Verpflichtung, sein Grundstück insoweit dauernd unüberbaut zu lassen, als sich die Abstandsfläche des auf dem Baugrundstück geplanten Gebäudes nach dem beiliegenden Lageplan vom 31.05.1990 auf sein Grundstück erstreckt.

Ihm ist bekannt, dass die zugunsten des Baugrundstücks freizuhaltende Fläche nicht gleichzeitig auf die eigene Abstandsfläche eines Gebäudes auf seinem Grundstück angerechnet werden kann."

Beurteilung Baulastenblatt Nr. 60:

Die betroffene Grundstücksfläche im nördlichen Grundstücksrandbereich wurde bislang als Schulhof genutzt. Im Rahmen einer erforderlichen und perspektivischen Umnutzung (Büro) stellen diese Flächen die baurechtlich erforderlichen Freiflächen für Pkw-Stellplätze dar, sodass dieser Grundstücksbereich ohnehin sinnvoll nicht bebaubar ist. Eine Wertrelevanz besteht nicht.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (LRA Ortenaukreis) vom 24.04.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Altlastenkataster.

Darüber hinaus konnten aufgrund der vorliegenden Informationen und der bekannten Nutzungshistorie keinerlei Anhaltspunkte festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten. Im Rahmen der Vorbewertung wird daher auf einen altlastenfreien Grundstückszustand abgestellt.

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Bauplanungsrecht

Laut durchgeführter Abfrage vom 21.04.2026 (Geoportal Kehl) liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Sternenstraße 1.Änderung", rechtskräftig seit 23.08.1998. Dieser weist die Art der baulichen Nutzung als Gemeindebedarfsfläche (Schule) aus. Als Maß der baulichen Nutzung enthält dieser u. a. folgende wesentliche Festsetzungen: GRZ: 0,3; Vollgeschosse: I (nur westlicher Grundstücksteil); Traufhöhe: 13,50 m.

Hinsichtlich der geplanten Veräußerung und einer erforderlichen und perspektivischen Umnutzung (Büro) wird im Rahmen des Gutachtens unterstellt, dass der o.g. Bebauungsplan mit der zulässigen Schulnutzung außer Kraft gesetzt wird.

Bauordnungsrecht

Hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen und Informationen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die auf einen nicht genehmigten Gebäudezustand schließen lassen.

Denkmalschutz

Gemäß vorliegender Informationen steht das zu bewertende Gebäude unter Denkmalschutz:

"Grundschule, 1905. Zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und Dachreiter. Geschwungene Giebel, Betonung Eingangstür durch Seiten- und Oberfenster."

Erhebungen haben ergeben, dass sich die Denkmalschutzeigenschaft meist nicht auf den Marktwert auswirkt (vgl. GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2002, 232 - 237 (Heft 4); Rainer Möckel). Hintergrund ist, dass Nachteile des Erhaltungsmehraufwands z. B. durch erhöhte Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten mit speziellen Anforderungen an Baumaterialien, Fachkräften und Arbeitszeitmehraufwand, den Vorteilen erhöhter steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten sowie ggf. Zuschüssen entgegenstehen. Darüber hinaus ist, gerade hinsichtlich der genannten Vorteile, grundsätzlich ein entsprechender Interessentenkreis für derartige Objekte vorhanden. Entsprechend wir die Denkmalschutzeigenschaft als wertneutral eingestuft.