

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 23 07 46-A BC
Objekt Großes Wohnhaus/Wirtschaftsgebäude mit aneinander gebautem Wohnhaus/Stall/Scheuer/Maschinenhalle mit Hof zur Straße im Westen Großer Garten/Grünfläche/Obstwiese mit Hühnerstall im Außenbereich
Ort 88416 Erlenmoos

Grundstück: Größe 4.390 qm

IV BESCHREIBUNG DES WOHNHAUS/WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Bauform Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes 1-2-geschossiges altes Wohnhaus/Stall/Scheuergebäude mit unterkellertem Maschinenraumanbau mit nicht ausgebautem gemeinsamen durchgehenden Satteldach (Bühne im 1. + 2. DG).
Der Wohnhausteil im Süden ist 2-geschossig mit ausgebautem Obergeschoss.

Aufteilung des Gebäudes
(von Süden nach Norden) Wohnhausteil im Süden mit ebenerdigen UG nach Osten.
Stallteil Mitte Süd; mit altem Stall im EG, darüber offener Dachboden.
Scheuerteil Mitte Nord; mit ebenerdigen UG nach Osten, im EG offene Tenne und Lagerraum, darüber offener Dachraum.
Angebaute Maschinenhalle mit ebenerdigen UG nach Osten, Maschinenraum EG, darüber offener Dachraum.

Art der Baulichkeit Zum großen Teil Massivbauweise, teilweise Fachwerk vermutet.

Bruttogrundflächen Wohnhausteil ca. 360 qm
Stall/Scheuerteil ca. 512 qm
Maschinenhalle ca. 192 qm

Nutzflächen Stall/Scheuerteil:
Nutzfläche UG ca. 80 qm
Nutzfläche EG ca. 180 qm
Nutzfläche OG/DG ca. 180 qm

Summe Nutzfläche Stall/Scheuerteil ca. 440 qm

Maschinenhalle:
Nutzfläche UG ca. 56 qm
Nutzfläche EG ca. 57 qm
Nutzfläche OG/DG ca. 57 qm

Gesamte Nutzfläche Maschinenhalle ca. 170 qm

Wohnhausteil:
Wohnfläche EG + OG ca. 137 qm
Nutzfläche UG, EG, DG ca. 116 qm

Ges. Wohn/Nutzfläche Wohnhaus ca. 253 qm

**Gesamte Wohn/Nutzfläche
Wohnhaus/Wirtschaftsgebäude ca. 864 qm**

Baujahr + Baugesuche

1947/1948 Erstellung Wohnhaus/Scheuergebäude
1974 Maschinenschuppenanbau im Norden
Ca. 1983 Wohnhausumbau

Renovierungen

Ca. Ende 70er bis Mitte 80er Jahre wurden etlichen Renovierungen und Umbauten im Wohnhausteil vorgenommen, und zwar zum Teil Bodenbeläge, Badeinbau, Elektroerneuerungen, Wand- und Deckenerneuerungen, Dachziegeldeckung 70er Jahre und Fassadenanstrich.
1999 neue isolierverglaste Kunststofffenster mit außen aufgesetzten Rollladenkästen.

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhausteil 80 Jahre.
Stall/Scheuerteil 40 Jahre
Maschinenhallenanbau 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Wohnhaus 18 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer
(Berechnung der Restnutzungsdauer s. Sachwert)
Stall/Scheuerteil 10 Jahre angenommene RND
Maschinenhallenanbau 20 Jahre angenommene RND

Derzeitige Nutzung

Schon länger unbewohnt und ungenutzt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat im Wohnhausteil.
Auch in den Wirtschaftsgebäuden befinden sich noch alte Geräte und Maschinen.

Sichtbare Bauschäden

Zahlreich altersgemäße Abnutzungen.
Holzwurm an der Treppe.
Feuchteproblem im UG, bei starken Regenfällen ist der Boden im UG nass (zieht Feuchte).
Wohnhaus komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Baubeschreibung

Außenwände

Wohnhausteil vermutlich massiv.
Stallteil massive Außenwände.
Maschinenschuppen massiv.
Im Dachbereich Fachwerk.

Innenwände

Vermutlich massive Wände.
Im DG Dachgebälk aus Fachwerk.

Dachkonstruktion

Ein gemeinsames großes langes Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
Im Wirtschaftsteil nach Westen auskragendes Vordach.

Dachdeckung

Dachziegeldeckung der 70er Jahre vermutet.

Geschossdecken

Holzbalkendecken.

Kellerdecke

Massive Decken.

Geschosstreppen

Geradläufige alte Holzwagentreppe im Wohnhausteil.

Fassade

Wohnhaus vermutlich älterer Putz, ca. 80er Jahre Fassadenanstrich.

Kein Vollwärmeschutz außen.
Wirtschaftsteil alter Putz, zum Teil ist Ziegelmauerwerk erkennbar (fehlender und schadhafter Außenputz).

Fenster

Wohnhausteil:
Isolierverglaste Kunststofffenster von 1999 mit außen aufgesetzten PVC-Rollladen-kästen.

Wirtschaftsteil:
Alte einfache Stahlfenster.

Besondere Bauteile

Großes Vordach im
Wirtschaftsteil nach Westen
als Hofüberdachung.

Außenanlage

Hof zur Straße verschiedene
alte Befestigungen, zum Teil
asphaltiert, zum Teil
geschottert.
Teilgeschotterte Wege zum
Garten im Osten, ansonsten
keine Befestigungen.
Alter Hühnerstall mit Freilauf.
Rest begrünt mit großem
Walnussbaum, Obstwiese
und umlaufendem
Grenzbewuchs.

Technische Installationen

Heizung

Im Wohnhausteil (Küche und
Wohnzimmer) Einzelöfen für
Festbrennstoffe.
Im OG Wohnhausteil derzeit
keine Heizmöglichkeit (früher
ölbetriebene Einzelöfen).
Restliche Gebäudeteile im
Wirtschaftsteil unbeheizt.

Elektroinstallation

Alte Installation unter Putz,
zum Teil in den 80er Jahren
Erneuerungen.

Sanitärinstallation

Wohnhausteil:
Bad 80er Jahre.
WC erneuert.

Weitere Einzelheiten siehe
Beschreibung der Wohnung.

Im Wirtschaftsteil keine
Sanitärinstallation vorhanden.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG IM WHS/WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im Erd- und Obergeschoss, des Hauses mit Kellerräume im UG und Bühne im 1. + 2. Dachgeschoss.

Größe der Wohnung

Nach eigener überschlägiger Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs liegen folgende Wohn/Nutzfläche vor:

Wohnfläche EG	ca.	63 qm
Wohnfläche OG	ca.	74 qm

Gesamte Wohnfläche EG + OG	ca.	137 qm
-----------------------------------	------------	---------------

Nutzfläche UG (Keller)	ca.	50 qm
Nutzfläche EG (Milchraum)	ca.	8 qm
Nutzfläche DG (Bühne)	ca.	58 qm

Gesamte Nutzfläche EG + OG	ca.	116 qm
----------------------------	-----	--------

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, OG, DG Wohnhausteil	ca.	253 qm
--	------------	---------------

Anzahl der Räume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Kartoffelkeller
- 1 Waschraum
- 1 Durchgangsflur mit Außentür

Erdgeschoss (Wohnhaus)

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Esszimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Speis
- 1 Abstellkammer (Milchraum) mit Außentür
- 1 Bad mit 2 Handwaschbecken, Badewanne, Duschwanne
- 1 WC mit Stand-WC und Handwaschbecken
- 1 kleiner Abstellraum

Obergeschoss (Wohnhausteil)

- 1 Treppenhaus mit flur
- 1 Schlafzimmer
- 3 Kinderzimmer
- 1 kleiner Abstellraum/alte Küche

Dachgeschoss

Bühne

Dachspitz

Bühne offen zur Dachgeschoss

Nutzung Ursprünglich eigengenutzt vom verstorbenen Eigentümer, seit 2006 ungenutzt aber noch voller altem Mobiliar, Hausrat und teilweise Gerümpel.

Grundrissgestaltung Einfachst und nicht mehr zeitgemäß.

Belichtung Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten, Süden und Westen.
Im Norden befindet sich der angebaute Stallteil.

Garage/Stellplatz 1 Garage im Maschinenraum (Maschinenhallenanbau).

Abstellmöglichkeiten auf dem nördlichen Hof mit Vordach.

Weitere Abstellmöglichkeiten in den ebenerdigen Lagerräumen im nördlichen UG des Wirtschaftsgebäudes.

Ausstattungsstandard
(renovierungsbedürftig) Größtenteils komplett renovierungsbedürftig.

Böden, EG Bad, WC, Küche gefliest, Wohnzimmer altes Parkett, Flur alte Terrazzo-Fliesen.
OG alte PVC- oder Linobeläge, ansonsten alte Holzböden.

Wände, größtenteils alte Tapeten oder Putz, Bäder und WC Fliesen der 80er Jahre (EG).

Decken, größtenteils Raufaser oder weiß gestrichen.

Türen, alte weiß lackierte Füllungstüren.

Gesamteindruck Komplett renovierungsbedürftiger und modernisierungsbedürftiger Zustand.

Vermietbarkeit Im derzeitigen Zustand kaum vermietbar.

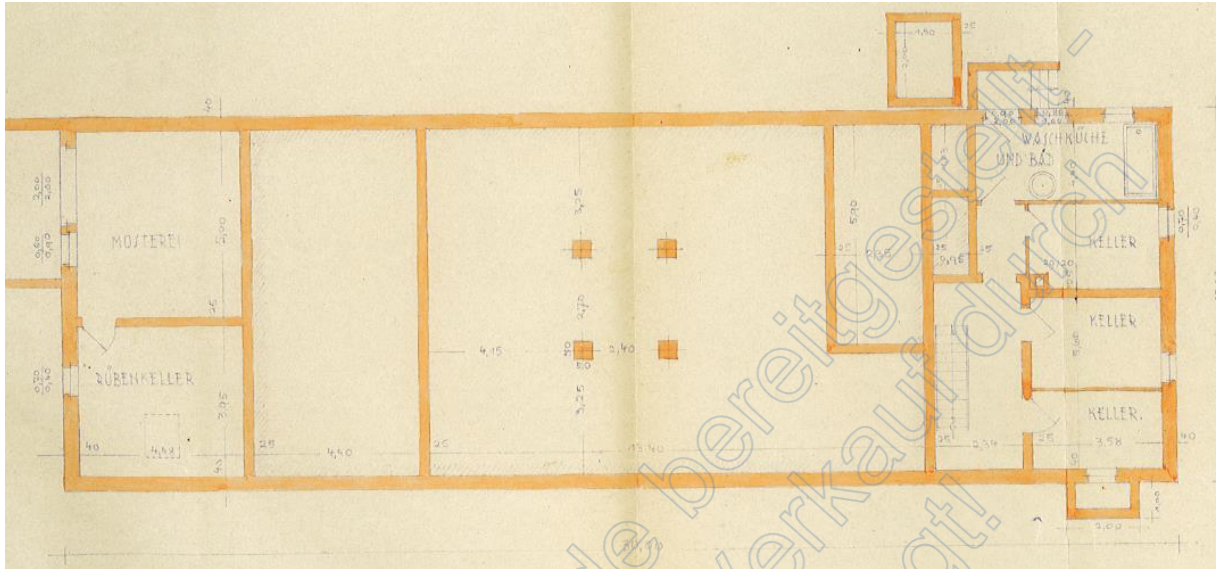
Örtliche Lage Nördliches Ortsgebiet von Erlenmoos an einer Durchgangsstraße

Verkehrswert € 270.000,00

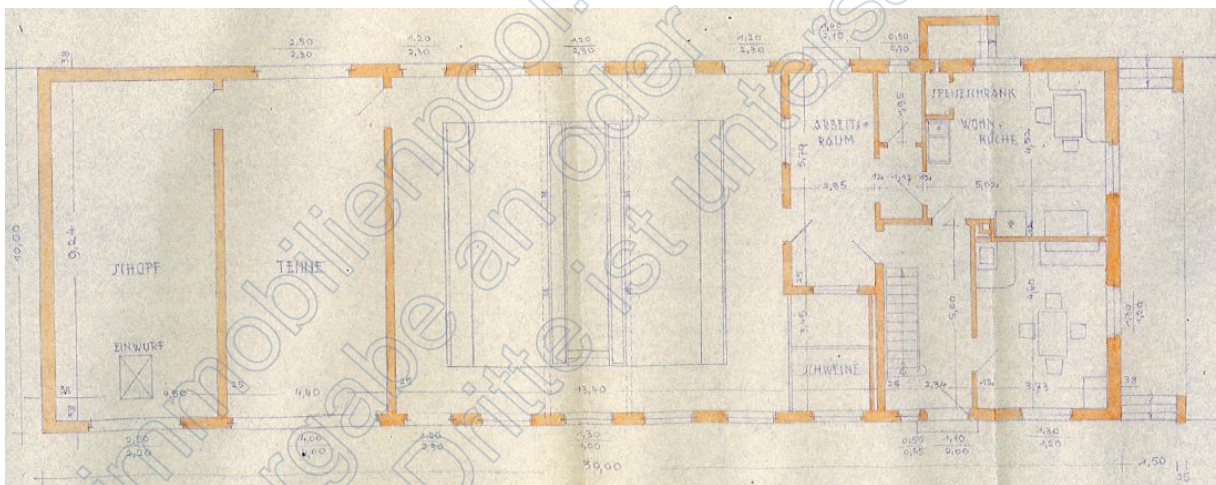
Stichtag 17.10.2023

GRUNDRISSSE UG + EG + OG/DG

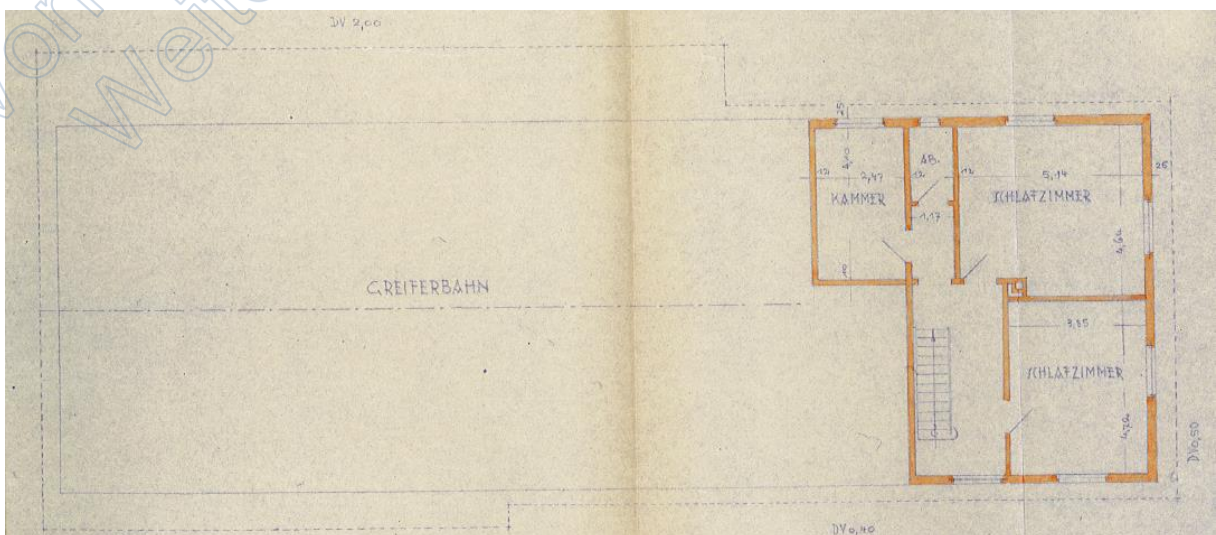
BAUGESUCH 1947 WOHNHAUS- SCHEUERGEBÄUDE



UG



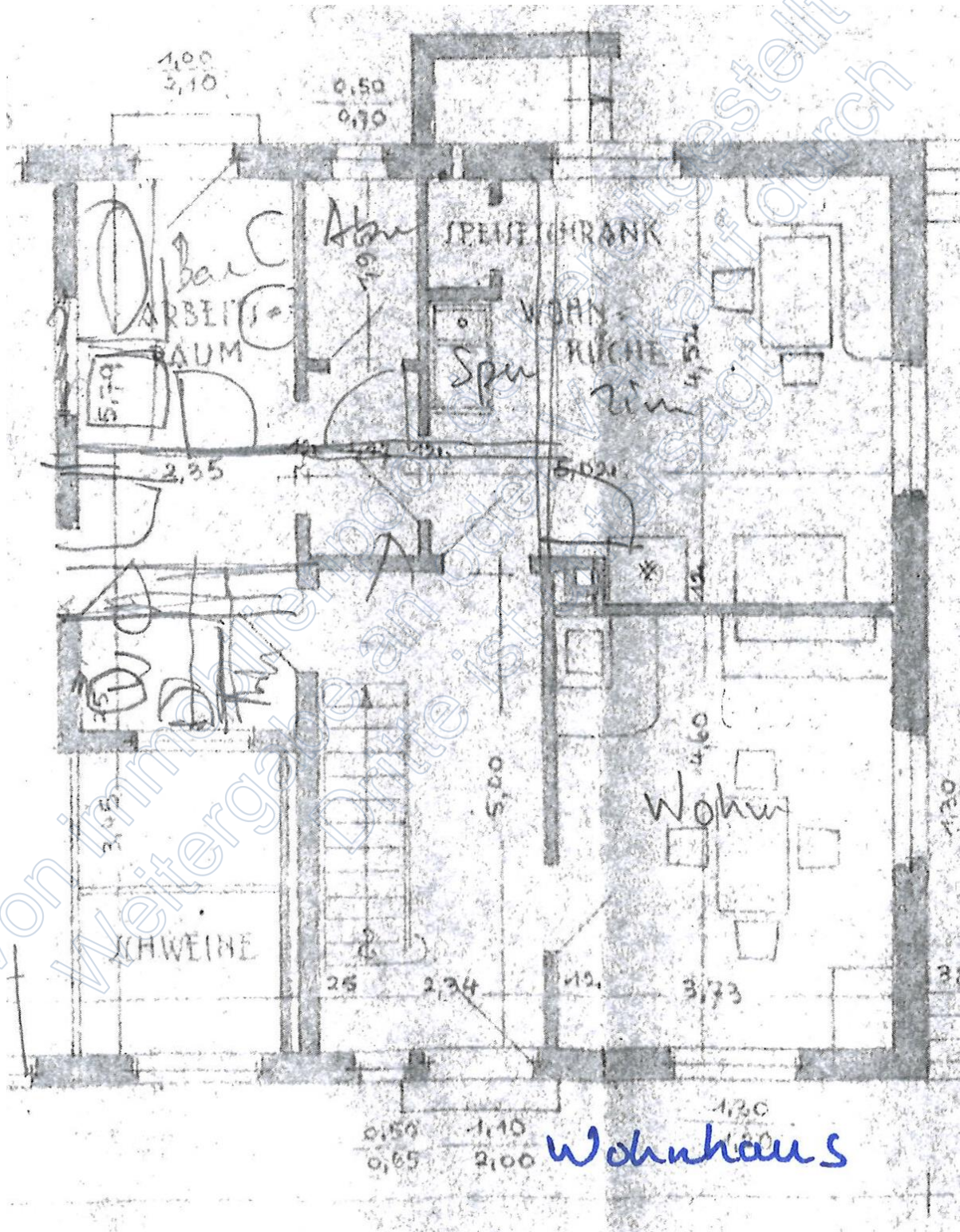
EG



OG/DG

GRUNDRISSSE EG WOHNHAUS MIT KORREKTUREN

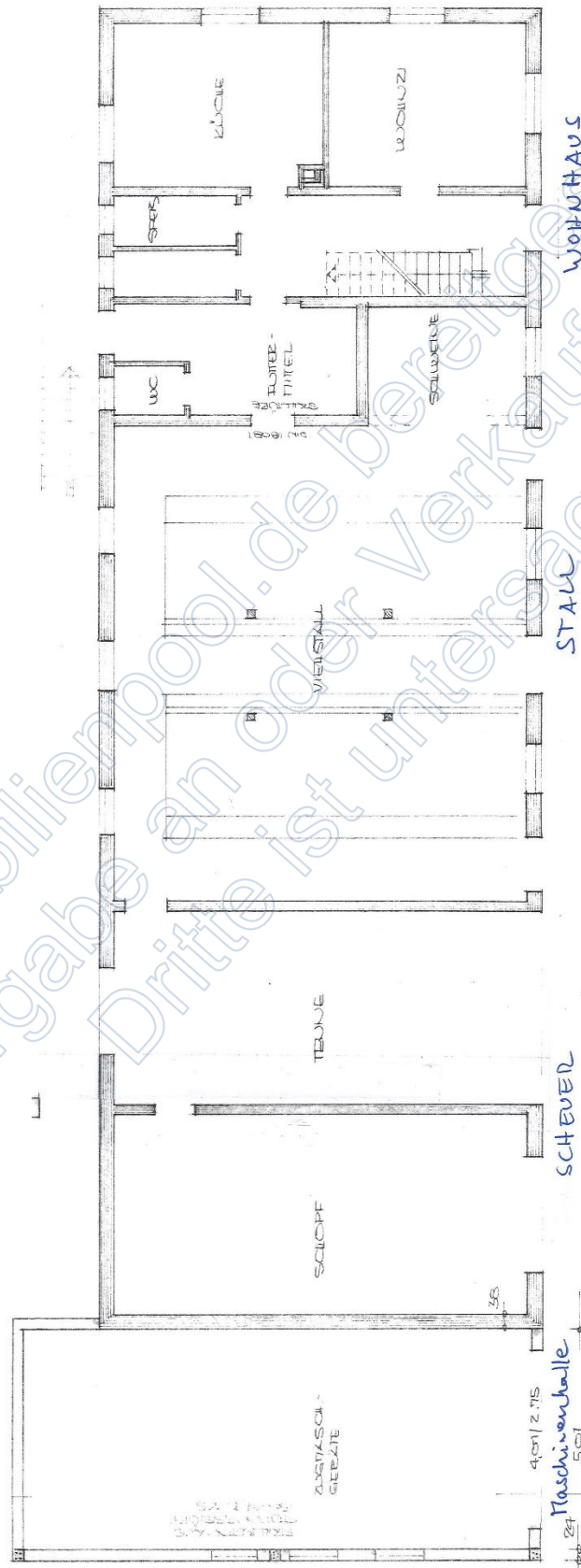
BAUGESUCH 1947 WOHNHAUS- SCHEUERGEBÄUDE



[illegible]

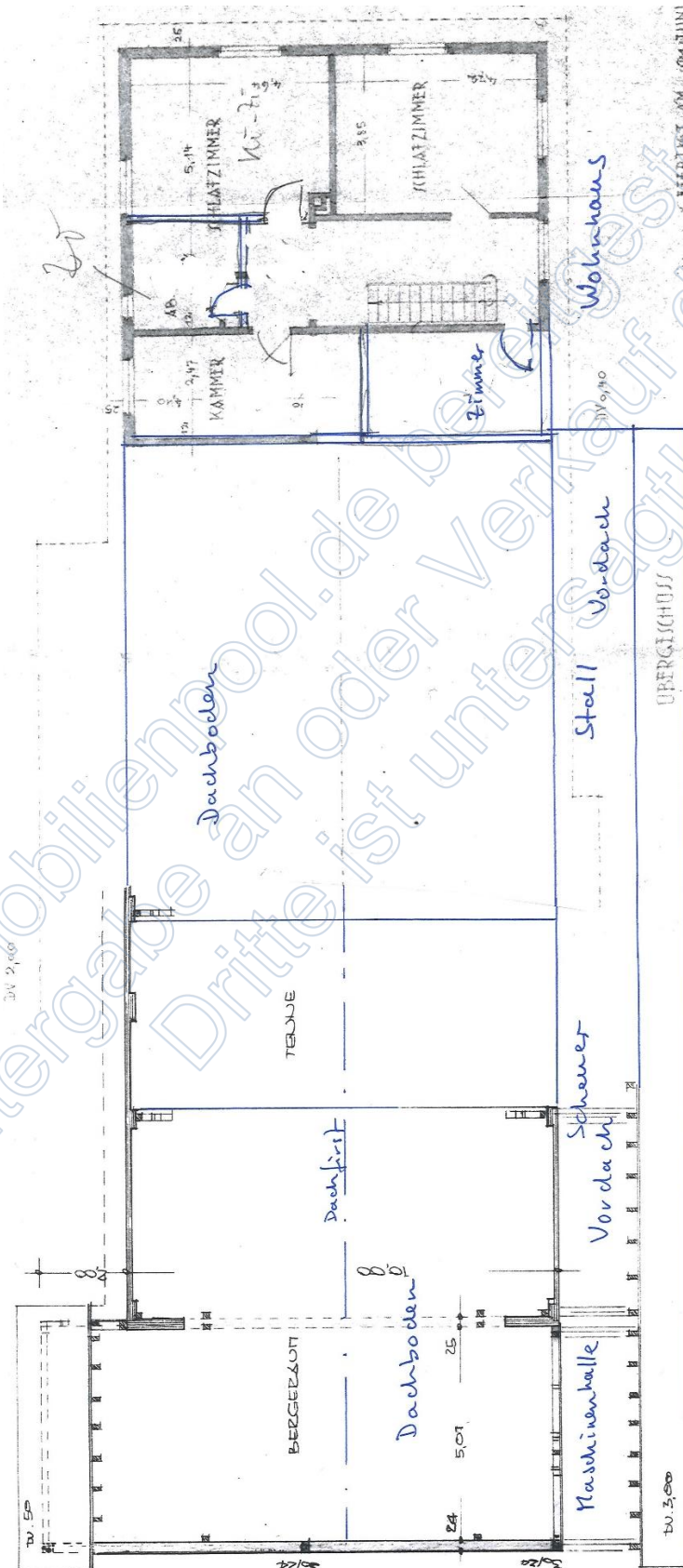
GRUNDRISS EG

BAUGESUCH 1974 ANBAU MASCHINENSCHUPPEN UND BERGERAUM



GRUNDRISS OG/DG

BAUGESUCH 1974 ANBAU MASCHINENSCHUPPEN UND BERGERAUM



AUSSENFOTOS



Wohnhaus/Stall/Scheuengebäude von Südwesten



Wohnhaus/Stall/Scheuengebäude von Südwesten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus/Stall/Scheuergebäude mit Hof von Nordwesten, links Maschinenraumanbau



Westseite Maschinenhallenanbau

AUSSENFOTOS



Garten von Nordwesten



Garten von Nordosten, rechts Maschinenraumanbau



Wiese im Osten und Südseite Wohnhaus/Wirtschaftsgebäude

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus/Wirtschaftsgebäude von Südosten



Ostseite Wohnhausteil, unten Tür zum UG

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus/Wirtschaftsgebäude



Südseite Wohnhausteil

AUSSENFOTOS GARTEN



Wiese von Süden, Pfeil hinten Hühnerstall



Östlicher Garten und Baumwiese von Westen, links Hühnerstall

WOHNHAUS DG



Bühne im DG, Tier Kot auf dem Boden



Bühne im DG

WIRTSCHAFTSGEBÄUDE DACHRAUM



Dachraum Wirtschaftsgebäude



Dachraum Wirtschaftsgebäude, Pfeil Tenne

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

- Grundstück 1: BV 4 Totenweg, Acker



Flst. 666 BV 4 von Osten

BV Nr. 4 Flst. 666 Totenweg, Landwirtschaftsfläche 56 a 80 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg am südöstlichen Eck des Grundstücks.
Weiterführender Grasweg östlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben.

Größe 56 a 80 qm

Max. Abmessungen ca. 133 m x 45 m

Zuschnitt Kompakt und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland).

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 5.680 qm als Ackerland

Wertzahlen Ackerland:
5.680 qm SL 5 D 43/40

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca. 800 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 666 Euro 20.350,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 2: BV 7 Flst. 675/1 Totenweg Acker



BV Nr. 7 Flst. 675/1 Totenweg, Landwirtschaftsfläche 42 a 09 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg südlich und südöstlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben.

Größe 42 a 09 qm

Max. Abmessungen ca. 233 m x 20 m

Zuschnitt Schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland).

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 4.209 qm als Ackerland

Wertzahlen
Ackerland:
4.209 qm SL 4 D 48/45

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca. 450 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 675/1 Euro 17.000,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 3: BV 8 Flst. 580/3 Schorren Acker



BV Nr. 8 Flst. 580/3 **Schorren, Landwirtschaftsfläche** 31 a 52 qm

Erschließung Asphaltierter Grasweg westlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben.

Größe 31 a 52 qm

Max. Abmessungen ca. 204 m x 16 m

Zuschnitt Schmal und länglich, leicht gebogen (siehe Lageplan)

Nutzung Als Acker (Ackerland).

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 3.152 qm als Ackerland

Wertzahlen

Ackerland:

532 qm	sL	5 D	49/44
974 qm	sL	4 D	54/49
1.646 qm	sL	4 D	54/49

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca. 700 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 580/3 Euro 13.600,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 4: BV 11 Flst. 649/5 Schafraben Wiese und Waldfläche



BV Nr. 11 Flst. 649/5 Schafraben, Wiese und Waldfläche 44 a 21 qm

Erschließung Kein unmittelbar vorbeiführender Weg vorhanden.
Die Erschließung erfolgt über die landwirtschaftlichen Nachbarflurstücke.

Topographie Das Gelände ist im westlichen Grünlandbereich relativ eben, steigt im östlichen Waldbereich aber von Westen nach Osten steil an (Westhang im Waldbereich, Grünfläche in Tallage).

Größe 44 a 21 qm

Max. Abmessungen ca. 65 m x 80 m

Zuschnitt Kompakt, mit einer schrägen Seite (siehe Lageplan).

Nutzung Steilhang im Osten als Nadelwald (im nördlichen Bereich zerstört und umgeknickt).
Wiese (Grünland) im Westen in Tallage.

Einstufung/Klassifizierung 2.321 qm als Nadelholz 2.100 qm als Grünland

Wertzahlen Grünland:
2.104 qm L 2 b 2 53/49

Waldanteil Waldanteil siehe Untergutachten von **Klaus Traub**.

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca. 800 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 649/5 Euro 9.600,00

Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 5: BV 15 Flst. 1241 Eigenwald Nadelwald



BV Nr. 15 Flst. 1241 Eigenwald, Waldfläche 34 a 00 qm

Erschließung Halbbefestigte Waldwege nördlich und südlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben.

Größe 34 a 00 qm

Max. Abmessungen ca. 251 m x 14 m

Zuschnitt Sehr schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Als Nadelwald, teilweise Lichtungen.

Flächennutzungsplan Forstwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 3.400 qm als Holzung

Wertzahlen Holzung:
3.400 qm

Bodenschätzung 3.400 qm Holzung (H)

Waldanteil Bewertung s. Gutachten **Klaus Traub**.

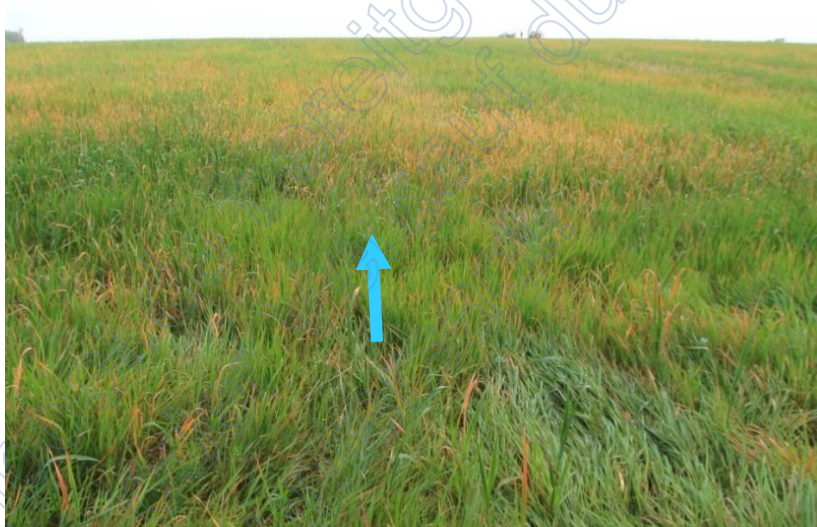
Örtliche Lage 3 km südöstlich von Erlenmoos bzw. 1,5 km südwestlich von Edenbachen.

Verkehrswert Flst. 1241 Euro 14.500,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 6: BV 22 Flst. 660 Schafraben Acker



BV Nr. 22 Flst. 660 Schafraben, Landwirtschaftsfläche 66 a 78 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg östlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Westen zu leicht ab.

Größe 66 a 78 qm

Max. Abmessungen ca. 115 m x 73 m

Zuschnitt Kompakt und trapezförmig, mit Aushänger nach Norden (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 28 + 30.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 6.678 qm als Ackerland

Wertzahlen
Ackerland:
2.257 qm SL 5 D 43/39
4.421 qm SL 5 D 43/40

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca 1 km vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 660 Euro 23.700,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 7: BV 23 Flst. 456 Jokenplatz Acker



BV Nr. 23 Flst. 456 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 37 a 71 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks, dazwischen liegt das Nachbarflurstück 479. Die Erschließung erfolgt also nicht unmittelbar von einem öffentlichen Weg aus, sondern über das Flst. 479.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 37 a 71 qm

Max. Abmessungen ca. 255 m x 20 m

Zuschnitt Schmal und länglich, leicht gebogen (siehe Lageplan).

Nutzung Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 24, 25, 26, 27, 29, 32. Im nördlichen Teil mit Winterbegrünung.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 3.771 qm als Ackerland

Wertzahlen
Acker-Grünland:
1.131 qm sL 3 D 63/54
1.147 qm LT 5 D 53/44
1.493 qm sL 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 250 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 456 Euro 16.150,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 8: BV Nr. 24 Flst. 457 Jokenplatz Acker



BV Nr. 24 Flst. 457 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 38 a 09 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks, dazwischen liegt das Nachbarflurstück 479. Die Erschließung erfolgt also nicht unmittelbar von einem öffentlichen Weg aus, sondern über das Flst. 479.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 38 a 09 qm

Max. Abmessungen ca. 247 m x 21 m

Zuschnitt Schmal und länglich, leicht gebogen (siehe Lageplan).

Nutzung Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 23, 25, 26, 27, 29, 32. Im nördlichen Teil mit Winterbegrünung.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 3.809 qm als Ackerland

Wertzahlen
Acker-Grünland:
498 qm sL 3 D 63/54
1.467 qm sL 4 D 53/46
1.844 qm LT 5 D 53/44

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 250 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 457 Euro 15.700,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 9: BV 25 Flst. 458 Jokenplatz Acker



BV Nr. 25 Flst. 458 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 80 a 95 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks, dazwischen liegt das Nachbarflurstück 479. Die Erschließung erfolgt also nicht unmittelbar von einem öffentlichen Weg aus, sondern über das Flst. 479.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 80 a 95 qm

Max. Abmessungen ca. 243 m x 40 m

Zuschnitt Schmal und länglich, leicht gebogen (siehe Lageplan).

Nutzung Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 23, 24, 26, 27, 29, 32. Im nördlichen Teil mit Winterbegrünung.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 8.095 qm als Ackerland

Wertzahlen
Acker-Grünland:
3.922 qm LT 5 D 53/44
4.173 qm sL 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 200 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 458 Euro 32.650,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 10: BV 26 Flst. 459 Jokenplatz Acker



BV Nr. 26 Flst. 459 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 60 a 36 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks, dazwischen liegt das Nachbarflurstück 479. Die Erschließung erfolgt also nicht unmittelbar von einem öffentlichen Weg aus, sondern über das Flst. 479.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 60 a 36 qm

Max. Abmessungen ca. 233 m x 29 m

Zuschnitt Schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 23, 24, 25, 27, 29, 32. Im nördlichen Teil mit Winterbegrünung.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 6.036 qm als Ackerland

Wertzahlen
Acker-Grünland:
2.701 qm LT 5 D 53/44
3.335 qm sL 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 200 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 459 Euro 24.400,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 11: BV 27 Flst. 460 Rainbaum Acker



BV Nr. 27 Flst. 460 Rainbaum, Landwirtschaftsfläche 24 a 80 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks, dazwischen liegt das Nachbarflurstück 479. Die Erschließung erfolgt also nicht unmittelbar von einem öffentlichen Weg aus, sondern über das Flst. 479.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 24 a 80 qm

Max. Abmessungen ca. 214 m x 14 m

Zuschnitt Schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 23, 24, 25, 26, 29, 32. Im nördlichen Teil mit Winterbegrünung.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 2.480 qm als Ackerland

Wertzahlen
Acker-Grünland:
1.053 qm LT 5 D 53/44
1.427 qm sL 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 180 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 460 Euro 10.000,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 12: BV 28 Flst. 661 Schafraben Acker



BV Nr. 28 Flst. 661 Schafraben, Landwirtschaftsfläche 15 a 76 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg östlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Westen zu leicht ab.

Größe 15 a 76 qm

Max. Abmessungen ca. 115 m x 14 m

Zuschnitt Sehr schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 22 + 30.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 1.576 qm als Ackerland

Wertzahlen
Ackerland:
460 qm SL 5 D 43/39
1.116 qm SL 5 D 43/40

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos, ca. 1 km vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 661 Euro 5.600,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 13: BV 29 Flst. 453/2 Jokenplatz Acker



BV Nr. 29 Flst. 453/2 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 28 a 49 qm

Erschließung Keine unmittelbare Erschließungsweg vorhanden.
Die Erschließung erfolgt über die Nachbarflurstücke.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 28 a 49 qm

Max. Abmessungen ca. 146 m x 30 m

Zuschnitt Länglich und rechteckig (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Ackerflächen der Nachbarflurstücke 23, 24, 25, 26, 27, 32.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 2.849 qm als Ackerland

Wertzahlen Acker-Grünland:
2.849 qm s I 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 453/2 Euro 11.750,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 14: BV 30 Flst. 659 Schafraben Acker



BV Nr. 30 Flst. 659 Schafraben, Landwirtschaftsfläche 15 a 44 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg östlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Westen zu leicht ab.

Größe 15 a 44 qm

Max. Abmessungen ca. 78 m x 25 m

Zuschnitt Länglich und trapezförmig (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Nachbarflurstücken BV 22 + 28.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 1.544 qm als Ackerland

Wertzahlen
Ackerland:
1.544 qm SL 5 D 43/40

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 659 Euro 5.500,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 15: BV 32 Flst. 453/1 Jokenplatz Acker



BV Nr. 32 Flst. 453/1 Jokenplatz, Landwirtschaftsfläche 35 a 59 qm

Erschließung Keine unmittelbare Erschließungsweg vorhanden.
Die Erschließung erfolgt über die Nachbarflurstücke.

Topographie Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu leicht ab (Südhang).

Größe 35 a 59 qm

Max. Abmessungen ca. 152 m x 27 m

Zuschnitt Länglich und rechteckig (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland) im Zusammenhang mit den Ackerflächen der Nachbarflurstücke 23, 24, 25, 26, 27, 29.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 3.559 qm als Ackerland

Wertzahlen Acker-Grünland:
3.559 qm sL 4 D 53/46

Örtliche Lage Nordöstlich von Erlenmoos, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 453/1 Euro 14.700,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46B BC
Objekt 16 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese)
Ort Gemarkung 88416 Erlenmoos

Grundstück 16: BV 39 Flst. 649/16 Schafraben Waldfläche



BV Nr. 39 Flst. 649/16 Schafraben, Waldfläche 27 a 89 qm

Erschließung Kein unmittelbar vorbeiführender Weg vorhanden.
Die Erschließung erfolgt über die landwirtschaftlichen Nachbarflurstücke.

Topographie Das Gelände fällt von Süden nach Norden steil ab (Nordhang).

Größe 27 a 89 qm

Max. Abmessungen ca. 70 m x 47 m

Zuschnitt Kompakt und trapezförmig (siehe Lageplan).

Nutzung Steilhang als zerstörter und umgeknickter Nadelwald.

Flächennutzungsplan Waldfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 2.789 qm als Holzung

Bodenschätzung 2.789 qm Holzung (H)

Waldanteil Detaillierte Beschreibung und Bewertung des Grundstücks siehe Untergutachten von **Klaus Traub**.

Örtliche Lage Nördlich von Erlenmoos ca. 800 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 649/16 Euro 7.750,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46-C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 1: BV 2 Flst. 2112 Boschen Acker



BV Nr. 2 Flst. 2112 Boschen, Landwirtschaftsfläche 82 a 80 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg westlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Größe 82 a 80 qm

Max. Abmessungen ca. 195 m x 45 m

Zuschnitt Länglich und unregelmäßig (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 8.280 qm als Grünland

Wertzahlen
Grünland
2.185 qm L 2 b 3 48/48

Grünland-Acker
6.095 qm L 2 b 2 51/51

Örtliche Lage Östlich von Ochsenhausen, ca. 500 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2112 Euro 47.600 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 2: BV 3 Flst. 2114 Boschen Acker



BV Nr. 3 Flst. 2114 **Boschen, Landwirtschaftsfläche** 22 a 35 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Größe 22 a 35 qm

Max. Abmessungen ca. 160 m x 17 m

Zuschnitt Schmal und länglich (siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker (Ackerland).

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 2.235 qm als Grünland

Wertzahlen Grünland-Acker:
2.235 qm L 2 b 2 53/53

Örtliche Lage Östlich von Ochsenhausen, ca. 400 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2114 Euro 13.500,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 3: BV 4 Boschen Flst. 2092/1 Wiese/Acker/Unland Flst. 2092/3 Weganteil



BV Nr. 4 Flst. 2092/1	Boschen, Landwirtschaftsfläche	1 ha 31 a 95 qm
Anteil an Flst. 2092/3	Boschen, Weg	8 a 31 qm

Erschließung Befestigter Feldweg an der südwestlichen Stirnseite des Grundstücks.
Interne (Privat)Erschließung über einen Gras/Schotterweg (Flst. 2092/3), welcher im Osten an das Flst. 2092/1 stößt. Dieser Weg bzw. dieses Flst. 2092/3 gehört anteilig jeweils dem Flst. 2092/1 und Flst. 2092/2 (vermutlich je ½ Anteil).

Topographie Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab, gleichzeitig steigt es nach Süden an.

Größe Flst. 2092/1 1 ha 31 a 95 qm Flst. 2092/3 8 a 21 qm

Max. Abmessungen Flst. 2092/1 ca. 330m x 45m Flst. 2092/3 ca. 240m x 3,5-5m

Zuschnitt Flst. 2092/1 länglich und gebogen (siehe Lageplan).
Flst. 2092/3 schmal, länglich und gebogen.

Nutzung Flst. 2092/1 Nördlicher Teil als Wiese ca. 4.690 qm.
Mittiger + südlicher Teil als Acker ca. 8.141 qm.
Randbereich als Unland (Gebüsch) ca. 364 qm.
Flst. 2092/3 Als halbbefestigter Gras/Schotterweg.

Einstufung/Klassifizierung Flst. 2092/1 12.831 qm als Grünland 364 qm als Unland,
Vegetationslose Fläche Flst. 2092/3 821 qm als Weg

Wertzahlen Flst. 2092/1 Grünland-Acker: 12.804 qm L 2 b 2 51/50

Örtliche Lage Nordöstlich von Ochsenhausen, ca. 700 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2092/1 + 3 Euro 64.700,00 **Stichtag** 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 4: BV 5 Flst. 2095 Boschen Acker



BV Nr. 5 Flst. 2095 Boschen, Landwirtschaftsfläche 55 a 94 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Größe 55 a 94 qm

Max. Abmessungen ca. 110 m x 51 m

Zuschnitt Rechteckig mit schrägen Stirnseiten
(siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker, im Zusammenhang mit dem Grundstück
BV 6.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 5.594 qm als Grünland

Wertzahlen Grünland: 1.921 qm L 2 b 3 48/48

Grünland-Acker: 3.673 qm L 2 b 2 51/51

Örtliche Lage Östlich von Ochsenhausen, ca. 700 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2095 Euro 31.500,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 5: BV 6 Flst. 2111/2 Ebene Acker



BV Nr. 6 Flst. 2111/2 Ebene, Landwirtschaftsfläche 51 a 55 qm

Erschließung Asphaltierter Feldweg nördlich des Grundstücks.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Größe 51 a 55 qm

Max. Abmessungen ca. 116 m x 45 m

Zuschnitt Rechteckig mit schrägen Stirnseiten
(siehe Lageplan).

Nutzung Als Acker, im Zusammenhang mit dem Grundstück
BV 5.

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung 5.155 qm als Grünland

Wertzahlen
Grünland:
1.767 qm L 2 b 3 48/48
Grünland-Acker:
3.388 qm L 2 b 2 51/51

Örtliche Lage Östlich von Ochsenhausen, ca. 700 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2111/2 Euro 29.000,00 Stichtag 17.10.2023

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 7/2023 Gutachten 23 07 46C BC
Objekt 6 landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
(Acker, Grünland, Wiese) mit Weganteil und Maschinenschuppen
Ort Gemarkung 88416 Ochsenhausen

Grundstück 6: BV 8 Flst. 2113 Boschen Acker, Maschinenschuppen



BV Nr. 8 Flst. 2113 Boschen, Gebäude- und Freifläche, 49 a 54 qm
Landwirtschaftsfläche

Erschließung	Asphaltierter Feldweg nördlich und östlich des Grundstücks.
Topographie	Das Gelände ist nach Augenschein eben.
Größe	49 a 54 qm
Max. Abmessungen	ca. 155 m x 36 m
Zuschnitt	Länglich (siehe Lageplan).
Nutzung	Als Acker (Ackerland) mit Geräte/Maschinenschuppen im Süden.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.
Einstufung/Klassifizierung	4.656 qm als Grünland 298 qm als Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Wertzahlen	<u>Grünland-Acker:</u> 4.656 qm L 2 b 2 51/51
Gebäude und Hof	Wirtschaftsgebäude: Geräte/Maschinenschuppen ca. 15 m x 12 m = Bruttogrundfläche (BGF) 180 qm Baubeschreibung: Typische Holzbauweise, mit Holzverkleidung außen (Holz/Deckelschalung als Fassade). Dach mit ungedämmten Alutrapezblechen. Dachrinne und Fallrohre aus verzinktem Blech. Sturmschaden am nordwestlichen Eck. Boden mit Betonplatte. 3 große Holzschiebetore. 3 Lichtplatten im Giebelbereich nach Süden. Hof im Osten vor dem Maschinenschuppen geschottert.

Örtliche Lage Östlich von Ochsenhausen, ca. 500 m vom Ortsrand entfernt.

Verkehrswert Flst. 2113 Euro 60.000,00 Stichtag 17.10.2023