

3 Lage und Standortbedingungen

3.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt gehört zur Gemeinde Schöntal im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs mit etwa 5650 Einwohnern.

Schöntal stellt die flächenstärkste Gemeinde im Hohenlohekreis dar und liegt in Luftlinie rund 14 km westnordwestlich der Kreisstadt Künzelsau und rund 30 km nordöstlich des Regionzentrums Heilbronn. Die größeren Dörfer der Gemeinde reihen sich im unteren Tal der Jagst, die die Gemeinde südwestlich durchläuft oder liegen in den dem Fluss zulaufenden Nebentälern des Sindelbachs bzw. Erlenbachs. In der Gemeinde Schöntal finden sich sämtliche Kinderbetreuungsstätten, Grundschulen, medizinische und pflegerische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Handwerk. Bekannt ist auch das Bildungshaus Kloster Schöntal (Zisterzienserkloster).

Im Nordwesten durchquert die Autobahn A 81 die Gemeinde. Weitere wichtige Verkehrsstrecken bilden die Landesstraßen L 1046 und L 1025 sowie zahlreiche Kreisstraßen, die im besonderen für Pendler von Bedeutung sind. Der nächste Bahnhof findet sich in der westlich gelegenen Nachbargemeinde Möckmühl. Als Nahverkehrseinrichtungen stehen der Gemeinde entsprechende Buslinien zur Verfügung.

3.2 Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke finden sich im Ortsteil Bieringen bzw. in der Gemarkung Bieringen. Die knapp 1100 Einwohner zählende Ortschaft liegt zentral in der Gemeinde Schöntal und ist von der südlich verlaufenden Jagst mit dem Nebenfluss Erlenbach geprägt. Nach Westen und Osten hat sich die Ortschaft wohnbaulich entwickelt.

An der Max-Eyth-Straße findet sich zudem der örtliche Kindergarten und die Grundschule. Innerorts findet sich hingegen eher älterer Baubestand mit teils großzügigen Grundstücksflächen. Das gilt auch für die Lage des bewertungsgegenständlichen bebauten Grundstücks an der Max-Eyth-Straße.

Im Südwesten grenzt zudem die kath. Kirche Sankt Kilian mit angegliedertem Friedhof an. Die unbebauten landw. Grundstücke liegen um die Ortschaft Bieringen verteilt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit einer Ausnahme sind sie über gemeindliche Wirtschaftswege erreichbar.

3.3 Natürliche Bedingungen

Bieringen ist naturräumlich der Kocher-Jagst-Ebene zugeordnet, die geprägt ist durch tief in Muschelsedimente eingeschnittene Täler von Jagst und Kocher und die angrenzenden teilweise von Löß- und Keupersedimenten bedeckten Hochflächen. In den Tälern und auf den Hochflächen wird Ackerbau betrieben, die Hänge und Lettenkeuperböden sind meist bewaldet.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0 - 8,5^{\circ}\text{C}$, der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 730 und 830 mm. Bedingt durch die Tallage findet sich Bieringen auf 218 m ü. NN.

3.4 Altlasten

Die Bewertungsflächen sind laut Angaben des Umwelt- und Baurechtsamtes, LRA Hohenlohekreis, nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

5 Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke

Nachfolgend schließt sich nach der Vorgehensweise der Zerlegungstaxe die Einzelbewertung der unbebauten Grundstücke zum Stichtag an.

Aufgrund der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale innerhalb der Bewertungsflächen nimmt der Gutachter eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

5.1 Grundstück mit FlNr. 306, Gemarkung Bieringen

Das 2800 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 306, Gemarkung Bieringen liegt inmitten der Ortschaft Bieringen an der Max-Eyth-Straße 54 und ist von der Nordseite erschlossen. Das unregelmäßige Grundstück fällt nach Süden in Richtung der Jagst ab. Entsprechend ist das Wohnhaus knapp südlich an der Max-Eyth-Str. in Hanglage errichtet.

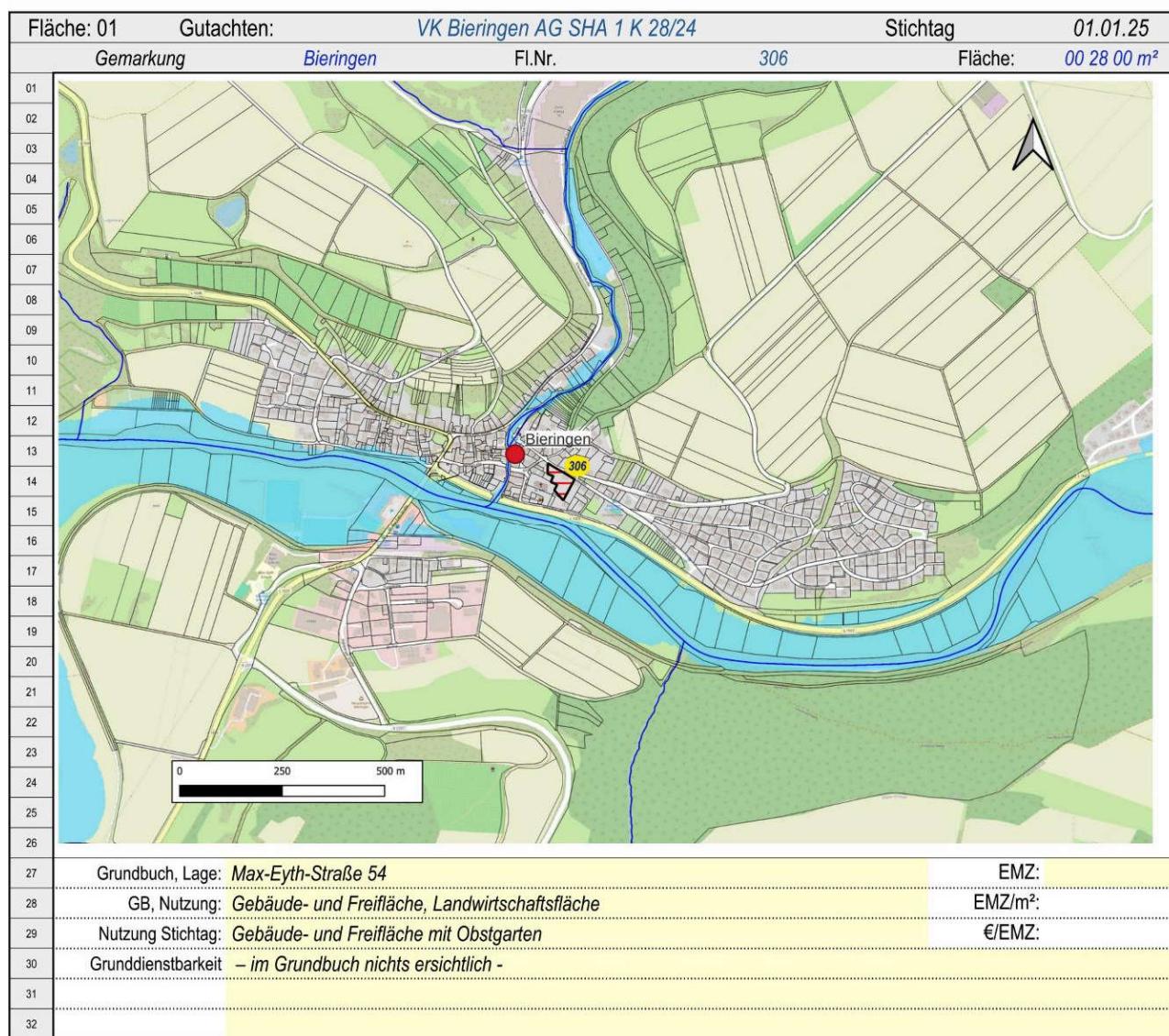


Abbildung 4: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 306

Von der Straße ist das Erdgeschoss über einen Zugang an der Westseite angebunden und das Kellergeschoss findet von der Südseite einen Zugang über den zugehörigen Garten. Das Baujahr des Hauses wurde zum Ortstermin mit dem Jahr 1958 angegeben. Das Gebäude ist Ziegel-Backstein gemauert, mit einer Wandstärke von 32 cm und Holzfenstern mit 2-fachVerglasung. Die alten Holzfenster wurden im Zeitraum 2017-2019 teils durch Kunststofffenster ersetzt. Eine Isolierung besteht nicht. Im Jahr 1980 erfolgte zudem ein Anbau an der Ostseite, wodurch das Wohnhaus eine L-förmige Ausrichtung hat. Der Anbau ist vom Vermessungsamt nicht eingemessen, die Bestätigung einer baurechtlichen Genehmigung von Seiten der Gemeinde konnte bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht erhalten werden.

Im Anbau wurden Meranti-Holz-Fenster eingesetzt. Bedingt durch die baulichen Höhenunterschiede finden sich in der Keller-Etage Treppenstufen. Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung. Der Heizungsofen wurde um 1985 erneuert, der Brenner wurde danach ersetzt. In den Zimmern finden sich überwiegend in Wandnischen eingefasste Heizkörper. Das gesamt Gebäude ist elektrisch erschlossen, die Ausstattung hinsichtlich Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem altersentsprechenden, einfachen Standard. Das Wohnhaus findet sich im Wesentlichen im Ursprungszustand vor. Für eine längerfristige Nutzung ist eine durchgreifende Sanierung von Sanitär-, Strom-, Heizungsanlage und Gebäudeisolierung (Fenster, Türen und Wände) erforderlich. Baupläne zum Wohnhaus konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Ein Energiepass existiert nach Auskunft der Anwesenden nicht.

Zum Ortstermin wurden folgende Räumlichkeiten besichtigt und festgehalten:

Kellergeschoss: voll unterkellert mit Einliegerwohnung zur Südseite. Zugang von Süden über Garten oder über Treppenhaus. Kunststoff-Außentür, Heizungskeller, Getränkekeller, Vorratsraum, Küche, Wohnzimmer, Bad/WC + Dusche, Treppenhaus mit Holztreppe; Deckenhöhe ~2,20 m; Böden zur Nordseite in Beton und Ziegel, im Wohnbereich mit Fliesen oder Laminat.

Erdgeschoss: Bewohnt bis Feb. 2017. überdachter Zugang an der Westseite, Außen-Kunststofftür, Holz-Innentüren, Küche (gefliest) mit Esszimmer (Laminat), Wohnzimmer (Laminat) mit Balkonzugang, Schlafzimmer (Laminat), im Anbau Toilette/Bad (gefliest), großes Wohnzimmer (Parkett) mit Balkon zur Südseite, hier großes Fenster mit Schiebetür.

Obergeschoss: Bewohnt bis Nov. 2023. Zugang über Treppenhaus, Holz-Innentüren, Küche (Einbauküche vor rund 10 Jahren erneuert) mit Esszimmer und Wohnzimmer mit Balkonzugang, hier großes Fenster mit Schiebetür, Schlafzimmer (1) mit Umkleideraum und Balkonanschluss, Schlafzimmer (2), Schlafzimmer (3), überwiegend Laminatböden; 1 Bad, separate Toilette, Dachgaube nach Westen.

Dachgeschoss: Zugang über Treppenhaus, nicht ausgebaut, Holzboden, im Altbaubereich Dachziegel sichtbar (keine Folie, keine Isolierung), Fenster zur Giebelseite, im Anbaubereich: Vertäfelung, Dachfolie, Dachisolierung Steinwolle mit Alubeschichtung, 1 Dachfenster zur Südseite

Zum Ortstermin zeigten sich alle Etagen möbliert und eingerichtet. Hier weist der Gutachter darauf hin, dass insbesondere für Ober- und Dachgeschoss ein erheblicher Entrümpelungsaufwand besteht, da hier keine Räumung des Hausstandes erfolgte. Die hierfür insgesamt anzusetzenden Kosten wurden vom Unterzeichner im nachfolgenden geschätzt und bei der Wertfindung berücksichtigt.

An der Außenfassade des Hauses besteht Ausbesserungsbedarf an Balkonen (Abplatzungen) sowie ein Anstrich an den Holzgeländern. Die bodenebene Entwässerungsableitung des Hauses wurde an der Südseite nur provisorisch abgedeckt und stellt am Treppenbereich eine Unfallgefahr dar.

Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück findet sich an der Nord-Westseite des Grundstückes von der Max-Eyth-Straße aus. Darüber können auch die Garagen angefahren werden.

Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit 3 Garagentoren (Flügeltore) in reiner Holzkonstruktion mit Pultdach. Das Baujahr der Garagen wird mit 1960-70 angegeben. Das höherliegende Dach ist aus Ziegel, die übrige Dachfläche einschl. Schleppdach nach Süden aus Wellfaserzementplatten. Die Prüfung inwieweit es sich hierbei um asbesthaltiges Material handelt, liegt nicht im Aufgabengebiet des Gutachters, sondern ist von entsprechenden Fachstellen zu prüfen.

Die Dachentwässerung zur Südseite ist defekt. Die Bodenplatte des Gebäudes ist betoniert, teils rissig bzw. schadhaft. In der westlichen Garage findet sich eine Montagegrube, hier ist zudem eine Werkstatt mit entsprechendem Werkzeug eingerichtet. Die übrigen Abteile wurden als Konvolut-Lager genutzt und sind umfänglich bestückt.

Nach Beweisbeschluss weist der Gutachter hier darauf hin, dass sich im Maschinenschuppen noch ein Einachs-Balkenmäher, ein Einachstraktor mit Anhänger (Hatz), ein Roller, ein Holzspalter und eine Brennholzkreissäge mit weiteren teils historischen Kleingeräten befindet. Der Wert dieser benannten Geräte und Werkzeuge ist jedoch altersbedingt unerheblich und findet daher in der weiteren Wertfindung keine Berücksichtigung.

Südlich der Garage besteht eine alte Mistlege, dahinter schließen sich angelegte und mit Folien abgedeckte Gartenbeete an.

Im Hofbereich, wie auch innerhalb des Gartengeländes, finden sich langreihige teils mit Planen überzogene, teils einsturzgefährdete Unterstände für Brennholz, für die der Gutachter Aufräumungs- und Entsorgungskosten in Abzug bringt.

Ansonsten ist die von einer Hecke umfasste Grünfläche des Gartens durch einen alten Obstgarten mit ~21 Bäumen (Äpfel, Birne, Zwetschge) geprägt. Hier handelt es sich um überalteerte Bestände mit entsprechenden Pflegerückständen, weshalb der Gutachter den Bestand im Weiteren nicht in die Wertfindung mit einfließen lässt.

Die weitere Außenanlage zeigt sich entsprechend altersgerecht mit Waschbetonplatten als Terrassenbefestigung, einem überdachten Freisitz im Garten.

5.2 Grundstück mit FlNr. 1903, Gemarkung Bieringen

Das 22206 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1903, Gemarkung Bieringen findet sich nordöstlich von Bieringen und ist von drei Seiten von Wirtschaftswegen umgeben. Längs der Südseite verläuft ein auf Gemeindegemarkung befindlicher Entwässerungsgraben der noch Nord-Westen entwässert.

Die parallel zugeschnittene Ackerfläche fällt leicht nach Nordwesten ab, was die Bewirtschaftung jedoch nicht beeinflusst. Mit seinem Lehm bis lößlehmigen Boden handelt es sich um einen nachhaltigen Ackerstandort.

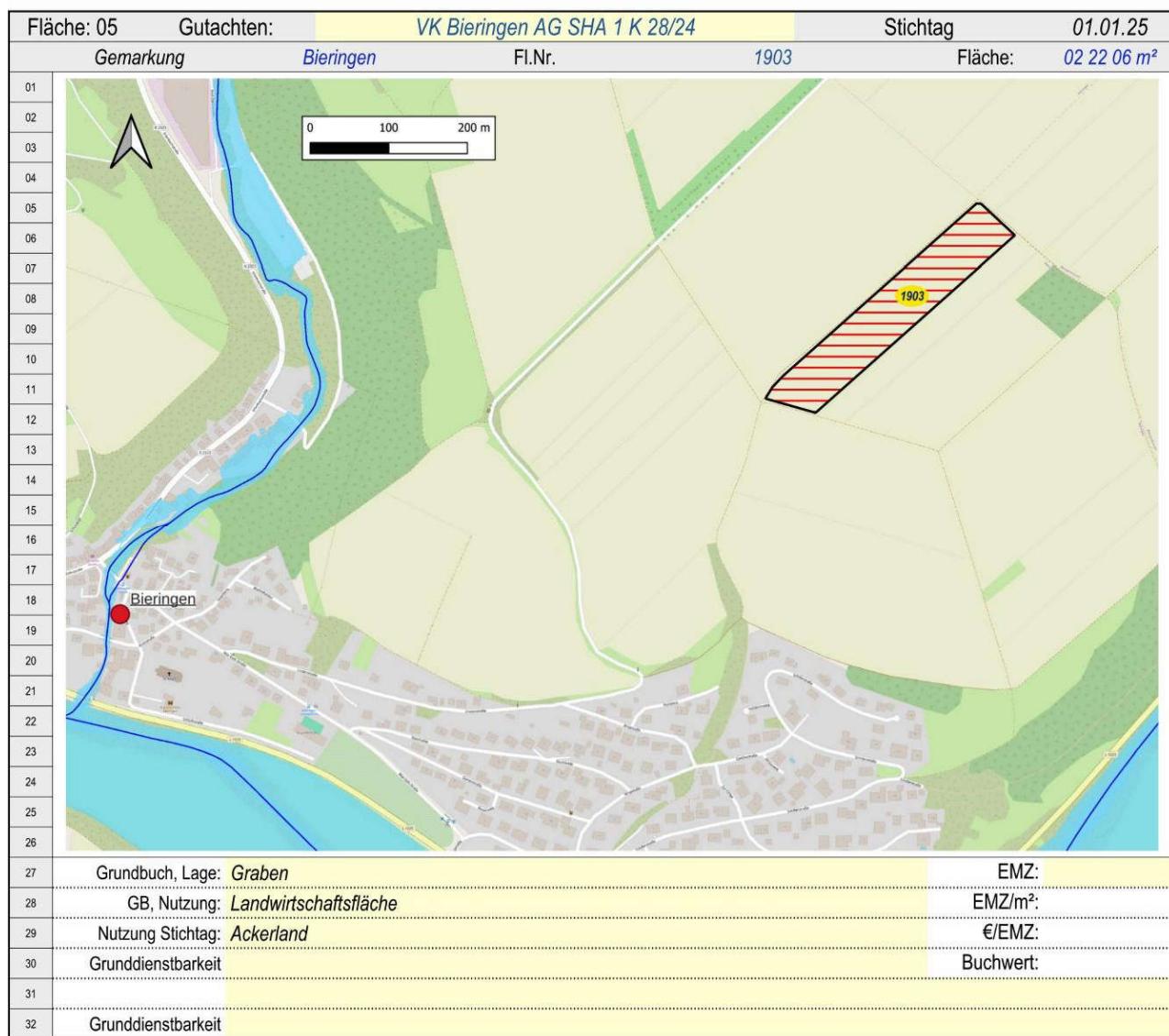


Abbildung 5: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 1903

5.3 Grundstück mit FlNr. 1918, Gemarkung Bieringen

Das 23668 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1918, Gemarkung Bieringen liegt östlich von Bieringen und wird an beiden Breitseiten von Feldwegen begrenzt. Es handelt sich um eine Ackerfläche mit parallelem Zuschnitt. An den Längsseiten schließen sich weitere Ackerflächen an. Es handelt sich um einen Standort mit schwerem Lehmboden, der von Steinen durchsetzt ist. Die Ackerkrume ist leicht mit kleineren Steinen durchsetzt.

Auf dem Grundstück ruhen grundbuchliche Belastungen zugunsten einer Strom-Mittelspannungs-freileitung der Energie-Versorgung Schwaben AG. Diese Leitung besteht derzeit nicht, das eingetragene Recht für die Leitungserrichtung wird mit einem Wertabschlag berücksichtigt.

Zusätzlich ist die süd-westliche Grundstücksspitze knapp mit einem Leitungsrecht für Wasser- und Glasfaserleitungen für die Gemeinde belastet. Diese Einschränkung wird aus Gründen der geringen Flächenbelastung im Weiteren nicht berücksichtigt.

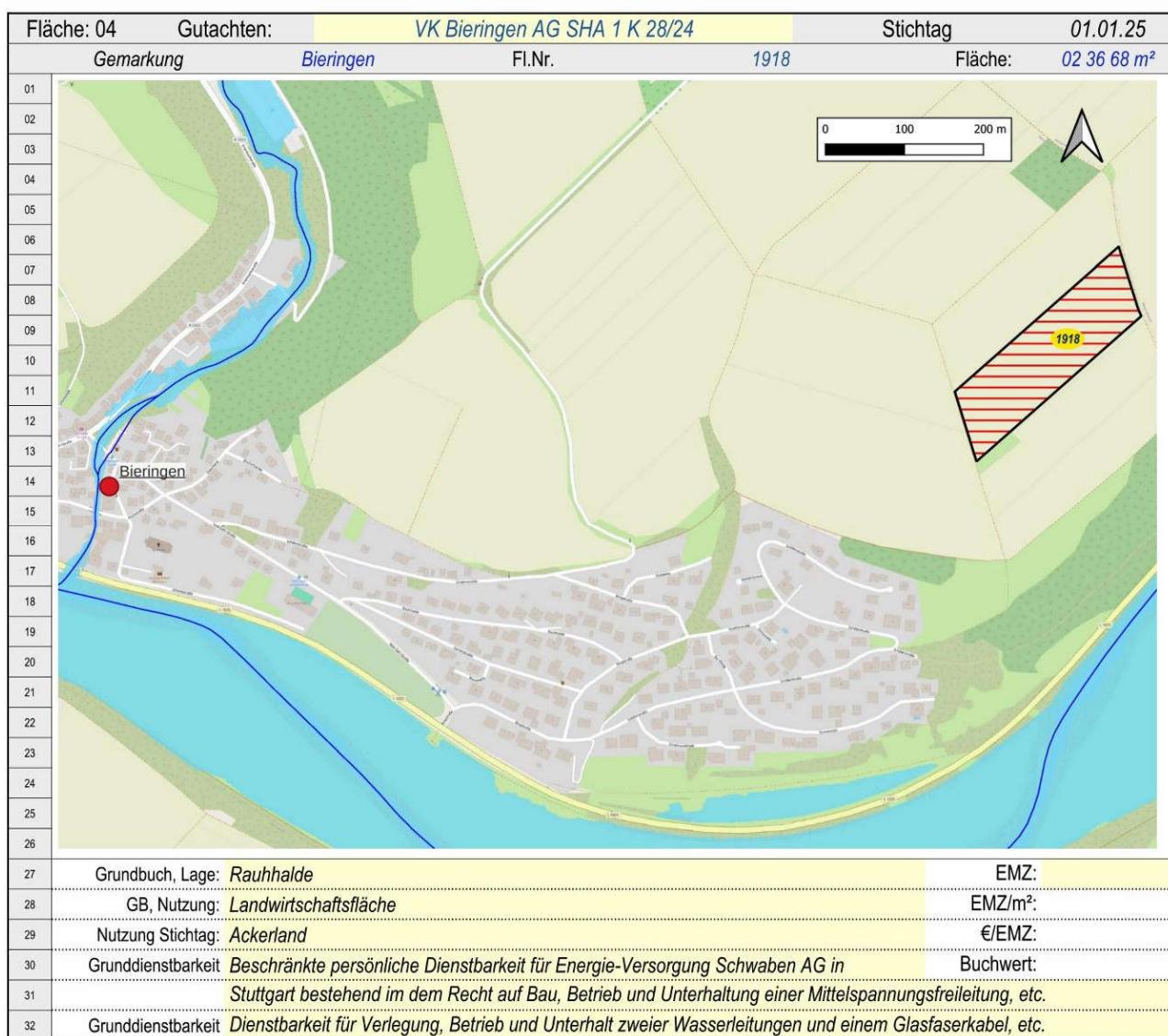


Abbildung 6: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 1918

5.4 Grundstück mit FlNr. 1535, Gemarkung Bieringen

Das 3693 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1535, Gemarkung Bieringen liegt westlich von Bieringen in Südhanglage. Aufgrund der Hanglage lässt sich das Grundstück nur als Weide (Grünland) nutzen und ist entsprechend eingezäunt. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von einem südlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

An den übrigen Seiten des Flurstückes 1535 schließen sich weitere Weideflächen an.

Durch die Hanglage ergeben sich begrenzte Nutzungsmöglichkeiten und eine aufwendigere Bewirtschaftung, was mit einem entsprechenden Abschlag in der Wertfindung berücksichtigt wird.



Abbildung 7: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 1535

5.5 Grundstück mit FlNr. 1274, Gemarkung Bieringen

Das 6458 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1274, Gemarkung Bieringen liegt südlich von Bieringen zwischen der Landesstraße L1025 und der Jagst und wird zusammenhängend mit den angrenzenden Flächen als Grünland genutzt.

Parallel zur Landesstraße und der begleitenden Böschungskante sichert ein Grünweg die Zuwegung zur Bewertungsfläche von Westen her. Es handelt sich um eine parallel zugeschnittene Fläche die leicht nach Süden in Richtung der Jagst abfällt.

Das Grundstück liegt im ausgewiesenen HQ100 Bereich, wird an der Südgrenze durch Feldgehölz vom Uferrand abgegrenzt, welches teilweise Biberschäden (Verbiss und Grabungsschäden) aufweist.

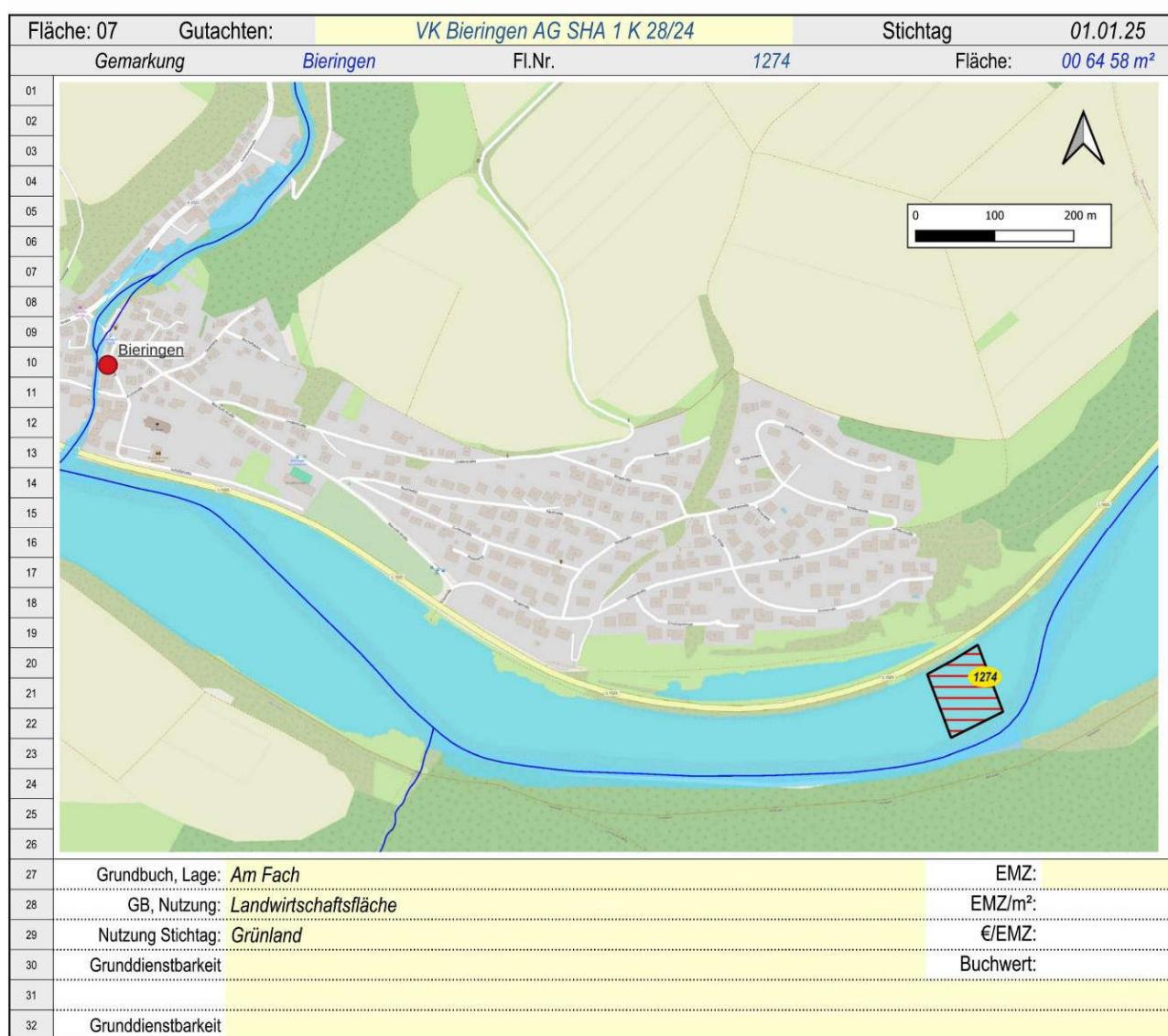


Abbildung 8: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 1274

5.6 Grundstück mit FlNr. 2346, Gemarkung Bieringen

Das Bewertungsgrundstück mit FlNr. 2346, Gemarkung Bieringen stellt sich mit 266 m² als klein parzelliertes Grünland in nördlicher Ortsrandlage dar. Südlich grenzt die steilhängige Fläche an einem bebauten Grundstück an. Das Bewertungsgrundstück wird wie die angrenzenden landw. Nutzflächen als Weide genutzt, eine mechanische Bewirtschaftung ist durch die Hanglage eingeschränkt möglich. Von Norden besteht über einen angrenzenden Teerweg ein Zugang, der jedoch durch eine Böschungskante erschwert wird.

Für die klein parzellierte Struktur und Hanglage erfolgt ein entsprechender Wertabschlag nach §8 ImmoWertV, für die direkte Angrenzung an die dörfliche Bebauung erfolgt ein Zuschlag nach § 3 ImmoWertV.

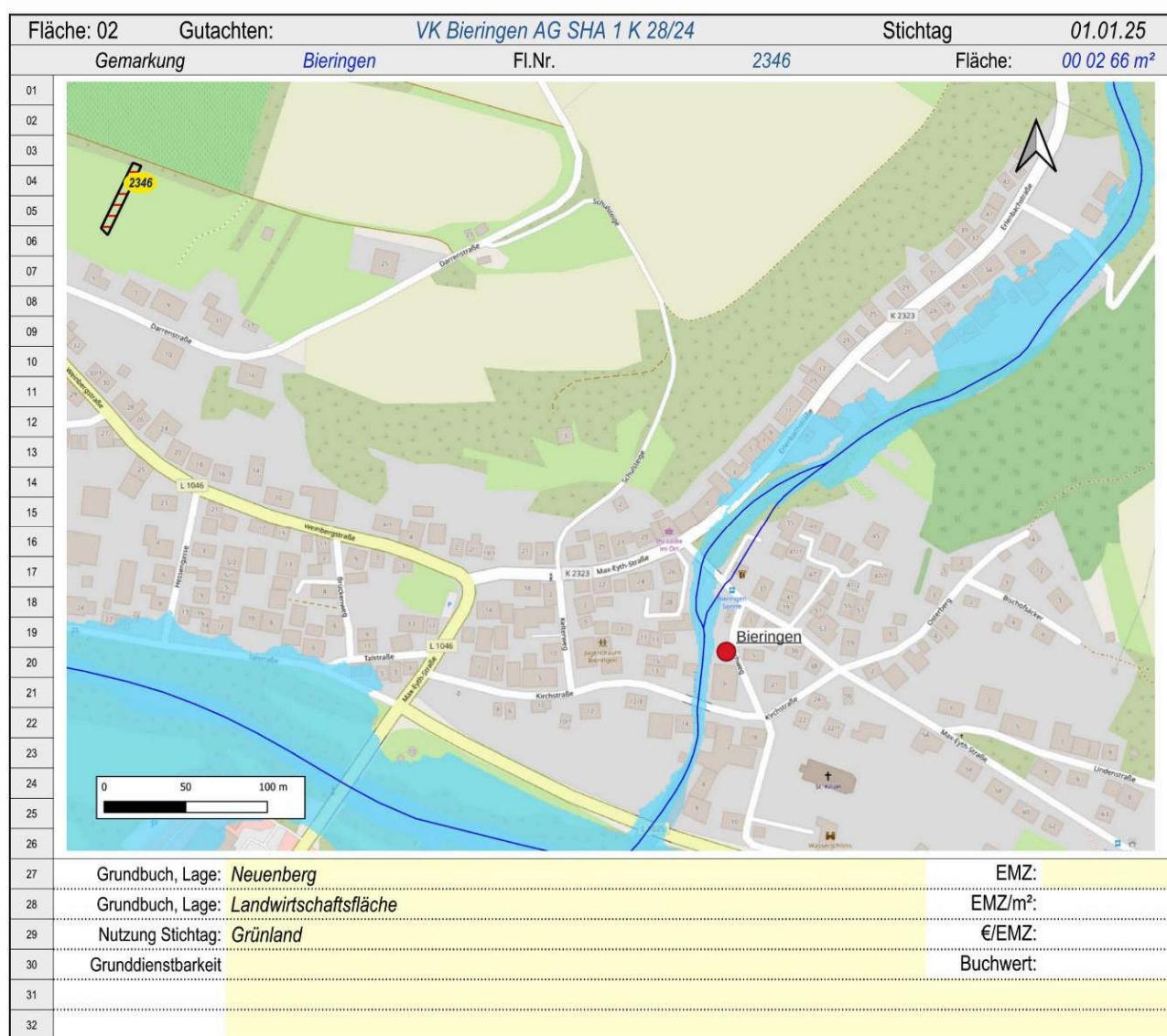


Abbildung 9: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 2346

5.7 Grundstück mit FlNr. 2289, Gemarkung Bieringen

Das 612 m² Bewertungsgrundstück liegt nördlich von Bieringen in einem zusammenhängend bewirtschafteten Grünlandkomplex und hat selbst keine direkte Verkehrsanbindung.

Die Erschließung solcher Flächen wird in vielen Fällen durch ein Überfahrtrecht in dem sogenannten „Servitutenbuch“ gesichert. Inwieweit das für die Fläche zutrifft ist nicht bekannt. Ein dienlicher Eintrag im Bestandsverzeichnis des zugehörigen Grundbuchauszugs findet sich hierzu nicht.

Für die fehlende Zuwegung erfolgt ein entsprechender Wertabschlag nach §8 ImmoWertV, für die Nähe zur dörflichen Bebauung erfolgt ein geringfügiger Zuschlag nach § 3 ImmoWertV.

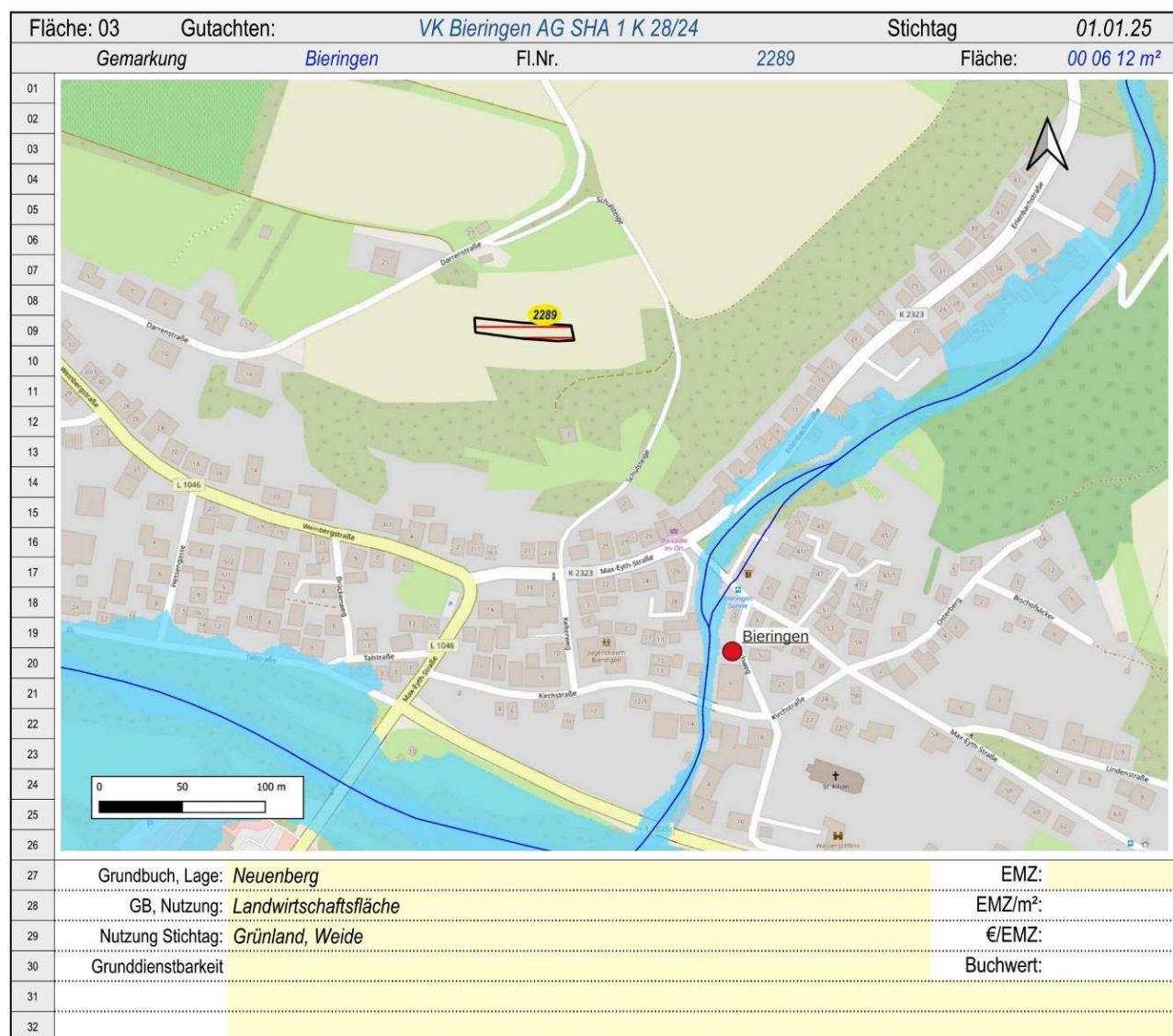


Abbildung 10: Lageplan Gemarkung Bieringen FlNr. 2289