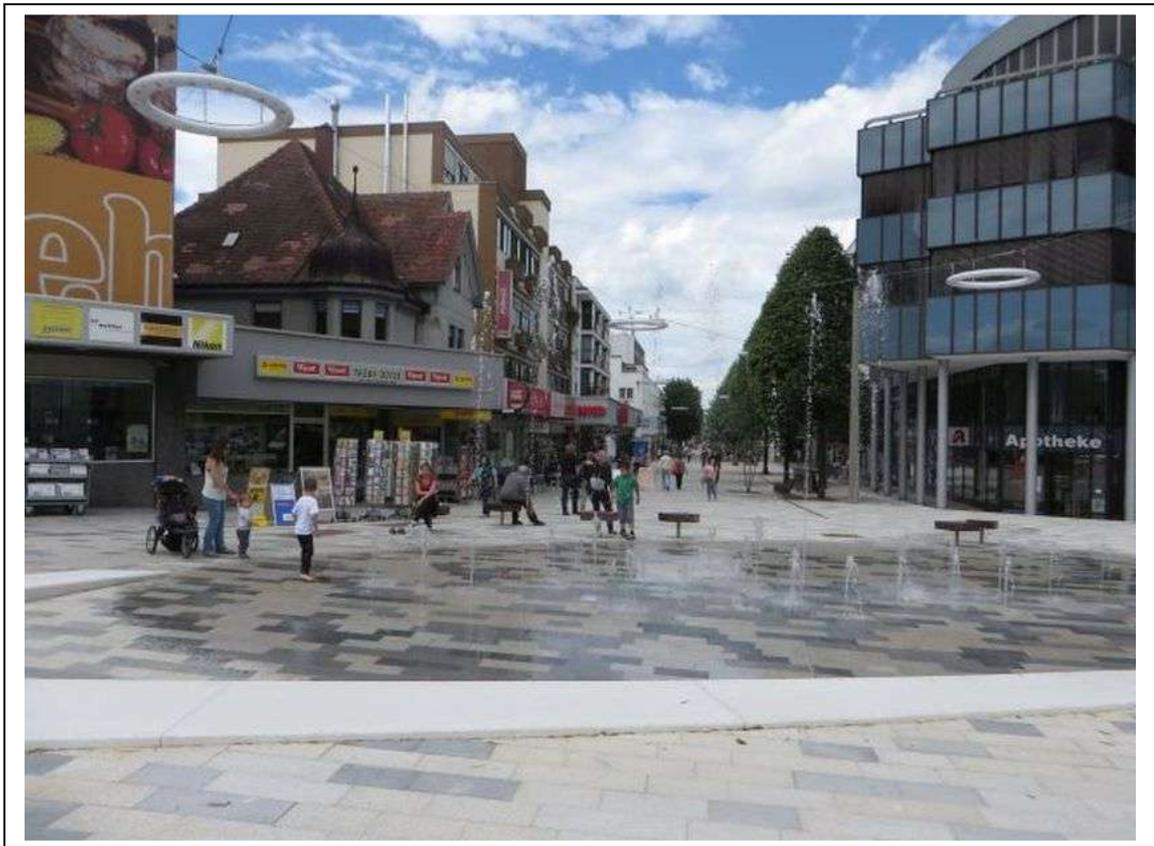


Grundstücksmarktbericht 2015

Immobilienmarkt 2013/2014
Daten für die Wertermittlung 2015/2016



Herausgeber:
Gutachterausschuss der Stadt Böblingen
Geschäftsstelle
Rathaus-Neubau, Ebene 11, Zimmer 661
Marktplatz 16, 71032 Böblingen
Telefon: 07031-669-3232
Telefax: 07031-669-3239



Jahresbericht 2015 zum Grundstücksmarkt 2013/2014

Az. 625.415 III 60 da.

bearbeitet und veröffentlicht: Juli 2015

Redaktionelle
Bearbeitung: Gabriele Dangel
Leitung der Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses
Telefon: 07031-669-3232
Telefax: 07031-669-3239
E-Mail: dangel@boeblingen.de

Fotos ohne Bildnachweisangabe: Bildarchiv Stadt Böblingen

Preis: - kostenfrei im Internet der Stadt Böblingen -

Bestellung bei der Geschäftsstelle
Grundstücksmarktbericht: 20,00 €
Bodenrichtwertkarte: 25,00 €
zzgl. Rechnungsstellung und Porto

Internet: www.boeblingen.de
-StadtPolitik
-BauenWohnen

		Vorwahl: 07031-
Vorsitzender des Gutachterausschusses	Andreas Böhm	Tel. 669-3211
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	Gabriele Dangel Annette Edler	Tel. 669-3232 Tel. 669-3231 Fax 669-3239
Auskünfte und Anträge:	<ul style="list-style-type: none">● Bodenrichtwerte● Grundstücksmarktbericht● Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für Sachverständige● Erstellung von Verkehrswertgutachten	
Öffnungszeiten:	<u>vormittags</u> Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	9.00 – 12.00 Uhr
	<u>nachmittags</u> Dienstag Donnerstag	16.00 – 18.00 Uhr 15.00 – 16.30 Uhr

Inhaltsverzeichnis**Der Gutachterausschuss/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

gesetzliche Grundlagen und Aufgaben der Geschäftsstelle 5 - 6

Böblingen

7

Statistische Angaben zur Stadt Böblingen 8

Standortqualitäten 9

Neubaubereich: „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ 10 - 11

Neubaubereich „Östlich der Waldstraße“ 12

Wohnquartier „Wohnpark am Stadtgarten“ 13

Wohnquartier „Nördlich der Spielstraße“ 14

Neugestaltung „Stadteingang/Bahnhofstraße“ 15

Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Statistische Zahlen zu Gutachten 16 - 17

Grundstücksverkehr

Jahresumsätze und Fallzahlen 2001-2014 18

Monatsumsätze und Fallzahlen 2013/2014 19

Aufteilung in Teilmärkte 2013/2014 20

Statistische Angaben zu Teilmärkten 2013/2014 21

Diagramme zu ausgewählten Teilmärkten 2013/2014 22 - 24

Bodenrichtwerte (BRW)

Erläuterung der Bodenrichtwerte 25 - 26

Umrechnungskoeffizienten zu wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) 27

Flächenfaktoren 28 – 29

Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung des BRW 30

Übersicht Bodenrichtwerte 2006 – 2014

Wohnbaugebiete 31 - 32

Mischgebiete und Kerngebiete 33

Gewerbegebiete und Industriegebiete 34

Sonderbauflächen 35

Landwirtschaftliche Flächen/Sonstige Flächen 36

Erläuterung zu Lageklassen 37

Entwicklung der Bodenrichtwerte seit 1996 38

Preisentwicklung bei Bauland 2013 und 2014 39 - 41

Preisentwicklung bei Agrarland 2013 und 2014 41 – 42

Preisindizes

Bauland (für Wohn-, gemischte- u. gewerbliche/industrielle Bauflächen)	43
Einfamilienwohnhäuser (für Erstkauf und Kauf)	44
Wohnungseigentum (für Erstkauf und Kauf)	44

Gebäudefaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser	45 - 46
---	---------

Ertragswertfaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften, freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und gewerbliche Objekte	47 - 48
--	---------

Sachwertfaktoren

Erläuterung und Diagramme für Reihenhäuser/Doppelhaushälften und freistehende 1-2 Familien-Wohnhäuser	50 - 51
---	---------

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Erläuterung und Diagramme Wohngebäude und gewerbliche Objekte / Wohn- u. Geschäftshäuser,	52 - 53
--	---------

Wohnungs- und Teileigentum

Erläuterung und Diagramm für Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	54
Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001-2014 (unterteilt in Baujahresgruppen)	55
Preisspiegel Wohnungseigentum 2013/2014	56
Pauschalen bei Teileigentum Garagen, Stellplätzen usw.	56
weitere Korrekturfaktoren	57 - 58
weitere Abschläge	59 - 60

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	61 - 63
---	---------

Der Gutachterausschuss Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Seit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 23.06.1960 werden gemäß § 192 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Gutachterausschüsse gebildet. Es handelt sich hierbei um ein selbstständiges, unabhängiges Sachverständigengremium. Die Gutachterausschüsse bedienen sich nach § 192 Abs. 4 *BauGB (Baugesetzbuch)* einer Geschäftsstelle, deren Einrichtung und Aufgaben durch die Rechtsverordnungen der Landesregierungen nach § 199 Abs. 2 *BauGB* bestimmt werden.

Insbesondere soll der Gutachterausschuss auf der Grundlage der geführten Kaufpreissammlung durch

- Bodenrichtwerte und Informationen
- Ableitung von Daten für die Wertermittlung
- Wertgutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

zur Transparenz des Grundstückmarktes beitragen.

Grundlage der Kaufpreissammlung ist § 195 BauGB. Danach ist u.a. jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Der Gutachterausschuss ist der Marktkenntnis und Objektivität verpflichtet. Dabei wird er wesentlich durch die ihm vorbehaltene Kenntnis aller Kaufverträge unterstützt. Hierdurch erhalten die Informationen ihr besonderes Gewicht.

Die Führung der Kaufpreissammlung und die Art der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind landesrechtlich geregelt. Die Kaufpreissammlung bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Marktbericht und die in ihm veröffentlichten Grundlagen für Wertermittlungen.

Die Ableitung wertrelevanter Daten stützt sich im Wesentlichen auf die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). Auf Grund der Kaufpreissammlung sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte setzt sich der Gutachterausschuss aus dem Vorsitzenden, der Leitung der Geschäftsstelle und mindestens drei weiteren Gutachtern zusammen; hierbei muss einer der Gutachter ein Vertreter der örtlich zuständigen Finanzverwaltung sein.

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor)

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

- Bodenrichtwerten
- Sachwertfaktoren
- Liegenschaftszinssätzen
- Vergleichsfaktoren
- Zeitreihenindizes
- Umrechnungsfaktoren

eine erhebliche praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Der Grundstücksmarktbericht mit den beschlossenen Bodenrichtwerten und den sonstigen Daten dient als Grundlage für

- Verkehrswertermittlungen
- Steuerliche Bewertungen, Steuerschätzungen und Steuerberatungen
- Beleihungsbewertungen der Kreditinstitute
- Kaufpreisverhandlungen der Marktteilnehmer
- Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen regionaler und überregionaler Wirtschaftsunternehmen
- Orientierungshilfe für Sachverständige und Gutachterausschüsse der Region

Zur Erstellung von Verkehrswertgutachten wird der Gutachterausschuss nur auf Antrag tätig. Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Bei der Erstellung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB wird der Gutachterausschuss in Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Zustimmung des Antragstellers zuziehen.

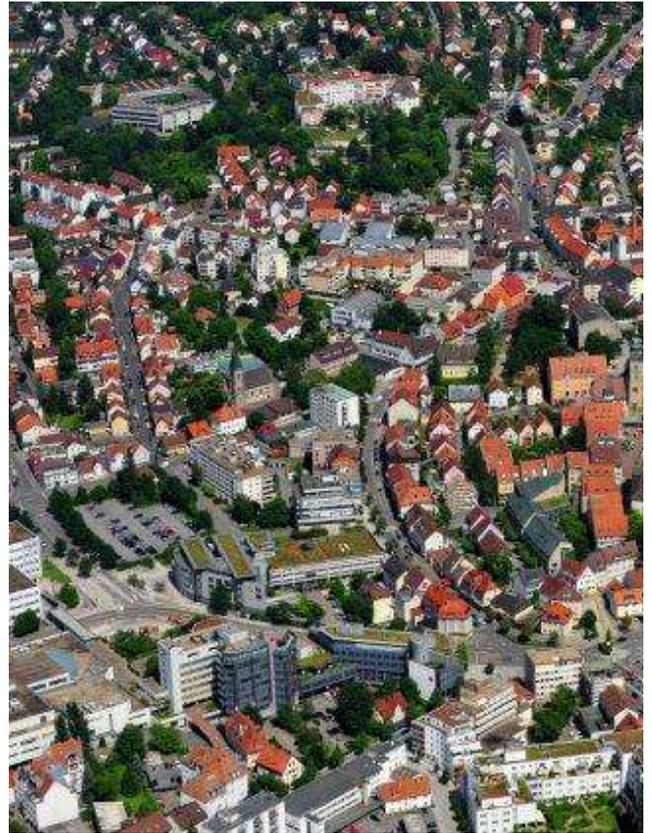
Hinweis auf das Internet der Stadt Böblingen

Auf der Homepage der Stadt Böblingen www.boeblingen.de finden Sie die Bodenrichtwertkarten unter StadtPolitik / BauenWohnen / Bodenrichtwerte

Böblingen

Böblingen, am Rande des Naturparks Schönbuch gelegen, liegt im Verbandsgebiet der Region Stuttgart, ca. 15 km südwestlich von Stuttgart, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg. 5 kleine Seen und ein weitläufiger Stadtgarten bieten Platz zum Aufatmen in der Stadtlandschaft.

Als Einkaufsstadt befindet sich Böblingen zurzeit im Wandel. In der Innenstadt eröffnete am 02.10.2014 das neue Einkaufszentrum Mercaden® mit einer Verkaufsfläche von 24.400 m². Die Bahnhofstraße wurde zur Fußgängerzone umgestaltet und die Flaniermeile am 09.05.2015 eröffnet.



Bildnachweis: Luftbild Stamppe



Bildnachweis: Mineraltherme Böblingen

In einem architektonisch reizvollen Gebäude kann in der **Mineraltherme** in reinem Mineralwasser gebadet werden.

Ein vielfältiges Angebot an Konzert-, Theater- und Showveranstaltungen ist das ganze Jahr über in der **Kongresshalle Böblingen** zu sehen. Ferner sind die Museen und Galerien Böblingens einen Besuch wert.

Auch Sport und Kultur haben einen hohen Stellenwert in unserer Stadt.





Bildnachweis: Foto Albig

Statistische Angaben

Gemeindedaten im Überblick

Bevölkerung	49.208 Einwohner	Stand 31.12.2014
davon in Dagersheim	6.120. Einwohner	Stand 31.12.2014
Markungsfläche	3.904 ha	
Ausgewählte Höhenlagen über Normalnull	Marktplatz Böblingen 464 m Dagersheim 432 m	
Bildung/Soziale Infrastruktur	<p>Die Stadt betreibt 26 eigene Kindertagesstätten mit 95 Gruppen für Kinder bis sechs Jahre. In freien Trägerschaften werden vierzehn Gruppen betreut.</p> <p>Ein differenziertes Bildungsangebot mit allen Arten von allgemein bildenden Schulen und Berufsschulen ist vorhanden.</p> <p>Mit der Musik- und Kunstschule der Volkshochschule (VHS) bieten wir hervorragende Angebote für musische Ausbildung und Erwachsenenbildung.</p> <p>Zusätzliche Private Schulen: Freie Waldorfschule Freie evangelische Schule ProGenus Private Berufliche Schulen Dr. Engel Internationaler Bund Internationale Schule (in Sindelfingen) Akademie für Datenverarbeitung Hermann-Hollerith-Zentrum Akademie für Luft- und Raumfahrt German Aerospace Academy (ASA) Universitäten Stuttgart und Tübingen im Umkreis von 20 km</p>	

Quellen:

Hauptamt der Stadt Böblingen

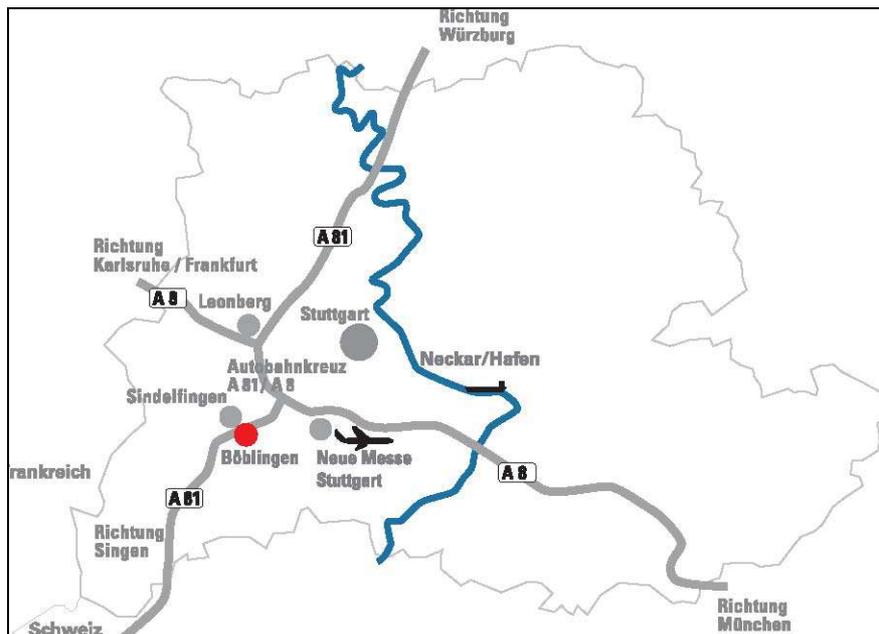
Weitere statistische Angaben zur Stadt Böblingen sind im Internet auf der städtischen Homepage abrufbar.



Bildnachweis von links: Software-Zentrum Böblingen/Sindelfingen e.V.; Agilent Technologies GmbH; Wilhelm Renz GmbH & Co. KG; IBM Research & Development GmbH; Philips Medizintechnik Böblingen GmbH

Unsere Standortqualitäten:

- Standort mit optimaler Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 81, Flughafen und Neue Messe Stuttgart
- in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart
- 45 ha hochwertiges Bauland auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (gesamt 80 ha)
- großes Potenzial an hochqualifizierten Arbeitskräften
- innovative Nachbarn aus Hochtechnologie, Forschung/Entwicklung, IT, Automotive, Maschinenbau, Mikroelektronik
- Global Player und ein breites Spektrum an mittelständischen Unternehmen
- unternehmerische Netzwerke am Standort



Bildnachweis: Karte; Antje Weyhe, Grafikdesign

Kurze Wege von Böblingen sind es

- nach Stuttgart 15 km
- zum Flughafen Stuttgart und zur Messe ca. 20 Minuten mit der S-Bahn oder mit dem Auto
- nach Frankfurt am Main, Rhein-Main-Flughafen ca. 1½ Std. mit der Bahn
- nach Zürich, Schweiz oder nach München ca. 2 Std. mit dem Auto

Aktuelles Neubaugebiet Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Neben der A 81 Stuttgart-Singen, zwischen den Mittelzentren von Böblingen und Sindelfingen, entsteht ein neues Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnquartier mit direktem Autobahn- und S-Bahn-Anschluss. Das Areal des ehemaligen württembergischen Landesflughafens ist insgesamt 80 ha groß und mit einer vermarktbaren Nettobaufläche von 450.000 qm eine der größten Stadtentwicklungen Süddeutschlands. Bis 2025 wird mit circa 4.000 Bewohnern und rund 7.000 Arbeitsplätzen gerechnet. Rund die Hälfte der Baufelder des Flugfelds Böblingen/Sindelfingen sind bereits verkauft und zahlreiche Bauprojekte sind inzwischen realisiert oder in der Bauphase.



Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Optimale Rahmenbedingungen

Für die noch freien Baufelder auf dem Flugfeld werden Investoren und Unternehmen gesucht, die das wirtschaftsstarke Umfeld weiter stärken. Die Rahmenbedingungen für innovative Bauprojekte sind vorhanden: großzügige Baufelder lassen individuelle Bauwünsche zu, eine intakte Infrastruktur ist auf dem Areal bereits verfügbar und durch rechtskräftige Bebauungspläne können Bauvorhaben zügig umgesetzt werden. Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftskraft, Gründerklima und Marktpotenziale sind überdurchschnittlich vorhanden. Die zentrale Lage des Areals ermöglicht es den Landesflughafen Stuttgart, die neue Landesmesse oder die Universität Stuttgart in kurzer Zeit zu erreichen. Zudem verbindet die ausgebaute Fußgängerunterführung den neuen Stadtteil mit dem Stadtzentrum von Böblingen und bietet einen Zugang zu allen Nah- und Fernverkehrsmöglichkeiten des Böblinger Bahnhofs.

Wirtschaftsstarkes Umfeld

Zahlreiche Globalplayer wie Daimler, IBM oder HP, ebenso wie erfolgreiche Mittelständler, sitzen in direkter Nachbarschaft. Neben den wirtschaftlichen Synergieeffekten und den vorhandenen Netzwerken, die Unternehmer nutzen können, bietet der Standort auch für Arbeitnehmer ein interessantes Umfeld. Das Automobil- und Oldtimerforum MOTORWORLD oder die Indoor-Erlebnis- und Sciencewelt Sensapolis sind beispielsweise attraktive Anziehungspunkte.

Zukunftsfähiges Nutzungskonzept

Die Mischnutzung sowie die nachhaltige Flächenplanung prägen den Charakter des Geländes. Verdichtete Bauflächen stehen großzügigen Freiflächen gegenüber; die „Grüne Mitte“ mit Sportfeldern, Spieleinrichtungen, Parkanlagen und dem Langen See bildet ein erholsames Zentrum für Bewohner, Besucher und Arbeitnehmer. Verschiedene Nahversorgungsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, eine IB-Schule, ein Gesundheitszentrum sowie ein Pflege- und Seniorenzentrum optimieren zudem die Lebensqualität auf dem Flugfeld und runden das Stadtquartier ab.



Bildnachweis: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Mehr Informationen zum Flugfeld finden Sie unter www.flugfeld.info

Neubaubereich „Östlich der Waldstraße“



Bildnachweis: ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

Das Gebiet „Östlich der Waldstraße“ befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Dagersheim und weist heute eine historisch gewachsene Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen auf. Nördlich angrenzend an das Gebiet verläuft die Böblinger Straße, im Osten und Süden grenzen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unter Berücksichtigung des Bestands wird das Gebiet zum einen neu geordnet und zum anderen werden gewerbliche Bauflächen für mittelständische Betriebe im Norden und für Wohnungsbau im Südosten geschaffen. Gleichzeitig soll der südöstliche Ortsrand abschließend gestaltet werden. Außerdem erfolgt aktuell eine Umplanung -östlich und westlich des Bereichs um das derzeitige landwirtschaftliche Anwesen- zugunsten einer Wohnnutzung, die nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs realisiert werden kann.

Im neuen Wohngebiet ist mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ein differenziertes Angebot für das Wohnen in Einfamilienhäusern vorgesehen. Außerdem sind Mehrfamilienhäuser möglich. Insgesamt wurde auf eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit einer maßvollen Dichte geachtet, die sich an der im Westen angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Für die Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Die Baukörper sind vorzugsweise nach Süden oder Südwesten orientiert. Für die Bebauung entlang des neuen Ortsrands wurde die Gebäudehöhe reduziert und am Übergang zum Landschaftsraum eine Doppelreihe Obstbäume eingepflanzt.

Die Erschließungsarbeiten wurden im Frühjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnquartier „Wohnpark Stadtgarten“

Nach dem 2008 erfolgten Abbruch der als Veranstaltungshalle bekannten Sporthalle wurde auf dem dortigen Gelände am Rande des Stadtgartens ein neues Wohnquartier geplant. Die Stadt Böblingen hat dazu im Jahr 2007 einen Planungswettbewerb durchgeführt und das notwendige Bebauungsplanverfahren 2010 zum Abschluss gebracht. Im Frühjahr 2011 wurde mit den Erschließungsarbeiten begonnen.

Hier ist – innenstadtnah, und doch im Grünen – ein hochwertiges Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen am Entstehen. Sowohl ältere Menschen, die zurück wollen in die Stadt als auch Familien mit Kindern, finden hier eine neue Wohnung. Das Wohnungsangebot umfasst eine Palette mit Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe, d.h. von der Zwei-Zimmer-Wohnung bis zur Fünf-Zimmer-Penthouse-Wohnung.

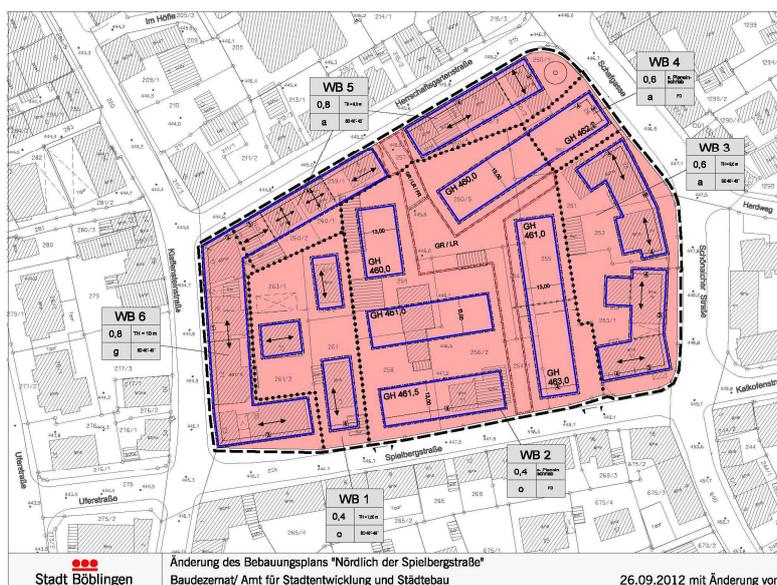
Geplant und gebaut ist eine eher geschlossene Bebauung entlang der Schönbuchstraße mit drei bis fünf Geschossen, eine Pufferfläche mit verträglicher gewerblicher Nutzung an der Rudolf-Diesel-Straße, zwölf vier- bis fünfgeschossige Stadtvillen im Inneren des Quartiers, eine autofreie grüne Achse als Bereich mit Aufenthaltsqualität und die Aufweitung und Vergrößerung des Stadtgartens im Norden, an der früheren Engstelle der Sporthalle.

Baubeginn mit dem ersten Bauabschnitt war 2012, der nördliche Teil des Quartiers ist mitsamt den aufwendigen Freiflächen realisiert und seit einiger Zeit bezogen, der südliche Teil ist kurz vor der Fertigstellung.



Bildnachweis: RSP Architekten Stuttgart, Reichl, Sassenscheidt u. Partner

Wohnquartier „Nördlich der Spielbergstraße“



Bildnachweis Illustration oben:
Hinrichsmeyer + Bertsch, GFB Backnang

Oben:
Illustrationen
Baugemeinschaftsprojekte

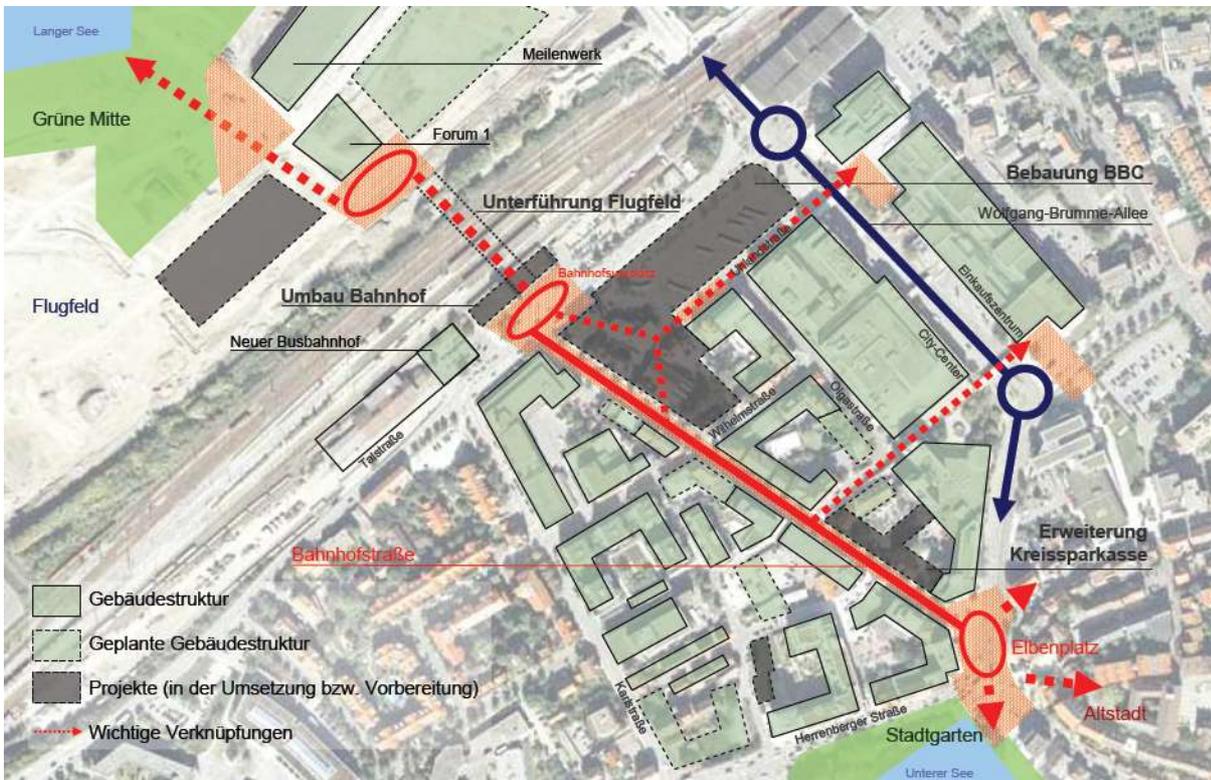
Links:
Bebauungsplan „Nördlich der
Spielbergstraße“

Das Gebiet „Nördlich der Spielbergstraße“ liegt am südöstlichen Rand der Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Stadtgarten mit den Böblinger Seen. Neben verschiedenen Privateigentümern hatte die Stadt Böblingen hier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000m², die allerdings nicht eigenständig bebaut werden konnten.

Für den Quartiersinnenbereich wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das abschnittsweise realisiert werden kann. Insbesondere können die städtischen Grundstücke unabhängig von den privaten Grundstücken beplant und bebaut werden. Es wurde eine standortverträglich verdichtete, städtische Bebauung besonderer Qualität angestrebt, wobei großer Wert auf die Gestaltung der Freiflächen zu legen ist. Das Ziel ist eine Gesamtanlage, die Nachbarschaft und generationenübergreifendes Miteinander fördert. Durch die Anordnung der Gebäude und die darauf aufbauende Wegeführung in und durch das Quartier wird zum einen eine bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren erreicht und zum anderen entsteht im Inneren des neuen Wohnquartiers eine Platzfläche.

Die städtischen Grundstücke wurden für den Erwerb durch private Baugemeinschaften reserviert, inzwischen sind drei Baugemeinschaftsprojekte im Bau. Ergänzend dazu wurden von einem privaten Bauträger drei Wohngebäude mit Geschosswohnungen realisiert.

Neugestaltung „Stadteingang Bahnhofstraße“



Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,1 ha zwischen der Talstraße, der Wolfgang-Brumme-Allee, der Uhlandstraße, der Olgastraße, der Wilhelmstraße und der Bahnhofstraße einschließlich der jeweiligen Straßenabschnitte.

Zentrales Ziel ist, diesen Teil der Innenstadt als Schwerpunkt des großflächigen Einzelhandels zu einem Quartier mit urbanem Flair und hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln und damit die zentralörtliche Funktion der Stadt insgesamt langfristig zu sichern.

Die Aufsiedlung des Flugfelds hat bereits heute eine entscheidende Veränderung der städtebaulich-räumlichen Bezüge zur Folge. Das Bebauungsplangebiet liegt nicht mehr in einer Randlage entlang der Bahnlinie, sondern in zentraler Lage der erweiterten Gesamtstadt. Vom Flugfeld ausgehend wird die Fußgängerverbindung über den Bahnhof, den Bahnhofsvorplatz, die Bahnhofstraße zum Elbenplatz, zur Altstadt und zum Stadtgarten weiter an Bedeutung gewinnen.

Das neue Einkaufszentrum Mercaden® befindet sich an zentraler Lage an dieser Fußgängerachse, direkt gegenüber des Bahnhofs mit der neuen Unterführung zum Flugfeld und der im Mai 2015 eröffneten Fußgängerzone Bahnhofstraße. Auch die umgebenden Straßenräume der Uhlandstraße, Olgastraße und Wilhelmstraße werden ebenfalls neu gestaltet und aufgewertet.

Tätigkeitsbericht des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erstellten:

- im Jahr 2013 in 8 Sitzungen 21 Gutachten mit ermittelten Verkehrswerten von insgesamt rund 4,47 Mio. Euro. Zusätzlich fand im April 2013 eine Sitzung zur Neufestsetzung der Bodenrichtwerte statt.
- Auf Grund der personellen Besetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle konnten im Jahr 2014 bis zum November keine Gutachten erstellt werden. Somit fand im Jahr 2014 nur 1 Sitzung statt. Es wurden 3 Gutachten erstellt. Diese ergaben zusammen einen ermittelten Verkehrswert von insgesamt 0,99 Mio. Euro.

Die Antragssteller/innen waren überwiegend Privatpersonen, Erbengemeinschaften und Firmen.

Im Berichtszeitraum waren dies Gutachten für folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	2013		2014	
	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €	Anzahl der Objekte	Verkehrswert in ≈ €
Garten- und landwirtschaftliche Grundstücke	-	-	-	-
Bauerwartungsland	-	-	-	-
Rohbauland	-	-	-	-
Baugrundstücke	2	411.000	1	300.000
Reihen- und Doppelhäuser	3	814.000	-	-
Ein- bis Zweifamilienhäuser	7	2.320.500	1	270.000
Mehrfamilienwohnhäuser	2	333.000	1	420.000
Wohn- und Geschäftshäuser	-	-	-	-
Geschäftshäuser	-	-	-	-
Gewerbeobjekte	-	-	-	-
Verwaltungsgebäude	-	-	-	-
Sonderflächen	-	-	-	-
Wohnungseigentum/ Teileigentum	7	594.000	-	-

Auskünfte und Beratungen

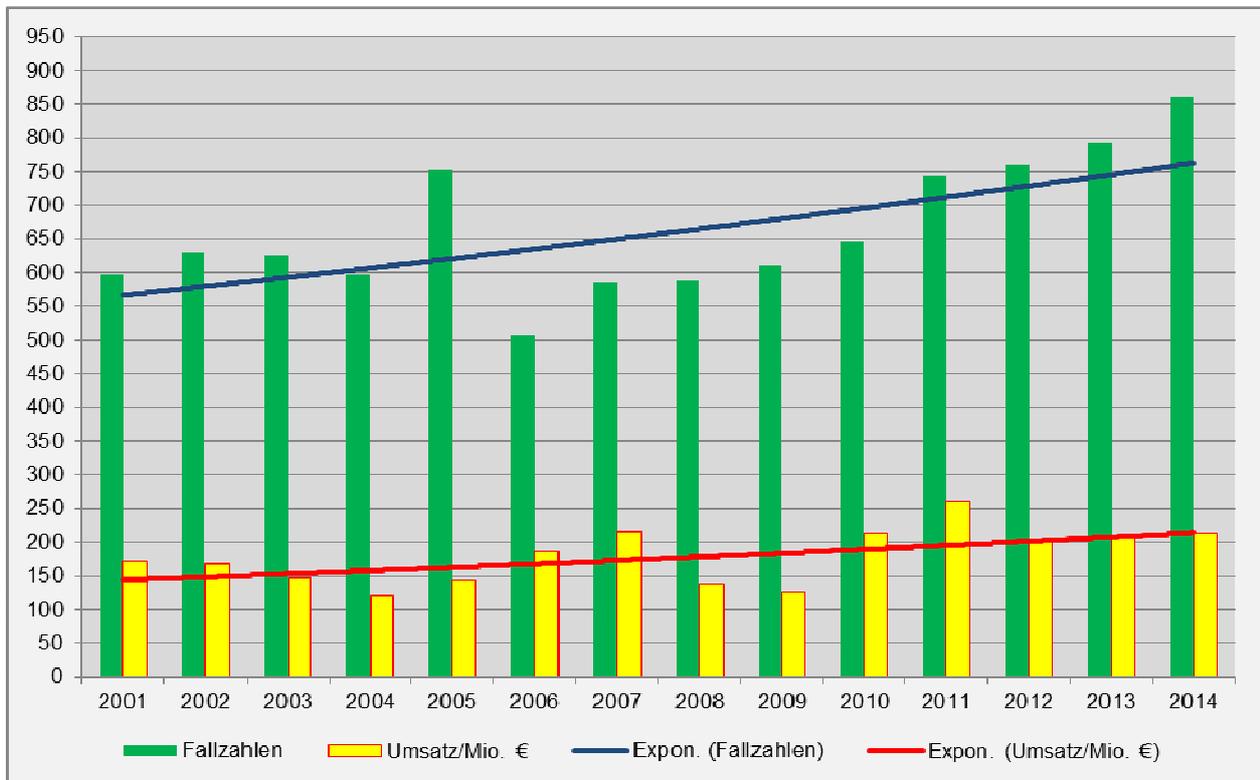
Es wurden zahlreiche Beratungen zu Bodenrichtwerten, Bodenrichtwertbereinigungen, Wohnungseigentum etc. durchgeführt. Darüber hinaus wurden täglich telefonische und schriftliche Auskünfte erteilt.

Anfragende und Ratsuchende waren hauptsächlich, Finanzbehörden, Banken, Notare, Architekten, Steuerberater, Gutachter, Baugesellschaften und Privatpersonen.

Die Geschäftsstelle ermittelte überdies Grundstückswerte und erbrachte sonstige Beratungs- und Serviceleistungen für städtische Liegenschaften, JobCenter und Sozialbehörden.

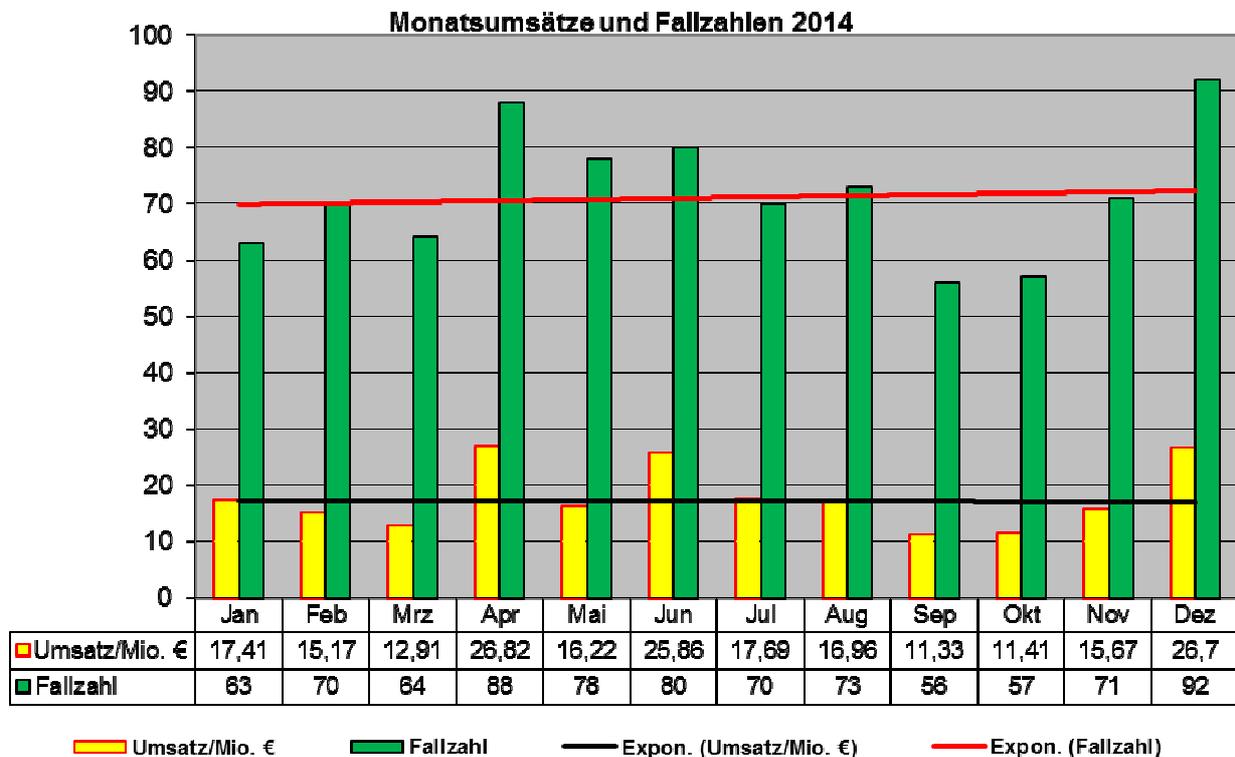
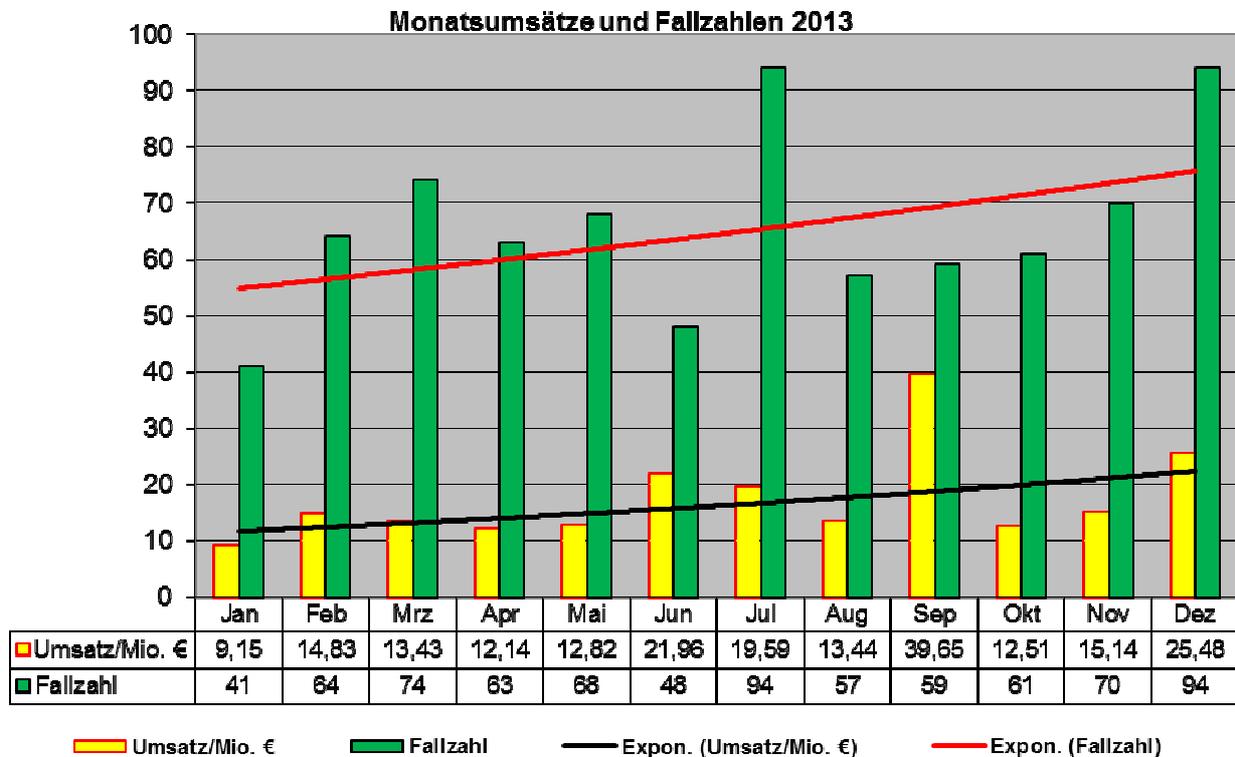
Die Auswertungen und Vorbereitungsarbeiten für die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 sowie die Erstellung des neuen Grundstücksmarktberichts waren eine weitere Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Grundstücksverkehr Jahresumsätze und Fallzahlen 2001 bis 2014



	Fallzahlen	Tendenz	% ≈	Umsatz in Mio. €	Tendenz	% ≈
2001	597			171,58		
2002	629	↑	+ 5,36	168,78	↓	- 1,63
2003	626	↔	- 0,48	147,73	↓	- 12,47
2004	597	↓	- 4,63	120,67	↓	- 18,32
2005	753	↑	+ 26,13	143,16	↑	+ 18,64
2006	506	↓	- 32,80	187,64	↑	+ 31,07
2007	585	↑	+ 15,61	215,94	↑	+ 15,08
2008	588	↔	+ 0,51	137,06	↓	- 36,53
2009	611	↑	+ 3,91	126,75	↓	- 7,52
2010	647	↑	+ 5,89	214,07	↑	+ 68,89
2011	743	↑	+ 14,84	260,61	↑	+ 21,74
2012	761	↑	+ 2,42	200,81	↓	- 22,95
2013	793	↑	+ 4,20	210,14	↑	+ 4,65
2014	862	↑	+ 8,70	214,15	↑	+ 1,91

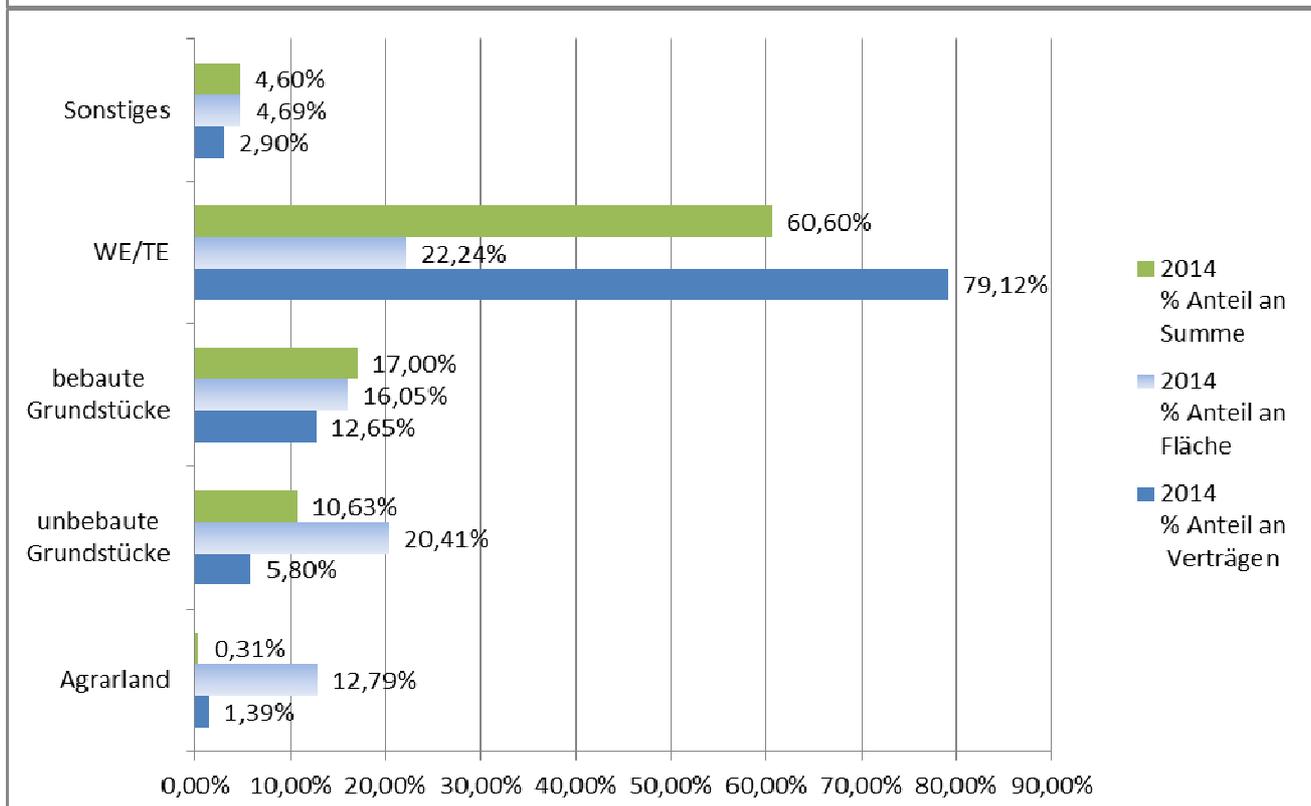
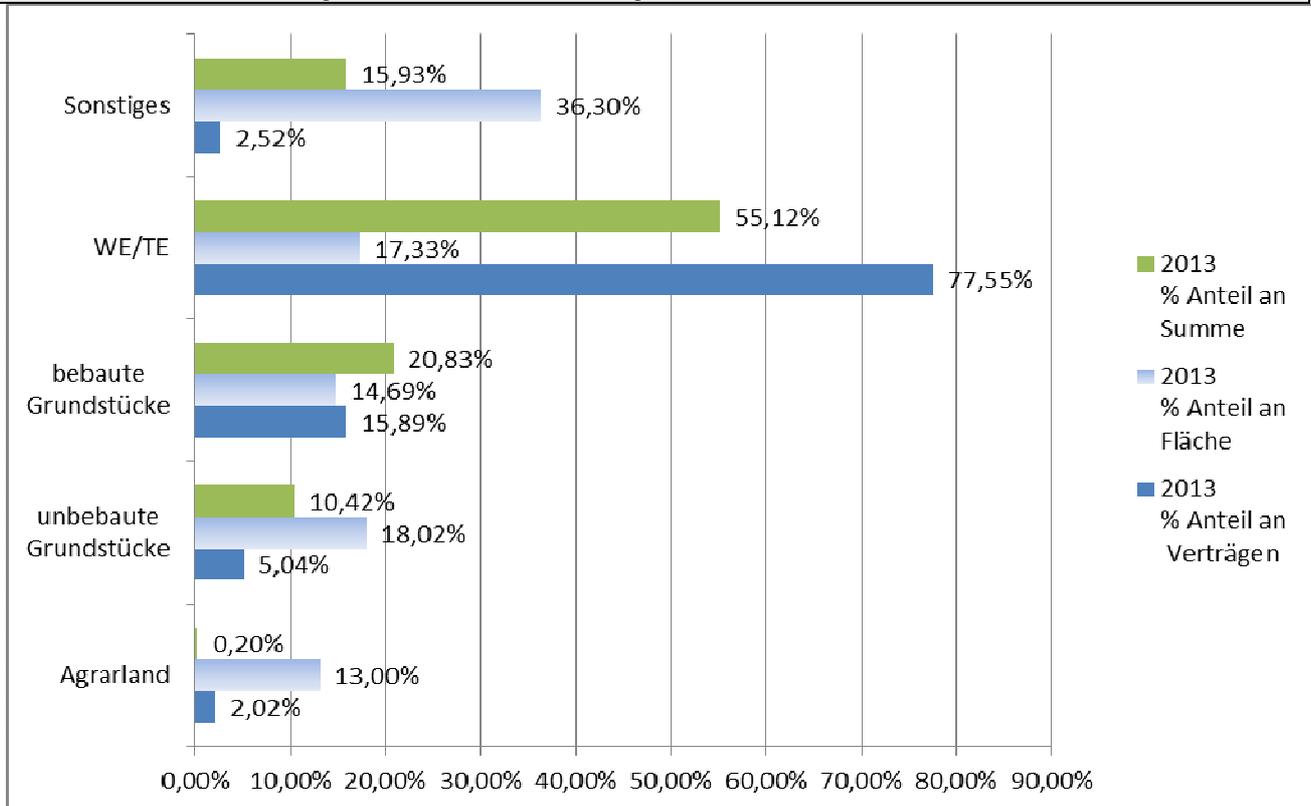
Grundstücksverkehr 2013 und 2014



Aufteilung in Teilmärkte der eingegangenen Kaufverträge

Jahr	Insgesamt	Agrarland	Wohnungs- Teileigentum	Bebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Sonstige
2013	793(817*)	16	615	126	40	20
2014	862 (878*)	12	682	109	50	25

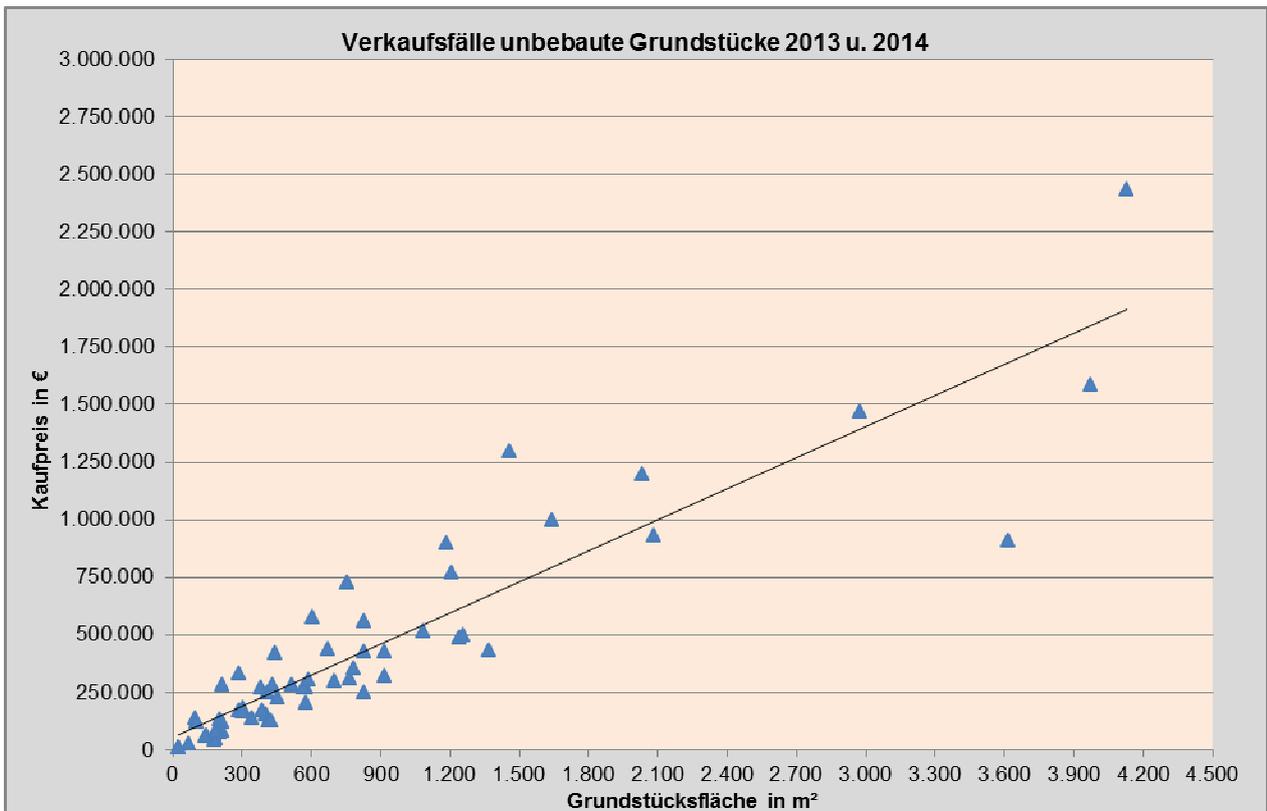
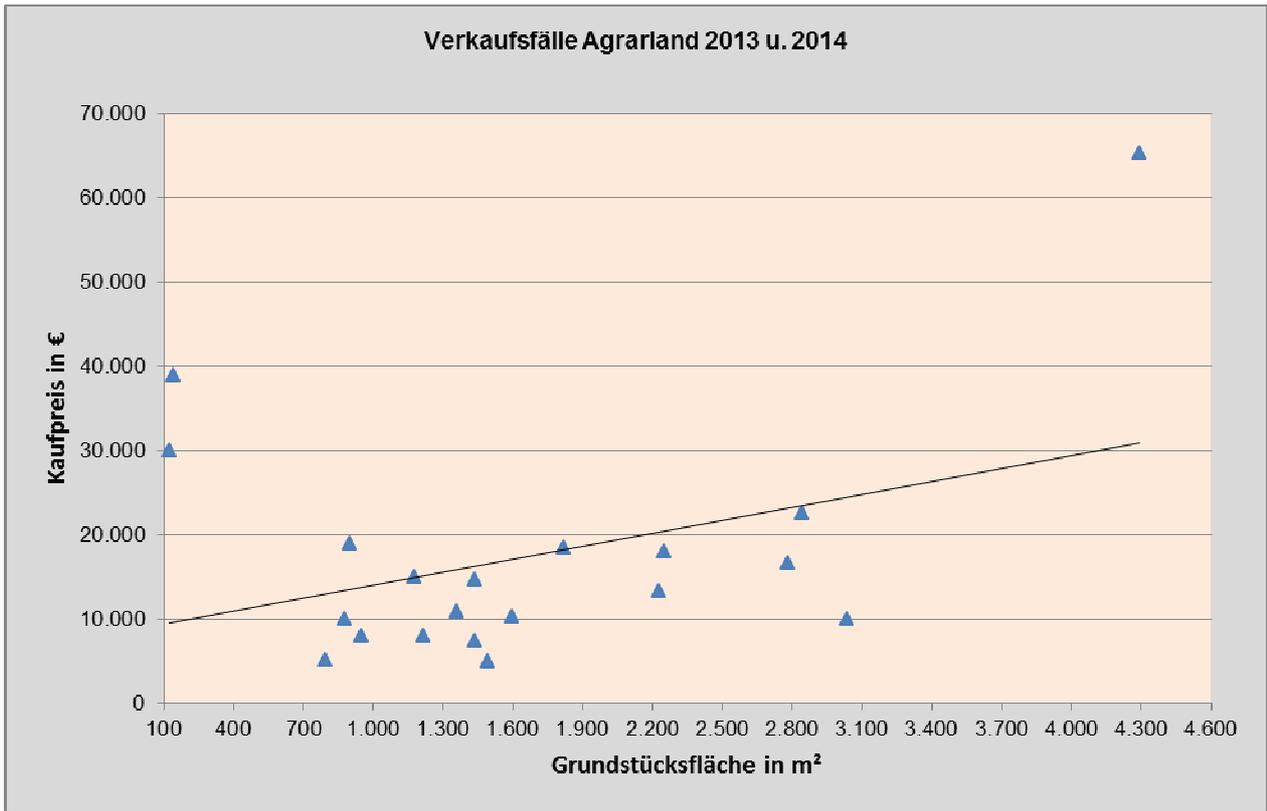
*die Differenzen ergeben sich aus Kaufverträgen, die 2 oder mehr der Teilbereiche beinhalten

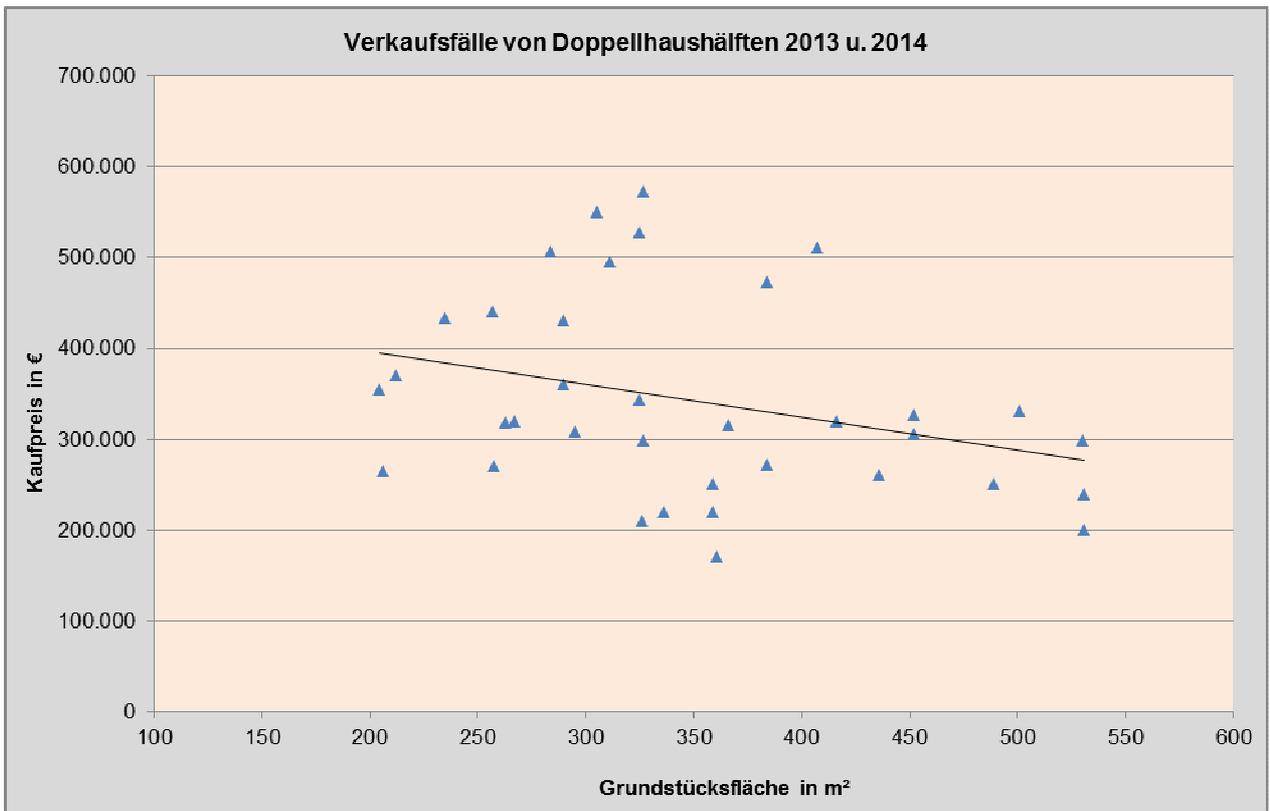
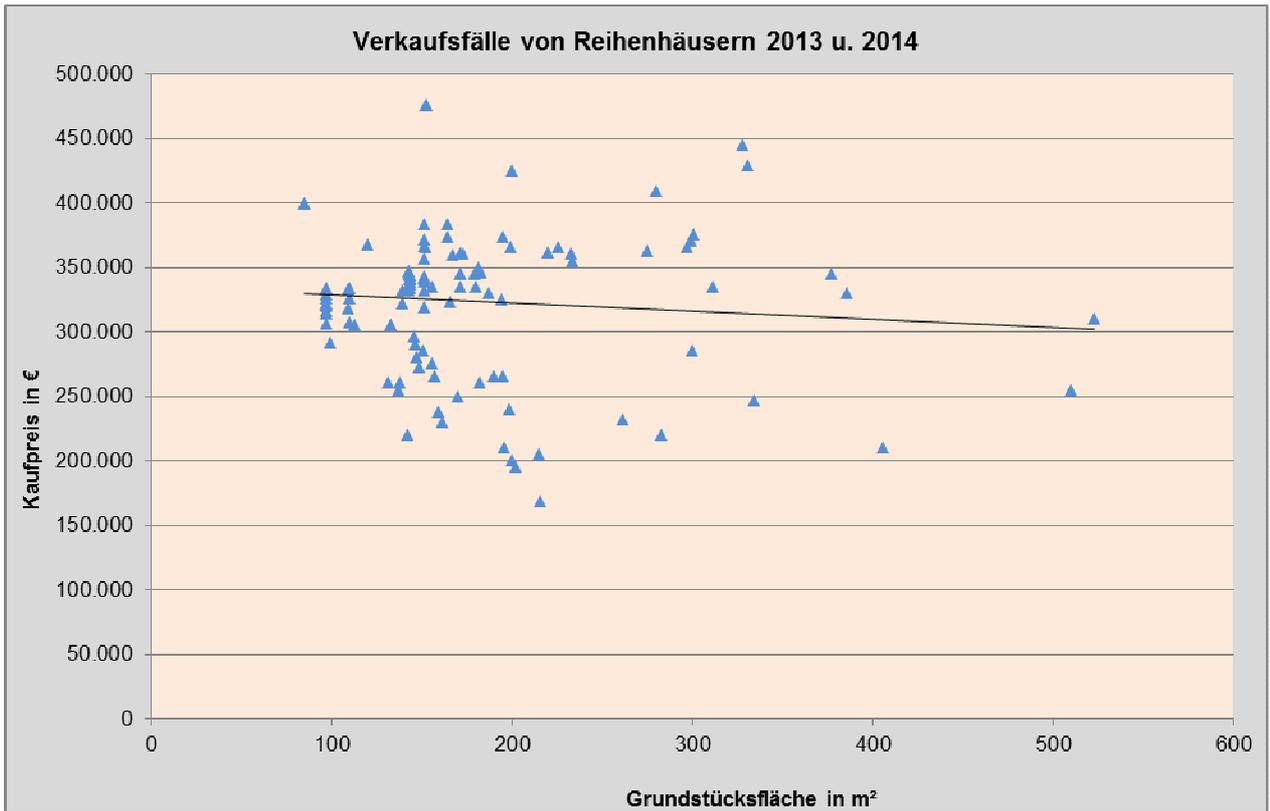


Statistische Angaben zu Teilmärkten 2013 und 2014

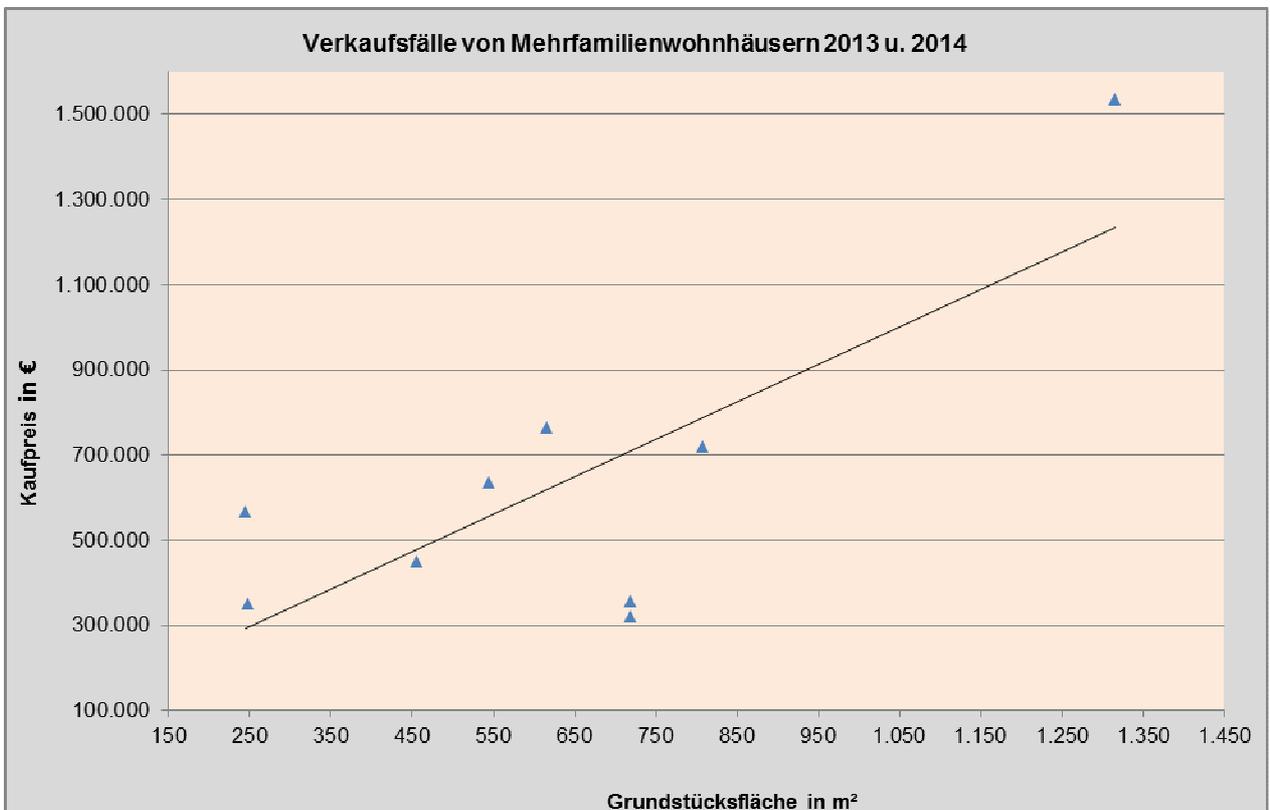
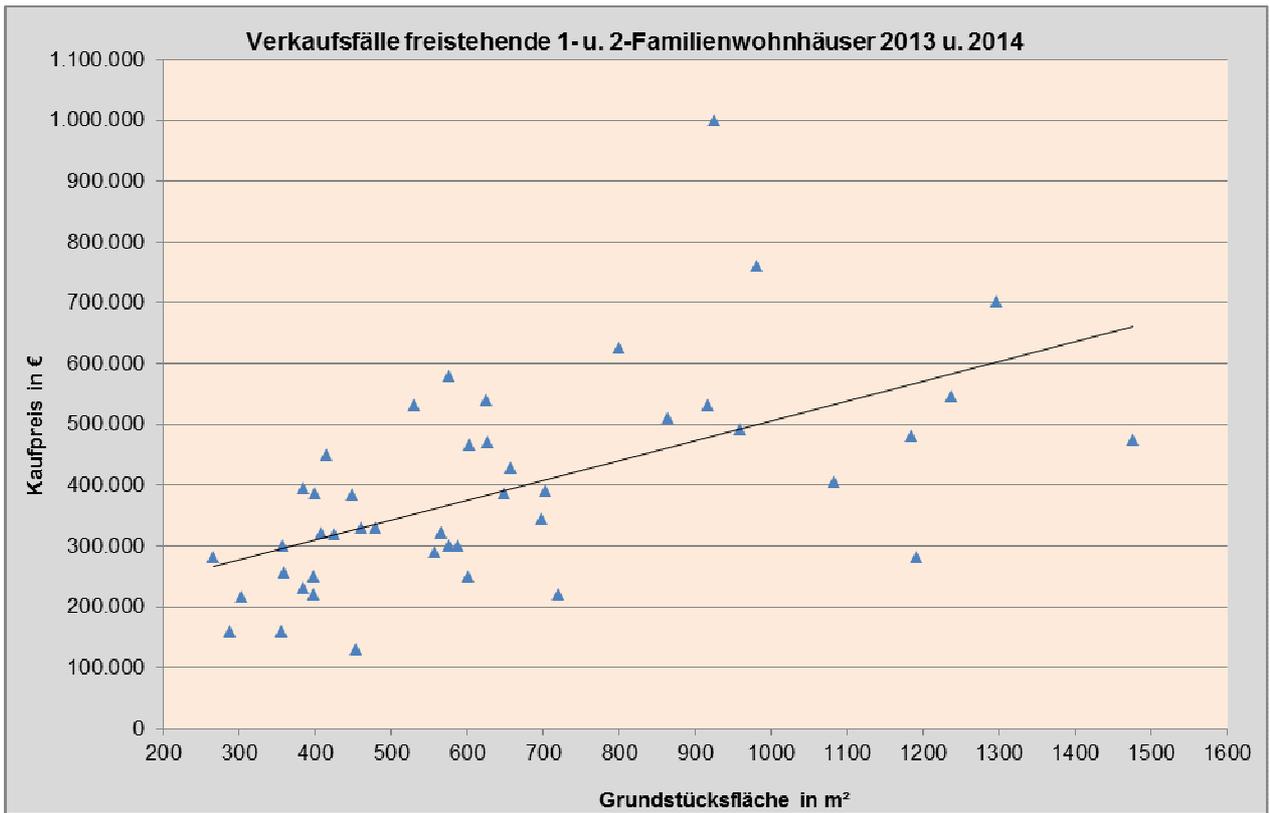
Beurkundete Kaufverträge, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen, aufgegliedert in einige ausgewählte Teilmärkte.

Teilmarkt	Jahr	≈ m ² Flächenumsatz	≈ %-Anteil am Flächen- umsatz	≈ m ² Ø Grundstücks- fläche	≈ mittlerer Kaufpreis	≈ Umsatz Mio. €	≈ %-Anteil am Umsatz
Agrarland	2013	21.600	6,3	2.000	14.500 €	0,16	0,08
	2014	23.000	6,9	2.500	20.700 €	0,19	0,09
unbebaute Grundstücke	2013	26.600	7,7	900	450.000 €	13,5	6,4
	2014	23.400	7,0	700	370.000 €	12,6	5,9
Rohbauland/ Bauerwartungs- land	2013	580	0,17	580	17.400	0,02	0,01
	2014	-	-	-	-	-	-
Reihenhäuser	2013	10.700	3,1	170	321.000 €	20,5	9,8
	2014	10.000	3,0	200	327.000 €	16,7	7,8
Doppelhaus- hälften	2013	7.800	2,3	360	339.000 €	7,4	2,3
	2014	4.800	1,4	340	349.000 €	4,9	2,3
freistehende Wohnhäuser (1-2 Fam. Whs.)	2013	15.400	4,5	590	353.000 €	9,2	4,4
	2014	14.900	4,5	710	437.000 €	9,2	4,3
Mehrfamilien- wohnhäuser	2013	3.200	0,9	800	813.000 €	3,3	1,6
	2014	2.500	0,7	500	488.000 €	2,4	1,1
Wohn/ Geschäftshäuser	2013	3.500	1,0	1.700	1.500.000 €	3,0	1,4
	2014	1.700	0,5	350	454.000 €	2,3	1,1
Wohnungseigentum	2013	58.000	16,7	101	198.000 €	112,3	53,4
	2014	57.000	17,0	94	205.500 €	124,8	58,3





Trendlinie: linear



Trendlinie: linear

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern zugeordnet.

Die **Erdhebungsgebiete** Problemzone Nord und Problemzone Süd werden in der Karte  dargestellt. Diese Linie stellt lediglich eine grobe Abschätzung dar und kann sich auch weiterhin verändern. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen diese mögliche Beeinträchtigung nicht. Die Betroffenheit der Grundstücke ist sehr unterschiedlich und kann nur von Geologen im Einzelfall ermittelt werden.

Erläuterungen zu den nachfolgenden Bodenrichtwerttabellen

W	=	Wohnbaufläche	B	=	baureifes Land
WA	=	allgemeines Wohngebiet	R	=	Rohbauland
WR	=	reines Wohngebiet	E	=	Bauerwartungsland
WB	=	besonderes Wohngebiet			
M	=	gemischte Baufläche	ebf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
MI	=	Mischgebiet			
MK	=	Kerngebiet			
MD	=	Dorfgebiet			
G	=	gewerbliche Baufläche	ebpf	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
GE	=	Gewerbegebiet			
GEe	=	eingeschränktes Gewerbegebiet			
GI	=	Industriegebiet			
Gle	=	eingeschränktes Industriegebiet	o	=	offene Bauweise
S	=	Sonderbauflächen	g	=	geschlossene Bauweise
SE	=	Sondergebiet für Erholung	a	=	abweichende Bauweise
SO	=	sonstige Sondergebiete			
SF	=	sonstige Flächen			
SU	=	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert			
GB	=	Bauflächen für den Gemeinbedarf			
LF	=	Land- und forstwirtschaftliche Fläche			
A	=	Acker			
GR	=	Grünland			

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):

Berechnung gemäß Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011
(Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch Flächen zu berücksichtigen, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den zulässigen Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen wie folgt:

wertrelevante Geschossflächenzahl = zulässige Grundfläche x Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zuzüglich

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses
- die Geschossfläche des Kellergeschosses wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

Umrechnungskoeffizienten:

- Die Umrechnung der WGFZ erfolgt auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten (UK) zum 01.01.2009 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Böblingen

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,1	0,71	2,1	1,25	4,1	1,62
0,2	0,75	2,2	1,27	4,2	1,64
0,3	0,79	2,3	1,29	4,3	1,65
0,4	0,83	2,4	1,31	4,4	1,67
0,5	0,86	2,5	1,32	4,5	1,69
0,6	0,89	2,6	1,34	4,6	1,70
0,7	0,92	2,7	1,36	4,7	1,72
0,8	0,95	2,8	1,38	4,8	1,74
0,9	0,98	2,9	1,40	4,9	1,75
1,0	1,00	3,0	1,42	5,0	1,77
1,1	1,03	3,1	1,44	5,1	1,79
1,2	1,05	3,2	1,46	5,2	1,80
1,3	1,07	3,3	1,48	5,3	1,82
1,4	1,10	3,4	1,49	5,4	1,84
1,5	1,12	3,5	1,51	5,5	1,85
1,6	1,14	3,6	1,53	5,6	1,87
1,7	1,16	3,7	1,55	5,7	1,89
1,8	1,18	3,8	1,57	5,8	1,90
1,9	1,20	3,9	1,58	5,9	1,92
2,0	1,22	4,0	1,60	6,0	1,94

Umrechnung: UK WGFZ zulässig auf Bewertungsgrundstück / UK WGFZ festgelegt x BRW

bei 1- bis 2- Familienhausgrundstücken anzuwenden:

- Die Umrechnung auf die Grundstücksfläche erfolgt nach Sprengnetter (WGFZ bereinigter Bodenrichtwert x Flächenfaktor Bewertungsgrundstück / Flächenfaktor Richtwertgrundstück):

Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor	Grundstücksfläche (m²)	Flächenfaktor
150	1,35	680	1,01
160	1,33	690	1,00
170	1,32	700	1,00
180	1,30	710	1,00
190	1,28	720	1,00
200	1,27	730	1,00
210	1,26	740	0,99
220	1,25	750	0,99
230	1,24	760	0,99
240	1,23	770	0,98
250	1,22	780	0,98
260	1,21	790	0,98
270	1,20	800	0,98
280	1,19	810	0,98
290	1,18	820	0,98
300	1,17	830	0,98
310	1,16	840	0,97
320	1,16	850	0,97
330	1,15	860	0,97
340	1,14	870	0,96
350	1,13	880	0,96
360	1,13	890	0,96
370	1,12	900	0,96
380	1,11	910	0,96
390	1,10	920	0,96
400	1,10	930	0,96
410	1,10	940	0,95
420	1,09	950	0,95
430	1,08	960	0,95
440	1,08	970	0,94
450	1,08	980	0,94
460	1,08	990	0,94
470	1,08	1000	0,94
480	1,07	1010	0,94
490	1,06	1020	0,94
500	1,06	1030	0,94

510	1,06	1040	0,93
520	1,05	1050	0,93
530	1,05	1060	0,93
540	1,05	1070	0,92
550	1,04	1080	0,92
560	1,04	1090	0,92
570	1,04	1100	0,92
580	1,04	1110	0,92
590	1,04	1120	0,92
600	1,03	1130	0,92
610	1,02	1140	0,92
620	1,02	1150	0,92
630	1,02	1160	0,91
640	1,02	1170	0,91
650	1,02	1180	0,91
660	1,01	1190	0,91
670	1,01	1200	0,91

Die Grundstücksflächen 150 m² und 1.200 m² gelten als wertmäßig kleinste bzw. größte zu berücksichtigende Grundstücksgröße. Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei Wertermittlungen eines übergroßen Grundstücks eine Aufteilung in qualifizierte Wertzonen (Vorder-/Hinterland) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Umrechnungsbeispiel für eine WGFZ- und Flächenbereinigung eines Bodenrichtwertes:

Das zu bewertende 1- bis 2-Familienhausgrundstück liegt in der BRW-Zone 200. Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde die zulässige WGFZ mit **0,5** ermittelt. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von **400 m²**.

Der Bodenrichtwert für die Zone 200 beträgt 530 €/m² bezogen auf eine WGFZ von **1,0** u. eine Grundstücksgröße von **300 m²** (für 1- bis 2-Familienhausgrundstücke).

WGFZ-Bereinigung:

$$\text{BRW } 530 \text{ €} \times \frac{0,86}{1,0} = \text{WGFZ- bereinigter BRW } 456 \text{ €}$$

Nach der WGFZ-Bereinigung muss hier zusätzlich noch eine Flächenbereinigung durchgeführt werden:

$$\text{WGFZ-bereinigter BRW } 456 \text{ €} \times \frac{1,17}{1,17} = \text{flächenbereinigter BRW } 429 \text{ €}$$

Der WGFZ-bereinigte und flächenbereinigte Bodenrichtwert von 429 € gilt für die gesamte Grundstücksfläche.

Tabellenausschnitte:

WGFZ	UK
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00

Grundstücksfläche in m ²	UK
300	1,17
310	1,16
320	1,16
330	1,15
340	1,14
350	1,13
360	1,13
370	1,12
380	1,11
390	1,10
400	1,10

Übersicht der Bodenrichtwerte zum 31.12.2006 bis zum 31.12.2014

Wohnbaugebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis-2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	-----------------------------	--

		2006	2008	2010	2012	2014
100 Rauher Kapf	WR o	400-0,5-500	360-0,5-1000	360-0,5-900	360-0,5-900	375-0,6-900
110 Schönaicher Straße	WA o	435-0,8-300	440-0,8-300	460-0,8-450	460-0,8-450	485-0,9-450
111 Stadtgarten I	WA o	430-0,8-200	430-0,8-250	450-0,8-300	450-0,8-300	500-0,9-250
112 Stadtgarten II	WA a			470-1,0-300	BRW-Zone 240	
113 Tiergarten	WA g	430-1,1-300	430-1,1-300	450-1,1-250	460-1,1-250	475-1,1-250
120 Tannenberg	WA/WR o	600-0,7-400	580-0,7-400	600-0,7-450	610-0,7-450	650-0,8-450
130 Gansseesiedlung	WA o	490-0,5-400	490-0,5-400	490-0,5-400	490-0,5-400	505-0,6-400
140 Oberer Herdweg	WA o	430-0,7-400	420-0,7-400	430-0,7-500	490-0,7-500	500-0,7-500
150 Waldburg	WA/WR o	540-0,6-500	560-0,6-500	600-0,6-450	610-0,6-450	680-0,8-450
160 Untere Waldburgstraße	WA o	500-0,6-500	510-0,6-500	540-0,6-550	560-0,6-500	630-0,8-450
170 Galgenberg	WA o	500-0,7-500	550-0,7-500	550-0,7-500	550-0,7-500	595-0,8-400
172 Sindelfinger Straße	WB a	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
175 Unteres Lauch	WA o		440-0,7-300	450-0,7-400	BRW-Zone 170	
191 Lauchstraße	WB g	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
200 Herrschaftsgartenstr.	WA o	500-0,7-200	490-0,7-300	490-0,7-300	490-0,7-300	530-1,0-300

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis 2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	-----------------------------	--

		2006	2008	2010	2012	2014
210 Spielberg/Kalkofen	WA o	500-0,7-400	520-0,7-350	490-0,7-400	490-0,7-400	535-0,8-350
212 Rosensteinstraße	WB a	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
213 Spielberg	WB a	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
221 Altstadt-Nord	WB g	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
232 Talstraße	WA g	500-1,8-400	480-1,8-400	500-1,8-500	500-1,8-500	525-1,8-400
233 Wilhelmstraße	WB g	550-1,6	500-1,6	490-1,6	500-1,6	520-1,6-400
240 Siebeneck	WA o	500-1,0-400	470-1,0-400	470-1,0-400	480-1,0-400	490-1,0-400
260 Diezenhalde	WA o	450-0,7-300	430-0,7-250	460-0,7-300	480-0,8-300	525-1,0-250
261 Diezenhalde 4.2	WA o	510-0,9-200	510-0,9-200	510-0,9-300		
270 Nebelloch	WA o	480-0,8-200	490-0,8-300	490-0,8-300	510-0,8-300	570-1,0-250
280 Steinung	WA o	410-0,7-500	400-0,7-400	430-0,7-400	460-0,7-400	500-0,9-400
290 Im Grund	WA o	460-0,9-300	460-0,9-300	480-1,0-400	500-1,0-400	500-1,0-400
300 Leere Wasen West	WA o	400-0,8-400	430-0,8-450	440-0,8-450	480-0,8-400	490-0,8-400
560 Rübländer	WA o	530-0,8-300	500-0,8-300	490-0,8-250	490-0,8-250	520-0,9-250
570 Dagersheim Nord	WA/WR a/o	530-0,8-400	500-0,8-400	480-0,8-300	490-0,8-300	520-0,9-300
580 Dagersheim Süd	WA/WR o	460-0,6-500	450-0,6-400	430-0,5-350	420-0,5-350	460-0,8-350
585 Östl. d. Waldstraße	WA o/a				**480-0,8-300	515-0,9-250
595 Vordere Berggasse	WB a	550-1,6	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400
596 Südl. der Berggasse	WB a	550-1,6	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400
597 Nördl. d. Schulstraße	WB a	550-1,6	500-1,6	430-1,0	430-1,0	450-1,0-400
610 Dagersheim West	WA o/a	500-0,8-200	480-0,8-200	490-0,8-300	490-0,8-300	520-0,8-250

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Mischgebiete und Kerngebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ -Grundstücksgröße (gültig für 1- bis 2-Familienwohnhausgrundstücke)
----------	--------------------------	--

		2006	2008	2010	2012	2014
190 Stuttgarter Straße	MI o	430-0,7	400-0,7	410-0,7-400	450-0,7-400	500-1,0-400
211 Reußenstein	MI o	475-0,8	470-0,8	470-0,8-400	470-0,8-400	500-0,9-400
220 Oberstadt	MI/MK g/a	400-1,2	450-1,2	430-1,2-400	440-1,2-400	500-1,8-400
230 Unterstadt/Stadtmittel	MK g	480-2,0	480-2,0	500-2,5-400	500-2,5-400	540-3,0-400
251 Rudolf-Diesel-Straße	MI o/a	440-1,0	420-1,0	420-1,0-400	420-1,0-400	430-1,0-400
301 Königsberger Straße	MI a/o	300-0,7	300-0,7	310-0,7-400	310-0,7-400	320-0,7-400
342 Calwer Straße	MI a	250-1,2	250-1,2	260-1,2-400	260-1,2-400	270-1,2-400
540 Böblinger Straße	MI o	280-1,2	280-1,2	290-1,2-400	290-1,2-400	300-1,2-400
571 Goethestraße	MI o	400-0,8	410-0,8	410-0,8-400	410-0,8-400	420-0,8-400
581 Öhmdweg	(alt MD) MI-o	230-0,6	230-0,6	230-0,6-400	**250-1,2-400	250-1,2-400
584 Mischgebiet östl. d. Waldstraße	MI o				**295-1,2-400	295-1,2-400
590 Dagersheim Mitte	M/MD o/g	450-1,0	400-1,0	400-1,0-400	400-1,0-400	420-1,0-400
592 Talblickweg	MD o	420-0,8	420-0,8	430-0,8-400	455-0,8-300	475-0,9-300
710 Flugfeld Seepromenade	MI a		*700-3,4	*700-3,4	*700-3,4	*700-3,4-400
711 Flugfeld Parkstadt Ost nördl. Teil	MI a		*550-2,0	*550-2,0	*550-2,0	*550-2,2-400
712 Flugfeld Parkstadt Ost mittl. Teil	MI a		*500-2,4	*500-2,4	*500-2,4	*520-2,4-400
713 Flugfeld Parkstadt Ost südl. Teil	MI a		*450-1,6	*450-1,6	*450-1,6	*450-1,6-400

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Gewerbegebiete und Industriegebiete

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ
----------	-----------------------------	---

		2006	2008	2010	2012	2014
101 IBM-Labor	GE a/o	150-0,6	150-0,6	160-0,6	160-0,6	170-0,6
102 Schill + Seilacher	GI a/o	150-0,6	150-0,6	160-0,6	160-0,6	170-0,6
180 Leibnizstraße	GE a/o	200-1,2	200-1,2	220-1,2	220-1,2	230-1,2
250 Röhler Weg	GE/GEe a/o	260-2,0	260-2,0	260-2,0	260-2,0	270-2,0
320 Schlotterbeckstraße	GE/GEe a/o	260-1,6	240-1,6	250-1,6	250-1,6	260-1,6
330 Herrenberger Straße	GE a/o	200-1,2	250-1,2	260-1,2	260-1,2	270-1,2
340 Hulb	GE a	260-2,2	220-2,2	270-2,2	290-2,2	310-2,2
343 Gewerbe Calwer Straße	GEe o	230-1,8	230-1,8	240-1,8	240-1,8	250-1,8
500 Gewerbe Hulb-Nord	GE o	210-1,8	210-1,8	220-1,8	230-1,8	240-1,8
510 Industrie Hulb-Nord	Gle a	210-1,8	210-1,8	220-1,8	230-1,8	240-1,8
520 Gewerbe Hulb-West	GE o	200-1,2	220-1,2	220-1,2	230-1,2	240-1,2
541 Gewerbe- Böblinger Straße	GE o	210-1,2	210-1,2	220-1,2	220-1,2	230-1,2
583 Gewerbe östlich der Waldstraße	GEe o				**210-1,2	210-1,2
700 Flugfeld Parkstadt West nördlicher Teil	GE a		*400-2,4	*400-2,4	*400-2,4	*400-2,4
701 Flugfeld Parkstadt West südlicher Teil	GE a		*350-2,4	*350-2,4	*350-2,4	*350-2,4
702 Flugfeld Am Wall	GE a		*350-3,3	*350-3,3	*350-3,3	*350-3,3
714 Flugfeld südl. der Konrad-Zuse-Str.	GE a			*280-3,0	*280-3,0	*280-3,0

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

** der Richtwert wurde über eine deduktive Bodenwertermittlung abgeleitet

Sonderbauflächen:

BRW-Zone	Art der Nutzung Bauweise	-Bodenrichtwert €/m ² -WGFZ
----------	--------------------------	---

		2006	2008	2010	2012	2014
703 Flugfeld Forum	SO a/g		*450-3,5	*450-3,5	*450-3,5	*550-3,5
S 01 Hulb- Einzelhandel	SO a	260-1,6	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6
S 02 Hulb-Einzelhandel	SO a	260-1,6	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6
S 03 Hulb-Einzelhandel	SO a	260-1,6	260-1,6	270-1,6	270-1,6	280-1,6
S 04 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2
S 05 Hulb-Möbelhaus	SO a	280-2,2	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2
S 06 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2
S 07 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2
S 08 Hulb-Einzelhandel	SO a	280-2,2	280-2,2	300-2,2	300-2,2	310-2,2
S 09 Hulb-Einzelhandel	SO a	310-2,2	310-2,2	320-2,2	320-2,2	330-2,2
S 10 Röhrer Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2
S 11 Röhrer Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2
S 12 Röhrer Weg Verbrauchermarkt	SO a	310-2,2	310-2,2	310-2,2	310-2,2	320-2,2

* zur Richtwertermittlung lagen nur wenige oder keine Vergleichspreise vor. Der Richtwert stützt sich auf die Angaben des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Landwirtschaftliche Flächen/Sonstige Flächen:

BRW-Zone	Art der Nutzung	-Bodenrichtwert €/m ²				
		2006	2008	2010	2012	2014
800 Ackerland	LF A	6,00	5,50	6,00	6,50	6,50
801 Wiesen	LF GR	5,50	5,00	5,50	6,00	6,50
901 Kleingartenanlage Beckenklinge	SF KGA	23	23	25	25	25
902 Kleingartenanlage Wasserberg	SF KGA	23	23	25	25	25
903 Kleingartenanlage Maurener Weg	SF KGA	23	23	25	25	25
904 Kleingartenanlage Ganssee	SF KGA	23	23	25	25	25
905 Kleingartenanlage Herdweg Süd	SF KGA	23	23	25	25	25
906 Kleingartenanlage Herrschaftsgarten	SF KGA	23	23	25	25	25
907 Kleingartenanlage Unterer Brühl	SF KGA	23	23	25	25	25
908 Kleingartenanlage Baumgarten	SF KGA	23	23	25	25	25
909 Kleintierzucht- u. Kleingartenanlage Mönchäcker	SF KGA	23	23	25	25	25

Lageklassen:

Die „Lage“ besteht aus der kleinräumigen – (Mikrobereich) und der großräumigen Lage – (Makrobereich). Sie wird wertmäßig bereits pauschal mit dem Ansatz für den Bodenrichtwert (i. d. R. großräumigen Lage) oder differenzierter über die Vergleichspreise (kleinräumige Lage) berücksichtigt.

Wertrelevante Einflüsse bei den einzelnen Lagekategorien sind:

Wohnlage: ruhig gelegen, Höhen- oder Tallage, Umwelteinflüsse (Immissionen), Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Infrastruktur, Begrünung, soziale Lage, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel, Parkmöglichkeit, Entfernung zum Zentrum, Bebauungsdichte, Umgebungsbild.

Geschäftslage: Ertragsverhältnisse: z. B. abhängig von der Wirtschaftsstruktur bzw. vom Kundenstrom

Entfernung zum Zentrum, Parkmöglichkeit, Verkehrslage (öffentliche Nahverkehrsmittel), Gestaltung des öffentlichen Raumes, optische Präsentation, Erschließbarkeit.

Gewerbe-/Industrielage: Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (Anschlussmöglichkeit an das Eisenbahn-, Autobahn- und Bundesfernstraßennetz).

LK 1: bis zu +15 %

LK 2: ohne Zu- bzw. Abschläge

LK 3: bis zu -15 %

Die Lageklassen werden als Grundlage für Ab- bzw. Zuschläge innerhalb der Bodenrichtwertzonen verwendet. Als Basis – LK 2 – gilt die überwiegende Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

Lageklassenfaktoren sind für die Begründung von besonderen Ab- bzw. Zuschlägen von den Bodenrichtwerten als Grundlage erforderlich. In besonderen Fällen können die Ab- bzw. Zuschläge auch höher bzw. niedriger angesetzt werden.

Entwicklung der Bodenrichtwerte

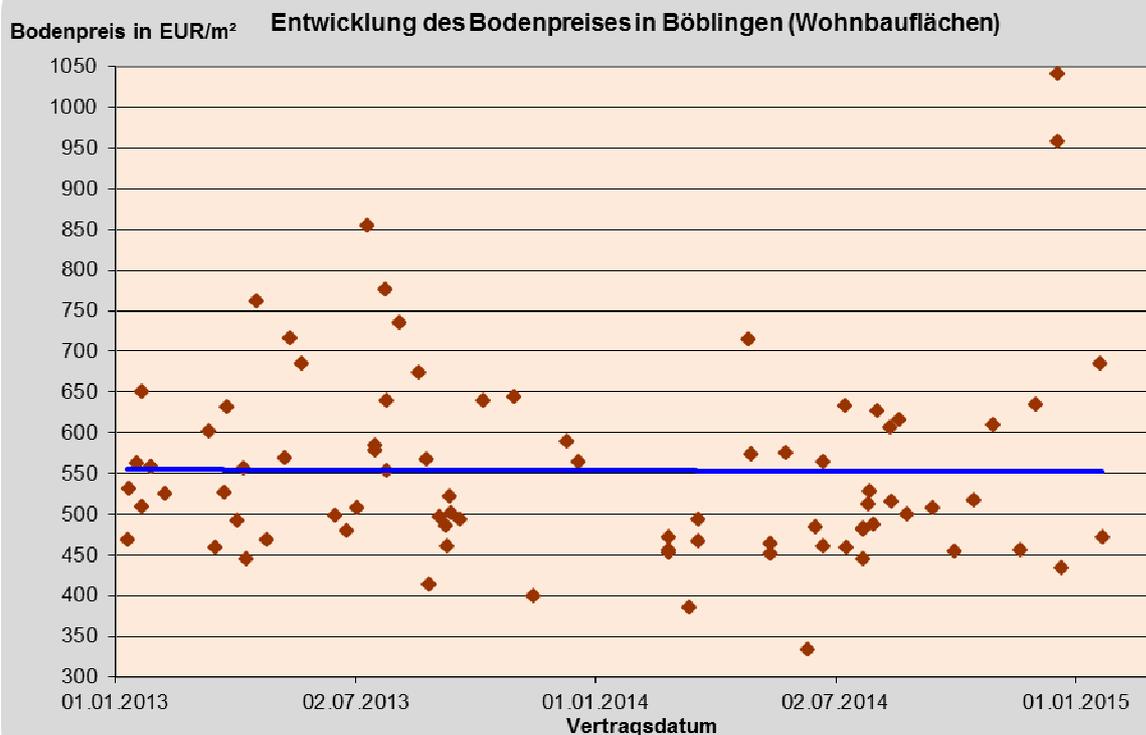
Die älteren Bodenrichtwerte wurden zur besseren Vergleichbarkeit in Euro umgerechnet und mathematisch gerundet. Eine Normierung der Bodenrichtwerte auf eine einheitliche wertrelevante Geschossflächenzahl und Grundstücksgröße wurde nicht vorgenommen.

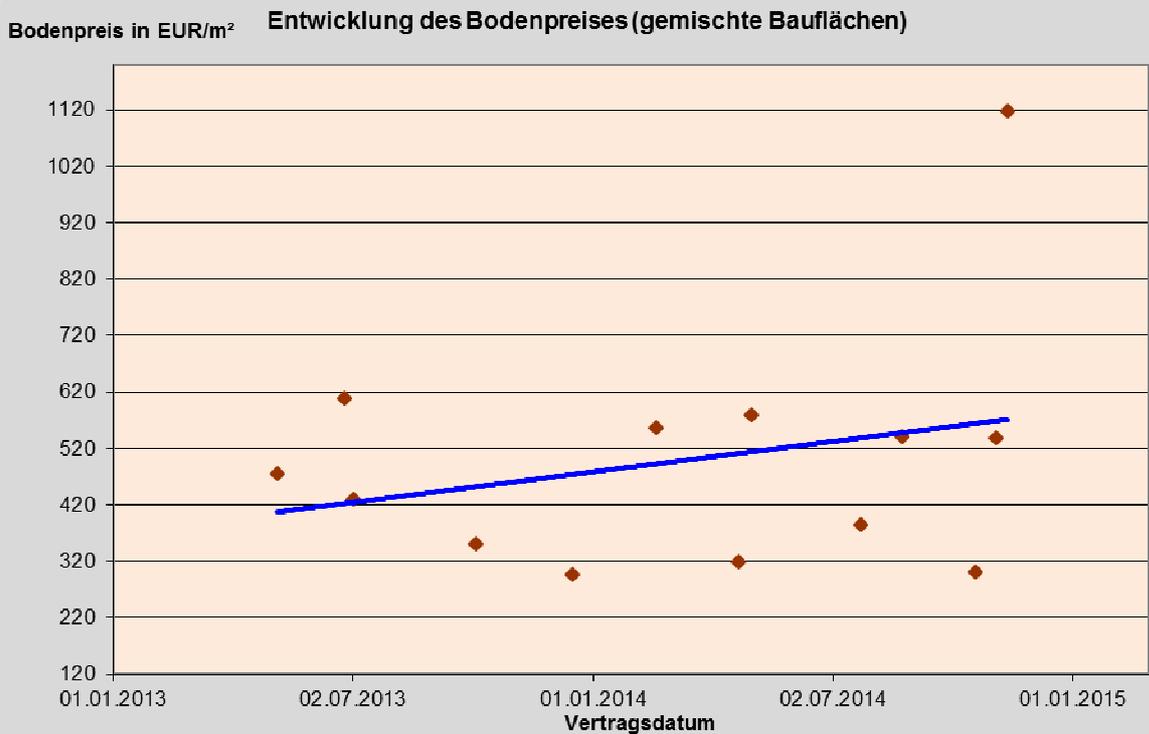
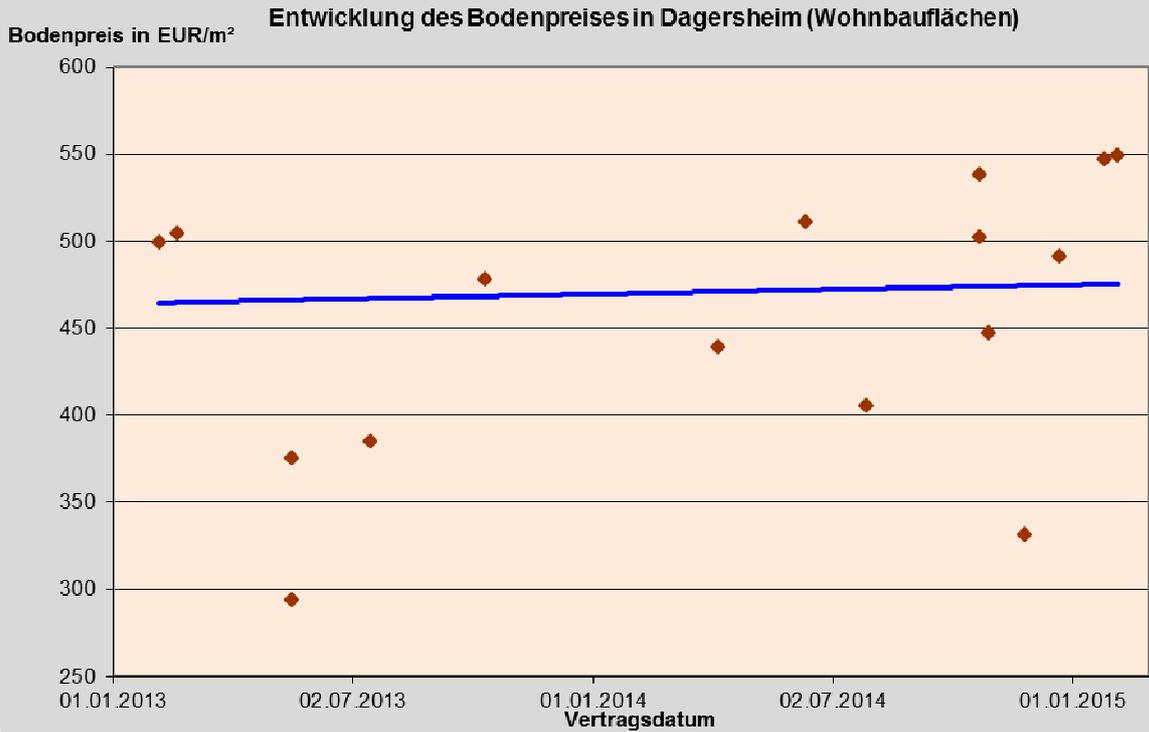
	BRW 31.12.1996 von / bis €/m ²	BRW 31.12.1998 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2000 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2002 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2004 von / bis €/m
Wohnbau- flächen	332 € bis 511 €	317 € bis 486 €	317 € bis 486 €	400 € bis 550 €	420 € bis 590 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	205 € bis 716 €	205 € bis 716 €	205 € bis 716 €	210 € bis 670 €	250 € bis 530 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	179 € bis 255 €	153 € bis 307 €	153 € bis 307 €	150 € bis 310 €	150 € bis 310 €

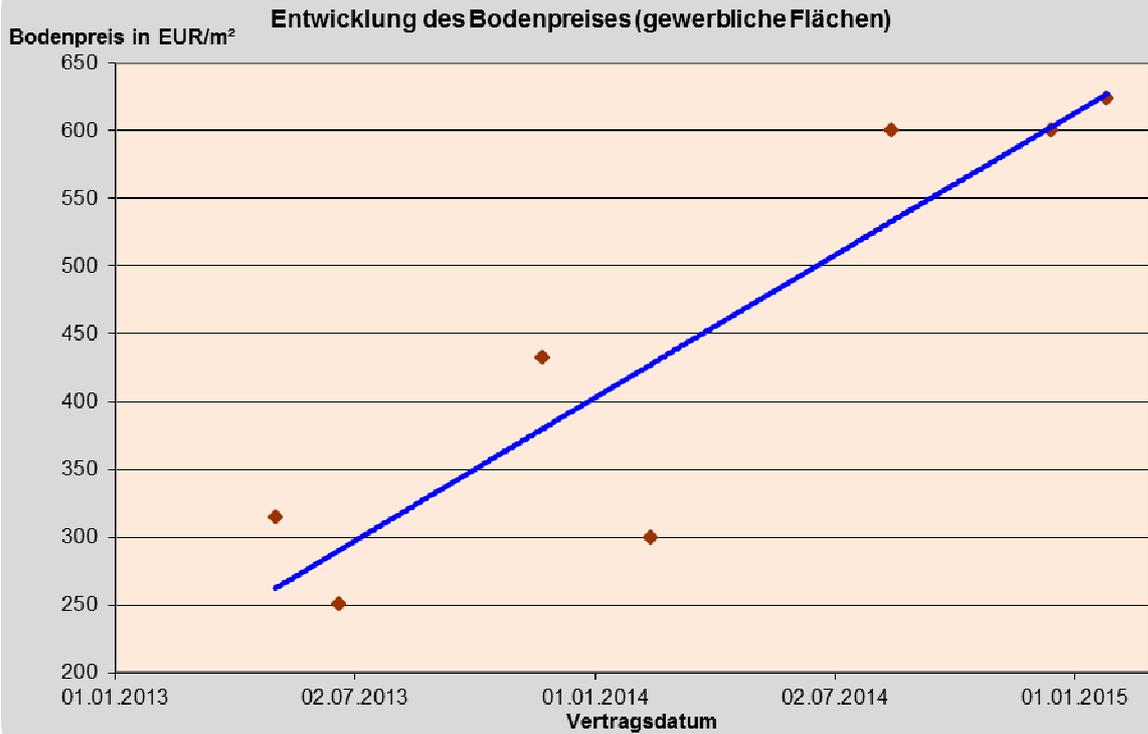
	BRW 31.12.2006 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2008 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2010 von / bis €/m ²	BRW 31.12.2012 von/bis €/m ²	BRW 31.12.2014 von/bis €/m ²
Wohnbau- flächen	400 € bis 600 €	360 € bis 580 €	360 € bis 600 €	360 € bis 610 €	375 € bis 680 €
gemischte Bauflächen/ Kerngebiete	230 € bis 480 €	230 € bis 700 €	230 € bis 700 €	250 € bis 700 €	250 € bis 700 €
gewerbliche Bauflächen mit gewerbl. Sonder- bauflächen	150 € bis 310 €	150 € bis 400 €	160 € bis 400 €	160 € bis 450 €	170 € bis 550 €

Preisentwicklung bei Bauland 2013 u. 2014

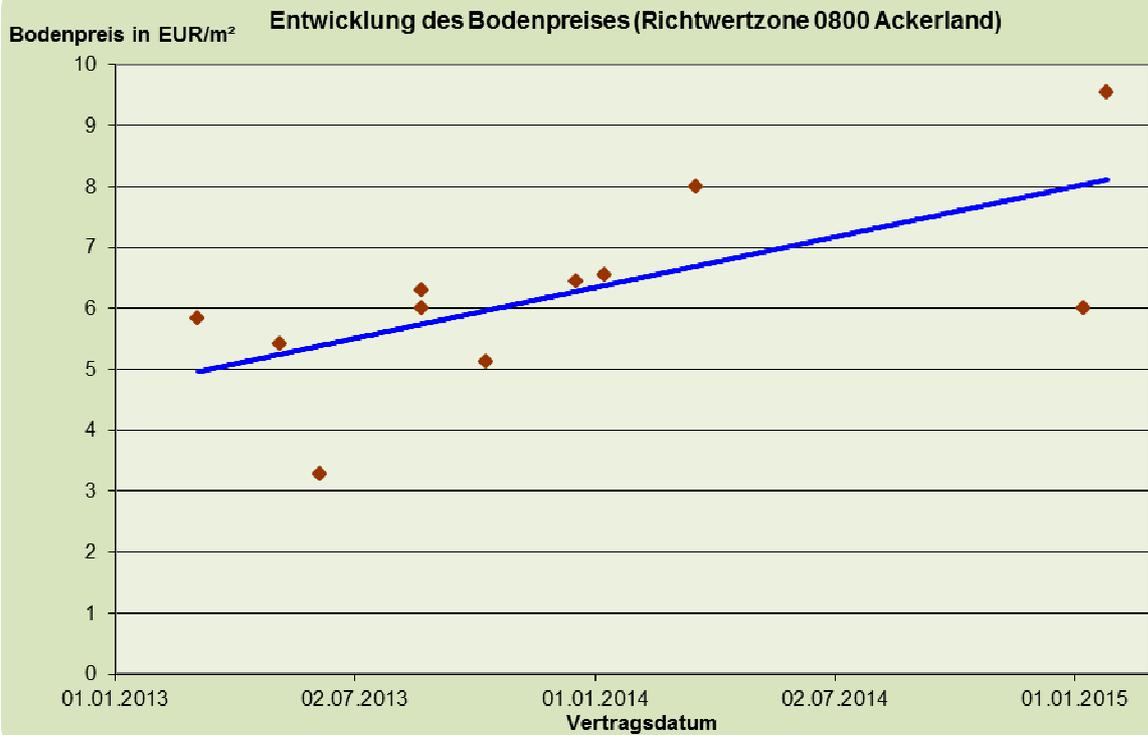
Die nachfolgend dargestellten Preisentwicklungen kennzeichnen das Marktverhalten im Berichtszeitraum. Die Diagramme sind zur Wertermittlung nicht geeignet, da sie sich auf Grundstücke mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen beziehen. Es erfolgte keine Berücksichtigung der zonalen Unterschiede - Lage, unterschiedliche Geschossflächenzahl und unterschiedliche Grundstücksgröße (bei 1- bis 2-Familienhausgrundstücken). Sie stellen lediglich die Gruppen marktgängiger Immobilien dar, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Sie geben einen Überblick der Spannen der gezahlten Preise. Zur Wertermittlung dienen insbesondere die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte, im Zusammenhang mit weiteren - innerhalb dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichten - Daten für die Wertermittlung.



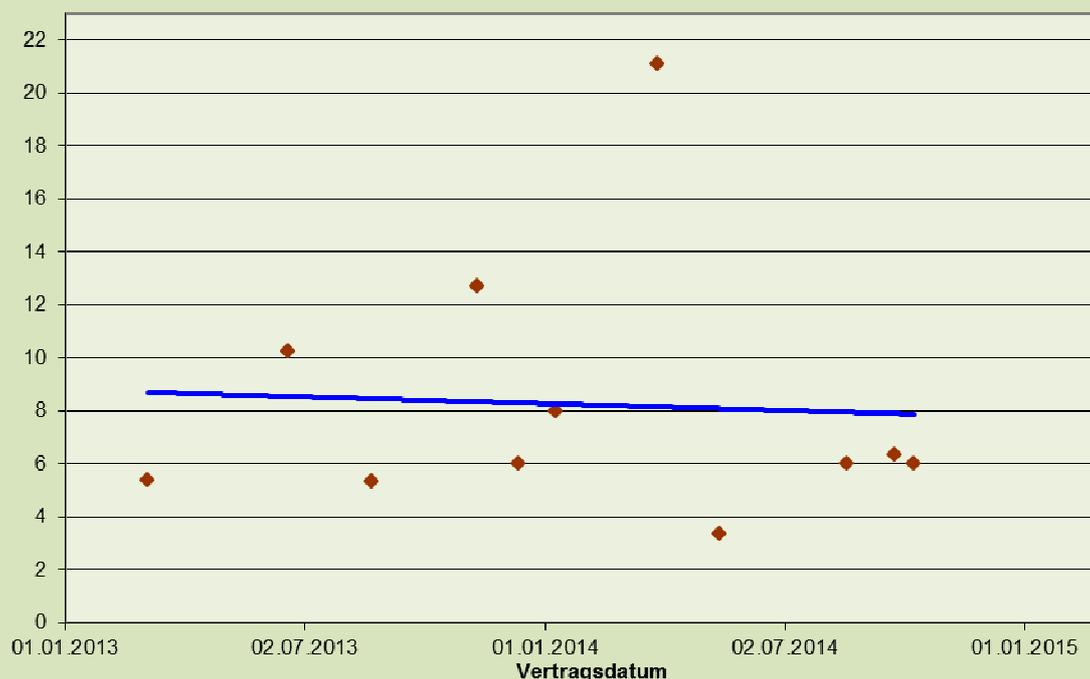




Landwirtschaftliche Grundstücke



Bodenpreis in EUR/m² Entwicklung des Bodenpreises (Richtwertzone 0801 Wiesen)



Zusammenfassung der Entwicklung der Bodenpreise in den Jahren 2013 und 2014

Die Bodenpreise sind im Auswertungszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren 2011 und 2012 bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen weiter gestiegen. Zudem wurde nach 2-jähriger Auswertung unter Berücksichtigung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ), die Bezugs-WGFZ für den Bodenrichtwert entsprechend erhöht.

Auch bei den Verkäufen von gewerblichen Flächen wurden im Vergleich zu den Vorjahren höhere Preise erzielt und die Bodenrichtwerte angepasst.

Beim Agrarland entwickelten sich die Preise steigend. Im städtischen Raum ist hierfür jedoch kein ausreichender oder steigender Käufermarkt vorhanden. Daher wurden nur die Preise für Wiesen leicht angehoben.

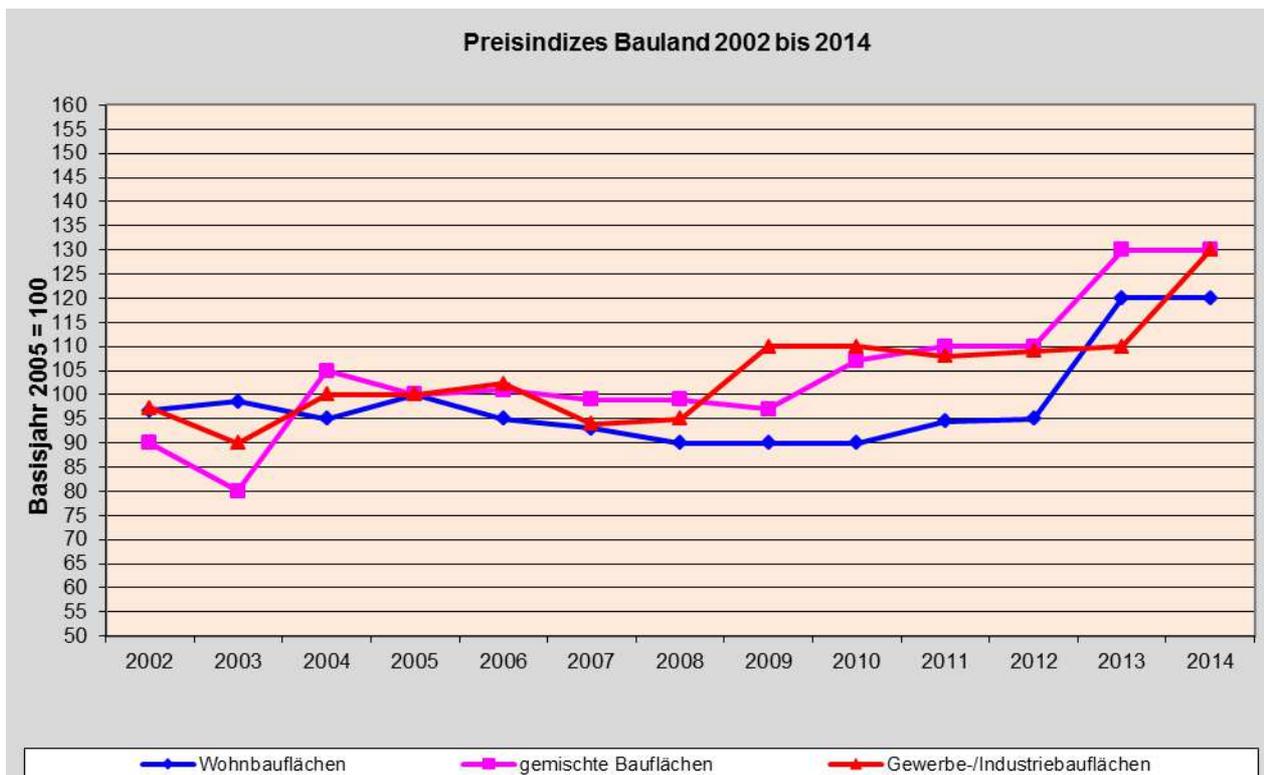
Preisindizes

Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) werden für den Bereich unbebaute Grundstücke
- hierbei gegliedert in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbe-/Industrieflächen –

und

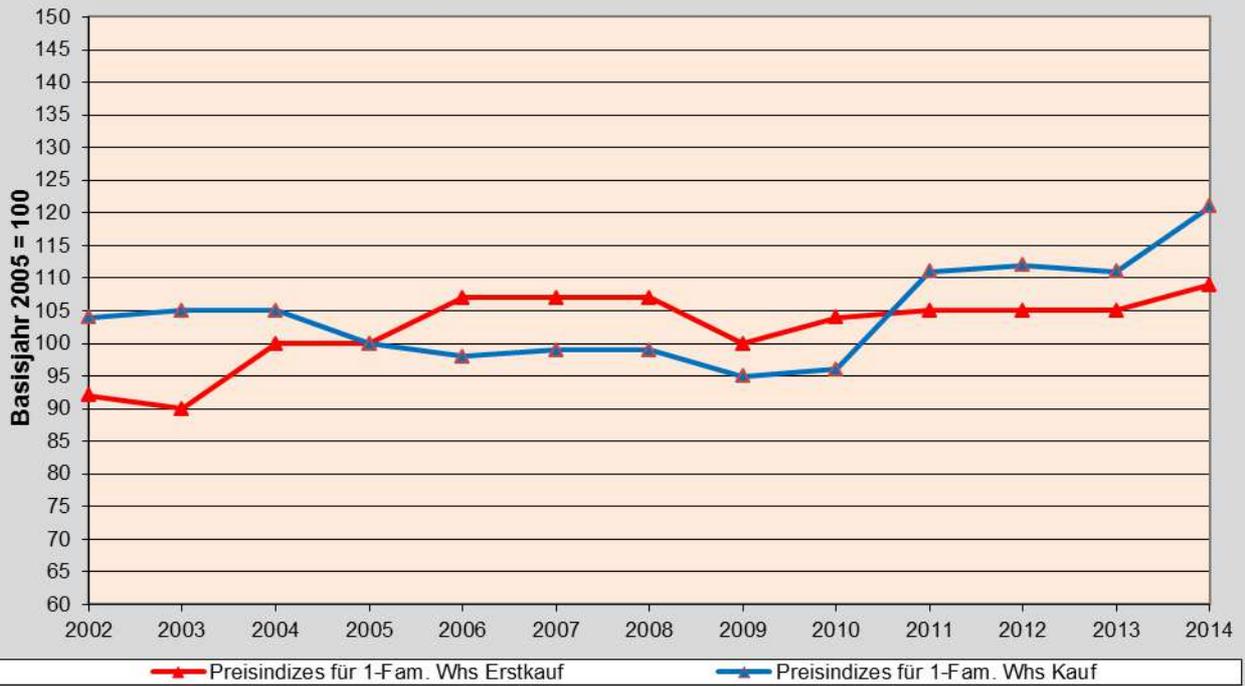
für Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum - gegliedert in Neubau und Wiederverkäufe -
ermittelt. Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt über eine ausgleichende Kurve, ausgehend
vom **Jahr 2005 als Basisjahr**. An Hand dieser Kurve werden Veränderungen gegenüber den
Vorjahren ermittelt.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen
Aussagefähigkeit zu werten sind. Die Werte der Vorjahre wurden ggf. auf Grund neuer Erkenntnisse
und Auswertungen fortgeschrieben.



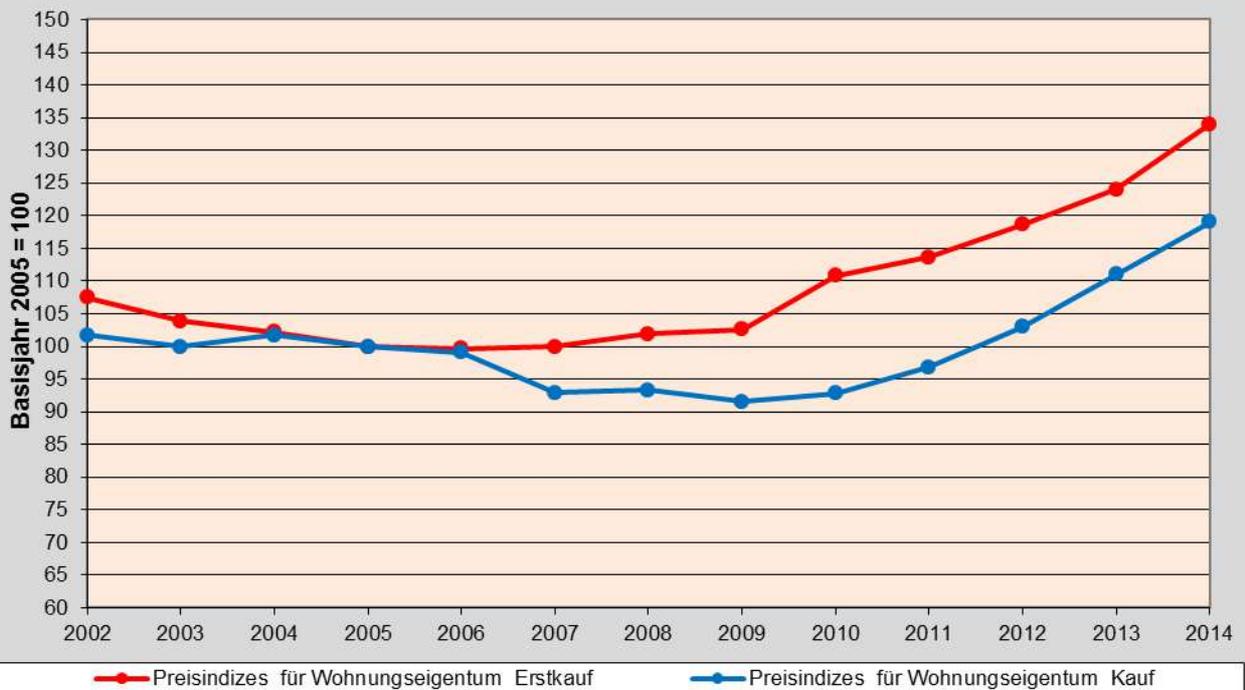
Basisjahr 2005	100%
Wohnbauflächen	489 €/m ²
gemischte Bauflächen	418 €/m ²
Gewerbe-/Industriebauflächen	258 €/m ²

Preisindizes für Einfamilienwohnhäuser 2002 bis 2014



Basisjahr 2005	100%
Einfamilienwohnhäuser Erstkauf	355.000 €
Einfamilienwohnhäuser Kauf	305.000 €

Preisindizes für Wohnungseigentum 2002 bis 2014

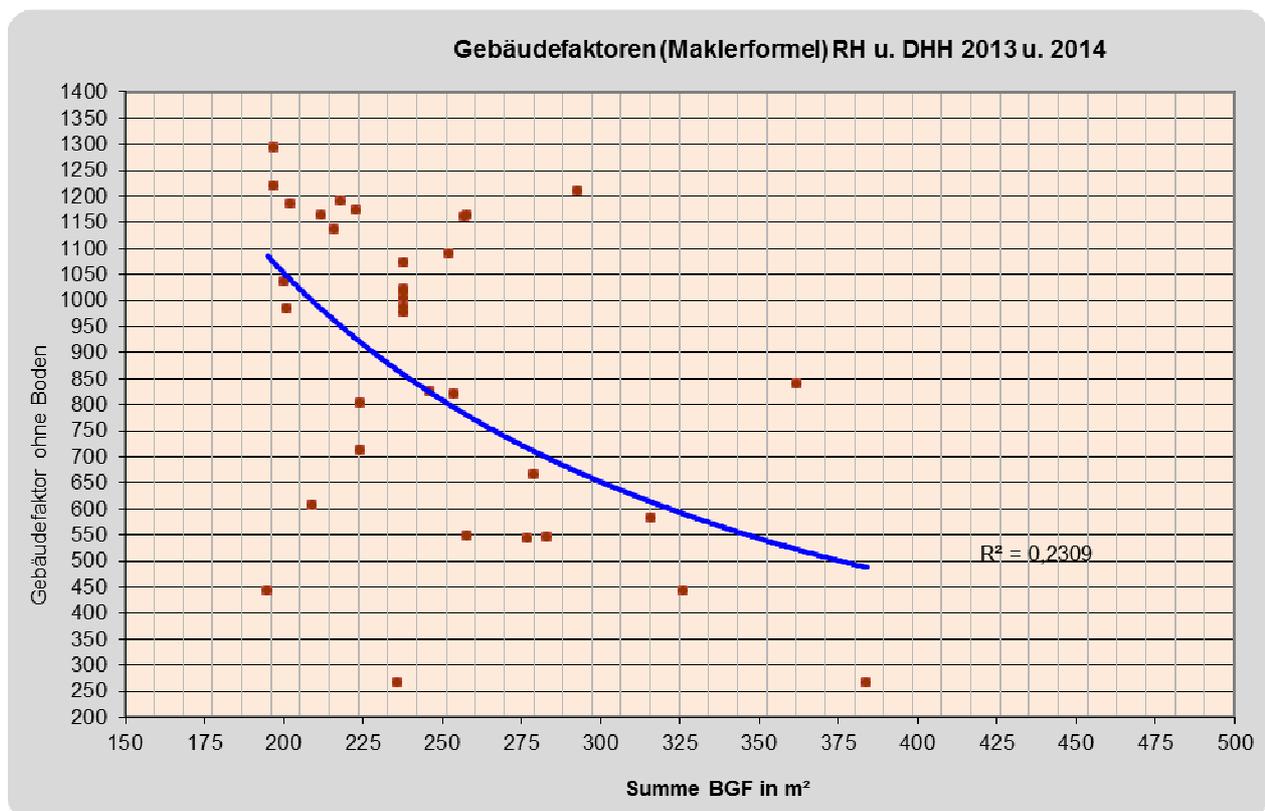


Basisjahr 2005	100%
Wohnungseigentum Erstkauf	2.270 €/m ²
Wohnungseigentum Kauf	1.560 €/m ²

Gebäundefaktoren

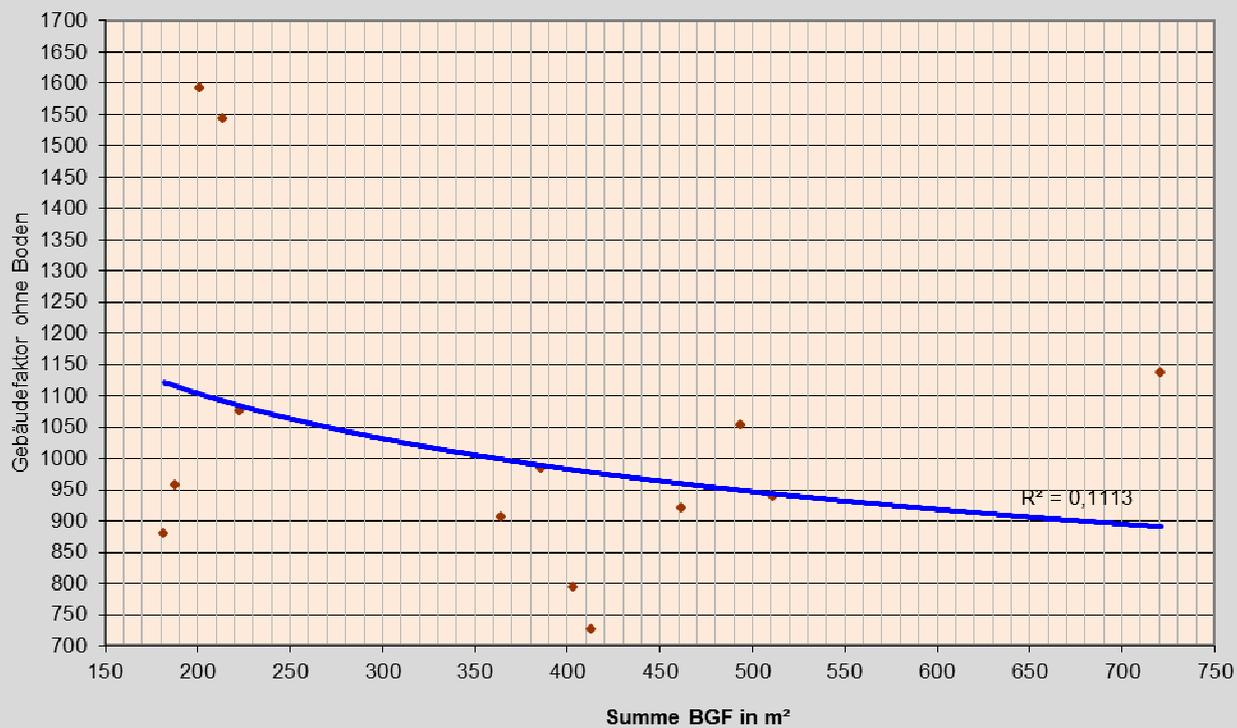
Gebäundefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis auf die Bruttogrundfläche des jeweiligen Gebäudes. Diese werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Eine Berücksichtigung der Bodenrichtwertzone, der Grundstücksgröße, des Baujahres usw. findet hierbei **nicht** statt. Die Aussagefähigkeit dieser Faktoren ist als sehr eingeschränkt zu betrachten.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind.

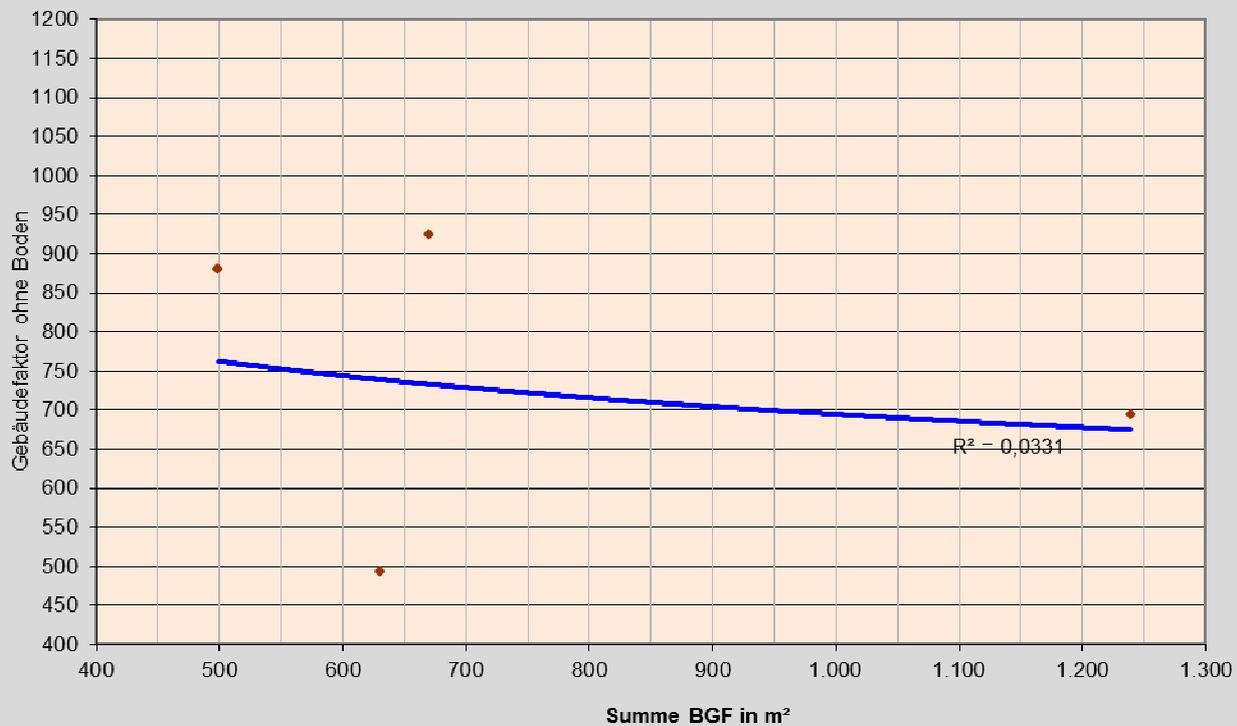


R^2 : Bestimmtheitsgrad (Potenz)

Gebäudefaktoren (Maklerformel) freistehende 1- bis 2-Fam. Whs. 2013/2014



Gebäudefaktoren (Maklerformel) Mehrfamilienwohnhäuser 2013/2014



R²: Bestimmtheitsgrad (Potenz)

Ertragswertfaktoren

Ertragswertfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag, hier dem Reinertrag.

Die Ertragswertfaktoren werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Eine Berücksichtigung des Baujahres findet hierbei nicht statt. Der Reinertrag wird auf Basis der bei Erhebungen beim Käufer angegebenen marktüblichen Nettomiete (Kaltmiete), bei fehlenden Informationen auf der Grundlage des Mietspiegels für die Städte Böblingen/Sindelfingen/Herrnberg, ermittelt.

Zur Auswertung im Ertragswertverfahren wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

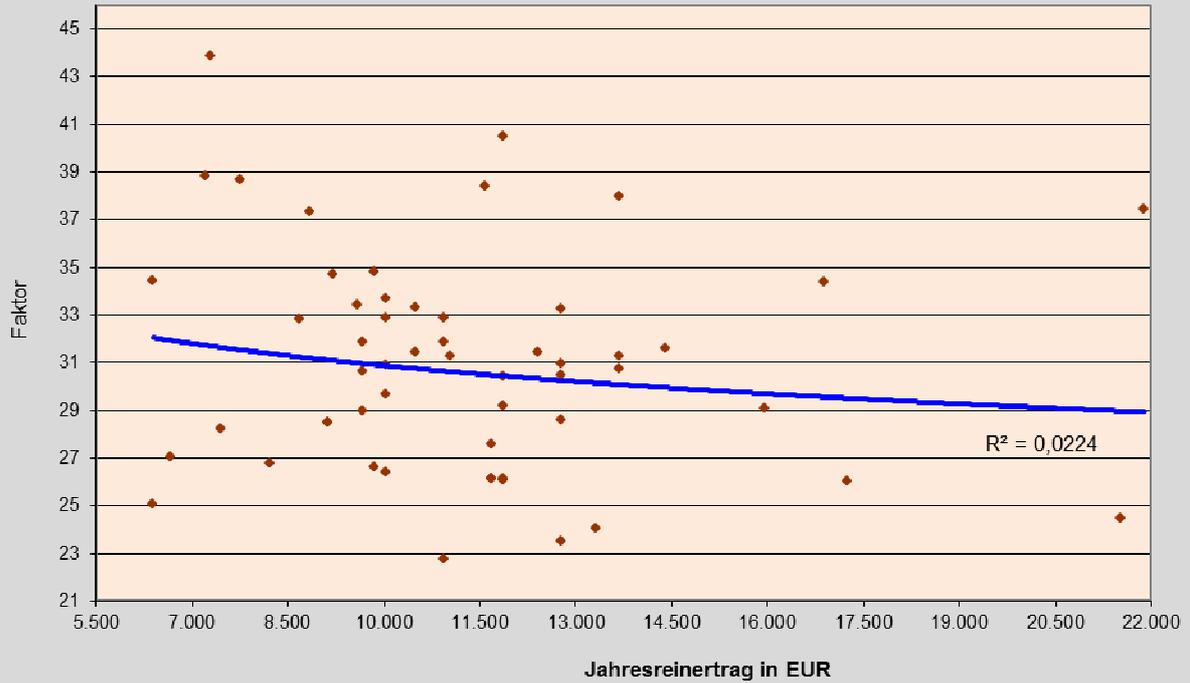
- bei Wohngebäuden: Grundnutzungsdauer 80 Jahre; pauschalierte Bewirtschaftungskosten 24%
- bei gewerblichen Objekten: Grundnutzungsdauer nach Gebäudeart (meist 50 bis 60 Jahre); pauschalierte Bewirtschaftungskosten 19 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer; bei fehlenden Angaben nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen. Bei 1-Familienwohnhäusern wurde für das Alleinnutzungsrecht ein Zuschlag zum Mietspiegel vorgenommen.

Zur Ermittlung der Ertragswertfaktoren lagen für Wohngebäude ausreichend Auswertungen aus den Jahren 2013 und 2014 vor. Auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Daten wurden bei Mehrfamilienwohnhäusern die Daten aus den Jahren 2010 bis 2014 verwendet. Bei gewerblichen Objekten wurde der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2005 bis 2014 ausgedehnt.

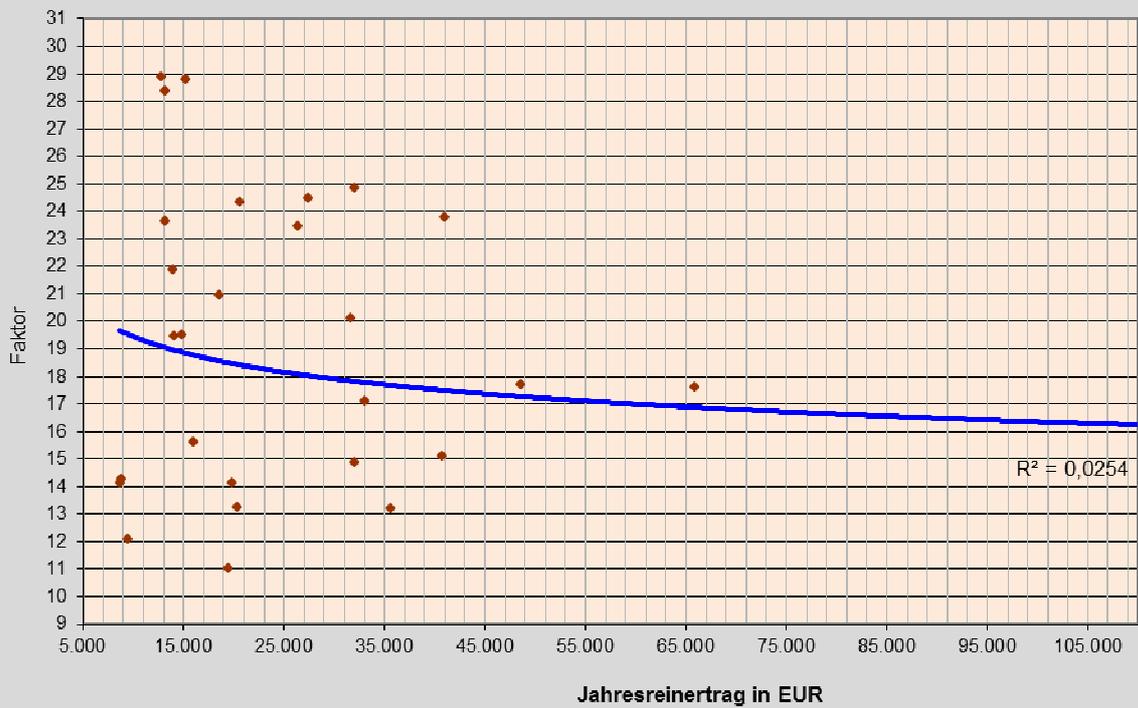
Die Aussagefähigkeit dieser Faktoren ist als sehr eingeschränkt zu betrachten.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Näherungswerte, die im Rahmen der statistischen Aussagefähigkeit zu werten sind.

**Ertragsfaktoren (Maklerformel) für 1- bis 2. Fam. Whs 2013/2014
incl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

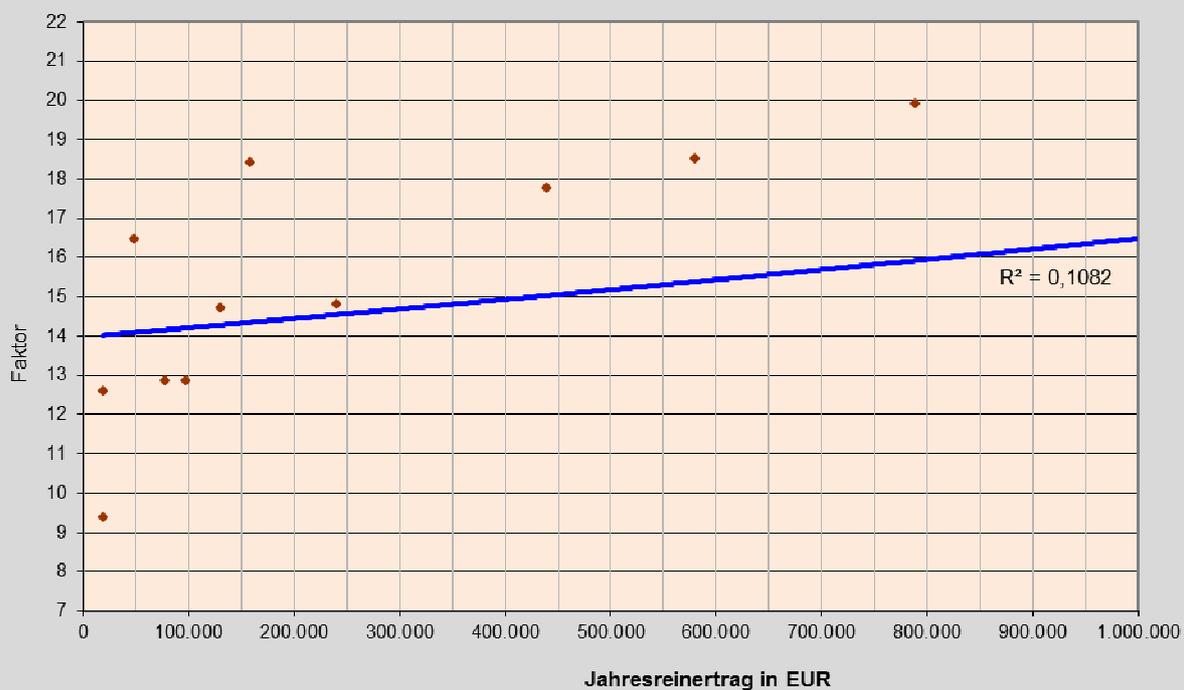


Ertragsfaktoren (Maklerformel) für Mehrfamilienwohnhäuser 2010-2014



R²: Bestimmtheitsgrad (Potenz)

Ertragsfaktoren (Maklerformel) gewerbliche Objekte 2005 - 2014



R²: Bestimmtheitsgrad (exponential)

Sachwertfaktoren (Marktanpassung beim Sachwertverfahren)

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts erfolgt nach Herstellungswerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) über die Bruttogrundfläche (BGF). Dabei sind Alter und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden) zu berücksichtigen.

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert von bebauten Grundstücken und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage. Der Sachwertfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Sachwert:
$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}.$$

Bei der Wertermittlung ist zuerst der vorläufige Sachwert (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) noch ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln.

Der Sachwertfaktor ist in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts in den folgenden Diagrammen dargestellt. Der marktangepasste Sachwert ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert multipliziert mit dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. Bauschäden sind anschließend ohne Marktanpassung anzubringen.

Sachwertfaktoren werden im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Ende jeden geraden Kalenderjahres ermittelt. Seit dem 18.10.2012 ist neue NHK 2010 in Kraft. Durch den Wegfall des Korrekturfaktors für das Land Baden-Württemberg und den Wegfall der Korrekturfaktors Gemeinde fließen diese Unterschiedlichkeiten nun mit in den Sachwertfaktor ein.

Die NHK 2010 basiert auf Kostenkennwerten und beinhaltet u. a. im Vergleich zur NHK 2000 eine Veränderung der Grundnutzungsdauer der Gebäude, die jetzt auch vom Ausstattungsstandard abhängig ist. Die Ausstattungsstandards wurden ebenso deutlich verändert. Auch wird bei der NHK 2010 generell die lineare Alterswertabschreibung vorgenommen. Dies ist lediglich eine Nennung einiger Unterschiede. Die NHK 2010 beinhaltet weitere Veränderungen gegenüber der NHK 2000.

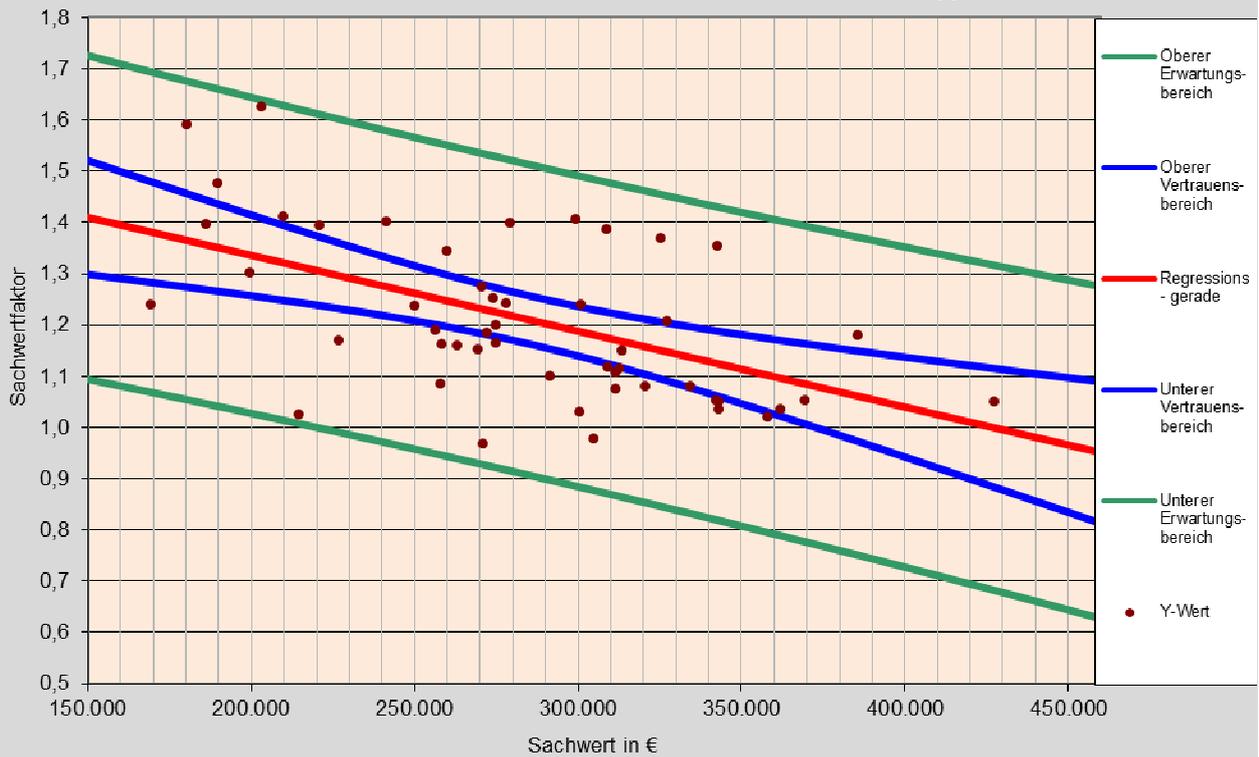
Somit verlieren die alten Sachwertfaktoren auf Basis der NHK 2000 ihre Gültigkeit.

Sachwertfaktoren konnten nur für die Gebäudearten Reihenhäuser und Doppelhaushälften (52 Auswertungen) sowie für freistehende 1- bis 2-Fam. Wohnhäuser (17 Auswertungen) ermittelt werden.

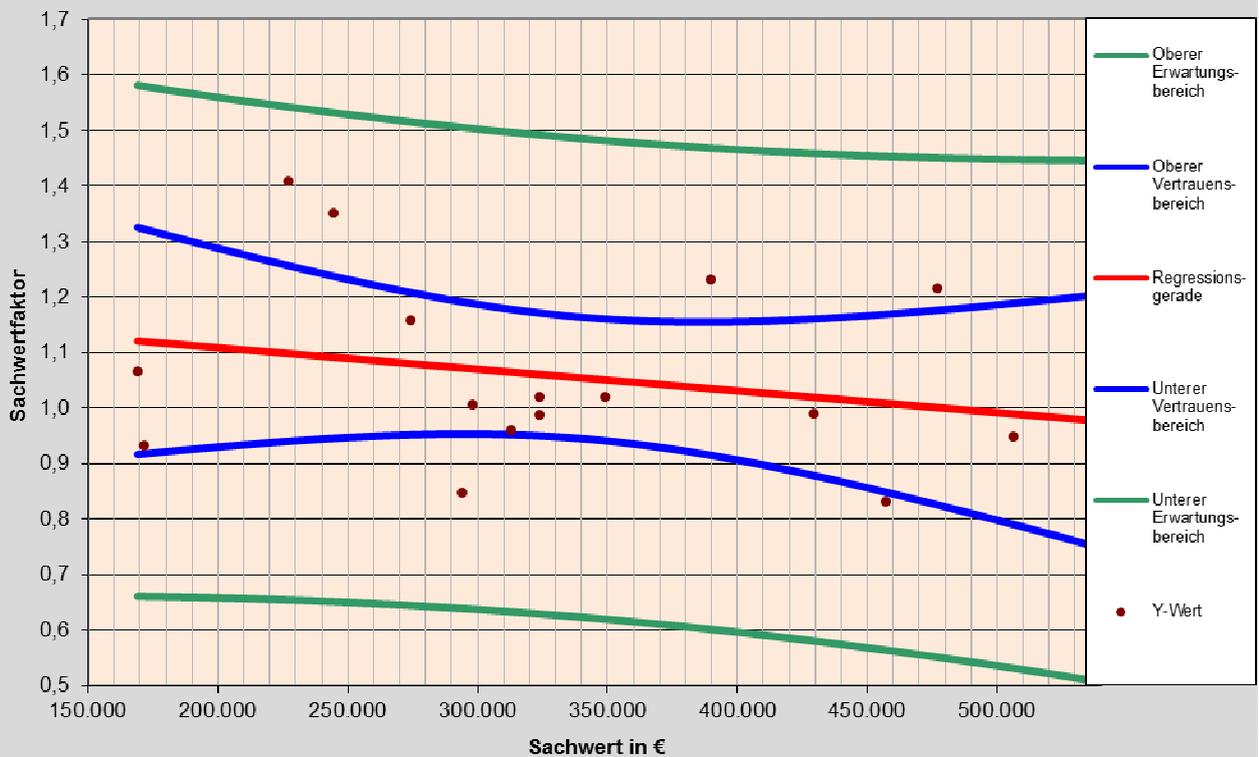
Für Mehrfamilien- und für Wohn- und Geschäftshäuser liegen nur einzelne Daten vor. Eine Ausweitung des Auswertungszeitraumes - wie in den vergangenen Jahren - ist auf Grund der Umstellung von NHK 2000 auf NHK 2010 nicht möglich.

Die ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objekts können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser u. Doppelhaushälften 2013/2014



Sachwertfaktoren für freistehende 1- bis 2-Fam. Whs. 2013/2014



Standardabweichung 2,5, Irrtumswahrscheinlichkeit 2%

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist der im Modell des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell zu verwenden.

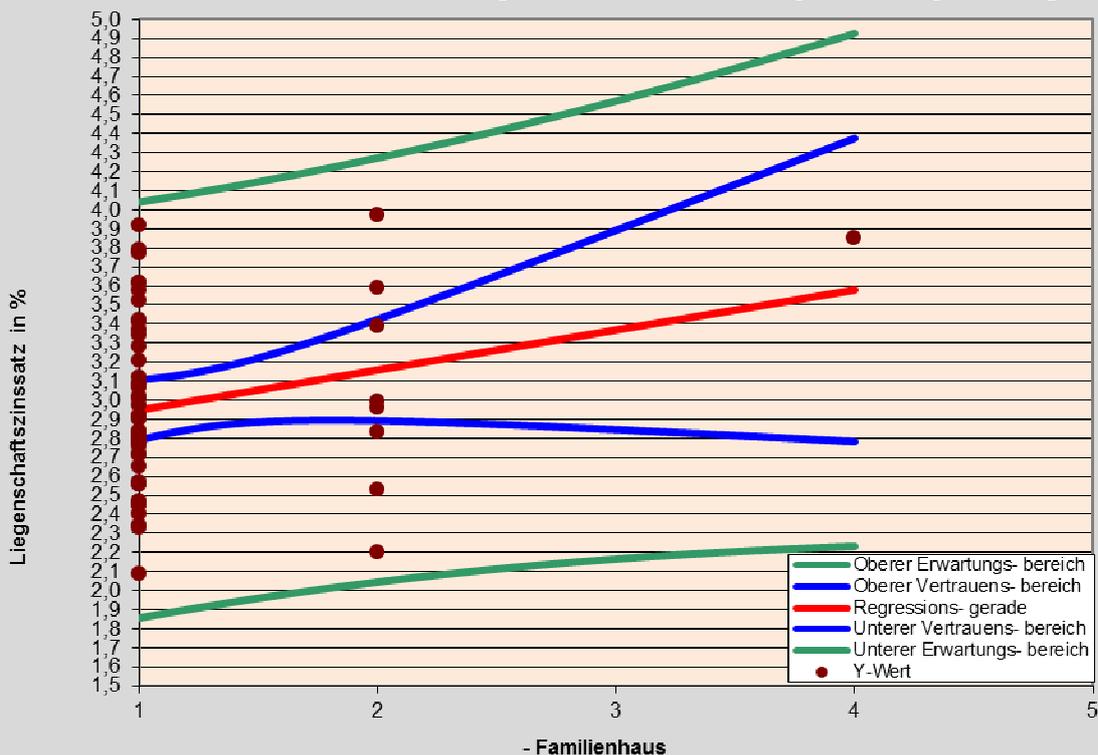
Zur Auswertung im Ertragswertverfahren wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

- bei Wohngebäuden: Grundnutzungsdauer 80 Jahre; pauschalierte Bewirtschaftungskosten 24 %
- bei gewerblichen Objekten: Grundnutzungsdauer nach Gebäudeart (meist 50 bis 60 Jahre); pauschalierte Bewirtschaftungskosten 19 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer (geprüft auf Plausibilität mit dem Mietspiegel); bei fehlenden Angaben nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen.
Bei 1-Familienwohnhäusern wurde für das Alleinnutzungsrecht ein Zuschlag zum Mietspiegel vorgenommen.

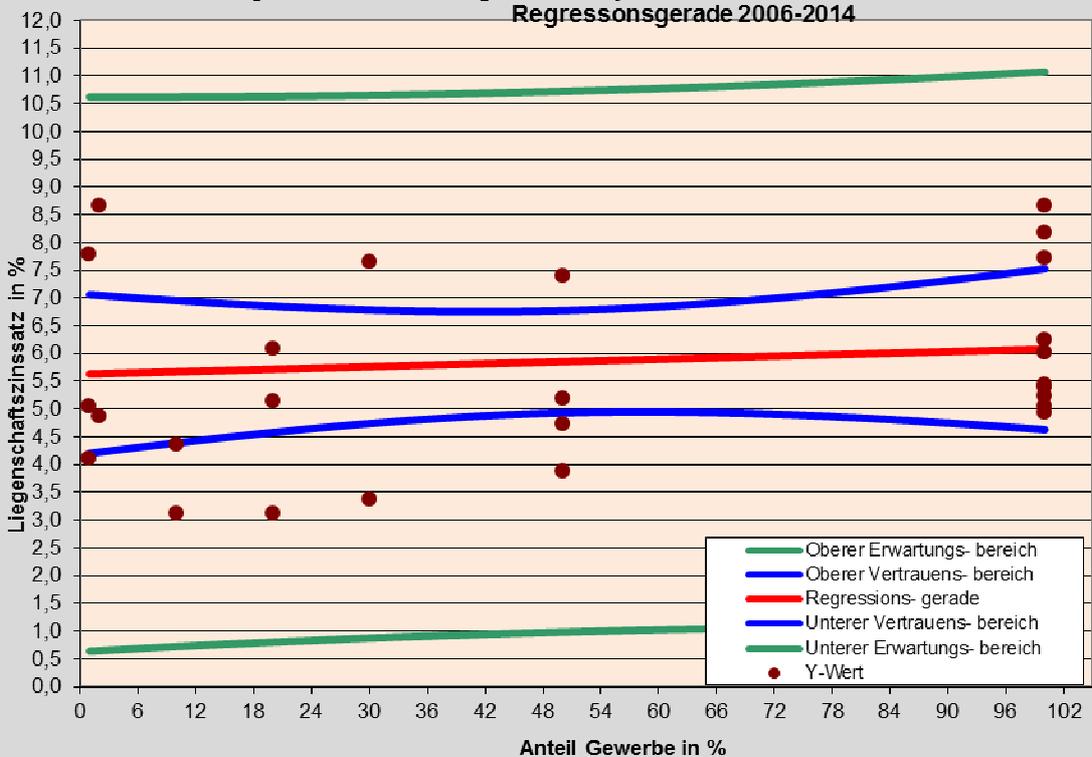
Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für **Wohngebäude** lagen 53 Auswertungen aus den Jahren 2013 und 2014 vor. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgerade im Bereich der 1- bis 2-Familienhäuser ist somit gegeben. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ab 3-n sollten weitere Quellen hinzugezogen werden.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für **gewerbliche Objekte, Geschäftshäuser und Wohn-/Geschäftshäuser** wurde auf Grund der geringen Anzahl der vorliegenden Daten der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2006 bis 2014 ausgedehnt. Diese Liegenschaftszinssätze sollten nur unterstützend angewandt werden.

Liegenschaftszinssatz Wohngebäude Regressionsgerade 2013/2014



Liegenschaftszinssatz gewerbl. Objekte/Geschäftshäuser/Wohn-Geschäftshäuser Regressionsgerade 2006-2014



Standardabweichung 2,5, Irrtumswahrscheinlichkeit 2%

Wohnungs- und Teileigentum

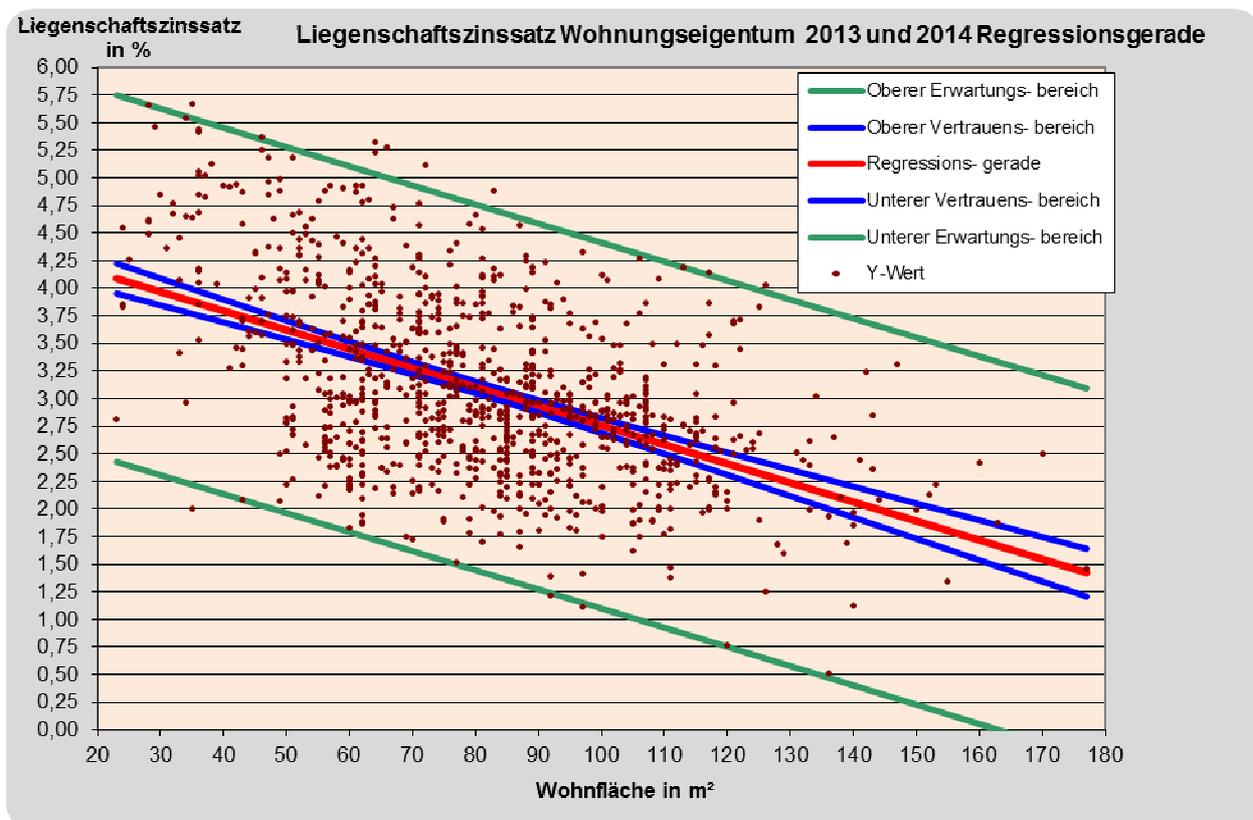
Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Für Wohnungseigentum wird zunächst der Bodenwertanteil der Wohnung ermittelt. Der Gebäudewertanteil der Wohnung wird mittels der vereinfachten Methode Kaufpreis minus Bodenwertanteil der Wohnung berechnet.

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten pauschaliert. Die Kaufpreise wurden vor der Auswertung um den Preisanteil von Garagen, Stellplätzen, Zubehör usw. bereinigt.

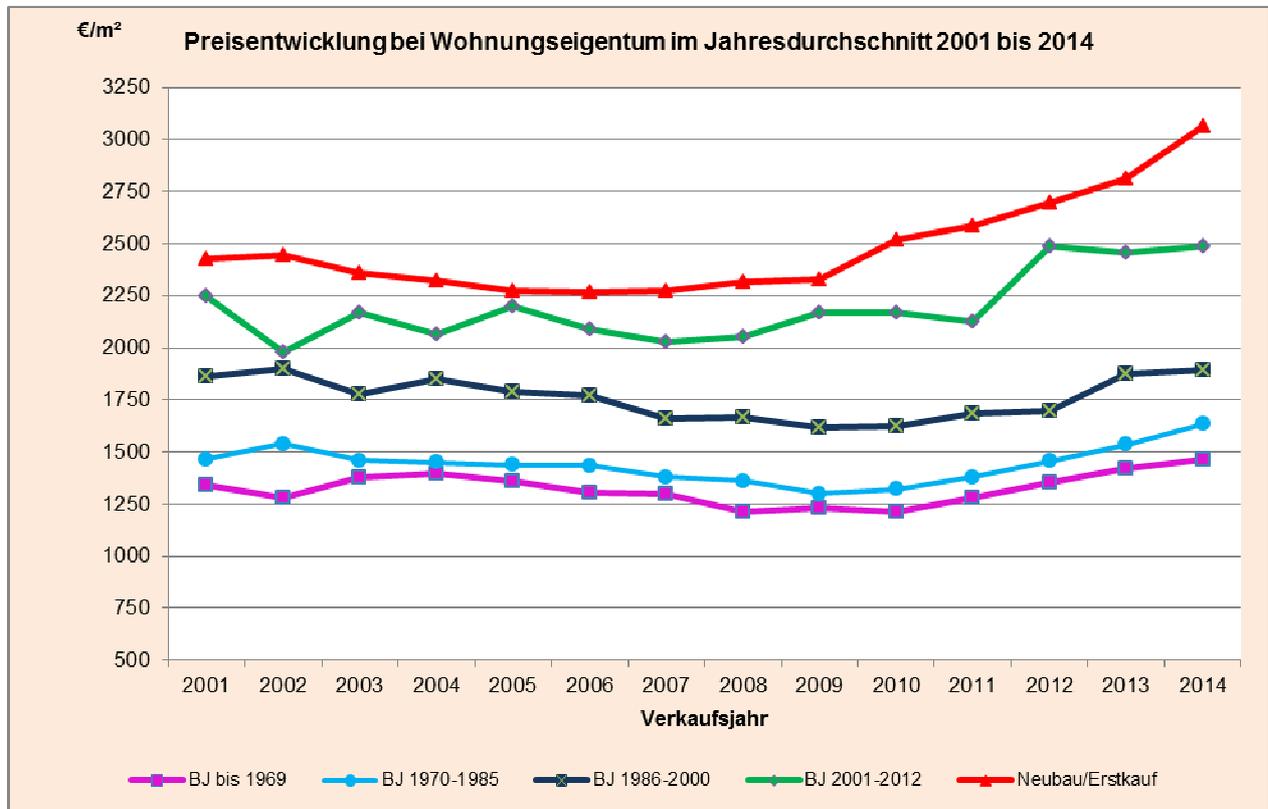
- Grundnutzungsdauer 70 Jahre
- pauschalierte Bewirtschaftungskosten 24 %
- Mieten nach Angaben der Eigentümer (geprüft auf Plausibilität mit dem Mietspiegel); bei fehlenden Angaben nach dem Mietspiegel Böblingen/Sindelfingen bzw. veröffentlichten Erhebungen der Kreissparkasse Böblingen.

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für **Wohnungseigentum** lagen 1026 Auswertungen aus den Jahren 2013 und 2014 vor. Die Aussagefähigkeit der Regressionsgerade ist somit gegeben.



Standardabweichung 2,5, Irrtumswahrscheinlichkeit 2%

Preisentwicklung bei Wohnungseigentum 2001 bis 2014



Baujahresgruppe	Preisentwicklung 31.12.2012 bis 31.12.2014
bis 1969	+ 8,59%
1970 - 1985	+ 12,23%
1986 - 2000	+ 11,61%
2001 - 2012	+ 0,08%
Neubau/Erstkauf	+ 13,49%

Preisspiegel für Wohnungseigentum Verkaufsfälle 2013/2014

Die nachfolgend angegebenen Werte im Preisspiegel sind nicht für Wertermittlungen geeignet. Die Tabelle soll lediglich eine Orientierungshilfe sein. Für eine Wertermittlung sind weitere Differenzierungen (Wohnlage, Objektart, Etage, Ausrichtung, Ausstattung etc.) notwendig. Die Wertangaben beziehen sich auf Euro pro m² Wohnfläche. Angegeben sind sowohl die Mittelwerte sowie auch als weitere Orientierungshilfe die Preisspannen, in denen sich die Kaufpreise bewegten. Die Kaufpreise wurden um Anteile von Garagen, Stellplätzen und Zubehör bereinigt. Soweit im Kaufvertrag keine separaten Preise ausgewiesen waren erfolgte ein pauschaler Abschlag in unten ausgewiesener Höhe.

Baujahresbereich		Wohnflächenbereich in m ²			
		bis 50 m ²	51 m ² - 70 m ²	71 m ² - 100 m ²	> 100 m ²
Bis 1969	verwendete Verträge	6	70	83	2
	mittlerer Quadratmeterpreis	1.415 €	1.380 €	1.490 €	1.680 €
	m ² Preis von bis	1.167 – 1.713	1.033 – 1.912	1.144 – 1.984	1.519 – 1.841
	durchschn.	€	€	€	€
	Wohnfläche	38 m ²	60 m ²	80 m ²	119 m ²
1970-1985	verwendete Verträge	24	39	110	28
	mittlerer Quadratmeterpreis	1.522 €	1.529 €	1.590 €	1.747 €
	m ² Preis von bis	1.153 – 2.258	1.066 – 2.526	1.031 – 2.765	1.288 - 2.765 €
	durchschn.	€	€	€	119 m ²
	Wohnfläche	43 m ²	62 m ²	84 m ²	
1986-2000	verwendete Verträge	65	84	60	16
	mittlerer Quadratmeterpreis	1.778 €	1.857 €	2.030 €	2.043 €
	m ² Preis von bis	1.296 – 2.630	1.231 – 3.171	1.375 - 2.882 €	1.548 – 2.730
	durchschn.	€	€	82 m ²	€
	Wohnfläche	38 m ²	59 m ²		112 m ²
2001-2012	verwendete Verträge	5	9	33	22
	mittlerer Quadratmeterpreis	2.372 €	2.444 €	2.443 €	2.560 €
	m ² Preis von bis	2.128 – 2.800	2.127 – 2.800	1.890 – 3.305	1.706 – 3.415
	durchschn.	€	€	€	€
	Wohnfläche	47 m ²	63 m ²	84 m ²	113 m ²
Neubau Erstkauf	verwendete Verträge	3	78	150	136
	mittlerer Quadratmeterpreis	3.163 €	3.005 €	3.001 €	3.013 €
	m ² Preis von bis	2.918 – 3.440	2.422 – 3.844	2.466 – 4.005	2.500 – 4.484
	durchschn.	€	€	€	€
	Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	87 m ²	116 m ²

Baujahresbereich	TG-Box Garage	TG-Stp.	1 Stp. im Doppel-Parker	Carport	Stellplatz im Freien
Neubau	18.000 €	17.000 €	10.000 €	10.000 €	7.000 €
Wiederverkäufe	15.000 €	14.000 €	8.000 €	8.000 €	

Korrekturfaktoren (Beschluss zum 31.12.2014)

Für folgende Größen sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Wohnungseigentum Korrekturfaktoren anzuwenden:

- Himmelsrichtung
- Wohnfläche
- Geschosslage

Zu ausgeprägte Korrekturfaktoren wirken sich bei der Bewertung- und bei der Auswertung vor allem in ihrer Summierung stark aus. Die rechnerischen Faktoren dienen als Grundlage und wurden tendenziell umgesetzt.

Korrektur Himmelsrichtungen:

Beschluss für Korrekturfaktoren Himmelsrichtungen:

Nord	0,96
Nord-Ost	0,97
Nord-West	0,98
Ost	0,98
West	0,99
Süd	1,00
Süd-Ost	1,00
Süd-West	1,00
Ohne Angabe	1,00

Als Norm (1,00) wurde nach der Auswertung der Kaufpreissammlung die Süd-West Orientierung gewählt. Die deutliche Mehrzahl der ausgewerteten Wohnungen besitzt diese Orientierung.

Korrekturfaktoren Wohnfläche:

Nach Auswertung ergaben sich folgende Werte:

Wohnfläche	festgelegter Korrekturfaktor
bis 50 m ²	0,85
51 – 70 m ²	0,95
71 – 100 m ²	1,00
101 – 130 m ²	1,15
ab 131 m ²	1,20

Als Norm (1,00) wurde nach der Auswertung der Kaufpreissammlung, die Wohnflächengruppe von 71-100 m² gewählt. Die deutliche Mehrzahl der ausgewerteten Wohnungen liegt in diesem Bereich.

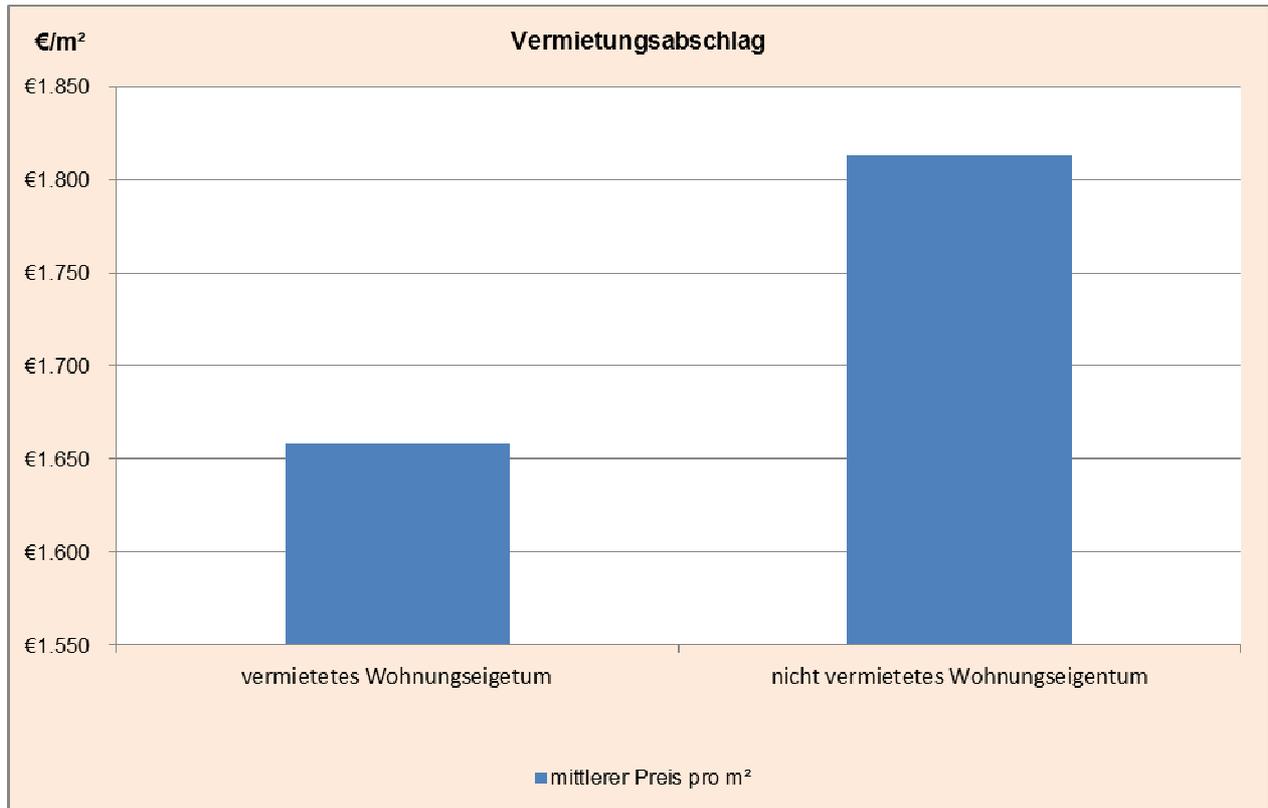
Korrekturfaktoren Geschosslage:

	Geschosslage	Auswertungs- jahre	Korrekturfaktor mit Fahrstuhl	Korrekturfaktor ohne Fahrstuhl
-	nicht angegeben	2001-2014	1,00	1,00
-1	1. Untergeschoss	2001-2014	0,90	0,90
-1G	1. Untergeschoss(Garten)	2001-2014	0,95	0,95
0	Erdgeschoss	2001-2014	0,99	0,99
0G	Erdgeschoss(Garten)	2001-2014	1,02	1,02
0GM	EG(Garten), Maisonette	2001-2014	1,01	1,01
0M	EG/1.OG	2001-2014	0,99	0,99
+1	1. Obergeschoss	2001-2014	1,00	1,00
+1D	Dachgeschoss	2001-2014	1,01	1,01
+1DM	Maisonette/Galerie	2001-2014	1,00	1,00
+2	2. Obergeschoss	2001-2014	1,01	1,00
+2D	Dachgeschoss	2001-2014	1,02	1,00
+2DM	Maisonette/Galerie	2001-2014	1,01	1,00
+3	3. Obergeschoss	2001-2014	1,01	0,98
+3D	Dachgeschoss	2001-2014	1,02	0,98
+3DM	Maisonette/Galerie	2001-2014	1,01	0,98
+4	4. Obergeschoss	2001-2014	1,02	0,90
+4D	Dachgeschoss	2001-2014	1,03	0,90
+4DM	Maisonette/Galerie	2001-2014	1,02	0,90
+5	5. Obergeschoss	2001-2014	1,02	0,80
+5D	Dachgeschoss	2001-2014	1,03	0,80
+5DM	Maisonette/Galerie	2001-2014	1,02	0,80
+6	6. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,80
+7	7. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,80
+8	8. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,80
+9	9. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,80
+10	10. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+11	11. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+12	12. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+13	13. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+14	14. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+15	15. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
+16	16. Obergeschoss	2001-2014	1,03	0,70
P	Penthouse	2001-2014	1,10	1,00

Abschläge im Vergleichswertverfahren:

Vermietungsabschlag:

Bei der Auswertung wurden nur Wiederverkaufsfälle im gewöhnlichen Grundstücksmarktverkehr (Ausschluss u. a. von Umwandlung, Verwandtschaft, Zwangsversteigerung u. ä.) aus den Jahren 2013/2014 herangezogen.



	vermietetes Wohneigentum	nicht vermietetes Wohneigentum
Marktanteil in %	17,44 %	82,42 %
mittlerer Preis pro m²	1.658 €	1.813 €

Rechnerisch ergibt die Auswertung einen Vermietungsabschlag in Höhe von rd. 8,55%.

Eigentumswohnungen gehören in der Regel zu den Immobilien, die vornehmlich zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Gleichwohl lässt sich der Markt für Eigentumswohnungen aufgliedern in solche,

- die üblicherweise bezugsfrei gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen, und solchen
- die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden.

Weiterhin werden Wohnungen hauptsächlich im unvermieteten Zustand veräußert. Vermehrt werden Eigentumswohnungen inzwischen auch als Kapitalanlage erworben. Der Vermietungsabschlag in Böblingen wird auf -4% festgesetzt

10 % Abschlag wegen fehlendem Balkon oder Terrasse:

Bei der Auswertung der Kaufpreise zeichnet sich eine deutliche Kaufpreisminderung bei Verkäufen von Wohnungseigentum ohne Balkon oder Terrasse ab. Auf Grundlage der Analyse wurde ein Abschlag von 10 % beschlossen.

10 % Abschlag wegen fehlendem Stellplatz bzw. Garage:

Ist dem Wohnungseigentum kein KFZ-Stellplatz bzw. keine Garage zugeordnet, so wirkt sich dies negativ auf den Preis aus. Dies zeigt sich besonders im städtischen Raum. Auf Grundlage der Auswertung der Kaufpreise wird ein Abschlag in Höhe von 10 % festgelegt.

Diese Abschläge sind jedoch vor Anwendung sachverständig auf Plausibilität im Verhältnis zum Kaufpreis zu prüfen. Es können sich somit auch höhere bzw. niedrigere Abschläge ergeben.

SATZUNG

über die **ERHEBUNG** von **GEBÜHREN** für die Tätigkeit des **GUTACHTERAUSSCHUSSES** und seiner **GESCHÄFTSSTELLE**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 3, 8 und 8a des Kommunalabgabengesetzes – jeweils in der geltenden Fassung – hat der Gemeinderat der Stadt Böblingen am 23.07.2003 folgende Satzung über die ERHEBUNG von GEBÜHREN für die Tätigkeit des GUTACHTERAUSSCHUSSES und seiner GESCHÄFTSSTELLE beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) und für die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

§ 2 Gebührensschuldner, Haftung

- (1) **Gebührensschuldner** ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in dessen Interesse sie vorgenommen werden.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner haften als **Gesamtschuldner**.
- (3) Neben dem Gebührensschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen haftet.

§ 3 Allgemeines zur Gebührenrechnung

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Wert der Sachen und Rechte – bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung – berechnet.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungs-/Teileigentum, Erbbaurecht usw.).
- (3) Bei Leistungen für Gerichte werden die Gebühren entsprechend dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen (ZSEG) erhoben.
- (4) In den folgenden Fällen wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 aus der Summe der einzelnen (Verkehrs-)Werte berechnet:
 - a) Liegen **mehrere gleichartige, unbebaute, landwirtschaftliche Grundstücke** nebeneinander und bilden diese eine wirtschaftliche Einheit
 - b) **Gleichzeitige Bewertung mehrerer Wohnungs-/Teileigentumsrechte** eines Eigentümers auf einem Grundstück.
 - c) **Zusätzlich** zum Verkehrswert des gesamten Objekts werden die **Verkehrswerte einzelner – geplanter – Wohnungs-/Teileigentumsrechte** ermittelt.
 - d) Für ein Grundstück werden **mehrere (Verkehrs-)Werte** ermittelt (z.B. Gutachten mit Präambel).
 - e) Für ein Grundstück sind im gleichen Antrag der (Verkehrs-)Wert zu **unterschiedlichen Stichtagen** zu ermitteln.
 - f) Im Rahmen einer Wertermittlung sind **mehrere Sachen oder Rechte**, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten.
- (5) Wird der Wert eines **Miteigentumsanteils** ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (6) Bei Gutachten über die Ermittlung **sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen** (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks berechnet und um 50% ermäßigt.
- (7) Bei Wertermittlungen für **Umlegungsverfahren** auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

- (8) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes **besondere Bodenwerte** (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des durchschnittlichen gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen. Die maßgebliche Grundstücksgröße beträgt höchstens 800 m².

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben:
 (2) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert

bis	25.000 € =	400 €		
bis	100.000 € =	400 €	zzgl. 0,44 % aus dem Betrag über	25.000 €
bis	250.000 € =	730 €	zzgl. 0,40 % aus dem Betrag über	100.000 €
bis	500.000 € =	1.330 €	zzgl. 0,20 % aus dem Betrag über	250.000 €
bis	5 Mio. € =	1.830 €	zzgl. 0,09 % aus dem Betrag über	500.000 €
bis	25 Mio. € =	5.880 €	zzgl. 0,07 % aus dem Betrag über	5 Mio. €
über	25 Mio. € =	19.880 €	zzgl. 0,04 % aus dem Betrag über	25 Mio. €

Die Gebühren werden auf volle Euro-Beträge aufgerundet.

- (3) Bei **unbebauten Grundstücken** ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 2 um 40%. Grundstücke mit untergeordneten baulichen Anlagen werden als unbebaut behandelt.
- (4) entfällt
- (5) Für besondere Leistungen, soweit sie nicht in dieser Satzung ausdrücklich aufgeführt sind, werden Zeitgebühren erhoben.
- | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------|
| Stundensätze (ohne Mwst.) | Ingenieur | 50 € |
| | Techniker od. Verwaltungsangestellte | 35 € |
| | Gutachter | 27,50 € |
- Die Zeit wird auf volle 30 Minuten aufgerundet.
- (6) Für die Erstattung eines Gutachtens im Sinne von § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) 1983 S. 210 **Pachtfestsetzung**) wird entsprechend dem entstandenen Zeitaufwand eine Gebühr nach § 4 Abs. 5, mindestens jedoch 200 €, erhoben.
- (7) Für **schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** (Vergleichspreise über Grundstücke, ohne örtliche Besichtigung) gemäß § 195 Abs. 3 bzw. § 196 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr von 30 € pro Wert erhoben.
- (8) Für **schriftliche Bodenrichtwertauskünfte** nach § 196 Abs. 3 BauGB (laut BRW-Karte, ohne weitere Erhebungen) beträgt die Gebühr 20 € pro Wert. Die Gebühr für die Bodenrichtwertkarte beträgt 25 €, die Gebühr für den Grundstücksmarktbericht 20 €.
- (9) Müssen bei der Bearbeitung eines Gutachtens **Miteigentumsanteile** ermittelt werden (z.B. bei noch nicht begründetem Wohnungs-/Teileigentum), wird hierfür zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 300 € erhoben.
- (10) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragssteller und eine weitere für jeden Eigentümer (§ 193 Abs. 5 BauGB) enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung werden 15 € berechnet.
- (11) Die Kosten für die **Übersendung mit Rechnungsstellung** werden zusätzlich mit 2,50 € in Rechnung gestellt.
- (12) Für **Umrechnungen und Wertfortschreibungen** (durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, ohne Ortsbesichtigung) beträgt die Gebühr 30 % aus § 4 Abs. 2.
- (13) Sind dieselben Sachen oder Rechte **innerhalb von 3 Jahren erneut** – im Zuge eines Verkehrswertgutachtens – **zu bewerten**, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV)) wesentlich geändert haben, so wird die Gebühr nach § 4 Abs. 2 und 4 um 50 % ermäßigt.
- (14) **Zusätzliche Wertangabe:** wird zusätzlich die Angabe des Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes verlangt – soweit dies möglich ist -, so wird hierfür zusätzlich 20 % der Gebühr nach § 4 Abs. 2 erhoben.
- (15) **Bei außergewöhnlich großem Aufwand** (z.B. bei gesonderter Berücksichtigung von Entschädigungsgesichtspunkten, zusätzlicher schriftlicher Begründung auf Verlangen des Antragstellers nach § 6 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, Bauaufmessungen) erhöht sich die Gebühr um 10 bis 50 %

- (16) Für die Berechnung von **Wohn- und Nutzflächen** außerhalb eines Verkehrswertgutachtens wird eine Zeitgebühr nach § 4 Abs. 4 erhoben.
- (17) Die Gebühr für eine **Bescheinigung** zur Vorlage beim Finanzamt über den **Bodenwert eines Flurstücks** – ohne örtliche Besichtigung und nur nach Aktenlage – beträgt 100 €.
- (18) Soweit die Leistungen der **Umsatzsteuer** unterliegen, ist zuzüglich zur Gebühr die auf die Gebühr entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu entrichten.

§ 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 zu ersetzen.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids sofort fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung vom 23.07.2003 tritt am 01.08.2003 in Kraft.

§ 10 Hinweise

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der geltenden Fassung, oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Böblingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:
Böblingen, den 24.07.2003

Alexander Vogelgsang
Oberbürgermeister