



3.2 Beschreibung der Grundstücke Flurstücke 582, 584 und 588 (ohne bauliche Anlagen)

Gebietslage

Makrolage

Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Region Stuttgart, Landkreis Esslingen, Gemeinde Lenningen, Ortsteil Schopfloch.

Mikroräumliche Lage

Ortslage

In Luftlinie ca. 0,9 km bis 1 km etwa nordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch und außerhalb des Bebauungszusammenhangs. In Luftlinie ca. 3,9 km etwa nordöstlich des Gemeindezentrums Lenningen (Rathaus Oberlenningen) gelegen.

Sichtbarkeit

Das Wohngebäude Pfahläcker 3 und die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Pfahläcker 2 sind gut sichtbar vom Zufahrtsweg (Flurstück 559) und vom Feldweg Flurstück 581.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ca. 18 Min. Fußweg zur Haltestelle „Schopfloch Reußensteinstraße“, Von dort mit der Buslinie 176 (Fahrzeit ca. 22 Minuten) zur Haltestelle „Oberlenningen Bahnhof ZOB“, weiter mit Buslinie 177 nach Kirchheim unter Teck „Bahnhof/ZOB“ (Fahrzeit ca. 27 Minuten). Von dort Anschluss an die S-Bahnlinien S1 und 7119 in Richtung Herrenberg (Fahrzeit bis Stuttgart „Hauptbahnhof (tief)“ ca. 45 Minuten).

Individualverkehr

Vom Zufahrtsweg (Flurstück 559) Anschluss über die Kreisstraße K1246 zum Ortsteilzentrum Schopfloch sowie zu umliegenden Gemeinden und überregionalen Straßen (u.a. L 1212, B 465, A 8).

Parkierungssituation

Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind bei den Wertermittlungsobjekten Flurstücke 582, 584 und 588 nicht gegeben.

Infrastruktur

Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Lenningen vorhanden.

Umgebungsbebauung

Keine unmittelbare Nachbarbebauung.

Verkehrsimmissionen

Ruhige Lage im Außenbereich. Die Umgebungslärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht; Beurteilungszeitraum: 0:00-24:00 Uhr) weist im Bereich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen aus.



Lagequalität

Zusammenfassende Beurteilung Lage der Wertermittlungsgrundstücke im Außenbereich, geeignete Lage für eine Aussiedlung mit landwirtschaftlichen Nutzungen.

Beschaffenheitsmerkmale des Grund und Bodens

Größe Grundstück Flurstück 582 Pfahläcker 3: 1.817 m²
 Grundstück Flurstück 584 Pfahläcker 2: 32.945 m²
 Grundstück Flurstück 588 Pfahläcker: 24.792 m²

Lage zur Straße Flurstück 582: Ecklage am Zufahrtsweg (Flurstück 559) und einem Feldweg (Flurstück 581, Sackweg).
 Flurstück 584: Lage am Zufahrtsweg (Flurstück 559) und drei Feldwegen (Flurstücke 581, 554, 585).
 Flurstück 588: Lage an den Feldwegen Flurstücke 559, 554, 591.

Abmessungen Flurstück 582: Straßenfrontlänge am Zufahrtsweg (Flurstück 559) ca. 50 m, Länge am Feldweg (Flurstück 581) ca. 34 m.
 Flurstück 584: Straßenfrontlänge am Zufahrtsweg (Flurstück 559) ca. 150 m, Länge am Feldweg (Flurstück 581) ca. 155 m, Länge am Feldweg (Flurstück 554) ca. 175 m, Länge am Feldweg (Flurstück 585) ca. 200 m.
 Flurstück 588: Länge ca. 200 m, Breite ca. i.M. 120 m.

Form Siehe Anlage 2 a dieser Wertermittlung.

Oberflächengestalt Leicht fallend in etwa Richtung Süden.

Verkehrliche Erschließung Der Zufahrtsweg (Flurstück 559) ist ein ausgebauter befestigter Weg, ohne Gehwege, ohne ausgewiesene Parkmöglichkeiten. Die anderen o.a. Feldwege sind ausgebaut befestigt (Flurstück 554), wassergebundenem Belag (Flurstück 581) oder sog. Naturwege.

Ver- und Entsorgung Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind hinsichtlich der bebauten bzw. teilbebauten Grundstücke angenommen vorhanden.

Hochwasserschutz, Erdbebenrisiko u.ä.m.

Hochwasserschutz Nach Abfrage auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) vom 16.10.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke nicht als Überschwemmungsgebiet (HQ100) gekennzeichnet und liegen auch nicht im ausgewiesenen Risikogebiet „Extrem Hochwasser (HQ_{extrem})“.

Erdbebenrisiko Die Wertermittlungsgrundstücke liegen sämtlich in der Erdbebenzone 1, somit in einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.
 Es wird in dieser Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass – hinsichtlich der bebauten Grundstücke – entsprechende Bauvorschriften durch die zum Qualitätsstichtag bestehende Bebauung uneingeschränkt eingehalten sind.

Hinweis Die Wertermittlungsgrundstücke liegen nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone) sowie in einem Vogelschutzgebiet.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.



Eventuell vorhandene Altlasten	im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremddablagungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenverzeichnis	Nach erhaltener Auskunft vom 28.05.2024 liegen beim Landratsamt Esslingen keine Informationen über einen Altlastverdacht auf den Wertermittlungsgrundstücken vor.
Für diese Wertermittlung	wird ungeprüft unterstellt, dass auf den Wertermittlungsgrundstücken Flurstücke 582, 584 und 588 keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. besonders zu berücksichtigende Altlasten, vorliegen.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen auf Grundstück Pfahläcker 3 (Flurstück 582)

Hinweis	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale der baulichen Anlagen auf Flurstück 582 nach Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung auf Distanz, von außerhalb des Grundstückes) i.V.m. der Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
Wohngebäude Pfahläcker 3	
Gebäudetyp	Freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau, UG (=Hanggeschoss, mit Anbau), EG, Dachgeschoss (unter Satteldach).
Anordnung, Zugang	Wohngebäude traufständig zum Zufahrtsweg (Flurstück 559) mit allseitigem Grenzabstand erstellt. Hauszugang an der etwa Gebäudesüdseite über wassergebunden befestigte Fläche/Weg vom Zufahrtsweg.
Hauseingang	Zurückgesetzter und tlw. überdeckter Hauseingang im freiliegenden Unter- bzw. Hanggeschoss an der etwa Südseite. Hauseingangstür, 2 Klingeln, Briefkasten. Keine nähere Beschreibung möglich, da das Grundstück sachverständigenseits nicht betreten werden konnte.
Nutzung (nach Planunterlagen)	Unter-/Hanggeschoss: Hauseingang mit Windfang, Vorplatz mit Flurbereich und Treppe, Büro, Hauswirtschaftsraum, WC, Heizungsraum, Holzraum, Vorräte, Bad, separates WC, Schlafen, Essen, Diele, Wohnen (Anbau), Kochen (Anbau), Kind I (Anbau), Kind II. Erdgeschoss: Treppenhaus, Vorplatz/Flur mit Garderobe und WC, Küche, Speisekammer, Bad, 1.Kinderzimmer, Elternzimmer, 2.Kinderzimmer, Wohnen, Essen, Balkon. Dachraum: Nach Planunterlagen nicht ausgebaut.
Baujahr(e)	Neuerstellung (nach genehmigten Planunterlagen) ca. 1980/81 als „Gem. Aussiedlung“; Umbau/Anbau ca. 1995/96 im Hanggeschoss.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und bauliche Struktur baujahr- bzw. umbaujahrbezogen.
Tragwerk (nach Baubeschreibung)	Massives Tragwerk mit Beton/Stahlbeton, Mauerwerk (Außenwände Porotonsteine), tlw. Holzkonstruktionen.
Decken (nach Baubeschreibung)	Massivdecke über UG, Holzbalkendecke über EG.
Treppen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Aufzug	Keiner.
Dach	Hauptgebäude mit Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegelddeckung. Anbau mit Pultdach, vermutlich ziegelgedeckt.
Fassade	Lochfassade, verputzt und gestrichen. Giebelseiten im Dachgeschoss mit augenscheinlich Holz-Schindelverkleidung.



Energieausweis

Balkon

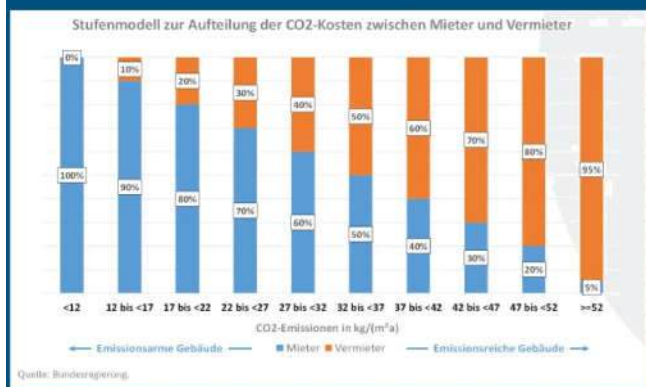
CO₂-Umlage

Nicht vorgelegt.

Augenscheinlich im EG/Südseite vorhanden, vermutlich jedoch durch Pultdach des Anbaus nutzungsbeschränkt.

Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu getragenen Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.

10-Stufenmodell CO₂-Verteilung



In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen. Dabei steigt der vermierterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: In der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg CO₂-Ausstoß pro m² trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg CO₂-Ausstoß pro m² übernimmt die Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird u.a. die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes hinsichtlich seiner Energieeffizienz – soweit nach äußerem Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich – implizit im Ansatz der Bewertungsparameter berücksichtigt.

Baujahr- und bautypbezogen – soweit von außen erkennbar – normal. Augenscheinlich Instandhaltungsstau im Bereich der Fassade (starker Algenbefall an der Außenfassade / Westseite).

Nicht bekannt.

Hinweis:

Allgemeiner baulicher Zustand

Sonstiges

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung

Nach Aktenlage vermutlich hauszentrale Warmwasserheizung mit Holzbefuerung. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Warmwasserversorgung

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Sanitäre Installationen

Sanitärbereiche vermutlich entsprechend der Bezeichnung in den genehmigten Planunterlagen. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Versorgungsleitungen

Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.



Ausbau

Innenwände	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonnenschutz	Augenscheinlich Kunststoffrollläden, manuell betrieben. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Türen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Bodenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Möblierung u.ä.m.	Besonderer Hinweis: Eventuelle Möblierungen (z.B. Einbauküche und -geräte, Einbauschränke u.ä.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).

Garage (Anbau)

Nach Aktenlage i.V.m. der Außen-Besichtigung auf Distanz	Neuerstellung der Garage (gemäß genehmigten Planunterlagen) ca. 1995/96 als einseitiger Anbau an das Wohngebäude im Zusammenhang mit der Wohnhauserweiterung. Eingeschossige Massivgarage, Satteldach mit Ziegeldeckung, Satellitenantenne auf dem Dach. Fassade verputzt und gestrichen, ein Fenster. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.
Baulicher Zustand	Augenscheinlich baujahrbezogen normal. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich.

Bauliche Flächen

Hinweis	Die Flächen wurden auftragnehmerseits ausschließlich planimetrisch nach den sachverständigenseits erhobenen Unterlagen ermittelt bzw. nach erhobenen Flächenaufstellungen plausibilisiert.
---------	--

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005), gerundet		
Wohnhaus		
Unter-/Hanggeschoss mit Anbau		186 m ²
Obergeschoss		143 m ²
Dachgeschoss / Dachraum		165 m ²
Summe BGF Wohnhaus		494 m ²
Garage		
Erdgeschoss		37 m ²
Summe BGF Garage		37 m ²

Mietfläche MF (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m. II. Berechnungsverordnung		
Ebene	Nutzung	Mietfläche
Unter-/Hanggeschoss mit Anbau	Heizung, Holzraum, Treppe	--
Unter-/Hanggeschoss mit Anbau	Wohnen mit Anbau, Büro	131 m ²
Obergeschoss	Wohnen mit Balkon	111 m ²
Dachgeschoss / Dachraum	nach Aktenlage nicht ausgebaut	--
Summe Mietfläche		242 m ²
Garage	Pkw-Stellplätze	2 Stück

Mietflächenfaktor (MF / BGF) MF (HG+OG) / BGF (HG+OG): 242 m² / 329 m² = 0,73



Außenanlagen

Allgemein	Oberflächen tlw. zum Gehen und Fahren befestigt (z.B. wassergebundener Deckbelag). Wiese, Bäume und Sträucher. Keine Einfriedungen.
Zustand	Nach Augenschein mäßiger bis normaler Pflegezustand.
Sonstiges	Zähleranschlussstelle und Strommast, oberirdische Stromleitung und vermutlich Erdkabel.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Angenommen vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage	Zweifamilienwohnhaus aus den Anfang 1980er-Jahren mit Erweiterung/Garagenanbau in den mittleren 1990er-Jahren in Außenlage von Lenningen-Schopfloch.
Bauweise, Ausstattung u.a.	Baujahr- und erweiterungsjahrtypische Bauweise; angenommen durchschnittliche Ausstattung. Lage- und grundrissbezogen vermutlich normale Belichtung und Belüftung.
Baulicher Zustand	Nach Augenschein bei der Außenbesichtigung auf Distanz normaler baulicher Allgemeinzustand. Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf an der Außenfassade. Ansonsten ist dem Sachverständigen der bauliche Zustand nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

3.4 Beschreibung der baulichen Anlagen auf Grundstück Pfahlacker 2 (Flurstück 584)

Hinweis	Es werden nachstehend nur cursorisch die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale der baulichen Anlagen auf den Flurstück 584 nach Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung auf Distanz, von außerhalb des Grundstückes) i.V.m. der Aktenlage beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.
---------	--

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetypen	Nach Aktenlage (genehmigte Planunterlagen) i.V.m. mit dem Augenschein bei der Ortsbesichtigung sind folgende Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Aufzuchtstall mit 1 Jauchegrube - Lagerhalle mit Anbau Heutrockner - Milchviehstall mit 2 Jauchegruben - Nebengebäude mit Erweiterung - Bergehalle mit Dunglege - Nach Aktenlage Landwirtschaftliche Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk (ca. 2010) und Erweiterung (ca. 2017) (Hinweis: auftragsgemäß nicht in dieser Wertermittlung zu berücksichtigten – es erfolgt nachstehend somit keine Beschreibung dieser Anlage)
--------------	---

A) Aufzuchtstall mit Jauchekanälen und Jauchegrube (nach Baugesuchsunterlagen)

Baujahr	ca. 1980/81
Gründung	Beton bzw. Stahlbeton
Tragkonstruktion	Holz
Wände	Holz, wärmegeklämmt (außen), Verschalung außen und innen.
Dach	Satteldach (Holzkonstruktion) mit Faserzementplattendeckung



Sonstiges	Jauchekanäle und Jauchegrube
Lüftung	Frischluftezufuhr traufseits, Abluftführung über Dach

B) Lagerhalle (nach Baugesuchsunterlagen)

Baujahr	ca. 1980/81
Gründung, Sockel	Stahlbeton
Tragkonstruktion	Holzbinder
Wände	Holz, Verschalung.
Dach	Satteldach (Holzkonstruktion) mit Faserzementplattendeckung

C) Milchviehstall mit Jauchekanälen und 2 Jauchegruben, Fahrsilo (nach Baugesuchsunterlagen)

Baujahr	ca. 1980/81
Gründung	Beton bzw. Stahlbeton
Tragkonstruktion	Holz
Wände	Holz, wärmegeklämmt (außen), Verschalung außen und innen
Dach	Satteldach (Holzkonstruktion) mit Faserzementplattendeckung
Sonstiges	Jauchekanäle und Jauchegrube, Kraftfuttersilo
Lüftung	Frischluftezufuhr traufseits, Abluftführung über Dach

D) Nebengebäude (Schuppen, Halle, Garage) mit Erweiterung (nach Baugesuchsunterlagen)

Baujahr	ca. 1983 bzw. 1983/84 (Erweiterung)
Gründung, Sockel	Stahlbeton
Tragkonstruktion	Holz, tlw. Massivkonstruktion
Wände	Holzfachwerk, Holzverschalung.
Dach	Satteldach (Holzbinder Leimbändern, Koppelsparren), Leichtmetalldeckung

E) Bergehalle mit Dunglege (nach Baugesuchsunterlagen)

Baujahr	ca. 1985/86
Gründung, Sockel	Stahlbeton
Tragkonstruktion	Holz, massive Stützwand
Wände	Holz, Holzverschalung
Dach	Satteldach (Holzbinder) mit Faserzementplattendeckung

Hinweis	Eventuell sind Photovoltaik-Anlagen auf Teilflächen der Dächer vorhanden. Ob tatsächlich eine funktionstüchtige PV-Anlage errichtet wurde bzw. zum Wertermittlungsstichtag noch vorhanden ist, war sachverständigenseits bei der Ortsbesichtigung nicht zweifelsfrei festzustellen, da das Betreten des Grundstücks nicht gestattet wurde und die Gebäude und Gebäudedächer erheblich durch Bäume verdeckt waren.
---------	---

Brutto-Grundfläche

Hinweis	Die Flächen (BGF) wurden auftragnehmerseits ausschließlich planimetrisch nach den sachverständigenseits erhobenen Unterlagen mit Flächenaufstellungen ermittelt bzw. plausibilisiert.
---------	---



Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005), gerundet		
Gebäude		
A) Aufzuchtstall mit Jauchegrube		275 m ² 28 m ²
B) Lagerhalle		375 m ²
C) Milchviehstall mit 2 Jauchegruben, Abwassergrube)		929 m ² 57 m ² 6 m ²
D) Nebengebäude / Erweiterung		400 m ²
E) Bergehalle mit Dunglege		375 m ² 94 m ²
Summe BGF		2.539 m ²

Außenanlagen

Allgemein	Oberflächen augenscheinlich tlw. zum Gehen und Fahren befestigt (z.B. wassergebundener Deckbelag u.a.m.). Wiese, Bäume und Sträucher. Keine Einfriedungen.
Zustand	Nach Augenschein mäßiger bis normaler Pflegezustand.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Angenommen im erforderlichen Umfang vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude einer Aussiedlung aus den Anfang 1980er-Jahren in Außenlage von Lenningen-Schopfloch.
Bauweise, Ausstattung u.a.	Baujahrtypische und nutzungsspezifische Bauweise; angenommen zweckmäßige Ausstattung.
Baulicher Zustand	Nach Augenschein bei der Außenbesichtigung auf Distanz normaler baulicher Allgemeinzustand. Ansonsten ist dem Sachverständigen der bauliche Zustand der Gebäude nicht bekannt, da das Grundstück nicht betreten werden konnte.

3.5 Bauliche Anlagen auf Grundstück Flurstück 588 Pfahlacker (nur Hinweis)

Hinweise	Nach Aktenlage und Luftbild sind Teile der landwirtschaftlichen Biogasanlage auf dem Grundstück Flurstück 588 erstellt (siehe Anlage 3 dieser Wertermittlung).
----------	--



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Es erfolgt in dieser Wertermittlung keine Beschreibung der baulichen Anlagen, da die Biogasanlage auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen ist, ein Betreten des Grundstücks eigentümerseits untersagt wurde und die Anlagen von öffentlichen Wegen nicht hinreichend einsehbar sind.

4. ERMITTLUNG DER VERGLEICHSWERTE (EINZELWERTE)

Methodik

Es handelt sich jeweils um unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die Wertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend §§ 24 bis 26 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

4.1 Vergleichswert Grundstück Flurstück 552

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Mallenteich

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 800 m etwa nordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über befestigten Feldweg Flst. 554 und Flst. 555, 551).

Flächennutzungsplan

Fläche für Landwirtschaft.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

6.085 m² (nach Liegenschaftskataster)

Oberflächengestalt

Leicht fallend bis annähernd eben.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Es liegen auskunftsgemäß keine Kaufpreise unmittelbar vergleichbarer unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke vor, die dem zuständigen Gutachterausschuss nach dem Feststellungszeitpunkt der aktuellen Bodenrichtwerte (01.01.2023) vorgelegt und von diesem ausgewertet wurden. Zur Ermittlung des Bodenwertes werden somit geeignete Bodenrichtwerte herangezogen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen hat zum Stichtag 01.01.2023 im Regionalbereich „Albvorland“ für Gemarkung Schopfloch u.a. nutzungsspezifische Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt und veröffentlicht:

EUR 1,80/m ²	Bodenrichtzone 19777101, Außenbereich „Rund um Schopfloch“, Nutzung Ackerland
EUR 1,00/m ²	Bodenrichtzone 19777201, Außenbereich „Rund um Schopfloch“, Nutzung Grünland
EUR 0,50/m ²	Bodenrichtzone 19776001, Außenbereich „Rund

4.2 Vergleichswert Grundstück Flurstück 568

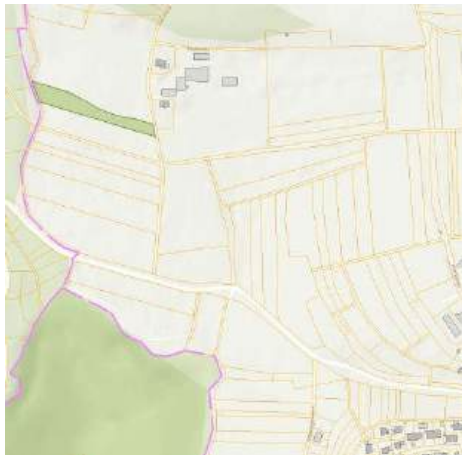
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Pfahläcker

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1100 m etwa nordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über befestigten Feldweg Flst. 559, u.a.).

Flächennutzungsplan

Fläche für Landwirtschaft.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Vogelschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pfle-gezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung). 5.039 m² (nach Liegenschaftskataster)

Größe

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 4.083 m² Grünland, 956 m² Unland, ve-getationslose Fläche.

Oberflächengestalt

Leicht fallend bis annähernd eben.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Siehe Wertzonenbildung.

Wertzonenbildung

Ja - nach Liegenschaftskataster: 4.083 m² Grünland, 956 m² Unland, vegetationslose Fläche (für Unland / vegetationslose Flächen wird hilfsweise der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen heran-gezogen).

Bodenwert (vorläufiger Vergleichs-wert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.3 Vergleichswert Grundstück Flurstück 587

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Pfahläcker

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 860 m etwa nordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über befestigten Feldweg Flst. 554 und Flst. 591).

Flächennutzungsplan

Fläche für Landwirtschaft.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

3.826 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 3.826 m² Ackerland.

Oberflächengestalt

Leicht fallend bis annähernd eben.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.4 Vergleichswert Grundstück Flurstück 923

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Obere Wanne

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.450 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Geodaten Landkreis Esslingen

Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 913, 891 und 879).

Fläche für Landwirtschaft.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

15.423 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 15.423 m² Grünland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.5 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1541

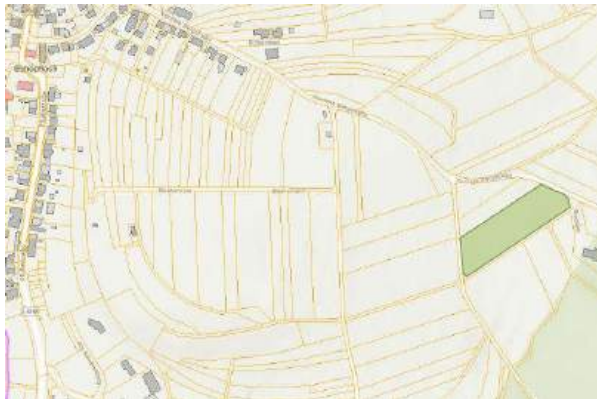
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Sandäcker

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 650 m etwa südöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Vordere Bergstraße und Feldwege Flst. 1774, 1542).

Flächennutzungsplan

Fläche für Landwirtschaft.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

7.418 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 7.418 m² Ackerland.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.6 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1548

Lage und Beschaffenheit

Gewann	Sandäcker
Ortslage, Form	Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 560 m etwa südöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit	Gegeben (über Vordere Bergstraße und Feldwege Flst. 1774, 1551).
Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft.
Sonstiges	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).
Größe	9.155 m ² (nach Liegenschaftskataster)
Tatsächliche Nutzung	Nach Liegenschaftskataster: 9.155 m ² Ackerland.
Oberflächengestalt	Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte	Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.
Objektspezifische Anpassungen	§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung Keine.
Wertzonenbildung	Keine.
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)	Berechnung siehe nachstehend.
Marktanpassung	Nicht erforderlich.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)	Nicht gegeben.

4.7 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1937

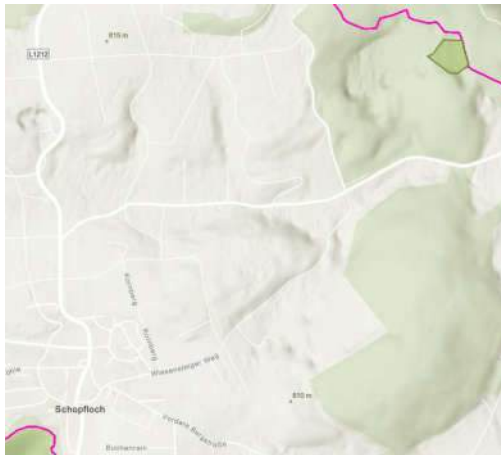
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Vogeläcker

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.170 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 1953, 1945, 1930, 1935).

Flächennutzungsplan

Flächen für Landwirtschaft (überwiegend) und Wald.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

16.255 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 14.121 m² Grünland, 2.134 m² Laub- und Nadelholz.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Ja - nach Liegenschaftskataster 14.121 m² Grünland, 2.134 m² Laub- und Nadelholz.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.8 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1957

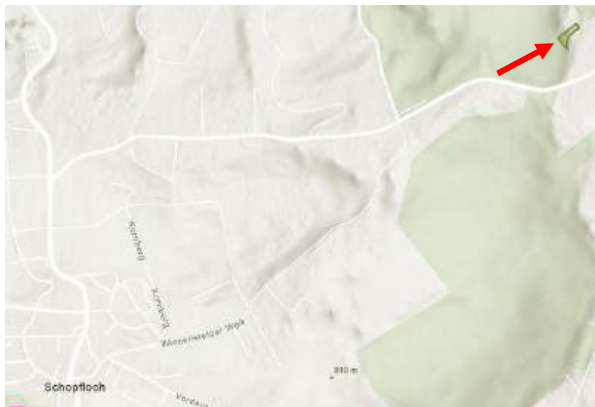
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Mergelen

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.140 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 1972, 1960).

Flächennutzungsplan

Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Vogelschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pfle-gezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

Größe

1.875 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 939 m² Grünland, 936 m² Laub- und Nadelholz.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Ja - nach Liegenschaftskataster 939 m² Grünland, 936 m² Laub- und Nadelholz.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichs-
wert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.9 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1965

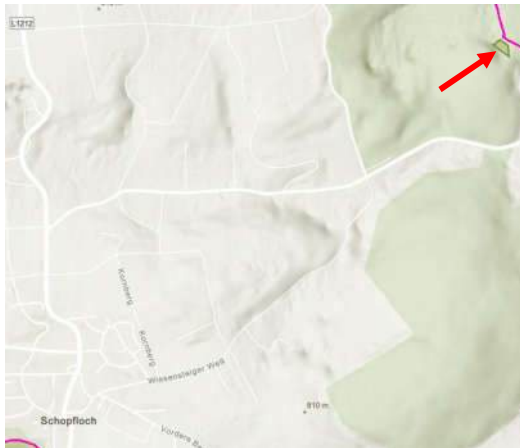
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Mergelen

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.200 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 1972, 1930).

Flächennutzungsplan

Flächen für Wald.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezzone).

Größe

1.831 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 1.831 m² Laub- und Nadelholz.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.10 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1966

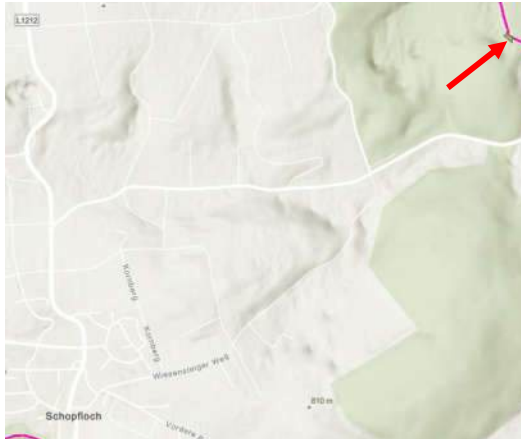
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Mergelen

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.230 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 1972, 1930).

Flächennutzungsplan

Flächen für Wald.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

344 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 344 m² Laub- und Nadelholz.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

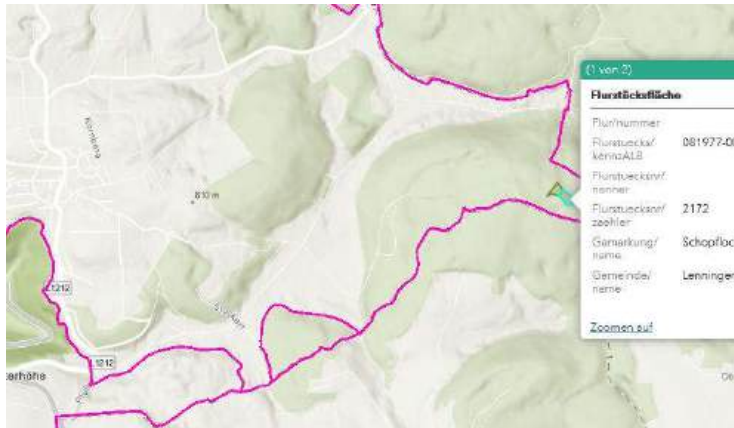
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.11 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2172

Lage und Beschaffenheit

Gewann	Auf dem Hochbuch
Ortslage, Form	Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 3.430 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit	Gegeben (z.B. über Vordere Bergstraße und Feldwege Flst. 2102, 1984).
Flächennutzungsplan	Flächen für Wald.
Sonstiges	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).
Größe	5.314 m ² (nach Liegenschaftskataster)
Tatsächliche Nutzung	Nach Liegenschaftskataster: 5.314 m ² Laub- und Nadelholz.
Oberflächengestalt	Fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte	Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.
Objektspezifische Anpassungen	§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung Keine.
Wertzonenbildung	Keine.
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)	Berechnung siehe nachstehend.
Marktanpassung	Nicht erforderlich.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG')	Nicht gegeben.

4.12 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2196

Lage und Beschaffenheit

Gewann	Auf dem Hochbuch
Ortslage, Form	Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.980 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit	Gegeben (z.B. über Vordere Bergstraße und Feldwege Flst. 2102, 1984).
Flächennutzungsplan	Flächen für Wald.
Sonstiges	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).
Größe	4.474 m ² (nach Liegenschaftskataster)
Tatsächliche Nutzung	Nach Liegenschaftskataster: 4.474 m ² Laub- und Nadelholz.
Oberflächengestalt	Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte	Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.
Objektspezifische Anpassungen	§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung Keine.
Wertzonenbildung	Keine.
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)	Berechnung siehe nachstehend.
Marktanpassung	Nicht erforderlich.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)	Nicht gegeben.

4.13 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2205/1

Lage und Beschaffenheit

Gewann	Auf dem Hochbuch
Ortslage, Form	Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 3.370 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit	Gegeben (z.B. über Vordere Bergstraße und Feldwege Flst. 2102, 1984).
Flächennutzungsplan	Flächen für Wald.
Sonstiges	Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).
Größe	2.217 m ² (nach Liegenschaftskataster)
Tatsächliche Nutzung	Nach Liegenschaftskataster: 2.217 m ² Laub- und Nadelholz.
Oberflächengestalt	Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

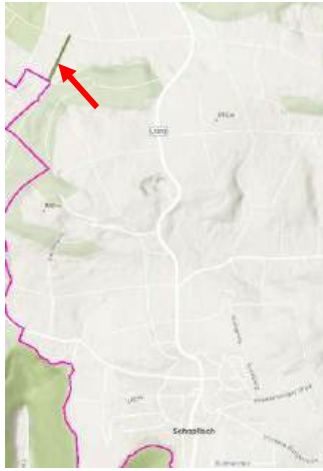
Kaufpreise, Bodenrichtwerte	Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.
Objektspezifische Anpassungen	§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung Keine.
Wertzonenbildung	Keine.
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)	Berechnung siehe nachstehend.
Marktanpassung	Nicht erforderlich.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)	Nicht gegeben.

4.14 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2851

Lage und Beschaffenheit

Gewinn

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung
Oberflächengestalt

Unter dem Winterrain

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.930 m etwa nordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Gegeben (über Otto-Hofmeister-Haus und Feldwege Flst. 2837, 2849).

Fläche für Landwirtschaft. Lage nahe einer Leitungstrasse (Strom).
Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

1.830 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 1.830 m² Ackerland.
Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

4.15 Vergleichswert Grundstück Flurstück 592

Lage und Beschaffenheit

Gewinn

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Untere Burgäcker

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 830 m etwa nordnordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über die Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 554, 591).

Flächen für Landwirtschaft. Leitungstrasse (Strom 20 KV).



Quelle: Flächennutzungsplan 2015

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Vogelschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pfle-gezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

Größe

10.142 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 10.142 m² Ackerland.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichs-
wert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

4.16 Vergleichswert Grundstück Flurstück 635

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Roggenäcker

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.500 m etwa nördlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 634, 662).

Flächen für Landwirtschaft.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

12.407 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 12.407 m² Ackerland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

4.17 Vergleichswert Grundstück Flurstück 664

Lage und Beschaffenheit

Gewann
Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit
Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe
Tatsächliche Nutzung
Oberflächengestalt

Roggenäcker

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.670 m etwa nördlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldweg Flst. 662).
Flächen für Landwirtschaft.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

3.743 m² (nach Liegenschaftskataster)
Nach Liegenschaftskataster: 3.743 m² Grünland.
Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte
Objektspezifische Anpassungen

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Grundstückszuschnitt in Teilbereichen ungünstig, hierfür wird ein Abschlag von gewählt 5% angesetzt, bezogen auf den angesetzten Bodenrichtwert.

Wertzonenbildung
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

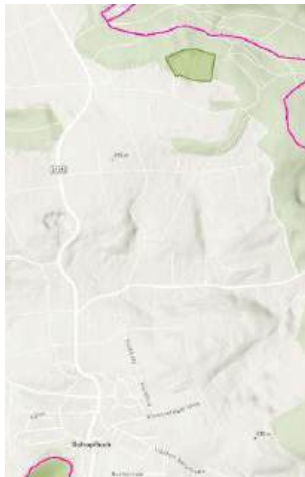
Nicht gegeben.

4.18 Vergleichswert Grundstück Flurstück 705

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Wolfwiesen

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.150 m etwa nordnordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 689, 730, 706, 731).

Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

34.942 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 30.150 m² Grünland, 4.792 m² Laub- und Nadelholz.

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Ja - nach Liegenschaftskataster 30.150 m² Grünland, 4.792 m² Laub- und Nadelholz.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

4.19 Vergleichswert Grundstück Flurstück 707

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Wolfwiesen

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.120 m etwa nordnordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 689, 730, 706, 731).

Flächen für Wald.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

1.415 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 1.415 m² Laub- und Nadelholz.

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

4.20 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1209

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Zwischen den Hecken

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 450 m etwa nördlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 / Ochsenwanger Straße und Feldwege Flst. 82, 1180).

Flächen für Landwirtschaft. Leitungstrasse Strom (20 KV).

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

1.559 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 1.559 m² Ackerland.

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

Hinweis:

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Stromtrasse ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben, da die Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht nennenswert eingeschränkt ist

4.21 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1386

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Gerbstall

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 780 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (über Wiesensteiger Weg und Feldwege Flst. 1383, 1387, 1916).

Flächennutzungsplan

Flächen für Landwirtschaft.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

Größe

6.786 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 5.744 m² Grünland, 1.042 m² Gehölz.

Oberflächengestalt

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Ja - nach Liegenschaftskataster 5.744 m² Grünland, 1.042 m² Gehölz.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG')

Nicht gegeben.

4.22 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1403

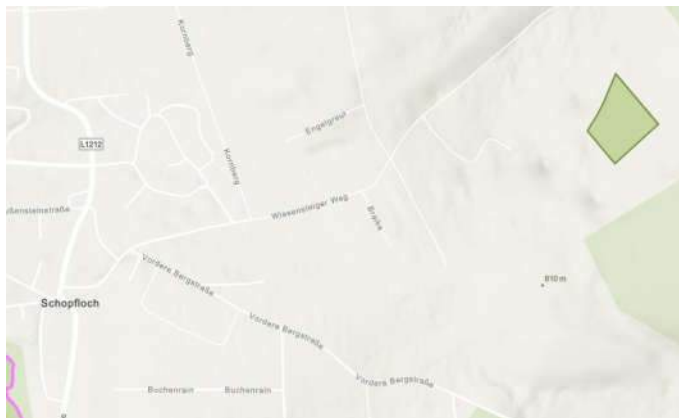
Lage und Beschaffenheit

Gewann

Neue Wiesenteile

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.100 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Wiesensteiger Weg, Braike und Feldwege Flst. 1411, 1916).

Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

11.106 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 10.444 m² Grünland, 662 m² Laub- und Nadelholz.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Ja - nach Liegenschaftskataster 10.444 m² Grünland, 662 m² Laub- und Nadelholz.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.23 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1730

Lage und Beschaffenheit

Gewinn

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Pfulb

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.070 m etwa südsüdöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 1839, 1728, 1737).

Flächen für Landwirtschaft. Stromtrasse (Freileitung).

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

4.036 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 4.036 m² Ackerland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung

Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

Hinweis:

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Stromtrasse ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben, da die Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht nennenswert eingeschränkt ist.

4.24 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1738

Lage und Beschaffenheit

Gewann
Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe
Tatsächliche Nutzung
Oberflächengestalt

Ziegelau

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.100 m etwa südsüdöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 1839, 1737, 1746).

Flächen für Landwirtschaft. Leitungstrasse (Wasser).

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

3.213 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 3.213 m² Ackerland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte
Objektspezifische Anpassungen

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Keine.

Marktanpassung

Berechnung siehe nachstehend.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

Hinweis:

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Leitungstrasse ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben, da die Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht nennenswert eingeschränkt ist.

4.25 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1756

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Ziegelau

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.230 m etwa südöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 1839, 1753, 1752).

Flächen für Landwirtschaft. Leitungstrasse (Wasser), Leitungstrasse Strom (20 KV).

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

8.761 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 8.761 m² Ackerland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.

Hinweis:

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Leitungstrassen ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben, da die Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht nennenswert eingeschränkt ist.

4.26 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2085

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Schinderin

Ortslage, Form

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.860 m etwa östlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Gegeben (u.a. über Vordere Bergstraße / Harprecht-Haus und Feldwege Flst. 1839, 2041).

Flächennutzungsplan

Flächen für Landwirtschaft und Wald. Altablagerungen und Altstandorte, Vorklassifizierung a.

Hinweis zu der Altablagerung

Es handelt sich hierbei auskunftsgemäß um die Altablagerung „Schinderin“, die auf mehrere Einzelflächen verteilt ist. Nach dem Stammdatenblatt aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) handelt es sich bei den Ablagerungen um „anorganische Stoffe“ bzw. „sonstige organische Stoffe“, die Ursache der Ablagerung ist demnach „nicht genauer beschreibbar“. Die Altablagerung wurde auf Beweisniveau 1 mit „B“ wie belassen und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Das bedeutet auskunftsgemäß, dass es aktuell keinen weiteren Handlungsbedarf gibt. Lediglich bei künftigen Tiefbauarbeiten sollte ein Gutachter begleitend eingeschaltet werden, der die Arbeiten überwacht und dokumentiert. Aufgrund der Ablagerungen muss damit gerechnet werden, dass Bodenmaterial anfallen kann, welches nicht frei verwertbar ist. Insofern handelt es sich hierbei um ein rein abfallrechtliches Kriterium, ohne Gefahrenbezug für einen zu betrachtenden Wirkungspfad, wie etwa Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser.

Sonstiges

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

Größe

20.198 m² (nach Liegenschaftskataster)

Tatsächliche Nutzung

Nach Liegenschaftskataster: 20.035 m² Grünland, 163 m² Laub- und Nadelholz.

Oberflächengestalt

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

4.27 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2841

Lage und Beschaffenheit

Gewinn

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Unter dem Winterrain

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.000 m etwa nördlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldweg Flst. 2837).

Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Vogelschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pfle-gezone) sowie teilweise in einem Biotop (Offenlandbiotopkartierung).

10.581 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 9.694 m² Grünland, 887 m² Laub- und Nadelholz.

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Ja – nach Liegenschaftskataster 9.694 m² Grünland, 887 m² Laub- und Nadelholz.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichs-
wert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.28 Vergleichswert Grundstück Flurstück 2850

Lage und Beschaffenheit

Gewann
Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen
Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan
Sonstiges

Größe
Tatsächliche Nutzung
Oberflächengestalt

Unter dem Winterrain

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.000 m etwa nordnordwestlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 2837, 2847, 2849).

Flächen für Landwirtschaft. Leitungstrasse (Wasser).

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

3.418 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 3.418 m² Ackerland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte
Objektspezifische Anpassungen

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung
Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

Hinweis:

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Leitungstrasse ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben, da die Bewirtschaftung des Bewertungsgrundstücks augenscheinlich nicht nennenswert eingeschränkt ist.

4.29 Vergleichswert Grundstück Flurstück 3026

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Mönchberg

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 2.730 m etwa nördlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Landesstraße L 1212 und Feldwege Flst. 3070, 3061, 3022).

Flächen für Wald.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Vogelschutzgebiet und einem Biosphärengebiet (Pfle-gezzone) sowie in einem FFH-Gebiet (Neidlinger Alb).

616 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 616 m² Laub- und Nadelholz.

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichs-
wert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.30 Vergleichswert Grundstück Flurstück 924

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Obere Wanne

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.500 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 913, 891 und 879).

Flächen für Landwirtschaft.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

4.494 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 4.494 m² Grünland.

Annähernd eben bis leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

Objektspezifische Anpassungen

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Wertzonenbildung

Keine.

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Berechnung siehe nachstehend.

Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale („BoG“)

Nicht gegeben.

4.31 Vergleichswert Grundstück Flurstück 1943

Lage und Beschaffenheit

Gewann

Ortslage, Form



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Anfahrbarkeit

Flächennutzungsplan

Sonstiges

Größe

Tatsächliche Nutzung

Oberflächengestalt

Vogeläcker

Außenlage, siehe Lageplanausschnitt (unmaßstäblich). In Luftlinie ca. 1.970 m etwa nordöstlich des Ortsteilzentrums von Schopfloch.



Quelle: Geodaten Landkreis Esslingen

Gegeben (über Kreisstraße K 1430 und Feldwege Flst. 1953, 1945, 1930, 1935).

Flächen für Landwirtschaft.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nach Abfrage aus dem Kartenwerk „Umweltdaten und Karten Online“ (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) in einem Landschaftsschutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet sowie in einem Biosphärengebiet (Pflegezone).

4.785 m² (nach Liegenschaftskataster)

Nach Liegenschaftskataster: 4.785 m² Grünland.

Leicht fallend.

Bodenwert (= vorläufiger Vergleichswert)

Kaufpreise, Bodenrichtwerte

Objektspezifische Anpassungen

Wertzonenbildung

Bodenwert (vorläufiger Vergleichswert)

Marktanpassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“)

Siehe Nr. 4.1 dieser Wertermittlung.

§ 40 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung
Keine.

Keine.

Berechnung siehe nachstehend.

Nicht erforderlich.

Nicht gegeben.