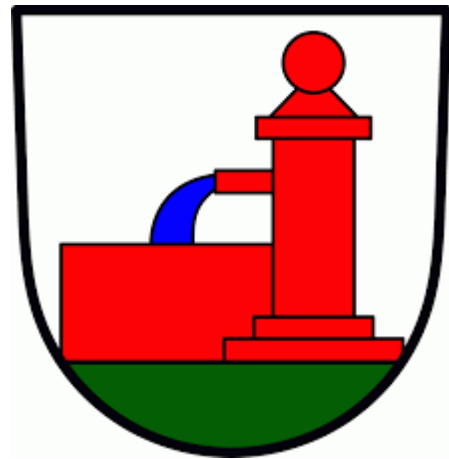


Grundstücksmarktbericht

der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG)
Eberbach-Schönbrunn



Stadt Eberbach



Gemeinde Schönbrunn

auf Grundlage der
Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte
zum Stand 31.12.2018

1. Einleitung

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Grundstücksmarktbericht 2019 für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Verbindung mit dem Gutachterausschuss erstellt. Er soll den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklung widerspiegeln und damit zu einem für alle Interessierten transparenten Grundstücksmarkt beitragen.

Neben den Bodenrichtwerten wurden, gemäß den Vorgaben des § 193 BauGB, marktrelevante Daten, wie der Gebädefaktor, Ertragswertfaktor, Sachwertfaktor sowie der durchschnittliche Liegenschaftszins für Wohnungseigentum bestimmt und beschlossen. Die festgestellten Werte sind für Eberbach und Schönbrunn gleichermaßen anwendbar. Ausgenommen von diesen Werten sind die Umrechnungskoeffizienten. Diese sind aufgrund der Anzahl der Kaufverträge sowie der Lage von Eberbach und Schönbrunn im ländlichen Raum derzeit noch nicht auswertbar.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges und weisungsungebundenes Wertermittlungsgremium, das nach § 192 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu bilden ist. Der Vorsitzende und die ehrenamtlich handelnden weiteren Gutachter werden vom Gemeinderat für die Dauer von 4 Jahren bestellt.

Die gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus dem Baugesetzbuch und der Wertermittlungsverordnung und umfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Dabei besteht die Mindest- und gleichzeitig Standardbesetzung des Gutachterausschusses aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern.
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Ableitung und Veröffentlichung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Datengrundlage für den Marktbericht ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden die Vertragsinhalte aller abgeschlossenen Kaufverträge im Gebiet der vVG Eberbach-Schönbrunn unter strenger Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Bodenrichtwertzonen analysiert. Die ermittelten Werte haben praktische Bedeutung für die sach- und marktgerechte Wertermittlung in Gutachten und für alle Teilnehmer am Immobilienmarkt.

Angesichts der Vielgestaltigkeit der Grundstücksmärkte können nur Bereiche und Mittelwerte dargestellt werden, die eine sachverständige Beurteilung im Einzelfall nicht ersetzen können. Gutachten über den Verkehrswert (aktueller Marktwert) einzelner Immobilien können vom Eigentümer und ihm gleichgestellten Berechtigten sowie von Behörden und Gerichten formlos schriftlich beantragt werden bei der:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn
Leopoldsplatz 1

69412 Eberbach

E-Mail: gutachterausschuss@eberbach.de

Für weitere Fragen sowie Auskünfte über den Bearbeitungsablauf und die entstehenden Kosten steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

A) für die Stadt Eberbach

1. als Vorsitzender: Herr Albrecht Streng
2. als Gutachter und stellv. Vorsitzender: Herr Martin Völker
3. als weitere Gutachter: Herr Manfred Schüßler
Stellvertreter: Herr Heinz Lang

Herr Dieter Heisner

B) für die Gemeinde Schönbrunn:

als Gutachter Herr Karl Braus
Stellvertreter: Herr Volker Wesch

C) als Vertreter des Finanzamtes:

Herr Roland Zimmermann
Vertreter: Herr Friedhelm Lintz

1.3 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Herr Karl Emig, Rathaus, Stadt Eberbach
Frau Anke Berdel, Rathaus, Stadt Eberbach

1.4 Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und für die Wertermittlung sind hier die §§ 192 - 199 BauGB maßgebend.
- **Baunutzungsverordnung – (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV)** - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- **Gutachterausschussverordnung – (GAusschV BW 1989)**, Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 11.12.1989 (GBl. S. 541), zuletzt geändert am 26.09.2017 (GBl. S. 497).

1.5 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen (Gutachten)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Bodenwertauskünften

2. Die beiden Gemeinden

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle ist nach der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 05.05.2003 für die Stadt Eberbach und die Gemeinde Schönbrunn zuständig.

2.1 Stadt Eberbach

Die Stadt Eberbach ist eine Kleinstadt im Rhein-Neckar-Kreis mit ca. 14.600 Einwohnern. Eberbach liegt im Neckartal, ca. 30 km östlich von Heidelberg innerhalb des Naturparks: „Neckartal-Odenwald“ im ländlichen Raum nach dem Landesentwicklungsplan für das Land Baden-Württemberg. Nördlich von Eberbach schließt sich das Gebiet des Hohen Odenwaldes an. Südlich des Neckars liegt der sogenannte Kleine Odenwald. Eberbach liegt mit seiner Kernstadt unmittelbar am Fluss in einer walddreichen Gegend und einer reizvollen Landschaft. Zu Eberbach gehören neben Neckarwimmersbach, Badisch Igelsbach, der Gaimühle und Unterdiebach fünf weitere Ortsteile (Brombach, Friedrichsdorf mit Bad. Schöllnbach, Lindach, Pleutersbach und Rockenau), die im Zuge der Gemeindereform eingemeindet worden sind.

Fläche der Gemarkung Eberbach: 8.116 ha, davon 6.144 ha Wald.

In der Kernstadt von Eberbach befinden sich neben den allgemein bildenden Schulen (Grund- sowie Werkrealschule - Gemeinschaftsschule -, Realschule und Gymnasium) Berufsschulen des Rhein-Neckar-Kreises.

Eberbach ist Standort eines kreiseigenen Krankenhauses. Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte einschließlich Zahnärzte sowie einige Apotheken sind in Eberbach vorhanden.

2.2 Gemeinde Schönbrunn

Der staatlich anerkannte Erholungsort Schönbrunn im "Kleinen Odenwald" liegt im Rhein-Neckar-Kreis, inmitten des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ und Geo-Naturparks „Bergstraße-Odenwald“. Im Norden und Osten eingerahmt vom Neckar, im Südwesten an den Kraichgau angrenzend. Das Gemeindegebiet wird von den Landesstraßen Nr. 590 und 595 durchzogen. Die nächsten Bahnstationen sind Eberbach, Hirschhorn, Aglasterhausen und Meckesheim, Busverbindungen nach Eberbach und Heidelberg, Autobahnanschlüsse in Sinsheim oder Heidelberg sind vorhanden. Schönbrunn mit seinen Ortsteilen Allemühl, Haag, Moosbrunn, Schönbrunn und Schwanheim hat eine Gemarkungsfläche von 3.448 ha und liegt von 117 m bis 466 m über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde zählt rund 3.000 Einwohner. In Schönbrunn selbst besuchen Kinder die Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Städten Eberbach und Neckargemünd.

3. Grundstücksmarkt Eberbach

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und analysiert die Umsätze und Preisentwicklungen der Jahre 2010 bis 2018. Durch die in anonymisierter Form registrierten Kaufverträge aus diesem Zeitraum erhält der Gutachterausschuss als einzige Stelle einen umfassenden Überblick über das gesamte Grundstücksmarktgeschehen in der vVG Eberbach-Schönbrunn. Die vorliegenden Ergebnisse sind mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt und wurden für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst.

3.1 Ermittlung der Bodenrichtwerte – Stichtag 31.12.2018

Gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn die in der nachstehenden Übersicht angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 Abs. 3 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem BauGB (Gutachterausschussverordnung) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte werden bezogen auf den m² Grundstücksfläche eines Grundstückes ermittelt. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen und für sonstige Flächen wurden weitere Bodenrichtwerte ermittelt und bekanntgegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würden, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachter-ausschusses für Grundstückswerte der vVG Eberbach-Schönbrunn über den Verkehrswert/Marktwert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in der historischen Altstadt), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den zu beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung von § 12 der Gutachterausschussverordnung sind die Bodenrichtwerte auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30.06. des folgenden Jahres zu ermitteln und bekanntzugeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der vVG Eberbach-Schönbrunn hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 ermittelt und festgestellt.

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr wurde die Anpassung der Werte geprüft. Gemäß der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten können hierfür verschiedene Verfahren angewendet werden.

So wurden Richtwertzonen mit keinem bzw. geringem Grundstücksverkehr mit vergleichbaren Richtwertzonen mit hohem Grundstücksverkehr verglichen. Es war festzustellen, dass in Zonen mit hohem Grundstücksverkehr lediglich geringe Anpassungen durchgeführt wurden. Hieraus wird abgeleitet, dass eine Anpassung von Richtwertzonen mit keinem bzw. geringem Grundstücksverkehr nicht erforderlich wurde.

Aus den nachstehend abgedruckten Übersichten gehen die zum 31.12.2018 ermittelten Bodenrichtwerte hervor.

Sind in der Aufstellung Bodenrichtwerte für baureifes Land „ohne Erschließung“ ausgewiesen, sind in diesen Wertangaben keine Zuschläge für die Erschließung, also auch keine Zuschläge für teilweise erschlossene Grundstücke enthalten.

Die Bodenrichtwertkarten, aus welchen die Abgrenzungen der einzelnen Richtwertzonen entnommen werden können, stehen auf der Homepage der beiden Gemeinden unter www.eberbach.de sowie www.gemeinde-schoenbrunn.de zur Verfügung.

Der nächste einfache Grundstücksmarktbericht soll nach der Ermittlung des Gutachterausschusses zum 31.12.2020 öffentlich bekannt gemacht werden.

Bodenrichtwerte für die Gesamtgemarkung der Stadt Eberbach:

Baugebiet Teillort	Art der baul. Nutzung (BodenRWZ)	Bodenrichtwerte (EUR/m²) 31.12.2018			
		Baureifes Land mit Erschließung	ohne Erschließung	Rohbauland	Bauerwartungsland
1. Eberbach Innenstadtgebiet	WI (0101)	150,00	-	-	-
	WG (0102)	145,00	-	-	-
	M (0103)	145,00	-	-	-
2. Eberbach Vorstadt	WI (0201)	130,00	-	-	-
	WG (0202)	130,00	-	-	-
	M (0203)	100,00	-	-	-
3. Eberbach Hirschhorner Landstraße	WI (0301)	100,00	-	-	-
	WG (0302)	120,00	-	-	-
	M (0303)	90,00	-	-	-
4. Eberbach Karlstalweg Parallelweg	WI (0401)	115,00	-	-	-
	WG (0402)	120,00	-	-	-
	S (0403)	25,00	-	-	-
5. Eberbach Steige Kleines Langental, Itterberg	WI (0501)	110,00	-	-	-
	WG (0502)	110,00	-	-	-
6. Eberbach Großes Langental	WI (0601)	120,00	-	-	-
	WG (0602)	120,00	-	-	-
7. Eberbach Bruch-Gütschowstr.	M (0701)	85,00	-	-	-
	G (0702)	65,00	-	-	-
8. Eberbach Neuer Weg Güterbahnhofstraße	WI (0801)	105,00	-	-	-
	M (0802)	105,00	-	-	-
	G (0803)	70,00	-	-	-
9. Eberbach Odenwaldstr. Schafwiesenweg	WI (0901)	110,00	-	-	-
	WG (0902)	120,00	-	-	-
	M (0903)	95,00	-	-	-
	G (0904)	65,00	-	-	-
10. Eberbach Wolfsacker- Schafacker	WI (1003)	220,00	-	-	-
11. Eberbach Friedrichsdorfer Landstr./Ruhbaum Kerfenwiesen	WI (1101)	115,00	-	-	-
	WG (1102)	100,00	-	-	-
	M (1103)	90,00	-	-	-
	G (1104)	65,00	-	-	-
12. Eberbach Burghälde	WI (1201)	125,00	-	-	10,00
	WG (1202)	125,00	-	-	10,00
13. Eberbach Linkbrunnen Häuselsacker	WI (1301)	120,00	-	-	-
	WG (1302)	120,00	-	-	-
	M (1303)	85,00	-	-	-
	G (1304)	60,00	-	-	-
14. Eberbach Hohenstauferstraße König-Heinrich-Str.	WI (1401)	115,00	-	-	-
	WG (1402)	125,00	-	-	-
	M (1403)	85,00	-	-	-
15. Eberbach Alte Dielbacher Str. (vorderer Teil) Lichtgutstr.	WI (1501)	120,00	-	-	-
	WG (1502)	130,00	-	-	-
	M (1503)	90,00	-	-	-

		Bodenrichtwerte (EUR/m²) 31.12.2018			
Baugebiet Teillort	Art der baul. Nutzung (BodenRWZ)	Baureifes Land mit Erschließung	ohne Erschließung	Rohbauland	Bauerwartungsland
16. Eberbach Alte Dielbacher Str. (mittlerer Teil)	WI (1601)	105,00	-	-	-
	WG (1602)	110,00	-	-	-
17. Eberbach Alte Dielbacher Str. (hinterer Teil)	WI (1701)	80,00	40,00	-	-
	WG (1702)	80,00	40,00	-	-
	M (1703)	70,00	-	-	-
	G (1704)	60,00	-	-	-
18. Eberbach Scheuerberg mit Breitensteinweg (oberer Teil)	WI (1801)	130,00	-	-	-
	WG (1802)	130,00	-	-	-
19. Eberbach Scheuerberg (hinterer Teil)	WI (1901)	100,00	-	-	-
	WG (1902)	110,00	-	-	-
20. Eberbach Neckarstraße Breitensteinweg (unterer Teil)	WI (2001)	115,00	-	-	-
	WG (2002)	125,00	-	-	-
	M (2003)	105,00	-	-	-
21. Eberbach Böser Berg Gretengrund Gammelsbachtal	WI (2101)	90,00	-	-	-
	M (2102)	80,00	-	-	-
	G	40,00	-	20,00	10,00
22. Eberbach Neckarhalde	WI (2201)	100,00	-	-	-
	WG (2202)	100,00	-	-	-
23. Eberbach Neckarwimmersbach ohne Schwanheimer Straße und Beckstr. und ohne die Bauge- biete Hirschacker und Ledigsberg	WI (2301)	120,00	-	40,00	20,00
	WG (2302)	120,00	-	-	-
	M (2303)	90,00	-	-	-
24. Eberbach Neckarwimmersbach Schwanheimer Str. Beckstraße Pleutersbacher Str. und Rich.-Schirrmann- Str.	WI (2401)	95,00	-	-	-
	WG (2402)	110,00	-	-	-
	M (2403)	80,00	-	-	-
	G (2404)	70,00	-	-	-
25. Eberbach Neckarwimmersbach Baugebiete: Hirschacker Ledigsberg	WI (2501)	110,00	-	-	-
	WG (2502)	115,00	-	-	-
26. Eberbach Gaimühle	WI (2601)	50,00	35,00	-	-
	M (2602)	45,00	30,00	-	-
27. Eberbach Ilgelsbach	WI (2701)	75,00	35,00	-	-
	M (2702)	70,00	30,00	-	-
	WG (2705)	75,00	-	-	-

		Bodenrichtwerte (EUR/m²) 31.12.2018			
Baugebiet Teilort	Art der baul. Nutzung (BodenRWZ)	Baureifes Land mit Erschließung	ohne Erschließung	Rohbauland	Bauerwartungsland
28. Eberbach Unterdiebach	WI (2801) M (2802)	75,00 60,00	35,00 -	- -	- -
29. Eberbach Brombach	WI (2901) M (2902) WG(2906)	50,00 35,00 50,00	25,00 -	25,00 25,00	15,00 15,00
30. Eberbach Friedrichsdorf Bad. Schöllnbach	WI (3001) M (3002) G (3003) S (3004)	45,00 32,00 20,00 45,00	15,00 10,00 - -	- 8,00 - -	- - - -
31. Eberbach Lindach alter Ortskern unterhalb Bahnlinie	WI (3101) M (3102)	55,00 50,00	-	- -	- -
32. Eberbach Lindach Neubaugebiet oberhalb Bahnlinie	WI (3201) M (3202)	85,00 55,00	- -	- -	- -
33. Eberbach Pleutersbach Neubaugebiet Ringnacker	WI (3301)	100,00	-	-	-
34. Eberbach Pleutersbach oberhalb alter Ortskern ohne Neubaugebiet Ringnacker	WI (3401)	80,00	-	-	-
35. Eberbach Pleutersbach alter Ortskern	WI (3501) M (3502)	60,00 50,00	- -	- -	- -
36. Eberbach Rockenau Neubaugebiete Klingenacker-Im Sand, Nördl. u. südl. des Ledelsweges	WI (3601) WG (3602)	100,00 100,00	-	-	-
37. Eberbach Rockenau ohne die Neubaugebiete Klingenacker-Im Sand, Nördl. u. südl. des Ledelsweges	WI (3701) M (3702) WG (3703)	70,00 50,00 70,00	- -	- -	- -
38. Wochenend- hausgebiet Breitenstein	S (3800)	20,00	-	-	-
39. Neckarelzer Landstr. Schleuse	WI (3901)	30,00	-	-	-
40. Hohenend	G (5110)	60,00	-	-	-
41. Ittertall	G (5011) S (5012)	50,00 30,00	-	-	-

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Entwicklungszustand: Fläche der Land- u. Forstwirtschaft ohne Bewuchs

Richtwertzonen für die Außenbereiche der Gesamtmarkung der Stadt Eberbach

Bezeichnung Zone	Wert in €	Lage
Badisch Schöllbach Zone 4001	0,60	Eutersgrund, Gähacker, Hämmeräcker-Wiesen, Steinigsäcker, Brunnenwiesen, Knappenwiesen, Höllklinge, Dummerswiesen, Hoheroth, Pfützenmatte, Schnepfenwiesen, Kornwiesen, Sachsenberg
Friedrichsdorf Zone 4002	1,00	Ittergrund, Tiefklinge, Brundelle, Heidebuckel, Trieb, Höhfeld, Fahrbach, Unterfahrbach, Ittergrund
Brombach Zone 4100	1,00	alle Gewanne
Pleutersbach Zone 4200	1,40	alle Gewanne
Lindach Zone 4300	1,20	alle Gewanne
Rockenau Zone 4400	1,70	alle Gewanne
Unterdiebach Zone 5001	1,50	Hard, Hardtacker, Hasenäcker, Eichäcker, Spitzenäcker, Gartenäcker, Steinacker, Stöcklin, Bräunigswiesen, Breitwiesen, Rot, Hohrain, Jörgelsfeld, Im Gässel, Neugereuth
Eberbach – Schollerbuckel, Holdergrund, Neckarhölde, Häuselsacker Zone 5002	1,70	Scheuerberg, Holdergrund, Mittelhieb, Kühruh, Breitenstein/Äcker, Kranichsberg, Schollerbuckel, Neckarhölde, Neckarwiesen, Häuselsacker, Burghölde
Eberbach- Neckarelzer Landstraße/Schleuse Zone 5003	1,00	Lautenbach, Matzenbergwiesen, Petersweg
Eberbach-Ohrsberg Zone 5004	1,00	
Eberbach- Neckarwimmersbach – unterer Teil Zone 5005	1,20	Spitzwiesenäcker, Wasen, Obere und Untere Au, Untere Neckargärten, Lederwiesen, Böser Berg, Reinigsgärten, Wiesengrund, Hungerbuckel (-berg), Dällenacker, Lochwiesen, Foßacker, Boxberg, Altenacker, Eulenspiegeläcker
Eberbach- Neckarwimmersbach – oberer Teil Zone 5006	1,00	Brunnenacker, Hellgraben, Langenacker, Klingen, Hupern, Obere/Mittlere/Untere Steige, Rötel, Großwiese, Futtergrube, Ohrsbrunnen
Eberbach- Nord Richtung Ittertäl Zone 5007	0,80	Kleines und Großes Hohenend, Meilswiese, Schloßacker, Kühnenwaag, Dürrhebtäl, Farrenwiesen, Kellerwiesen
Eberbach-Ittertäl/Gaimühle Zone 5008	1,00	Ittertäl, Äckerlein, Heiligenwaldwiesen, Ittergrund, Antonslust, Höllgrund, Schlehengrund, Rote Fähr, Hebtähler Buchhölde
Eberbach – Badisch Igelsbach Zone 5009	1,00	Obere, Untere Gewann, Bergwiesen, Untere/Mittlere/Obere Hölde
Eberbach – Gammelsbachtäl Zone 5010	0,90	Gretenham, Gammelsbach, Chaussee, Rain, Rothenbergweg, Sperberwiesen, Rauchel

Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet Schönbrunn:

Teilorte (Ortsteile) und Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwerte (EUR/m²) zum 31.12.2018			
		Baureifes Land		Rohbauland	Bauerwartungsland
		mit Erschließung	ohne Erschließung		
1. Allemühl					
1.1. Schleifmühlweg, Zollerwald, Im Älmel und Ruttstadt (Wertstufe 1)	WI	70,00	40,00	20,00	14,00
	WG	70,00	40,00	20,00	14,00
	M	70,00	40,00	20,00	14,00
	S	70,00	40,00	20,00	14,00
1.2.					
Alte Schönbrunner Straße, Scheffelstraße, Pleutersbacher Straße, Schönblickstraße, Heiserberg (Wertstufe 2)	WI	65,00		18,00	13,00
	WG	65,00		18,00	13,00
	M	65,00		18,00	13,00
1.3.					
Schönbrunner Straße -Teil-, Schönblickstraße, Heiserberg- Teil und Heckenmühle (Wertstufe 3)	WI	61,00		16,00	11,00
	WG	61,00		16,00	11,00
	M	61,00		16,00	11,00
1.4.					
Umfeld Schönblickstraße 4 (Wertstufe 4)	WI	56,00		13,00	8,00
	WG	56,00		13,00	8,00
	M	56,00		13,00	8,00
2. Haag					
2.1. Hard, Geisinger Höhe, Im Viertel, Birken (Wertstufe 1)	WI	75,00	40,00	20,00	14,00
	WG	75,00	40,00	20,00	14,00
2.2.					
Ortskern Ober- und Unterhaag (mit Ausnahme 2.3. und 2.4. (Wertstufe 2)	WI	65,00		18,00	13,00
	WG	65,00		18,00	13,00
	M	65,00		18,00	13,00
2.3.					
Im Unteren Tal (teilweise), Teilbereich im alten Ortskern Ober-Haag (Wertstufe 3)	WI	61,00		16,00	11,00
	WG	61,00		16,00	11,00
	M	61,00		16,00	11,00
2.4.					
einzelne Grundstücke an der Heidelberger Straße (Wertstufe 4)	WI	56,00		13,00	8,00
	WG	56,00		13,00	8,00
	M	56,00		13,00	8,00

Teilorte (Ortsteile) und Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwerte (EUR/m ²) zum 31.12.2018			
		Baureifes Land		Rohbauland	Bauerwartungsland
		mit Erschließung	ohne Erschließung		
2.5.					
gewerbliche Standorte Ober-Haag und Haager Mühle (Wertstufe 5)	M	65,00		16,00	11,00
	G	30,00		16,00	11,00
2.6.					
Aussiedlerstellen Ober- und Unterhaag (Wertstufe 6)	M	56,00		13,00	8,00
	L	30,00		13,00	8,00
3. Moosbrunn					
3.1.					
Gründel, Höhenweg (teilweise), Birkenacker, Kanzbuckel, Gartenweg, Herdweg und Wiesenäcker (Wertstufe 1)	WI	65,00	40,00	20,00	14,00
	WG	65,00	40,00	20,00	14,00
3.2.					
Häusserstraße, Rotweg, Sonnenhalde, östl. Hirschhorner Straße -mit Ausnahme 3.3. und 3.4.- (Wertstufe 2)	WI	65,00		18,00	13,00
	WG	65,00		18,00	13,00
	M	65,00		18,00	13,00
3.3.					
Teilbereiche im alten Moosbrunner Ortskern östl. der Hirschhorner Straße (Wertstufe 3)	WI	61,00		16,00	11,00
	WG	61,00		16,00	11,00
	M	61,00		16,00	11,00
3.4.					
Kirchengelände (Wertstufe 4)	M	56,00		13,00	8,00
4. Schönbrunn					
4.1.					
Kehracke, Aue, Am Wiesenrain, Im Wiesental (Wertstufe 1)	WI	70,00	40,00	20,00	14,00
	WG	70,00	40,00	20,00	14,00
4.2.					
Ortskerne Ober- und Unterschönbrunn, Moosbrunner Straße, Baumgarten, Kehracke teilweise -mit Ausn. 4.3. und 4.4.- (W-Stufe 2)	WI	65,00		18,00	13,00
	WG	65,00		18,00	13,00
	M	65,00		18,00	13,00
4.3.					
Einzelgrundstücke Heinzengarten, Kesselmühle, Steinbruchweg, Hainbuchenstr., Pflaster und Schwanheimer Str.(Wertstufe 3)	WI	61,00		16,00	11,00
	WG	61,00		16,00	11,00
	M	61,00		16,00	11,00

Teilorte (Ortsteile) und Baugebiete	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwerte (EUR/m²) zum 31.12.2018			
		Baureifes Land		Rohbauland	Bauerwartungsland
		mit Erschließung	ohne Erschließung		
4.4. einzelne Grundstücke in den alten Ortskernen Ober- und Unterschönbrunn sowie an der L 595 (Wertstufe 4)	WI	56,00		13,00	8,00
	WG	56,00		13,00	8,00
	M	56,00		13,00	8,00
4.5. gewerblicher Standort (komm. Bauhof) (Wertstufe 5)	M	65,00		16,00	11,00
	G	30,00		16,00	11,00
4.6. Aussiedlerstandort an der Moosbrunner Straße, je eine landwirtschaftliche Halle in Unter- und Oberschönbrunn (Wertstufe 6)	M	56,00		13,00	8,00
	L	30,00		13,00	8,00
5. Schwanheim					
5.1. Bangels, Steige, Oberschwarzacher Pfad und Wiesenstraße (Wertstufe 1)	WI	70,00	40,00	20,00	14,00
	WG	70,00	40,00	20,00	14,00
5.2. Ortskern Schwanheim, Eberbacher und Neunkircher Straße -mit Ausnahme 5.3. und 5.4.- (Wertstufe 2)	WI	65,00		18,00	13,00
	WG	65,00		18,00	13,00
	M	65,00		18,00	13,00
5.3. Einzelgrundstücke im alten Ortskern (Wertstufe 3)	WI	61,00		16,00	11,00
	WG	61,00		16,00	11,00
	M	61,00		16,00	11,00
5.4. Herzstraße Nr. 8 bis 12 (Wertstufe 4)	WI	56,00		13,00	8,00
	WG	56,00		13,00	8,00
	M	56,00		13,00	8,00
5.5. Gewerbegebiet Kurzgewann (Wertstufe 5)	M	65,00		16,00	11,00
	G	30,00		16,00	11,00
5.6. Aussiedlerstandort im Kurzgewann u. Hallenstandort Hornungswiese (Wertstufe 6)	M	56,00		13,00	8,00
	L	30,00		13,00	8,00

Erläuterungen

zur Übersicht über die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn:

Die obigen Abkürzungen bedeuten:	
WI =	Individueller Wohnungsbau, also Ein-, Zweifamilien- und kleine Mehrfamilienhausgrundstücke
WG =	Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, also Gebäude mit mehreren Geschossen für Eigentumswohnungen, Mietwohnungen u. a (ab 3 Wohneinheiten).
M =	Baugrundstücke für gemischte Nutzungen, also Grundstücke für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung
G =	Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung
L =	landwirtschaftliche Nutzung ohne Wohnnutzung
S =	Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhäuser

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um € Beträge.

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Entwicklungszustand: Fläche der Land- u. Forstwirtschaft ohne Bewuchs

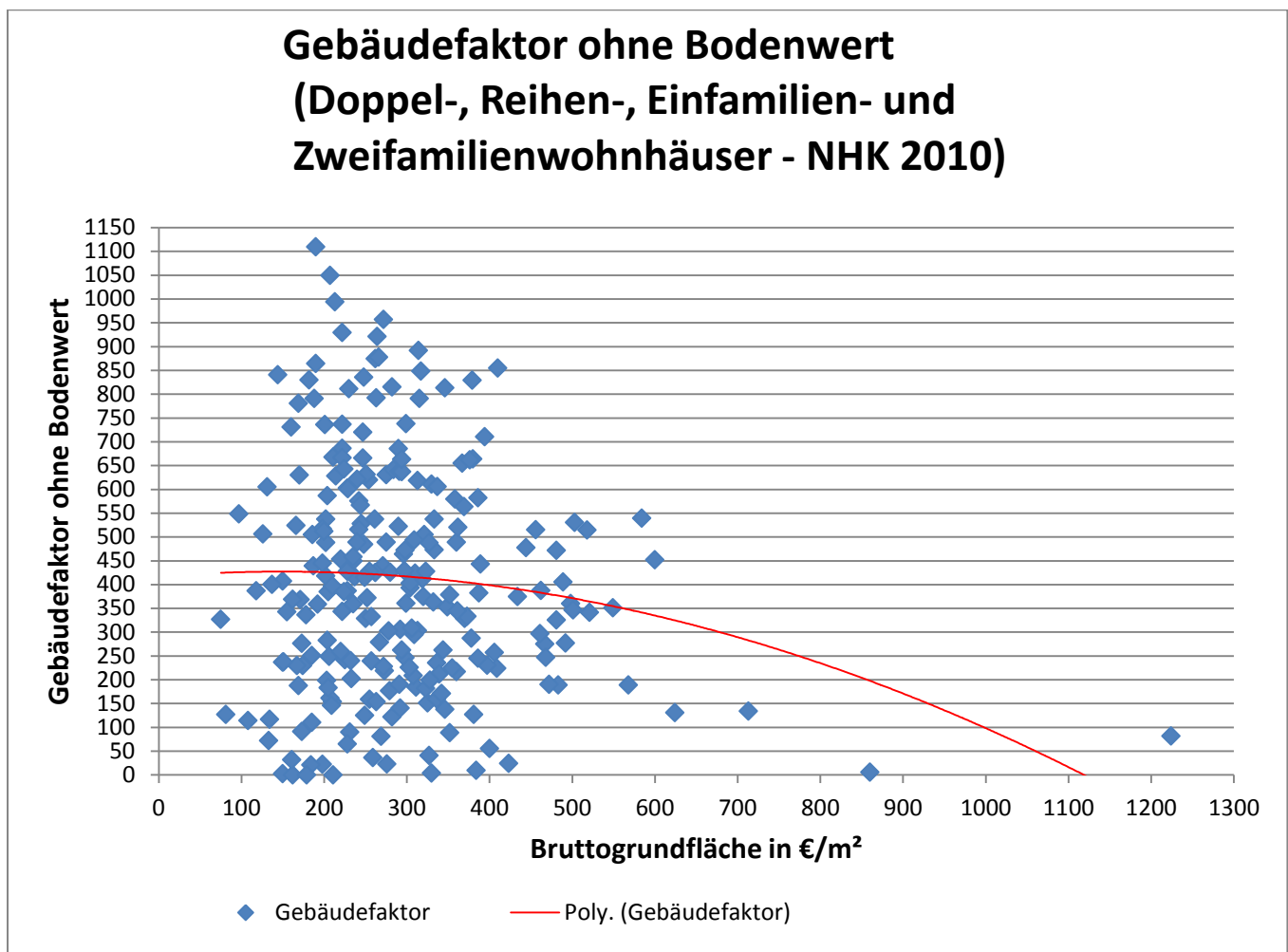
Richtwertzonen für die Außenbereiche der Gesamtmarkung der Gemeinde Schönbrunn

Bezeichnung Zone	Lage	Wert in €/m² 31.12.2018
Allemühl Zone 1900	alle Gewanne	0,60 € Waldfläche 1,00 € Landwirtschaftsfläche (Grünland, Ackerland)
Haag Zone 2900	alle Gewanne	0,60 € Waldfläche 1,00 € Landwirtschaftsfläche (Grünland, Ackerland)
Moosbrunn Zone 3900	alle Gewanne	0,60 € Waldfläche 1,00 € Landwirtschaftsfläche (Grünland, Ackerland)
Schönbrunn Zone 4900	alle Gewanne	0,60 € Waldfläche 1,00 € Landwirtschaftsfläche (Grünland, Ackerland)
Schwanheim Zone 5900	alle Gewanne	0,60 € Waldfläche 1,00 € Landwirtschaftsfläche (Grünland, Ackerland)

Gebäundefaktor Wohnbebauung ohne Bodenwert

Die Ermittlung des Gebäundefaktors für Wohnbebauung ohne Bodenwert basiert auf nachfolgend genannter Datengrundlage:

Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2018
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnbebauung
Gebäudeart:	Doppel-, Reihen-, Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäuser
Vertragsart:	Kauf
Bewertungsmethode:	NHK 2010

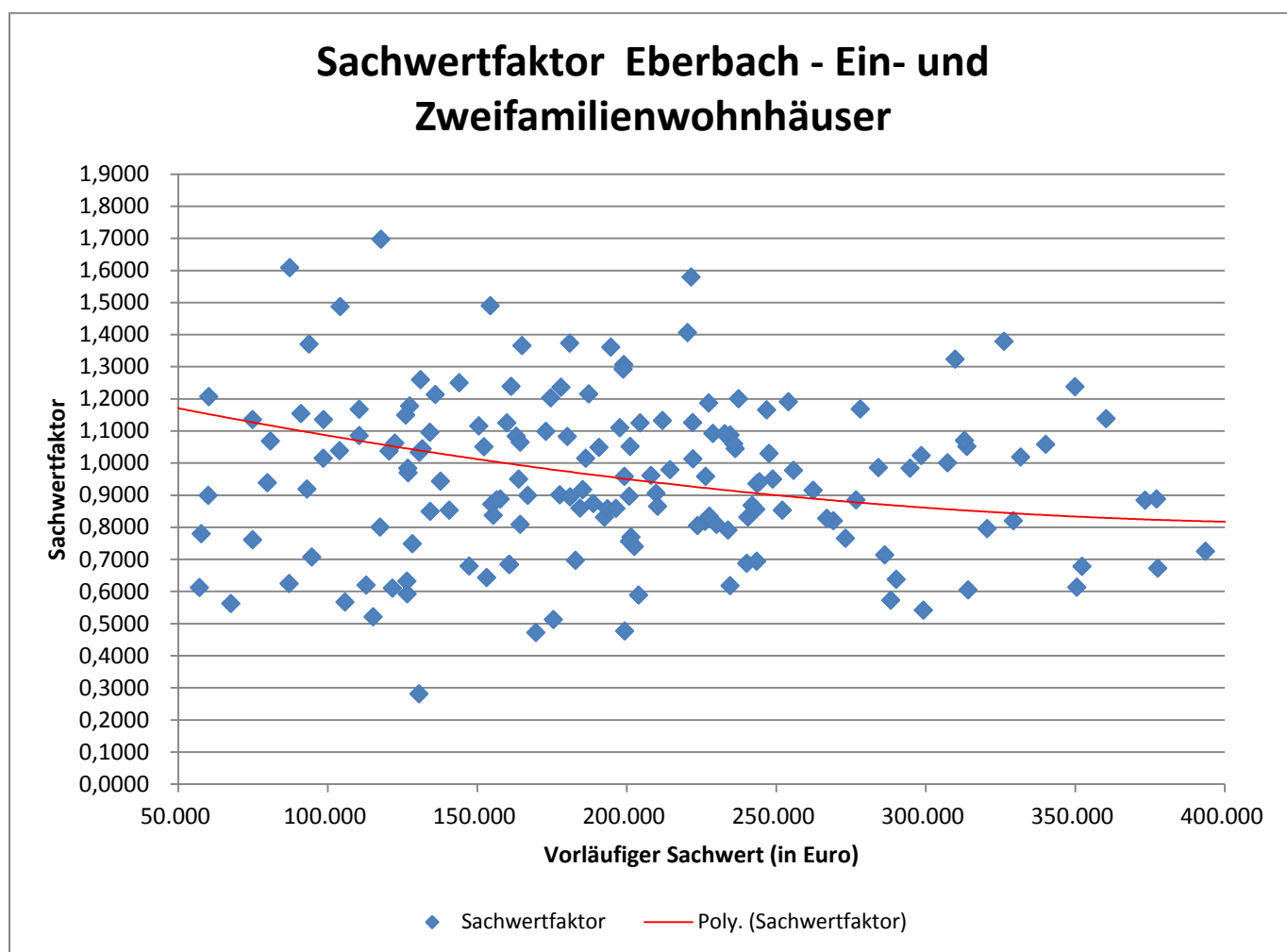


Beachte: zzgl. Bodenpreis (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert)

Sachwertfaktor zur Ermittlung des Marktwertes

Die Ermittlung des Sachwertfaktors basiert auf nachfolgend genannter Datengrundlage:

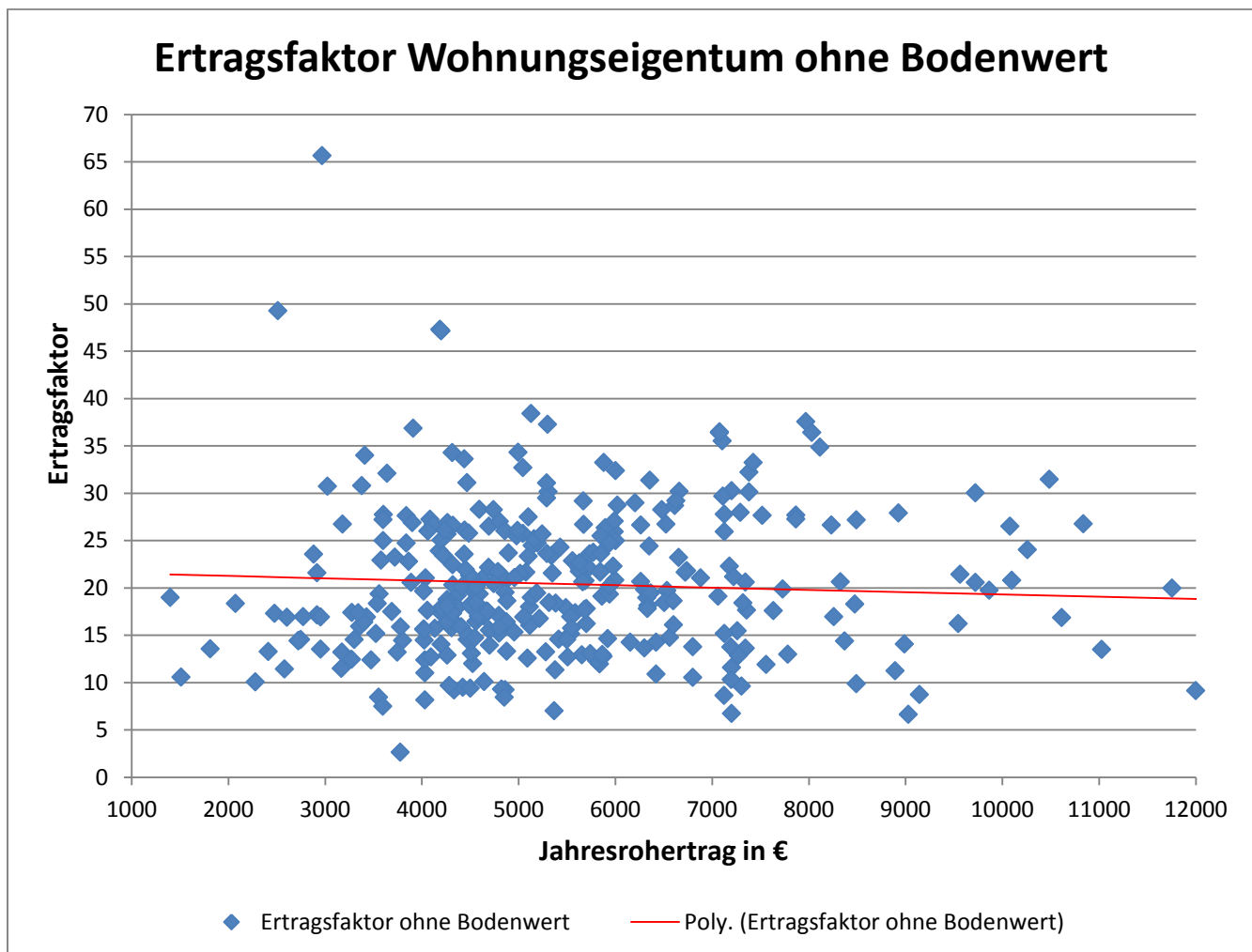
Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2018
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnbebauung
Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Vertragsart:	Kauf
Bewertungsmethode:	NHK 2010



Ertragsfaktor Wohnungseigentum ohne Bodenwert

Die Ermittlung des Ertragsfaktors für Wohnungseigentum ohne Bodenwert basiert auf nachfolgend genannter Datengrundlage:

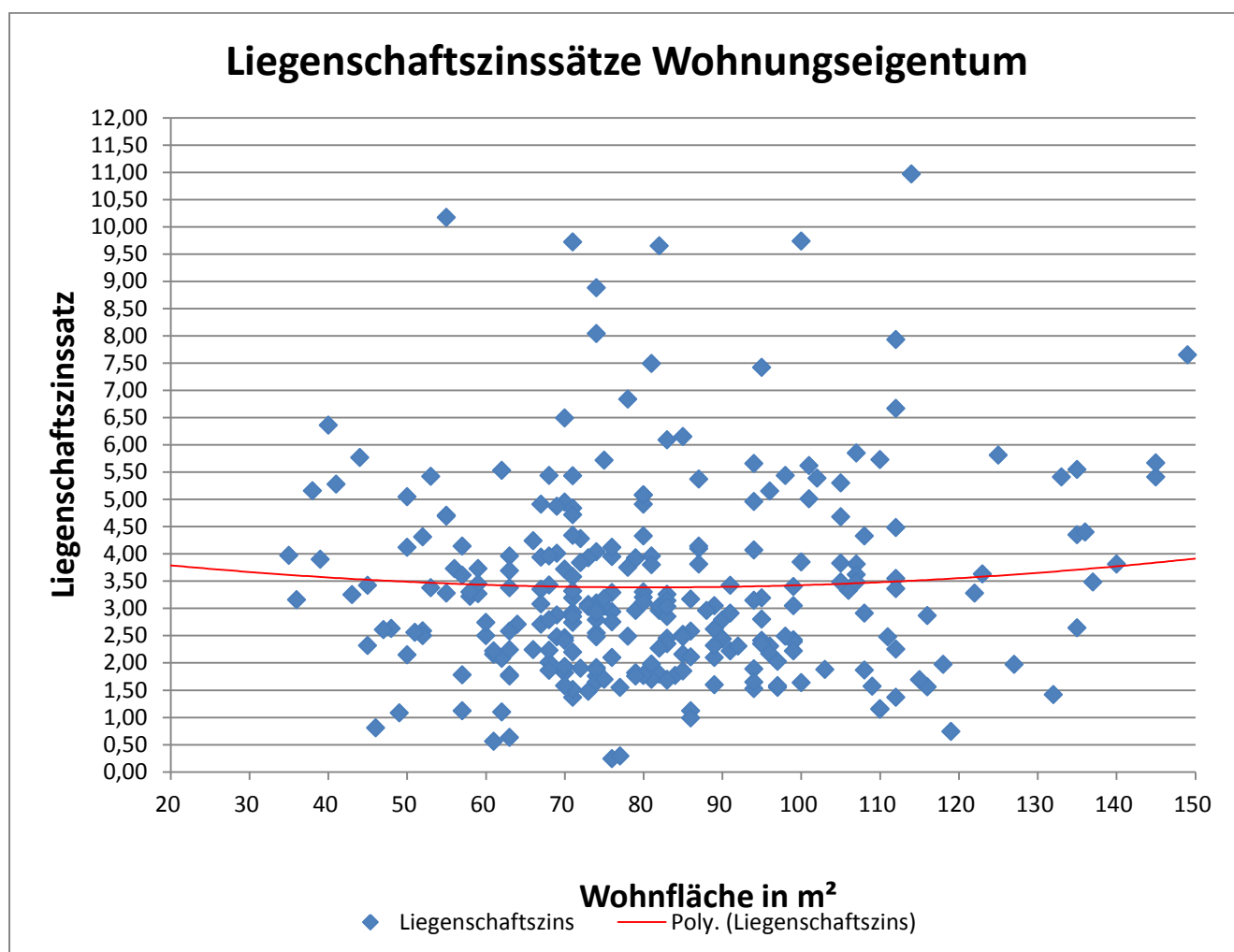
Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2018
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnungseigentum
Vertragsart:	Kauf
Bewertungsmethode:	Ertragswert normal



Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes Wohnungseigentum basiert auf nachfolgend genannter Datengrundlage:

Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2018
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnungs- und Teileigentum
Vertragsart:	Kauf, Kauf (Erstkauf)
Bewertungsmethode:	Liegenschaftszinssätze im Modul Wohnungseigentum



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn
Geschäftsstelle
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Auskünfte zu Bodenrichtwerten: Frau Anke Berdel, Geschäftsstelle Gutachterausschuss,
Tel.: 06271/87-228
E-Mail: gutachterausschuss@eberbach.de

Herr Karl Emig, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Tel.: 06271/87-263

Herr Martin Völker, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Tel.: 06271/87-316

Anträge zu Verkehrswertgutachten: Frau Anke Berdel, Geschäftsstelle Gutachterausschuss,
Tel.: 06271/87-228
E-Mail: gutachterausschuss@eberbach.de

Gemeinde Schönbrunn: Herr Karl Wilhelm, Bauamt
Tel.: 06272/930021

E-Mail: info@gemeinde-schoenbrunn.de