



Lage:

Die Grundstücke liegen in Kesselfeld, einem zur Gemeinde Neuenstein gehörenden Teilort. Kesselfeld ist dörflich veranlagt, die südliche Gemarkungsfläche wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, wie z.B. Acker- und Wiesenbau, aber hauptsächlich Weinbau. Am südlichen Gemarkungsrand gibt es viele Waldflächen. Die Autobahn BAB6 ist über die Anschlussstelle Neuenstein bzw. Kupferzell erreichbar. Nächste größere Städte sind in nördlicher Richtung Künzelsau, in südlicher Richtung Schwäbisch Hall sowie in westlicher Richtung Öhringen und Heilbronn.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in Kesselfeld bzw. Neuenstein vorhanden. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Kesselfeld ist gegeben. Mit dem Bus kann der Bahnhof in Neuenstein angefahren werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Lage, der Grundstückszuschnitt, die Erreichbarkeit und die mögliche Nutzung der einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke näher beschrieben. Außerdem wird angegeben, um welche Art von Boden es sich handelt. In den Anlagen unter Punkt 5 ist der entsprechende Grundbuchauszug sowie die Lagepläne und Fotos zu jedem Flurstück ersichtlich.

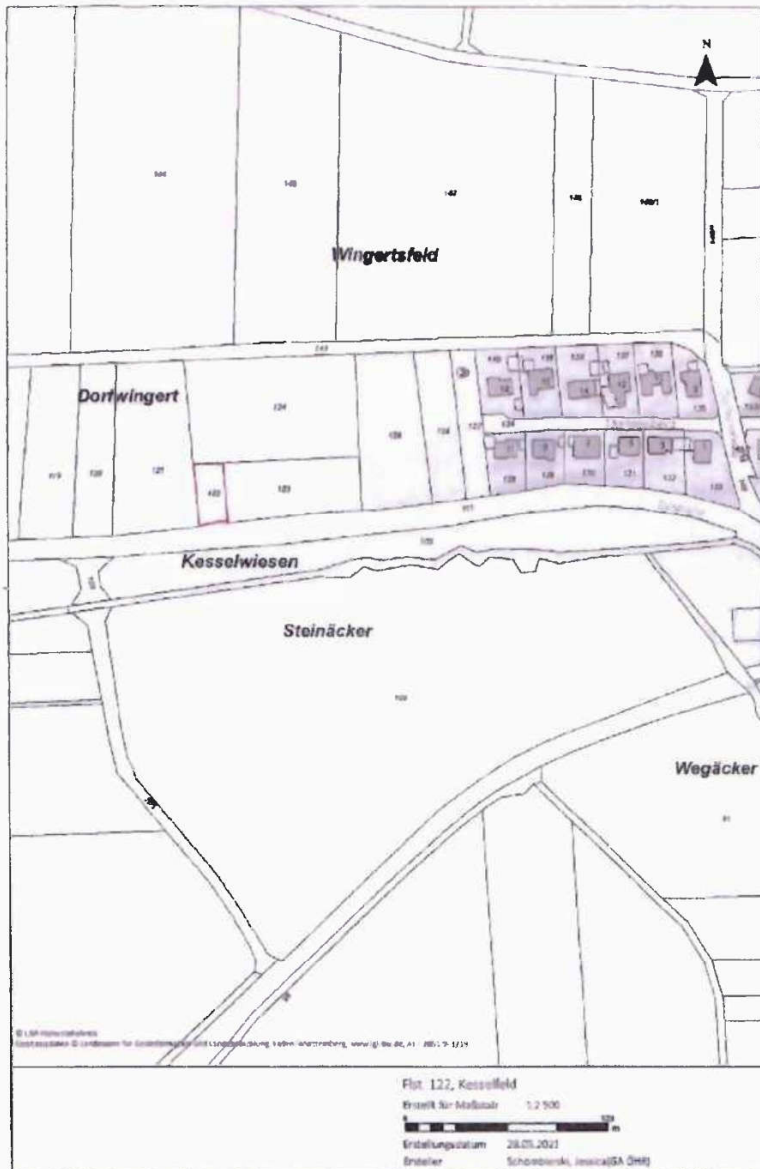
Grundstücksbeschreibung:

Flurstück	Bezeichnung lt. Grundbuch	Beschreibung lt. HOKis	Bemerkungen nach Besichtigung	Bodenart
122	Dorfwingert	Grünland	Das rechteckige Grundstück ist schlecht erschlossen und weist eine Hanglage auf. Teilweise ist Streuobst vorhanden.	Ton

Flurstück-Nr. 44 in Neuenstein-Kesselfeld:

Bei der **Garage** handelt es sich um ein Fachwerkgebäude. Dieses wurde nicht verputzt. Das Satteldach ist mit Pfannenziegeln bedeckt, diese sind teilweise schadhaft. Ebenso sind die Dachrinne sowie die Dachvorsprungsverkleidungsbretter beschädigt. Die Garagentore sowie die Zugangstüre sind aus Holz. Auch diese sind nicht in ordnungsgemäßem Zustand. Die Zufahrt ist nicht befestigt. Der Boden der Garage wurde betoniert und mit Glattstrich versehen. Es wurde eine einfache Holzdecke verbaut. Das Gefach bricht teilweise herab. Über eine Holzterrasse gelangt man zum Spitzboden. Insgesamt ist ein Instandhaltungsrückstau zu verzeichnen.

Flurstück-Nr. 122 in Neuenstein-Kesselfeld



Das 1102 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 411, Gemarkung Kesselfeld, liegt südwestlich des Ortsteils Kesselfeld an einem geteerten Wirtschaftsweg. Nach Südwesten wird das Flurstück 411 von einem geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt und nach Norden schließt sich eine Rebfläche an.

Die Bewertungsfläche fällt leicht nach Südwesten ab, ist klein strukturiert und unförmig. Die Größe und Unförmigkeit fließt mit einem sachlich angemessenen Abschlag in die Wertfindung mit ein. Nach Angaben zum Ortstermin wird die gut erschlossene, ehemalige Rebfläche bereits seit Jahrzehnten als Wiese genutzt. Weshalb das Grundstück als Dauergrünlandfläche eingestuft⁵ wird was in der nachfolgenden Wertfindung entsprechend Berücksichtigung findet.

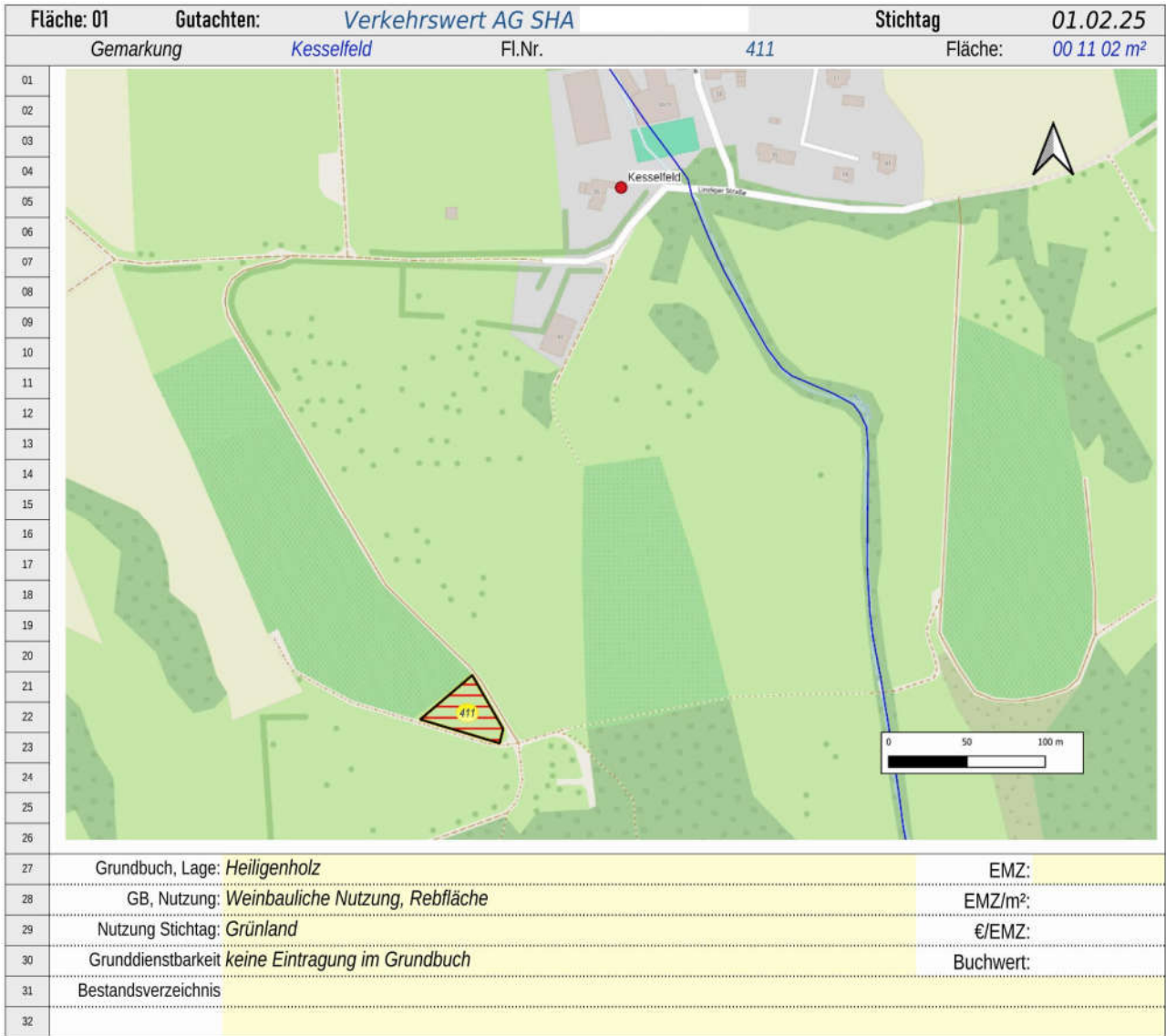


Abbildung 3: Lageplan Gemarkung Kesselfeld FlNr. 411

5 Auskunft Landwirtschaftsamt Hohenlohekreis