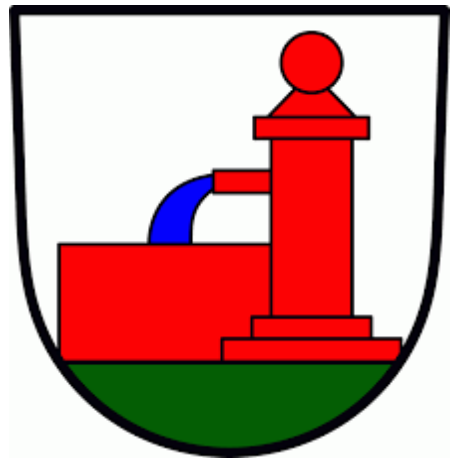


# Grundstücksmarktbericht

der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG)  
Eberbach-Schönbrunn



Stadt Eberbach



Gemeinde Schönbrunn

auf Grundlage der  
Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte  
zum Stand 31.12.2016

## 1. Einleitung

### 1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Grundstücksmarktbericht 2017 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 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 Jahre 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: [bauamt@eberbach.de](mailto:bauamt@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

## 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
  
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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **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 15.02.2005 (GBl: S. 167)

## 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. 14.800 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 2016. 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 31.12.2016

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 m<sup>2</sup> 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 Gutachterausschusses 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 06.04.2017 die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 ermittelt und festgestellt.

Aus den nachstehend abgedruckten Übersichten gehen die zum 31.12.2016 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](http://www.eberbach.de) sowie [www.gemeinde-schoenbrunn.de](http://www.gemeinde-schoenbrunn.de) zur Verfügung.

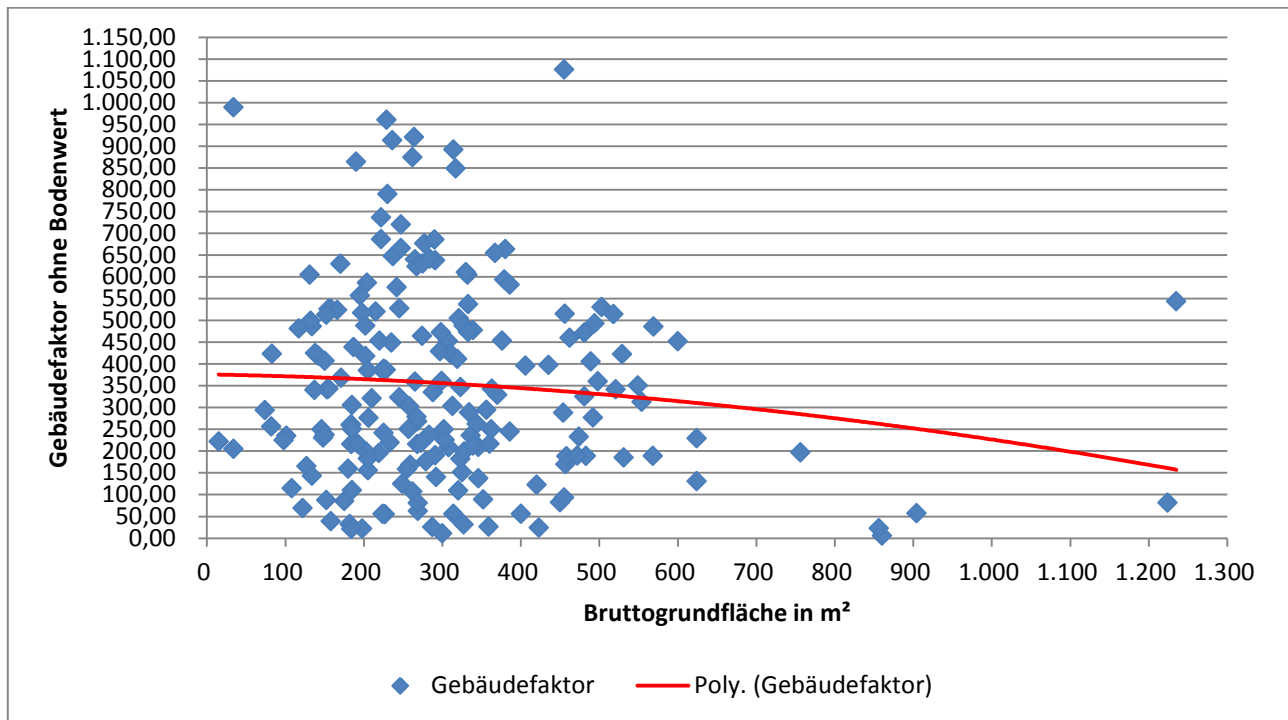
Der nächste einfache Grundstücksmarktbericht soll nach der Ermittlung des Gutachterausschusses zum 31.12.2018 öffentlich bekannt gemacht werden.

## 4.2 Weitere zur Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des § 193 BauGB

### Gebädefaktor Wohnbebauung ohne Bodenwert

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

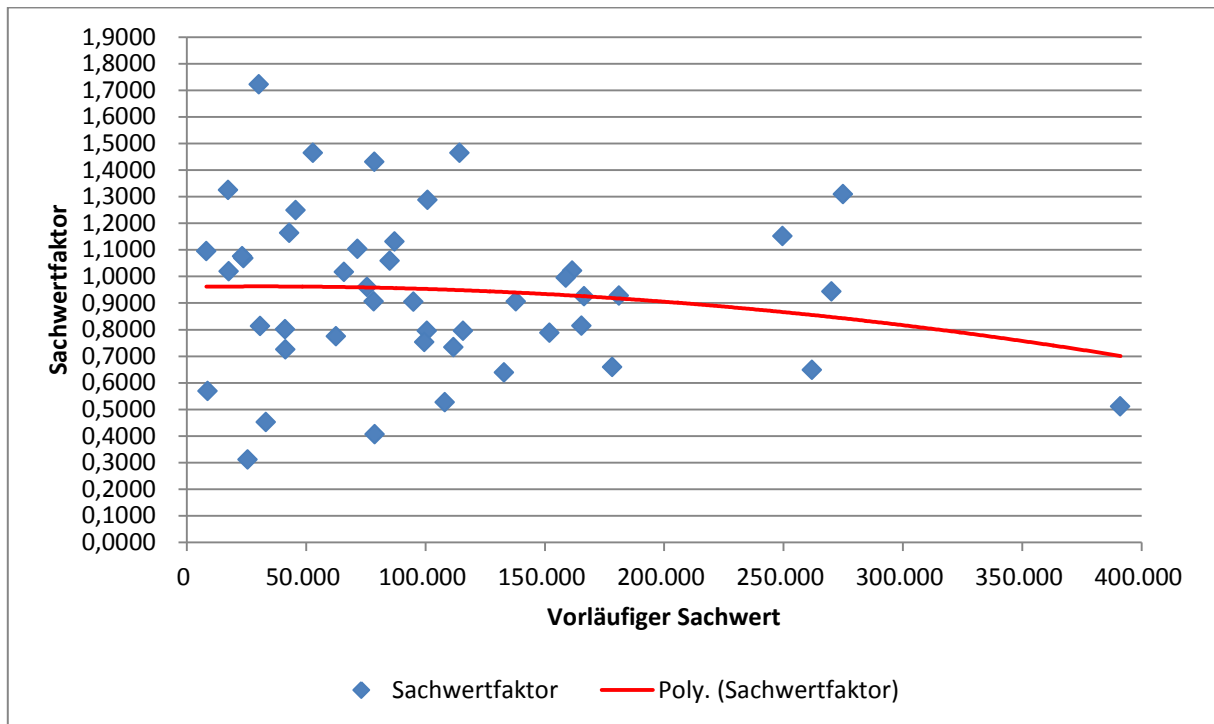
Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2016
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnbebauung
Vertragsart:	Kauf
Bewertungsmethode:	NHK 2000 und NHK 2010



## Sachwertfaktor zur Ermittlung des Marktwertes

Die Ermittlung des Sachwertfaktors basiert auf nachfolgend genannter Datengrundlage:

Kaufverträge vom Zeitraum:	01.01.2010 bis 31.12.2016
Gemarkungsbereich:	Eberbach mit Ortsteilen
Nutzung:	Wohnbebauung
Gebäudeart:	bebaut
Vertragsart:	Kauf
Bewertungsmethode:	NHK 2010





## Ertragswertfaktor Wohnungseigentum ohne Bodenwert

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

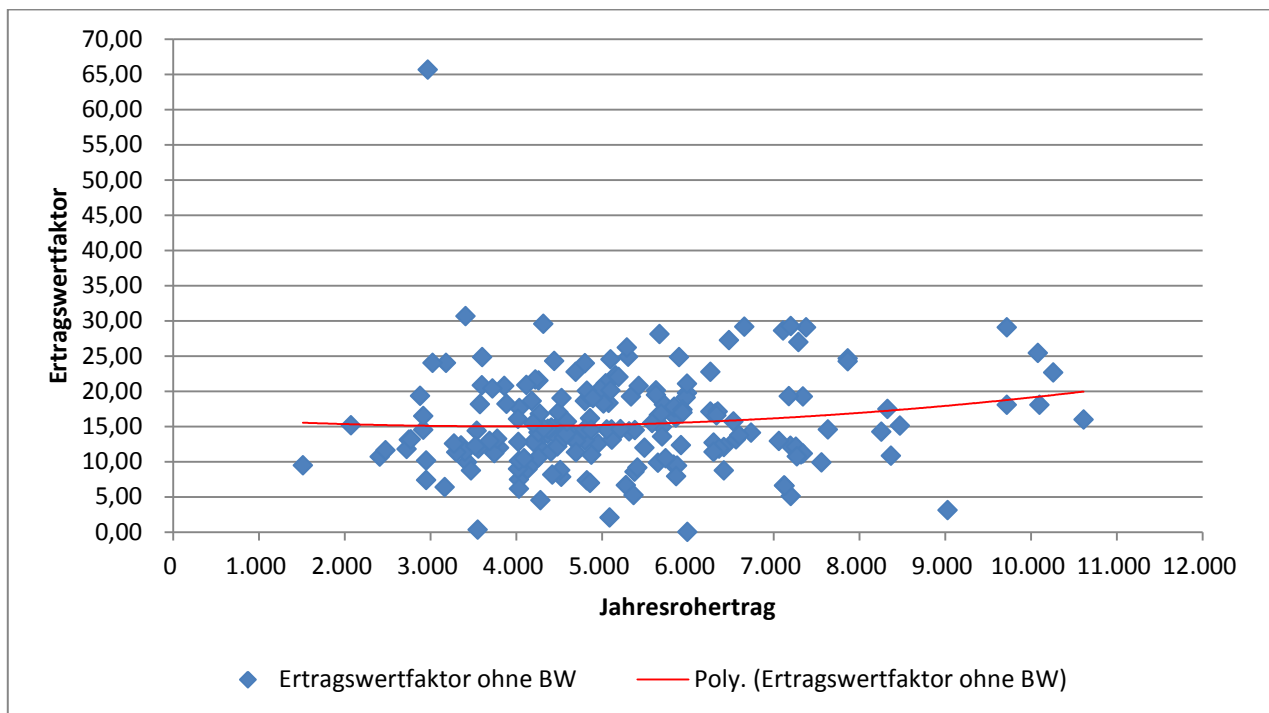
Kaufverträge vom Zeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2016

Gemarkungsbereich: Eberbach mit Ortsteilen

Nutzung: Wohnungseigentum

Vertragsart: Kauf

Bewertungsmethode: Ertragswert normal



## Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Selektionskriterien	von	Bezeichnung	bis	Bezeichnung	
Vertragsdatum:	01.01.2010		31.12.2016		x
Gemarkung:	3025	Eberbach	3030	Rockenau	
Flur:					
Straße:					
Nutzung:	01	Wohnbebauung	10	Wohnungseigentum	
Gebäudeart:					
Richtwertzone:	0101	Innenstadtgebiet	3902	Neckarelzer Landstr.-Schleuse	
Eigentumsart:	AS	Altbausubstanz	ZW	Zweifamilienhaus	
Vertragsart:	01	Kauf	01	Kauf	
berein. Baujahr von/bis:	-		-		
Bemerkung J/N:				Legende J/N: N	
Balkon:	Alle			Nur Seite 1: N	
Aufzug:	Alle			Terrasse: Alle	
Verarbeitungs-Kz.:	Alle			vermietet: Alle	
Erbbaurecht:	Alle			Sanierungsgebiet: Alle	
auch Wohnungen ohne Liegenschaftszinssatz					

### Gewichtete Mittelwerte

Diese Statistik beruht auf allen selektierten zur Auswertung geeigneten Wohnungen!

Gesamtzahl der zur Auswert. geeigneten Wohnungen:	202		
Gesamtzahl der Wohnungen mit Lizi-Berechnung:	200		
<b>Preise</b>		<b>Wohnfläche</b>	
Niedrigster Preis pro m <sup>2</sup> :	143 EUR/m <sup>2</sup>	Kleinste Wohnfläche:	18 m <sup>2</sup>
Höchster Preis pro m <sup>2</sup> :	3.975 EUR/m <sup>2</sup>	Größte Wohnfläche:	270 m <sup>2</sup>
Mittlerer gewichteter Preis pro m <sup>2</sup> :	1.276 EUR/m <sup>2</sup>	Mittlere gewichtete Wohnfläche:	84 m <sup>2</sup>

### Liegenschaftszins

**Mittlerer gewichteter Liegenschaftszins: 4,11 %**

## Impressum

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

Auskünfte zu Bodenrichtwerten: Herr Karl Emig, Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Tel.: 06271/87-263  
Herr Martin Völker, Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Tel.: 06271/87-316  
E-Mail: [bauamt@eberbach.de](mailto:bauamt@eberbach.de)

Anträge zu Verkehrswertgutachten: Herr Karl Emig, Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Tel.: 06271/87-263  
Herr Martin Völker, Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Tel.: 06271/87-316  
E-Mail: [bauamt@eberbach.de](mailto:bauamt@eberbach.de)

Gemeinde Schönbrunn: Herr Karl Wilhelm, Bauamt  
Tel.: 06272/930021  
E-Mail: [info@gemeinde-schoenbrunn.de](mailto:info@gemeinde-schoenbrunn.de)