

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!**



Geschäftsstelle Gemeinsamer
Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt: Grundstücksbewertung

Objektort: Flst. 5066 und Flst. 5074 Gewinn Metzenbrach, 72555 Metzingen

Wertermittlungstichtag: 01.01.2025

Gutachten-Nummer: 6225

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinträumige Lage	6
2.2	Privatrechtliche Situation	6
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.3.1	Bauplanungsrecht	7
2.3.2	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung	8
3.1	Beschreibung	8
3.2	Nutzung/ Klassifizierung	8
3.3	Aufwuchs	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Wertermittlung	9
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Flst. 5068	10
4.2.3	Vergleichswertermittlung für das Flst. 5068	11
4.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	11
4.2.5	Wert des Grundstücks Flst. 5068	11
4.3	Wertermittlung für das Grundstück Flst. 5074	12
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3.2	Bodenwertermittlung	13
4.3.3	Vergleichswertermittlung für das Flst. 5074	14
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	14
4.3.5	Wert des Grundstücks Flst. 5074	14
4.4	Verkehrswert	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und sonstige Unterlagen	16
6	Verzeichnis der Anlagen	17
6.1	Anlage 1: Übersichtskarten (Quelle: OpenStreetMap Entnahme im November 2025)	17
6.2	Anlage 2: Flurkartenauszüge	18
6.3	Anlage 3: Luftbild (Quelle: BORIS-BW)	19

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücksbewertung
Objektadresse:	72555 Metzingen, Gewinn Metzenbrach, Flst. 5066 und 5074
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Metzingen, Blatt 11069 lfd. Nr. 1 (Flst. 5066) und lfd. Nr. 2 (5074)
Katasterangaben:	Gemarkung Metzingen Flurstück 5066 Ackerland 2.071 m ² Gemarkung Metzingen Flurstück 5074 Ackerland 1.557 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Rautlingen Vollstreckungsgericht Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Eigentümer:	Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025
Qualitätstichtag:	01.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Besichtigung umfasste das gesamte Grundstück sowie die darauf befindlichen baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen. Es wurde eine vollständige Inaugenscheinnahme des Außenbereichsgrundstücks durchgeführt, einschließlich der Erschließungssituation, der topografischen Gegebenheiten und der vorhandenen Nutzungen. Die Bewertung berücksichtigt die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die wirtschaftlichen Einflussfaktoren.
Teilnehmer am Ortstermin	Am 02.12.2025 fand durch den Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Metzingen Jochen Krohmer und den Gutachtern der Stadt Metzingen, eine Ortsbesichtigung statt. Das Grundstück konnte besichtigt werden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Von der Geschäftsstelle wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: ▪ Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 14.11.2025. ▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg (Reutlingen)

Ort und Einwohnerzahl:

Metzingen, ca. 23.482 Einwohner (Stand 31.03.2022)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Grundstück befindet sich auf einer Hochabene nordwestlich von Metzingen in Richtung Neugreuth. Die Lage ist durch eine gemischt landwirtschaftlich geprägte Umgebung charakterisiert. Die Lage ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Die Grundstücke sind über keinen Wirtschaftsweg anfahrbar. Die Zufahrt erfolgt über die Überfahrt anderer Flurstücke. Eine dienstbarkeitsliche Regelung (Überfahrtsrecht) besteht nicht.

Beeinträchtigungen:

Keine

Topografie:

Leichte Hanglage

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch von Metzingen Blatt 11069 wurde von der Geschäftsstelle am 01.12.2025 eingesehen.

Hiernach besteht in dem Bestandsverzeichnis folgende Eintragung:

- Parz. Nr. 5074: Überfahrtsrecht wie Serv. Buch Bl. 227.

In Abteilung II bestehen folgende Belastungen:

- 1) Parz. Nr. 5068:
Überfahrtslast wie Serv. Buch Bl. 276.
Von amtswegen mitübertragen.
Den 23. September 1996.
- 2) Belastung eines jeden Anteils zu Gunsten des jeweiligen Miteigentümers: Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist auf die Dauer von 5 Jahren ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 28. Februar 1985, eingetragen am 19. August 1985 in Heft 1107 Abl. II Nr. 1 c), von amtswegen hierher mitübertragen. Den 23. September 1998 Nr. 1, 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.04.2006.
- 3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 06.07.2023 (1 K 23/23).
Eingetragen (BOE300/1250/2023) am 24.07.2023.

In Abteilung III bestehen keine Eintragungen.

Anmerkung:

Im Servitutenbuch ist eine alte Eintragung vorhanden. Eine wertbeeinflussende Wirkung besteht nicht.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht im Grundbuch eingetragene Lasten sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen, wie Einsicht in das Baulastenverzeichnis oder Leitungsrechte, durchgeführt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen:

Laut Darstellung des Flächennutzungsplanes (9. Änderung des Flächennutzungsplans) vom 01.01.2020 liegen die Grundstücke nicht innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Für den Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.3.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen, wie Einsicht in das Baulastenverzeichnis oder Leitungsrechte, durchgeführt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Naturschutz:

Das Flurstück 5074 ist nach BNatSchG geschützt als Mageres Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen.
Biotopbeschreibung (Nr. 374214150110):
Überwiegend lückige, blütenreiche Magerwiesen mit Aspekt von Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*). Zum Teil hoher Rohbodenanteil. Stellenweise nimmt die Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*) eine hohe Deckung ein. Im westlichen Bereich ist die Futter-Espartette (*Onobrychis viciifolia*) mit hoher Deckung anzutreffen. Die Flächen sind leicht nach Süden exponiert.

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde vom 18.11.2025:

Gemäß LUBW sind auf den umliegenden Flurstücken gesetzlich geschützte Biotope (Biotop-Nr. 374214150110 „Magerwiesen in den Gewannen „Ameisenbühl“ und „Mühlhäule“, Biotop-Nr. 174214156837 „Feldhecke im Gewann Mühlhäule“) kartiert. Es ist jedoch möglich, dass sich zwischenzeitlich auf den von Ihnen genannten Flurstücken Nr. 5066 und 5074 ebenfalls Biotope entwickelt haben, bzw. bereits Biotopflächen in die Flurstücke hineinragen.

Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall die Biotope bereits per Gesetz geschützt wären. Gem. § 30 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und

Zerstörung der Biotopa führen können.

Anmerkung:

Die Beeinträchtigung hinsichtlich des Naturschutzes haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

2.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es ist nicht bebaut und überwiegend mit Bäumen und Strauchbewuchs versehen. Das Grundstück wird derzeit eigengenutzt, eine Fremdnutzung oder Verpachtung liegt nicht vor. Hinweise auf eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (z. B. Weinbau oder Ackerbau) bestehen nicht; die Fläche dient überwiegend der natürlichen Vegetation und möglicherweise als private Erholungsfläche.

3 Beschreibung

3.1 Beschreibung

Das Flst. 5086 ist ca. 30 m lang und ca. 22 m breit. Das Grundstück weist einen regelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt auf, was eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung begünstigt.

Das Flst. 5074 ist ca. 126 m lang und ca. 11 m breit. Das Grundstück weist einen länglich regelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt auf, was eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung begünstigt.

3.2 Nutzung/ Klassifizierung

Die Flurstücke 5086 und 5074 sind im Liegenschaftskataster als Ackerland klassifiziert. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sowie Sichtung des Luftbildes wird die Fläche jedoch tatsächlich als Grünland bzw. Obstbaumwiese genutzt.

Diese abweichende Nutzung ist für die Bewertung insofern relevant, als sie Rückschlüsse auf die Ertragsfähigkeit, Pflegeintensität und mögliche Nutzungseinschränkungen zulässt. Die Nutzung als Obstbaumwiese spricht für eine extensive Bewirtschaftung mit ökologischer Prägung, was sich ggf. auch auf die Bodenwertzahl und die Bewertung im Rahmen des Verfahrens auswirken kann.

3.3 Aufwuchs

Die Fläche wird als Obstbaumwiese genutzt und weist einen typischen Wiesenaufwuchs auf.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Grundstücke Flst. 5086 und 5074 in 72555 Metzingen, im Gewann Metzenbrach zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 ermittelt.

4.2 Wertermittlung

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung für das Flst. 5066

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	= Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 01.01.2025
Entwicklungsstufe	= Ackerland
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.071 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	01.10.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Grünland	Ackerland	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	1,50 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	2.071 m²	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	x	2.071 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	3.106,50 € d. 3.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert für das Flst. 5066** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 insgesamt **3.100,00 €**.

4.2.3 Vergleichswertermittlung für das Flst. 5066

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flst. 5066“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.100,00 €
Wert der Außenanlagen 0 % (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.100,00 €
	rd.	3.100,00 €

4.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexteilen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.2.5 Wert des Grundstücks Flst. 5066

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 mit rd.

3.100,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück Flst. 5074

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	= Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 01.01.2025
Entwicklungsstufe	= Ackerland
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.557 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	01.10.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Grünland	Ackerland	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	1,50 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	1.557 m²	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	x	1.557 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.335,50 €	
	d.	2.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 insgesamt **2.300,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung für das Flst. 5074

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Flst. 5074“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.300,00 €
Wert der Außenanlagen 0 % (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.300,00 €
	rd.	2.300,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.3.5 Wert des Grundstücks Flst. 5074

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 mit rd.

2.300,00 €

geschätzt

4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswerte
Flst. 5066	Ackerland	2.071,00 m ²	3.100,00 €
Flst. 5074	Ackerland	1.557,00 m ²	2.300,00 €
Summe		3.628,00 m ²	5.400,00 €

Der Verkehrswert für die Grundstücke in 72555 Metzingen, Gewinn Metzenbrach Flst. 5066 und 5074 wird zum Wertermittlungstichtag 01.01.2025 mit rd.

5.400,00 €

in Worten: Fünftausendvierhundert

geschätzt.

Metzingen, den 02.12.2025



Jochen Krohmer

Vorsitzender

Gemeinsamer Gutachterausschuss

bei der Stadt Metzingen

Daniel Hartel

Leiter

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss

bei der Stadt Metzingen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und sonstige Unterlagen

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

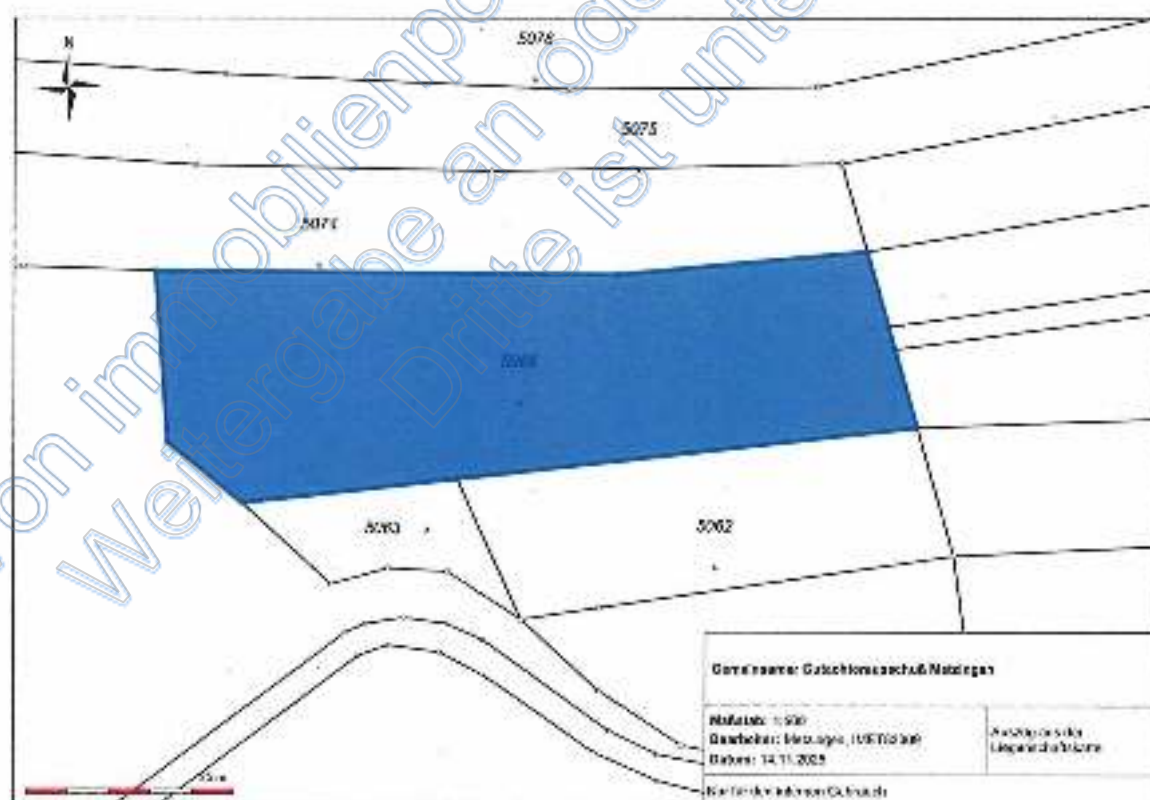
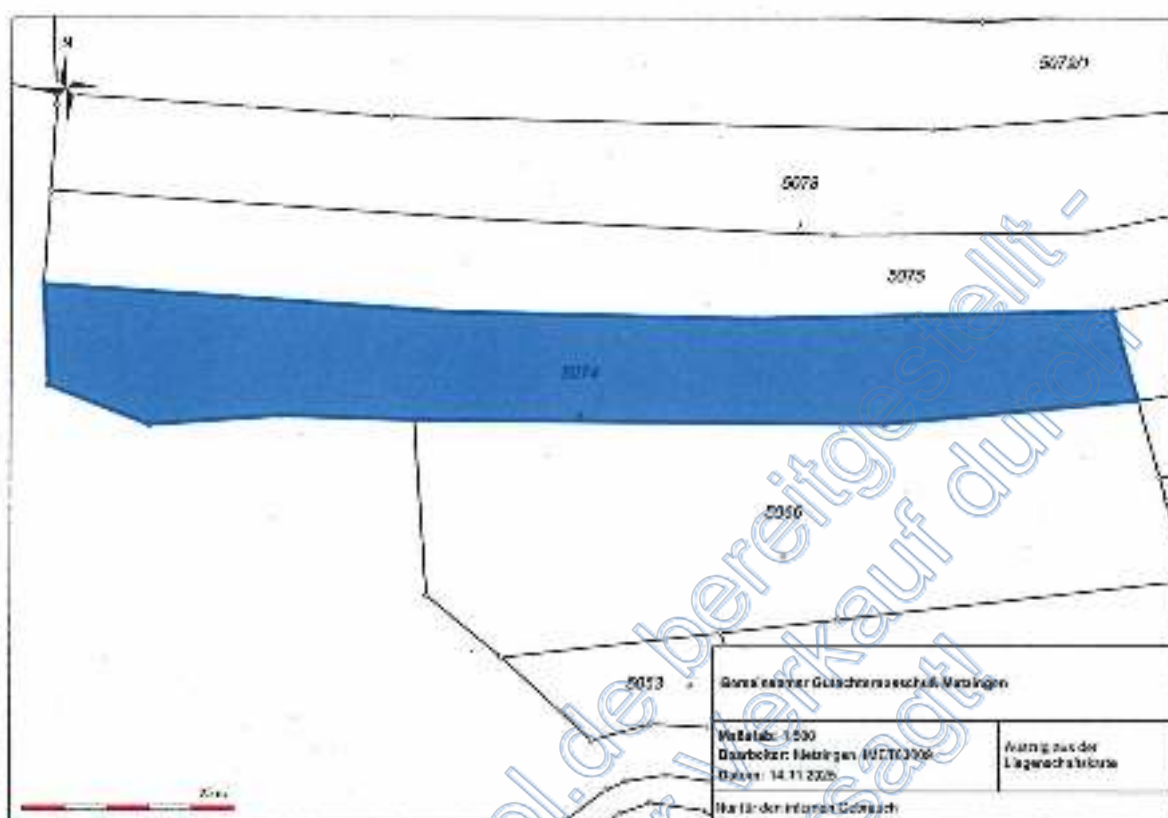
6 Verzeichnis der Anlagen

6.1 Anlage 1: Übersichtskarten (Quelle: OpenStreetMap Entnahme im November 2025)



Gewann Metzenbrach

6.2 Anlage 2: Flurkartenauszüge



6.3 Anlage 3: Luftbild (Quelle: BORIS-BW)

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

6.4 Anlage 4: Fotos



