse, Flurstückskennzeichen

Bodenrichtwerte und Flurstücksflächen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt für bebaute und unbebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen)

Hinweis: Die in diesem Teil bereitgestellten Informationen sind ausschließlich für die Grundsteuererklärung (Grundvermögen) zu verwenden!
Weitere bereitgestellte Bodenrichtwerte finden Sie im Teil BORIS-BW

2.2 ImmoWertV2021

Die ImmoWertV 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Die ImmoWertV fasst die Bodenrichtwertlinie, die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie, die Ertragswertrichtlinie, die Wertermittlungsrichtlinie (WertR2006) und die Normalherstellungskosten (NHK 2010) in einem Regelwerk zusammen.

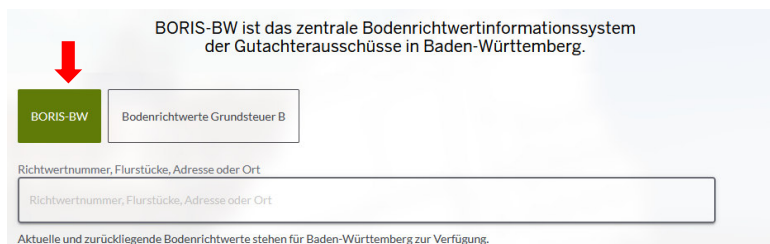
Die ImmoWertV 2021 vereinheitlicht die Verkehrswert- und die Bodenwertermittlung. Sie wurde am 19.07.2021 veröffentlicht und seit dem 01.01.2022 verbindlich durch die Gutachterausschüsse anzuwenden. Dieses Regelwerk ist bundesweit anzuwenden.

Die erläuternden Hinweise zu den einzelnen Vorschriften und Anlagen, die Muster-Anwendungshinweise sollen mit der neuen ImmoWertA ergänzt werden. Die ImmoWert A wurde noch nicht beschlossen bzw. es wurde bisher nur ein Entwurf veröffentlicht, der sich noch in Abstimmung befindet.

Desweiteren ist eine Überarbeitung und Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 notwendig. Diese wird bis zum 31.12.2024 angestrebt.

Die Bodenrichtwerte 2023 der Grundstücke der Gemeinden Renningen, Rutesheim und Weissach können unter folgendem Link auf dem Internetportal Boris BW eingesehen werden:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>



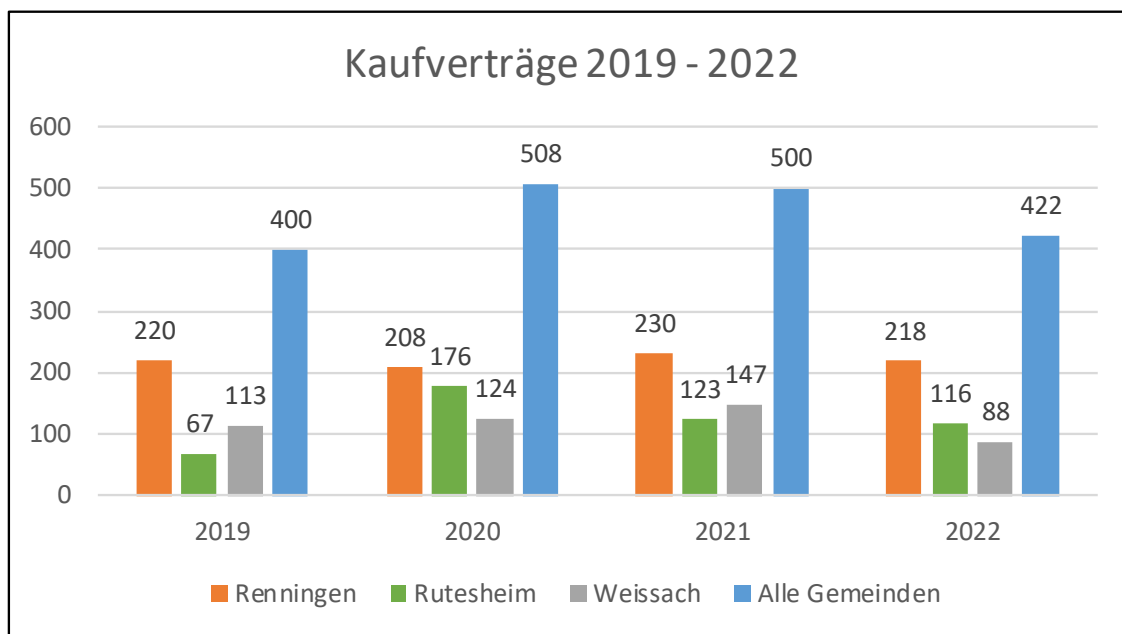
Hier sind die Bodenrichtwertkarten von 2021, 2022 und 2023 einsehbar.

3 Grundstücksverkehr

3.1 Einwohner und Fläche Stichtag 01.01.2023

Gemeinde	Einwohner ca.	Gemarkungs- flächen
Renningen	11.172	2.147 ha
Malmsheim	7.239	965 ha
Rutesheim	9.934	1.386 ha
Perouse	1.376	273 ha
Weissach	4.648	1.373 ha
Flacht	3.081	846 ha

3.2 Gesamtstatistik aus der Kaufpreissammlung



Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

3.3 Verkaufte Flächen 2019-2022

	Renningen			Malsheim		
	Flächen m²	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €	Flächen m²	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €
unbebaute Flächen 2019	10.901	14	1.565.913	21.012	20	6.995.207
unbebaute Flächen 2020	31.335	19	2.372.884	19.015	18	6.647.826
unbebaute Flächen 2021	23.506	20	6.578.928	21.790	26	7.001.415
unbebaute Flächen 2022	29.180	17	4.135.347	35.904	56	17.063.805
Flächen Wohnen 2019	17.408	31	13.566.085	11.078	28	13.227.572
Flächen Wohnen 2020	17.876	35	16.533.730	10.306	30	17.001.538
Flächen Wohnen 2021	15.751	45	25.122.534	9.145	29	17.475.923
Flächen Wohnen 2022	15.817	32	20.251.320	21.444	60	27.418.870
Flächen Gewerbe 2019	25.064	6	14.985.608	16.544	5	3.302.600
Flächen Gewerbe 2020	48.631	4	41.493.280	4.021	3	2.042.400
Flächen Gewerbe 2021	60.046	7	138.455.163	19.348	4	9.006.000
Flächen Gewerbe 2022	26.937	7	13.213.500	14.955	2	5.871.000
Agrarland 2019	11.314	11	468.524	13.651	12	2.018.020
Agrarland 2020	32.860	16	349.739	8.864	7	2.085.976
Agrarland 2021	14.715	15	635.053	19.337	24	4.091.415
Agrarland 2022	15.068	12	241.677	19.159	13	216.725
Wohnungseigentum 2019	5.666	55	15.794.367	4.252	43	56.714.640
Wohnungseigentum 2020	8.943	61	20.909.225	2.672	28	7.760.150
Wohnungseigentum 2021	6.166	63	24.734.013	3.097	29	11.998.250
Wohnungseigentum 2022	4.899	57	19.535.507	2.288	20	7.947.800

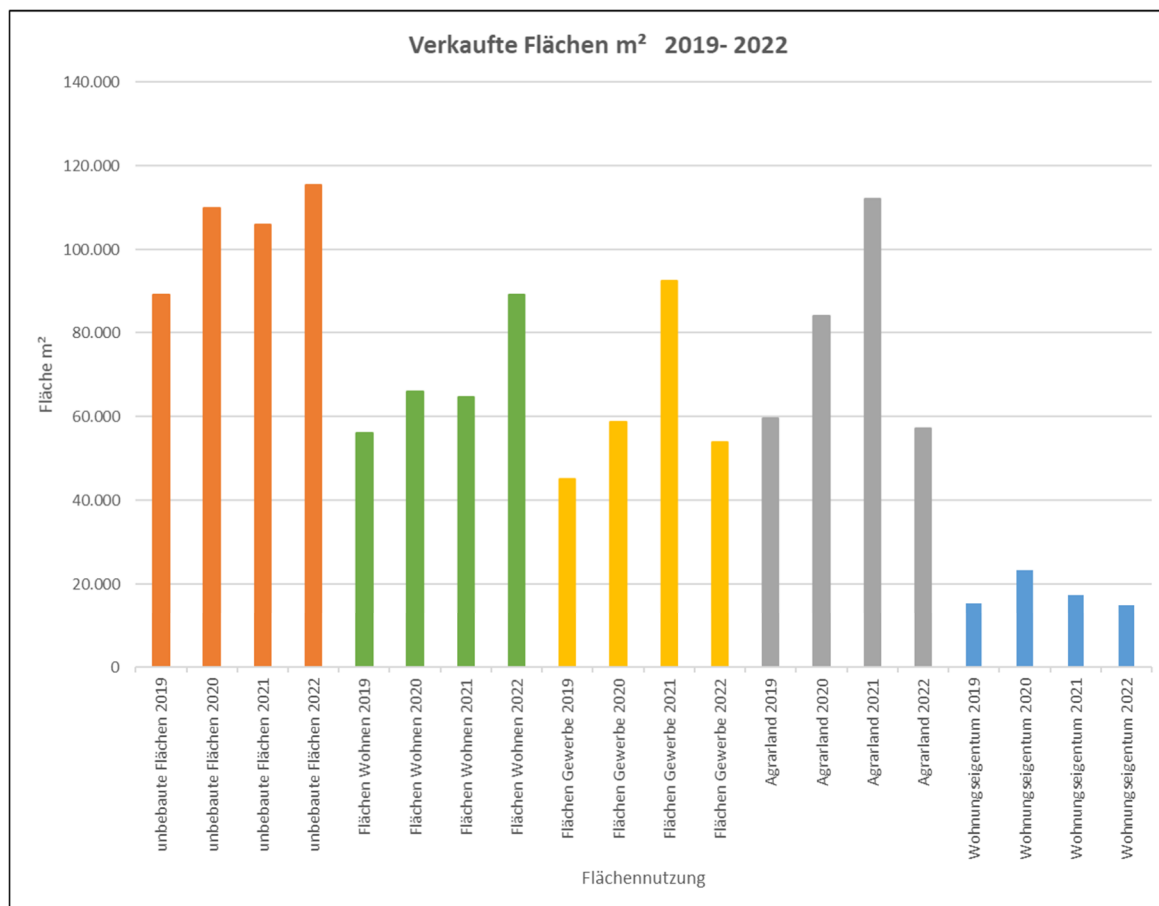
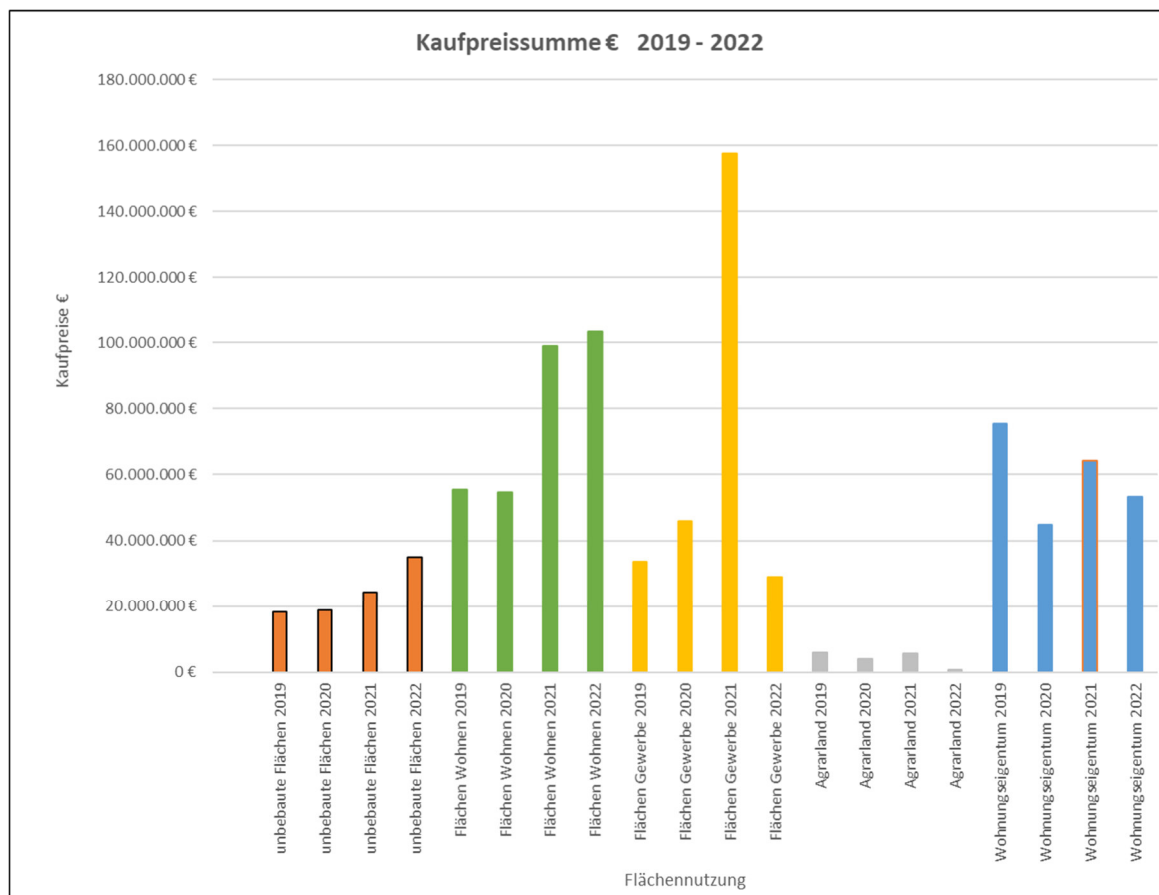
	Rutesheim			Perouse		
	Flächen m²	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €	Flächen m²	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €
unbebaute Flächen 2019	19.034	29	3.123.354	2.853	2	8.224
unbebaute Flächen 2020	26.305	35	5.148.643	5.536	11	304.310
unbebaute Flächen 2021	17.616	33	6.746.823	5.377	4	161.113
unbebaute Flächen 2022	34.252	17	10.310.715	3.569	4	348.310
Flächen Wohnen 2019	7192	16	8683300	998	2	1045000
Flächen Wohnen 2020	15.179	43	24.629,59	1.604	7	2.907.800
Flächen Wohnen 2021	14.640	43	26.894.006	3.671	8	3.901.939
Flächen Wohnen 2022	34.814	38	35.254.581	2.839	7	3.368.200
Flächen Gewerbe 2019	0	0	0	0	0	0
Flächen Gewerbe 2020	1.539	1	321.000	0	0	0
Flächen Gewerbe 2021	2.762	4	963.000	0	0	0
Flächen Gewerbe 2022	10.333	7	7.717.887	0	0	0
Agrarland 2019	7120	6	45566	2853	2	8224
Agrarland 2020	16.772	12	1.204.336	6.543	6	427.790
Agrarland 2021	16.547	22	484.275	5.377	4	161.113
Agrarland 2022	8.751	7	95.434	3.135	2	1.110
Wohnungseigentum 2019	4.977	6	2.254.800	0	0	0
Wohnungseigentum 2020	8.311	19	6.215.200	228	2	520.000
Wohnungseigentum 2021	2.263	30	10.405.405	527	2	438.000
Wohnungseigentum 2022	3.128	33	12.600.500	814	2	963.000

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

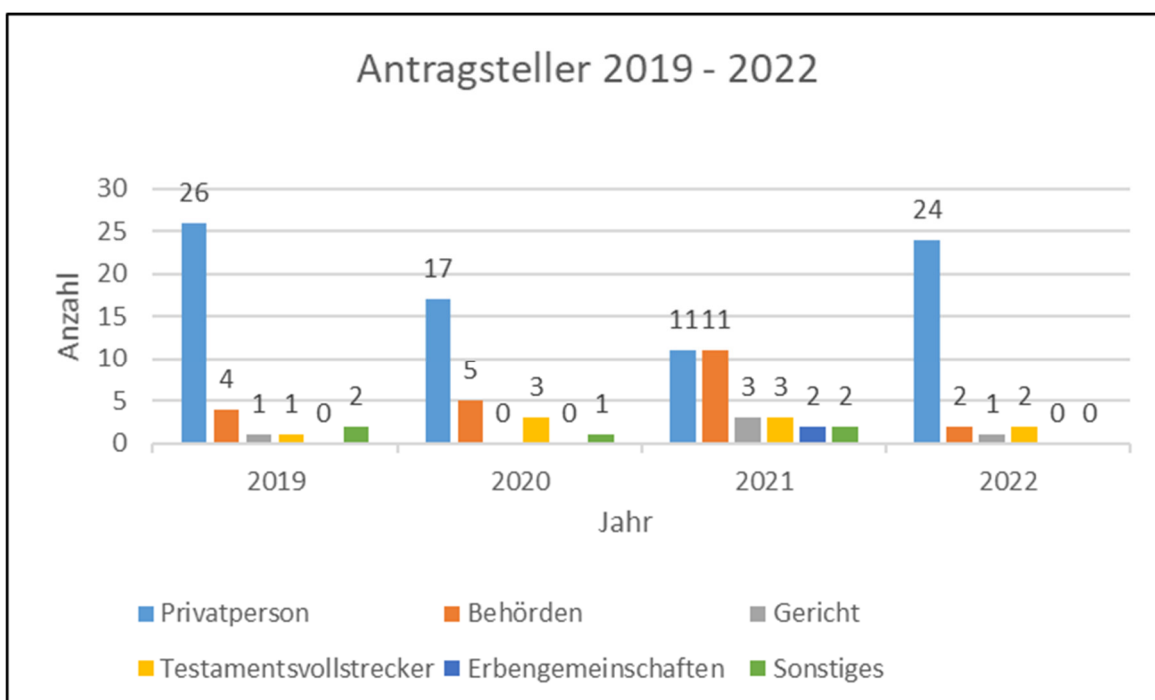
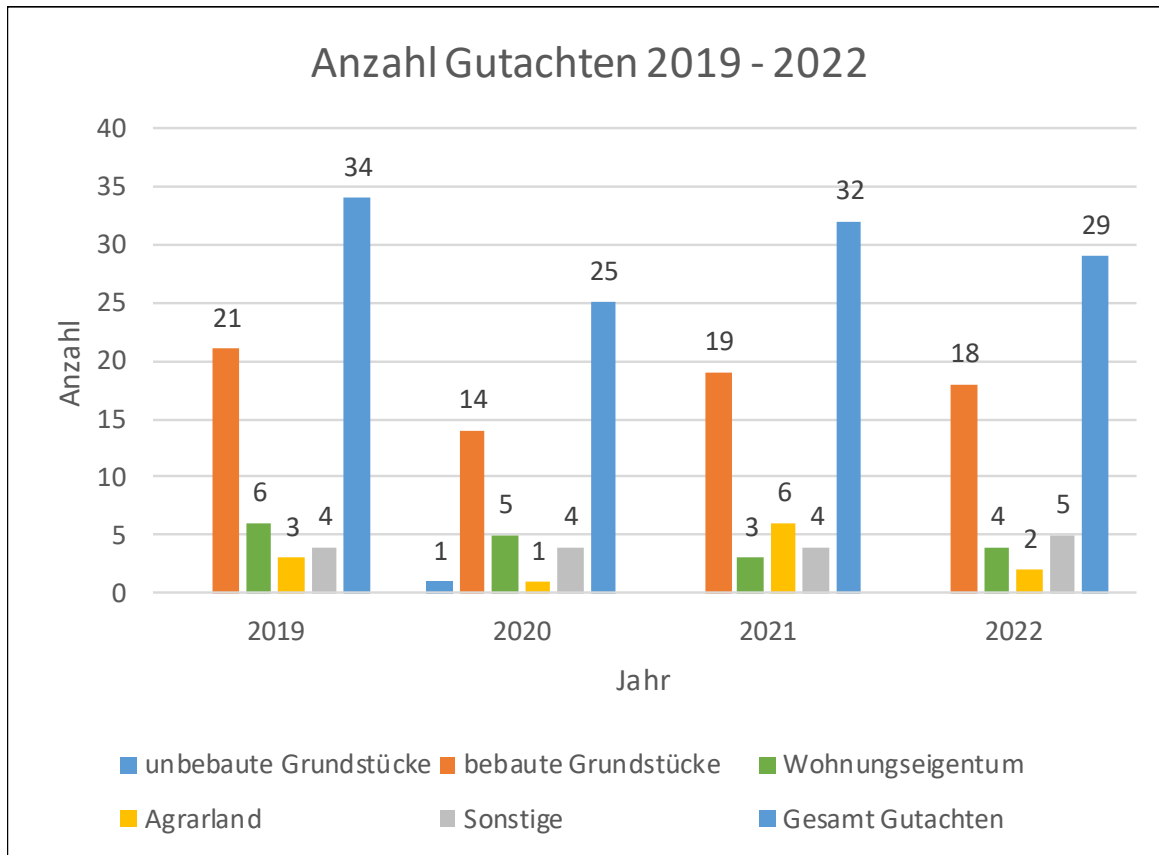
	Weissach			Flacht		
	Flächen m²	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €	Flächen	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €
unbebaute Flächen 2019	21.231	22	2.780.370	14.226	16	3.880.684
unbebaute Flächen 2020	21.990	28	1.940.466	5.746	19	2.373.460
unbebaute Flächen 2021	22.253	34	1.858.762	15.369	15	1.934.872
unbebaute Flächen 2022	9.644	17	2.403.618	2.896	4	683.185
Flächen Wohnen 2019	10.573	24	11.315.405	8.799	20	7.654.075
Flächen Wohnen 2020	12.987	22	13.145.500	7.999	11	5.031.480
Flächen Wohnen 2021	15.256	44	18.735.407	6.251	16	6.894.929
Flächen Wohnen 2022	8.840	19	10.020.470	5.452	12	7.081.585
Flächen Gewerbe 2019	1.630	2	14.512.050	1.753	5	634.430
Flächen Gewerbe 2020	2.046	3	647.775	2.535	4	1.432.700
Flächen Gewerbe 2021	2.806	2	6.852.200	7.528	6	2.234.293
Flächen Gewerbe 2022	1.601	1	2.000.000	46	1	185.000
Agrarland 2019	13.509	8	55.505	11.092	3	3.275.294
Agrarland 2020	18.935	12	48.240	0	0	0
Agrarland 2021	22.516	19	266.453	33.721	5	8.191
Agrarland 2022	8.948	10	45.496	2.037	1	7.000
Wohnungseigentum 2019	536	1	790.000	0	0	0
Wohnungseigentum 2020	2.822	22	8.809.430	439	2	482.000
Wohnungseigentum 2021	2.475	21	7.928.400	2.910	18	8.862.500
Wohnungseigentum 2022	2.156	22	8.002.500	1.717	11	4.139.900

	Gesamt alle Gemeinden		
	Flächen	Anzahl Kaufverträge	Kaufpreissumme €
unbebaute Flächen 2019	89.257	103	18.353.752
unbebaute Flächen 2020	109.927	130	18.787.589
unbebaute Flächen 2021	105.911	132	24.281.913
unbebaute Flächen 2022	115.445	115	34.944.980
Flächen Wohnen 2019	56.048	121	55.491.437
Flächen Wohnen 2020	65.951	148	54.644.678
Flächen Wohnen 2021	64.714	185	99.024.738
Flächen Wohnen 2022	89.206	168	103.395.026
Flächen Gewerbe 2019	44.991	18	33.434.688
Flächen Gewerbe 2020	58.772	15	45.937.155
Flächen Gewerbe 2021	92.490	23	157.510.656
Flächen Gewerbe 2022	53.872	18	28.987.387
Agrarland 2019	59.539	42	5.871.133
Agrarland 2020	83.974	53	4.116.081
Agrarland 2021	112.213	89	5.646.500
Agrarland 2022	57.098	45	607.442
Wohnungseigentum 2019	15.431	105	75.553.807
Wohnungseigentum 2020	23.415	134	44.696.005
Wohnungseigentum 2021	17.438	163	64.366.568
Wohnungseigentum 2022	15.002	145	53.189.207

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023



4 Wertermittlungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses in den Jahren 2019-2022



5 Preisspiegel

5.1 Erläuterung

Die nachfolgend dargestellten Preisspiegel und Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten auf dem Immobiliensektor in Renningen, Rutesheim und Weissach im Berichtszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Aus den in der Kaufpreissammlung dokumentierten tatsächlich bezahlten Preisen wurden die Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch auf der Basis von Durchschnittswerten ermittelt. Die Preisspiegel geben nur die tatsächlichen Spannen der gezahlten Preise an (unabhängig von der Anzahl der Kaufverträge in der entsprechenden Preiskategorie) und sie können nicht die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte ersetzen.

Die Herstellungskosten der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV2021) ausgewertet.

5.2 Zusammensetzung der Bodenrichtwertzonen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwertzonen in allen drei Gemeinden zum Marktbericht 2023 ausgewertet in einer Veröffentlichung auf der Bodenrichtwertkarte des Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (Kurz: Boris BW) geeigneten Form dargestellt.

Die Bodenrichtwertzonen wurden so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke in der jeweiligen Zone nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus dem Bodenrichtwertgrundstück bzw. Referenzgrundstück ergeben, wurden dabei nicht berücksichtigt. Wertrelevante Besonderheiten der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen, Grundstückslage etc. sind daher im konkreten Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen und wertmäßig anzupassen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

5.3 Preisspiegel 2021 für Grundstücke in Renningen und Malmsheim

Richtwertzonen für Renningen (Gemeinde Nr. 1510)

Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
3001	Renningen Mitte	Mischgebiet	565 €	846 €	718 €	700 €	700 €
3002	Renningen West	Allgemeines Wohngebiet	649 €	985 €	822 €	760 €	760 €
3003	Renningen Ost	Allgemeines Wohngebiet	812 €	970 €	870 €	850 €	850 €
3004	Renningen Süd	Allgemeines Wohngebiet	615 €	615 €	615 €	740 €	740 €
3005	Renningen Sport- und Schulgelände	Sportfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
3006	Renningen Vereinsheime	Sondernutzungsfläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
3007	Renningen Freibad	Gemeindebedarfsflächen	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
3008	Renningen Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
3009	Renningen Spielplatz	Gemeindebedarfsflächen	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €
3010, 3011	Renningen Bauerwartungsland	Bauerwartungsland Wohnbauflächen	60 €	60 €	60 €	55 €	55 €
3012	Renningen Bauerwartungsland	Bauerwartungsland Wohnbauflächen	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
3014 bis 3016	Renningen Gärten	Freizeitgartenfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
3100 bis 3104	Gewerbe Renningen	Gewerbegebiet	189 €	314 €	242 €	260 €	260 €
3200, 3207, 3210, 3213, 3216, 3219, 3222, 3225, 3228, 3231, 3234, 3237, 3240, 3243, 3246	Renningen Ackerland	Ackergebiet	5 €	6 €	6 €	5 €	5 €
3201, 3208, 3211, 3214, 3217, 3220, 3223, 3226, 3229, 3232, 3235, 3238, 3241, 3244, 3247	Renningen Grünland	Grünland	14 €	26 €	18 €	4 €	4 €
3202, 3209, 3212, 3215, 3218, 3221, 3224, 3227, 3230, 3233, 3236, 3239, 3242, 3245, 3248	Renningen Unland	Unland	5 €	5 €	5 €	2 €	2 €
3203 bis 3206 3250 bis 3257	Renningen Garten im Außenbereich	Freizeitgartenfläche	37 €	37 €	37 €	0 €	20 €
3270 bis 3285	Renningen Wald	Forstwirtschaftliche Fläche	37 €	37 €	37 €	3 €	3 €
3300, 3302, 3303, 3305, 3308, 3312	Renningen Landwirtschaftliche Anwesen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	225 €	225 €
3301, 3304, 3306, 3307, 3309, 3310, 3313	Renningen Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	560 €	560 €
3311, 3314	Renningen Gewerbe im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Gewerbliche Baufläche Außenbereich	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

Richtwertzonen für **Malsheim**(Gemeinde Nr. 1511)

Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
4001	Malsheim Mitte	Mischgebiet	585 €	802 €	714 €	700 €	700 €
4002	Malsheim West	Allgemeines Wohngebiet	582 €	883 €	776 €	720 €	720 €
4003	Malsheim Nord	Allgemeines Wohngebiet	573 €	908 €	729 €	750 €	750 €
4004	Malsheim Ost	Allgemeines Wohngebiet	918 €	1.200 €	1.106 €	800 €	800 €
4005	Malsheim Schnallenäcker III	Allgemeines Wohngebiet	771 €	970 €	793 €	850 €	850 €
4006	Malsheim Wasserbacher Weg	Bauerwartungsland Wohnbaufläche	0 €	0 €	0 €	55 €	55 €
4007	Malsheim Brunnenfeld	Mischgebiet	0 €	0 €	0 €	700 €	700 €
4008	Malsheim Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
4009	Malsheim Sparnsberg 1	Sportfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
4010	Malsheim Sparnsberg 2	Sondernutzungsfläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
4011 und 4013	Malsheim Garten	Freizeitgartenfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
4012 und 4016	Malsheim Bildhäusle	Gemeinbedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
4014	Malsheim Voitsstraße	Sondernutzungsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
4015	Malsheim Obst- und Gartenbau	Kleingartenfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
4100 bis 4103	Malsheim Gewerbe	Gewerbegebiet	252 €	252 €	252 €	260 €	260 €
4200, 4203, 4207, 4210, 4213, 4216, 4219	Malsheim Acker	Ackerland	5,60 €	7,00 €	6,11 €	5 €	5 €
4201, 4205, 4208, 4211, 4214, 4217, 4220	Malsheim Grünland	Grünland	2,56 €	4,53 €	3,31 €	4 €	4 €
4202, 4206, 4209, 4212, 4215, 4218, 4221	Malsheim Unland	Unland	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 €	2 €
4230 bis 4234	Malsheim Garten im Außenbereich	Garten im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	0 €	20 €
4204	Malsheim Kugelbeer	Freizeitgartenfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
4270 - 4282	Malsheim Wald	Wald	0 €	0 €	0 €	3 €	3 €
4300	Malsheim Gewerbe im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Gewerbe im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
4301, 4303, 4306, 4307	Malsheim Landwirtschaftliche Anwesen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	225 €	225 €
4302, 4304, 4305, 4308	Malsheim Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	560 €	560 €

5.4 Preisspiegel 2022 für Grundstücke in Rutesheim und Perouse

Richtwertzonen für **Rutesheim** (Gemeinde Nr. 1495)

Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
5001	Rutesheim Kernzone	Mischgebiet	495 €	776 €	639 €	600 €	600 €
5002	Rutesheim Außenzone	Allgemeines Wohngebiet	609 €	1.026 €	793 €	700 €	700 €
5003	Rutesheim Steige	Allgemeines Wohngebiet	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €
5004	Rutesheim Heuweg	Allgemeines Wohngebiet	605 €	847 €	739 €	600 €	600 €
5005	Rutesheim Bosch	Rohbauland Wohnbaufläche	260 €	400 €	330 €	270 €	270 €
5006	Rutesheim Heuweg 2	Allgemeines Wohngebiet	0 €	0 €	0 €	600 €	600 €
5007	Rutesheim Schule	Gemeinbedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
5008	Rutesheim Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
5009	Rutesheim Festhalle	Gemeinbedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
5010	Rutesheim Sportgelände	Sportfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
5011, 5012	Rutesheim Vereinsheime	Gewerbliche Baufläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
5013	Rutesheim E- Tankstelle	Gewerbliche Baufläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
5014	Rutesheim Kläranlage	Gewerbliche Baufläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
5015	Rutesheim Spielplatz	Gemeinbedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €
5100 bis 5102	Rutesheim Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	226 €	477 €	296 €	260 €	m
5103	Rutesheim Gewerbegebiet	Bauerwartungsland Gewerbe	0 €	0 €	0 €	77 €	77 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

Rutesheim Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
				niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
1495	5200, 5210, 5213, 5216, 5219, 5222, 5225, 5228, 5231	Rutesheim Acker	Ackerland	4,72 €	6,02 €	5,50 €	5 €	5 €
1495	5201, 5211, 5214, 5217, 5220, 5223, 5226, 5229, 5232	Rutesheim Grünland	Grünland	9,69 €	14,71 €	12,20 €	4 €	4 €
1495	5202, 5212, 5215, 5218, 5221, 5224, 5227, 5230, 5233	Rutesheim Unland	Unland	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 €	2 €
1495	5204	Rutesheim Kleingarten	Kleingärtenfläche	25 €	25 €	25 €	20 €	20 €
1495	5205 bis 5209	Rutesheim Garten	Freizeitgartenflächen	22 €	37 €	27 €	20 €	20 €
1495	5250 bis 5256	Rutesheim Garten im Außenbereich	Freizeitgartenflächen	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
1495	5270 bis 5281	Rutesheim Wald	Wald	0 €	0 €	0 €	3 €	3 €
1495	5300, 5302, 5303, 5304, 5306	Rutesheim Landwirtschaftliche Anwesen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	225 €	225 €
1495	5301, 5305, 5307, 5308, 5309	Rutesheim Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	480 €	480 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

Richtwertzonen für Perouse (Gemeinde Nr. 1496)

Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Nutzung des Gebietes	Verkäufe lt. Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert	Bodenrichtwert
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023
6001	Perouse	Allgemeines Wohngebiet	575 €	800 €	707 €	600 €	600 €
6002	Perouse Krautgärten	Krautgärten	0 €	0 €	0 €	125 €	200 €
6003	Perouse Vereinsheim	Gewerbliche Fläche	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
6004	Perouse Sportanlagen	Sportfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
6005	Perouse Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	0 €	50 €
6100	Perouse Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	260 €	260 €
6200, 6207, 6210, 6213, 6216	Perouse Acker	Ackerland	0,20 €	0,20 €	0,20 €	4 €	4 €
6201, 6208, 6211, 6214, 6217	Perouse Grünland	Grünland	2,48 €	2,48 €	2,48 €	3 €	3 €
6202, 6209, 6212, 6215, 6218	Perouse Unland	Unland	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 €	2 €
6230 bis 6233	Perouse Gartenland im Außenbereich	Freizeitgartenfläche	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 €	20 €
6203, 6204, 6205, 6206, 6220, 6221, 6222, 6223	Perouse Wald	Wald	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3 €	3 €
6300, 6302	Perouse Landwirtschaftliche Anwesen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0,00 €	0,00 €	0,00 €	225 €	225 €
6301, 6303	Perouse Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0,00 €	0,00 €	0,00 €	480 €	480 €

5.5 Preisspiegel 2021 für Grundstücke in Weissach und Flacht

Richtwertzonen für **Weissach** (Gemeinde Nr. 1490)

Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt. Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
		niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
Weissach Mitte	Mischgebiet	400 €	706 €	598 €	400 €	450 €
Weissach West	Allgemeines Wohngebiet	0 €	0 €	0 €	600 €	600 €
Weissach Nord	Allgemeines Wohngebiet	688 €	688 €	688 €	650 €	650 €
Weissach Süd	Allgemeines Wohngebiet	381 €	610 €	508 €	600 €	600 €
Weissach Ost	Allgemeines Wohngebiet	355 €	499 €	415 €	550 €	550 €
Weissach Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Schulzentrum	Gemeindebedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Strudelbachhalle 1	Gemeindebedarfsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Strudelbachhalle 2	Gewerbliche Baufläche	0 €	0 €	0 €	180 €	180 €
Weissach Kläranlage	Gewerbliche Baufläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Pumpenstation	Gemeinnützige Fläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Sonderfläche Strickfabrik	Gemeinnützige Fläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach CVJM	Sondernutzungsfläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
Weissach Nussdorfer Straße	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	200 €	200 €
Weissach Kochareal	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	160 €	160 €
Weissach Bahnhofstraße	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	200 €	200 €
Weissach Flachter Straße	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	200 €	200 €
Weissach Essig	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	200 €	200 €
Weissach Porsche 1	Gewerbegebiet Sondergebiet	0 €	0 €	0 €	80 €	80 €
Weissach Porsche 2	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	220 €	220 €
Weissach Gewerbegebiet Seutterareal	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	140 €	140 €
Weissach Gewerbegebiet Porsche 3	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	220 €	220 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt. Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Vorschlag Stichtag 31.12.2022
		niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
Weissach Acker	Acker	2,32 €	3,80 €	3,19 €	4 €	4 €
Weissach Grünland	Grünland	1,42 €	2,50 €	1,97 €	2 €	2 €
Weissach Unland	Unland	1,76 €	1,76 €	1,76 €	1 €	1 €
Weissach Kleintierzüchter	Kleingartenfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
Weissach private Grünflächen	private Grünfläche	0 €	0 €	0 €	40 €	40 €
Weissach Freizeitgärten	Freizeitgartenfläche	4,89 €	34,48 €	16,34 €	20 €	20 €
Weissach Garten im Außenbereich	Freizeitgartenfläche	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 €	20 €
Weissach Wald	Wald	0 €	0 €	0 €	2 €	2 €
Weissach Landwirtschaftliche Anwesen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	180 €	180 €
Weissach Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	320 €	320 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Renningen, Rutesheim und Weissach
Berichtsjahr 2023

Richtwertzonen für **Flacht** (Gemeinde Nr. 1491)

Richtwertzone	Richtwertzone Bezeichnung	Art des Baugebietes	Verkäufe lt. Kaufpreissammlung			Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2023
			niedrigster Preis	höchster Preis	mittlerer Preis		
8001	Flacht Ortskern	Mischgebiet	415 €	667 €	529 €	450 €	450 €
8002	Flacht Mitte Nord	Allgemeines Wohngebiet	0 €	0 €	0 €	500 €	500 €
8003	Flacht West	Allgemeines Wohngebiet	949 €	949 €	949 €	650 €	650 €
8004	Flacht Ost	Allgemeines Wohngebiet	365 €	961 €	590 €	650 €	650 €
8005	Flacht Nord	Allgemeines Wohngebiet	544 €	544 €	544 €	600 €	600 €
8006	Flacht Friedhof	Friedhof	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €
8100, 8102, 8103	Flacht Gewerbe	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	220 €	220 €
8101	Flacht Samariterstift	Gewerbegebiet	0 €	0 €	0 €	280 €	280 €
8200, 8210, 8213, 8216, 8219	Flacht Acker	Acker	0 €	0 €	0 €	4 €	4 €
8201, 8211, 8214, 8217, 8220	Flacht Grünland	Grünland	0 €	0 €	0 €	2 €	2 €
8202, 8212, 8215, 8218, 8221	Flacht Unland	Unland	0 €	0 €	0 €	1 €	1 €
8204, 8205	Flacht Grünland im Innenbereich	Private Grünfläche	0 €	0 €	0 €	40 €	40 €
8206 bis 8209, 8222, 8223, 8224	Flacht Grünland im Innenbereich 2	Private Grünfläche	0 €	0 €	0 €	20 €	20 €
8225 bis 8228	Flacht Garten im Außenbereich	Freizeitgartenfläche	0 €	0 €	0 €	0 €	20 €
8270 bis 8280	Flacht Wald	Wald	0 €	0 €	0 €	2 €	2 €
8300, 8302, 8305	Flacht Landwirtschaftliche Flächen	Sondernutzungsflächen Landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	180 €	180 €
8301, 8304, 8306	Flacht Wohnen im Außenbereich	Sondernutzungsflächen Wohnen im Außenbereich	0 €	0 €	0 €	320 €	320 €
8307	Flacht Sportsstätten	Gemeinnützige Fläche	0 €	0 €	0 €	50 €	50 €

6 Richtwertgrundstücke in den Richtwertzonen

6.1 Richtwertgrundstücke Renningen

Renningen Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m ²	GFZ	Lage
1510	3001	Renningen Mitte	Mischgebiet	350	0,8	2
1510	3002	Renningen West	Wohngebiet	400	0,8	2
1510	3003	Renningen Ost	Wohngebiet	400	0,8	2
1510	3004	Renningen Süd	Wohngebiet	450	0,8	2

6.2 Richtwertgrundstücke Malsheim

Malsheim Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m ²	GFZ	Lage
1510	4001	Malsheim Mitte	Mischgebiet	350	0,7	2
1510	4002	Malsheim West	Wohngebiet	400	0,8	2
1510	4003	Malsheim Nord	Wohngebiet	400	0,7	2
1510	4004	Malsheim Ost	Wohngebiet	300	0,8	2

6.3 Richtwertgrundstücke Rutesheim

Rutesheim Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m ²	GFZ	Lage
1495	5001	Rutesheim Kernzone	Mischgebiet	350	0,8	2
1495	5002	Rutesheim Außenzone	Wohngebiet	400	0,8	2
1495	5003	Rutesheim Steige	Wohngebiet	350	0,8	2
1495	5004	Rutesheim Heuweg	Wohngebiet	500	0,6	2

6.4 Richtwertgrundstücke Perouse

Perouse Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m²	GFZ	Lage
1496	6001	Perouse	Wohngebiet	450	0,8	2

6.5 Richtwertgrundstücke Weissach

Weissach Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m²	GFZ	Lage
1490	7001	Weissach Mitte	Mischgebiet	350	0,8	2
1490	7002	Weissach West	Wohngebiet	400	0,6	2
1490	7003	Weissach Nord	Wohngebiet	500	0,5	2
1490	7004	Weissach Süd	Wohngebiet	450	0,8	2
1490	7005	Weissach Ost	Wohngebiet	550	0,6	2

6.6 Richtwertgrundstücke Flacht

Flacht Gemeinde Nummer	Richtwertzone	Richtwertzone Namen	Art des Baugebietes	Richtwertgrundstück		
				Größe m²	GFZ	Lage
1491	8001	Flacht Ortskern	Mischgebiet	400	0,8	2
1491	8002	Flacht Mitte Nord	Wohngebiet	500	0,6	2
1491	8003	Flacht West	Wohngebiet	450	0,5	2
1491	8004	Flacht Ost	Wohngebiet	600	0,8	2
1491	8005	Flacht Nord	Wohngebiet	500	0,6	2

6.7 Darstellung der Richtwertzonen und Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte

Darstellung der Richtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte:

680 €	Preis /m²
W/300 m²/0,7	Art des Baugebietes /Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke/Geschossflächenzahl des Richtwertgrundstückes
3001	Nummer der Richtwertzone

7 Sachwertfaktoren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 21 ImmoWertV2021)) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 35 bis 38) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren sind ermittelte Marktanpassungsfaktoren des Sachwertverfahren. Sie stellen das durchschnittliche Verhältniss aus Kaufpreisen und den nach den Vorschriften der ImmoWertV2021 ermittelten Sachwerten dar. (Sachwertfaktor = Kaufpreis/vorläufiger Sachwert). Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Aussenanlagen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren ist eine Aufgabe der Gutachterausschüsse. Der vorläufige Sachwert eines Bewertungsobjekts muss am Ende der Wertermittlung, aber vor der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem geeigneten Sachwertfaktor multipliziert werden, um den Verkehrswert (Marktwert) abzubilden. Das bedeutet nichts anderes, als dass der abgeleitete vorläufige Sachwert durch einen Korrekturfaktor an das tatsächliche Marktgeschehen angepasst wird.

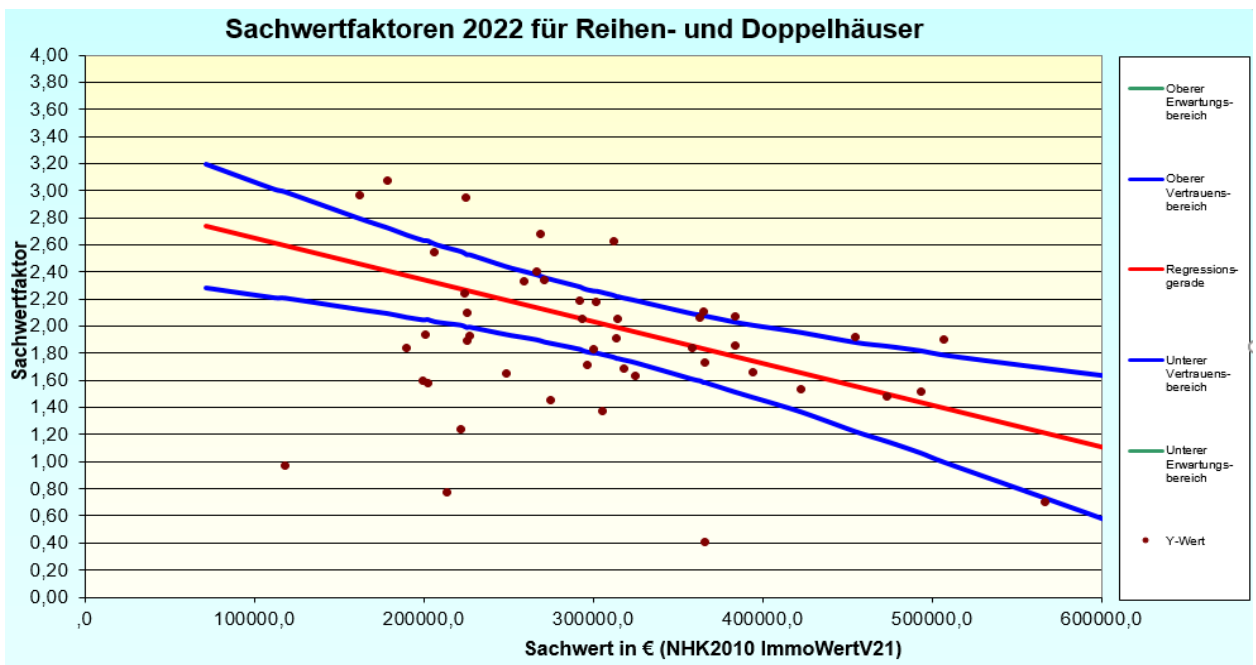
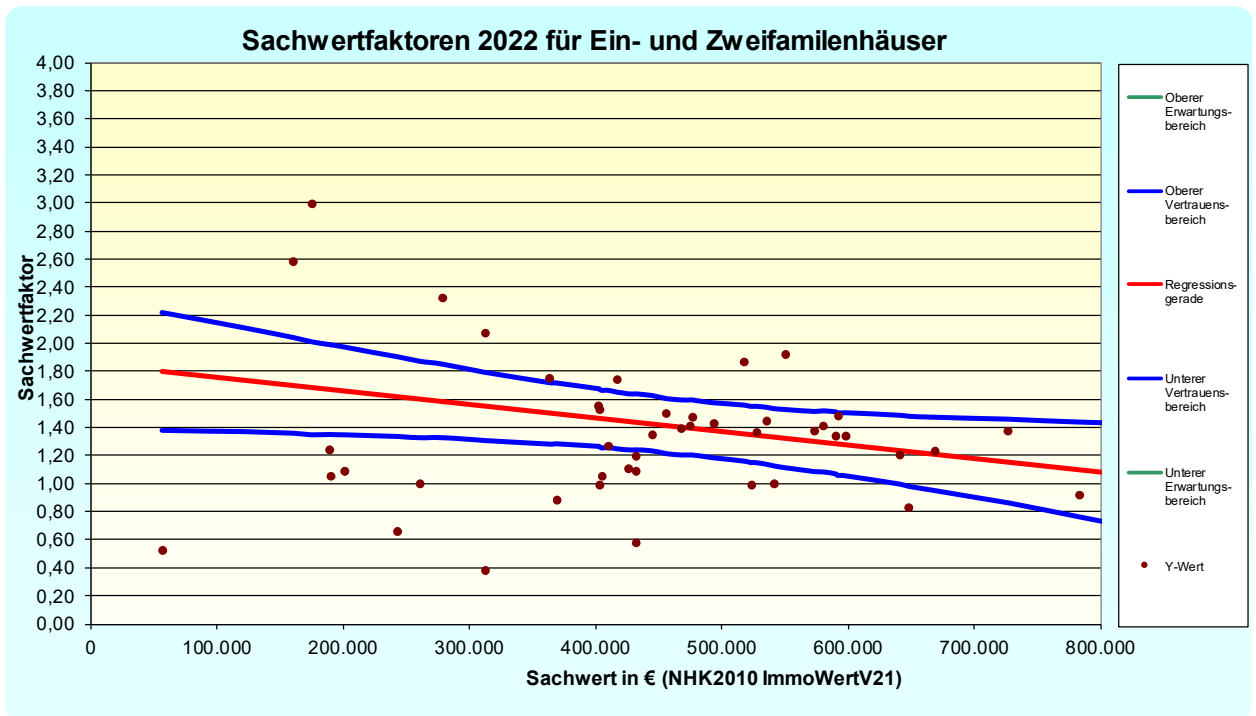
Die Auswertung der Kaufpreise, Kaufverträge, der Wertermittlungen und der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der NHK 2010 ImmoWertV2021. Berücksichtigt wurden alle Verträge vom 01.01.2022 – 31.12.2022.

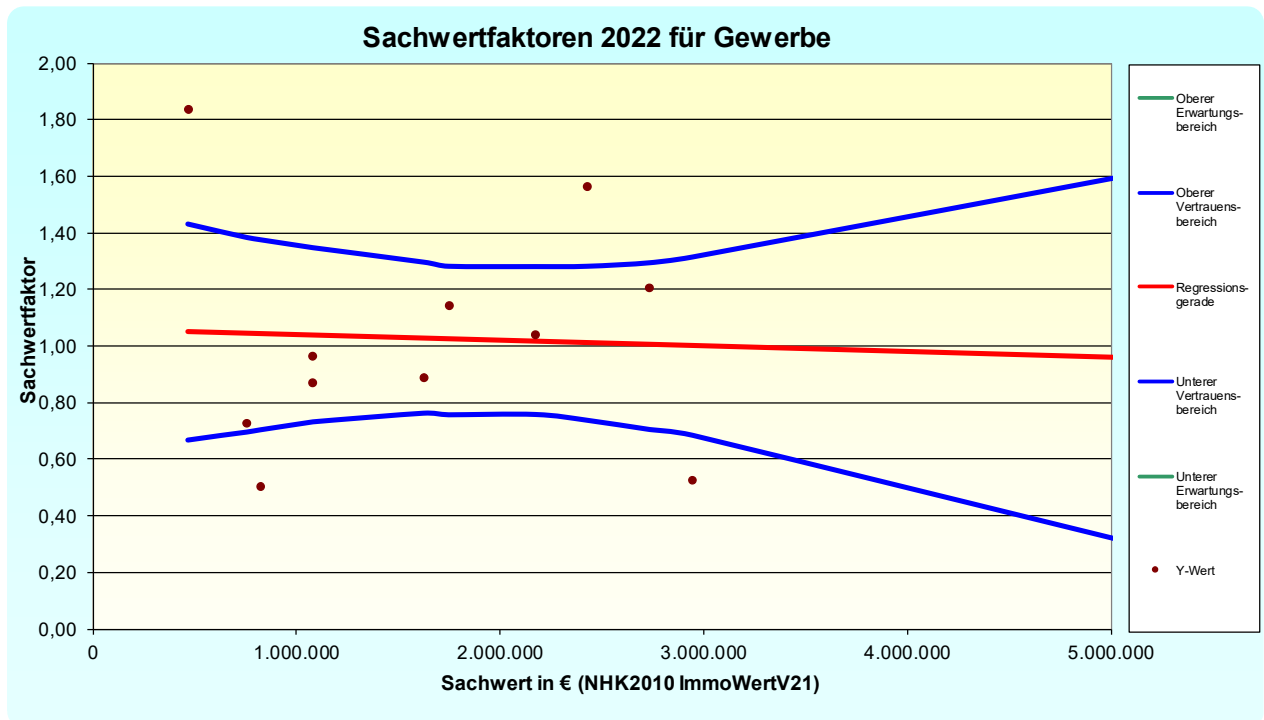
Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie dienen als Basis- bzw. Ausgangswerte zur Orientierung bei der Erstellung von Gutachten und sind im Einzelfall sachverständig anzupassen.

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden folgende Daten als Grundlage angenommen:

1. Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete für Renningen und Rutesheim und nach dem Mietspiegel 2020 der Stadt Leonberg. Hier lehnt sich der Gemeinsame Gutachterausschuss seit dem 01.01.2020 an. Renningen, Rutesheim und Weissach sind hier in der Lage C bis D einzustufen.
Ab dem 01.01.2023 ist der Mietspiegel von Leonberg nur noch für die Gemeinden Renningen und Rutesheim anzuwenden. Für die Gemeinde Weissach gilt der Qualifizierte Mietspiegel 2022 der Gemeinden Heimsheim, Frielzheim, Mönsheim, Teifenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg
2. Bewirtschaftungskosten 22 %
3. Garagen (Fertigteilgaragen, Reihen- und Einzelgaragen Altbau): 6.000 €
Garagen (Fertigteilgaragen, Reihen- und Einzelgaragen Neubau): 15.000 €
Doppelgaragen (pro Platz Altbau): 6.000 €
Doppelgaragen (pro PlatzNeubau): 18.000 €
Tiefgaragenstellplatz Altbau: 15.000 €
Tiefgaragenstellplatz Neubau: 20.000 €
Tiefgaragenstellplatz Box Altbau: 18.000 €
Tiefgaragenstellplatz Box Neubau: 25.000 €
Stellplatz Außen Altbau: 2.500 €
Stellplatz Außen Neubau: 10.000 €
Carport Altbau: 4.000 €
Carport Neubau: 20.000 €
4. Außenanlagen 5 % der Herstellungskosten nach NHK 2010 ImmoWertV2021.

7.1 Diagramme Regressionsgeraden Sachwertfaktoren 2023





8 Anpassungsfaktoren für die Bodenrichtwerte

8.1 Liegenschaftszinssätze

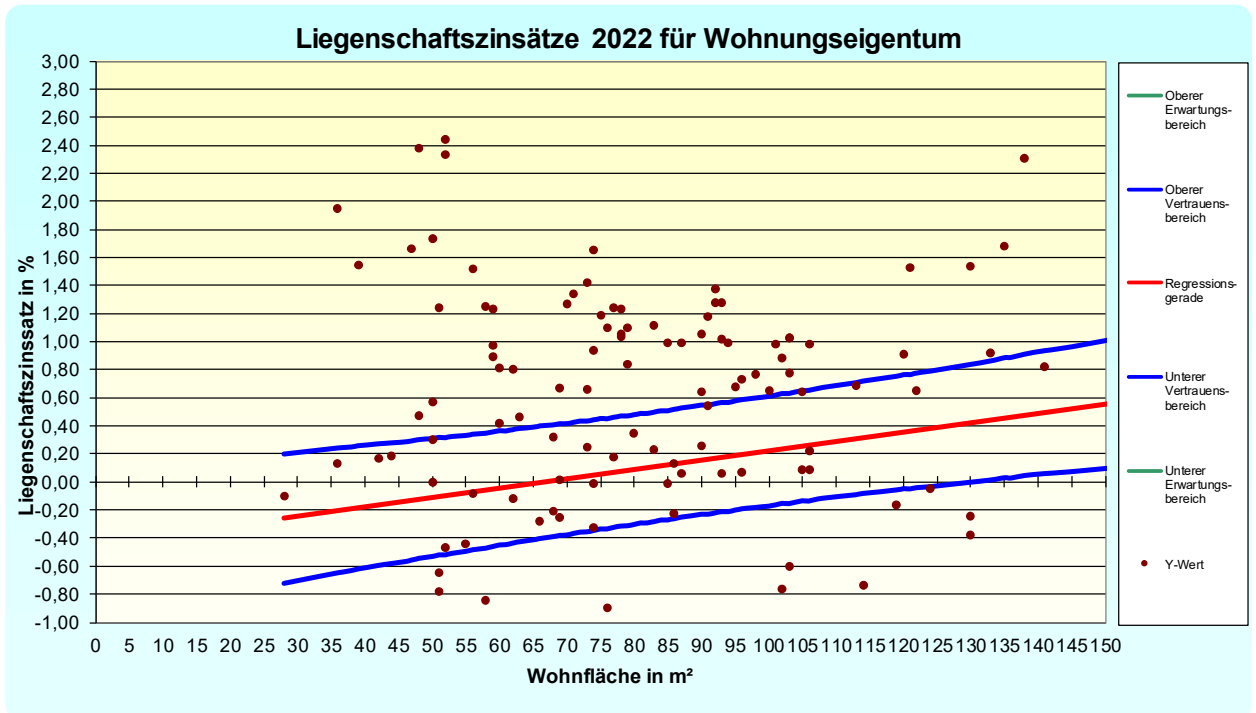
Der Liegenschaftszinssatz wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021 § 21) als Kapitalisierungssinssätze beschrieben, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktküblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss ermittelt. Die Verwendung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser und andere gewerblich genutzte bebaute Grundstücke sowie zum Teil auch Eigentumswohnungen dienen nicht vorrangig der eigenen Nutzung. Beim Erwerb stehen überwiegend Renditeüberlegungen im Vordergrund, d. h. es stellt sich die Frage, welche Verzinsung des eingesetzten Kaufpreises nachhaltig erzielbar ist.

Die Spannen der Liegenschaftszinssätze beim Ertragswertverfahren können für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte mangels Kaufverträge nicht ausgewertet werden. Hier sind die Liegenschaftszinssätze der umliegenden größeren Städte und Gemeinden heranzuziehen.

Berücksichtigt wurden alle Verträge für Wohnungseigentum vom 01.01.2022 – 31.12.2022.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum:



8.2 Lagezonen Wohnen

Die Lage des Richtwertgrundstückes innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone ist ausschlaggebend für die Anpassung des zu bewertenden Grundstücks. Das Richtwertgrundstück der Bodenrichtwertzonen liegt zentral in der Bodenrichtzone z.B. im Wohngebiet an einer Seitenstraße mit normalem Anliegerverkehr. Die Lage des Richtwertgrundstückes entspricht der Lage 2. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks ist mit der Lage des Richtwertgrundstückes zu vergleichen und gegebenenfalls anzupassen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat die Lagezonen für die Bewertung von Wohnraum festgelegt:

Lageklasse	Lage	Bezeichnung	Zu-/Abschlag Faktor
1	sehr gut	reines Wohngebiet, sehr ruhige Lage, Lage am Ortsrand zu Acker- und Grünland, Sackgassen, reiner Anliegerverkehr, Spielstraßen, Hanglagen mit unverbaubarer Aussicht	1,05
2	gut	Wohngebiet, Mischgebiet, normaler Verkehr	1,00
3	mittel	Zubringerstraße in die Wohn- und Mischgebiete, Ortskernlagen, Durchgangs- und Hauptverkehrsstraßen, Hanglagen ohne Aussicht, kleine Gewerbe innerhalb von Wohn- und Mischgebieten, Wohnen in Gewerbeobjekten	0,95
4	schlecht	Wohn- und Mischgebiete an Bundesstraßen, Kreisstraßen, Wohnen im Gewerbe- oder Industriegebietgebiet, Straßen mit starkem Verkehr, Steilhänge	0,90

8.3 Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken und unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ/GFZ)

Bei Grundstücken für den Wohnungsbau ist das Maß der baulichen Nutzung eine wesentliche wertrelevante Größe. Die Angabe spiegelt die lagetypische Ausnutzung des Grundstücks wieder. Weicht das zu bewertende Grundstück bei Wohnhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Geschäftshäusern ab, ist das Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

Die Anpassungsfaktoren für die GFZ sind in der Anlage 11 der WertR 2006 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) festgelegt. Des Weiteren kann die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) herangezogen werden.

8.4 Bezug wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) legt im Abschnitt 6 Absatz 6 fest, dass die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist. Weiterhin ist in der Bodenrichtwertrichtlinie geregelt, dass die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüberliegenden Vollgeschosses angerechnet wird. Diese Regelungen sind zu beachten, wenn der Bodenrichtwert nach der WGFZ ermittelt wird.

Eine Auswertung der Anpassungskoeffizienten zur Abhängigkeit von der WGFZ wurde nicht ermittelt.

Hier sind die Anpassungskoeffizienten der umliegenden größeren Städte und Gemeinden (z.B. Stadt Böblingen, Sindelfingen oder Stuttgart) heranzuziehen.

8.5 Größenabweichungen von der Grundstücksgröße

Eine Auswertung der Anpassungskoeffizienten zur Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Bodenwert wurde nicht vorgenommen.

Hier sind die Anpassungskoeffizienten der umliegenden größeren Städte und Gemeinden (z.B. Stadt Böblingen, Sindelfingen oder Stuttgart) heranzuziehen.

8.6 Erschließung Grundstück

Für Grundstücke, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone im Innenbereich liegen, nicht erschlossen sind, keinen rechtsgültigen Bebauungsplan haben, übergroß sind, auf Grund ihrer Größe nicht bebaubar sind, auf Grund ihres Zuschnittes nicht bebaubar sind, privates Grünland oder grundstücknahes Gartenland sind, kann der Bodenrichtwert um 80-90 % verringert werden.

8.7 Modell

Nach ImmoWertV2021 § 10 gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Bei Anwendung für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Die Bewertung der Daten wurden nach den Modellansätzen der ImmoWertV2021 ermittelt.

8.8 Regionalfaktor

Die ImmoWertV2021 § 36 Abs. 1 fordert, daß die Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren sind. Der Regionalfaktor wird als festangelegter Parameter zur Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt beschrieben. Es ist der Regionalfaktor, der vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten GmbH (BKl) für den Renningen, Rutesheim oder Weissach jedes Jahr veröffentlicht wird, anzuwenden.

9 Erläuterungen der Bodenrichtwerte

9.1 Erläuterungen der Bodenrichtwerte

- (1) Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 des Baugesetzbuchs (*BauGB*) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss für Renningen, Rutesheim und Weissach die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GutachterausschussVO) vom 11.12.1989 zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.
- (2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in der entsprechenden Richtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Referenzgrundstück). Bodenrichtwerte werden flächendeckend für bebaute und unbebaute Grundstücke der jeweiligen Gemarkung angegeben.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- (3) Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (4) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungseinschränkungen (z.B. Denkmalschutz) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

- (5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (6) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den diesen zugrundeliegenden Daten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Gefertigt: Gemeinsamer Gutachterausschuss
- Geschäftsstelle -
19.04.2023
Überarbeitet am 11.11.2023

Hartmut Marx
(Vorsitzender)

Angela Kirsch-Brenner
(stellver. Vorsitzende)