

## **4 Lage und Standortbedingungen**

### **4.1 Makrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Marlach, einem Ortsteil der Gemeinde Schöntal im Hohenlohekreis und im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs und gehört zur Region Heilbronn-Franken.

Die Gemeinde Schöntal mit neun Ortsteilen und insgesamt rund 5700 Einwohnern liegt an der Nordwestgrenze des Hohenlohekreises und stellt mit 8165 ha die flächengrößte Kommune dar. In Luftlinie beträgt die Distanz zur südöstlich gelegenen Kreisstadt Künzelsau 15 km und zum Regionszentrum Heilbronn 30 km. Das Bewertungsobjekt im Ortsteil Marlach findet sich rund 11 km von der Kreisstadt entfernt.

Die größeren Dörfer der ländlich geprägten Region reihen sich im unteren Tal der Jagst, die die Gemeinde westsüdlich durchläuft oder liegen in den, dem Fluss zulaufenden, Nebentälern des Sindel- und Erlenbachs.

Wichtige Verkehrsanbindungen bilden die Landesstraßen, L1025, L1046 und L515 zur Anbindung an die westlich verlaufende Autobahn A81 und die östlich verlaufende Bundesstraße B19, die nach Süden in Richtung Autobahn A9 verläuft.

Die nächsten Bahnanschlüsse finden sich im westlichen Möckmühl und in der Kreisstadt Künzelsau. Als weiteres öffentliches Verkehrsmittel steht den Ortsteilen der RegioBus der NVH zur Verfügung.

In Marlach leben rund 460 Einwohner. Die Kinder können hier in den Kindergarten gehen. Die schulischen Einrichtungen finden sich in weiteren Ortsteilen der Gemeinde Schöntal und den angrenzenden Städten.

Das gilt auch für die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Pflegeeinrichtungen und die ärztliche Versorgung.

### **4.2 Mikrolage**

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen findet sich innerörtlich im Ortsteil Marlach und ist mit der Nordseite an der Alleestraße (K2 381) erschlossen. Die durch den Ortsteil führende Kreisstraße K2 381 bildet hierbei eine wichtige Verbindungsstraße zum überregionalen Verkehrsnetz.

Zur Südseite grenzt an dem Bewertungsobjekt der Finkenweg an, der im rechtsgültigen Bebauungsplan „Neue Wiesen 2“ als Anliegerweg für das ausgewiesene Wohngebiet eingebunden ist.

## 6 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Nachfolgend schließt sich nach der Vorgehensweise der Zerlegungstaxe die Einzelbewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke an.

Für wertbestimmende Faktoren wie Erschließung, Größe, Zuschnitt, Lage Nutzungsmöglichkeit und grundbuchliche Grunddienstbarkeiten werden entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Zusätzlich nimmt der Gutachter bei wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb einer Bewertungsfläche eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

Der Gutachter weist darauf hin, kein Forstsachverständiger zu sein und die Bewertung der bewertungsgegenständlichen Waldfläche aus Sicht eines landwirtschaftlichen Sachverständigen vorzunehmen. Als Bodenwert für Forstflächen setzt der Unterzeichner hierzu einen gängigen in der gutachterlichen Praxis verwendeten Abschlag zum bereinigten Durchschnittspreis für landw. Fläche an.

Der aufstehende und besichtigte Baumbestand wird separat bewertet. Die Ermittlung des Verkehrswertes kann sich an nachfolgenden Bewertungsansätzen orientieren:

1. Bestandeskostenwert (eignet sich für junge Bestände, bisher entstandene Kosten)
2. Bestandserwartungswert (Ermittlung des Ertrags zum optimalen Erntezeitpunkt und Kapitalisierung des Ertrags zum Stichtag)
3. Abtriebswert (Ermittlung des Ernteertrags zum Bewertungsstichtag)
4. Kombination von Kosten-, Erwartungs- und Abtriebswerten (Kombination der 3 vorhergehenden Ermittlungswege über Verwendung der „Blumeschen Formel“ zur Ermittlung eines Sachwertes für den Ansatz als Verkehrswert.

Da es sich um einen Bestand mittleren Alters handelt, kommt im vorliegenden Fall die Variante 4 zur Anwendung.

### 6.1 Landw. Anwesen, Gemarkung Marlach, FlNr. 115

Das 1322 m<sup>2</sup> große Anwesen findet sich innerörtlich von Marlach in einem von älteren Hofstellen geprägten Mischgebiet und ist von der Nordseite über die Alleestraße und von der Südseite über den Finkenweg erschlossen. Das bebaute Grundstück stellt ein früheres landwirtschaftliches Anwesen dar, mit älterem Haus und angegliederten Stallungen sowie Scheunen. Die Gebäude stellen sich zur Ostseite überwiegend als Grenzbauten dar. Dabei ist ein süd-östlicher Abschnitt der Scheune auf dem nachbarschaftlichen Flurstück errichtet.

Das Baujahr der aufstehenden Gebäude ist nicht bekannt. Mit Verweis auf Ziffer 1.1 konnte das Wohnhaus von innen besichtigt werden. Die Einschätzung der aufstehenden Wirtschaftsgebäude begrenzt sich überwiegend auf das äußere Erscheinungsbild. Feststellungen der Bauausführung und des Zustandes zum Ortstermin sind unter Ziffern 7.2.1 bis 7.2.3 festgehalten.

Das Wohnhaus ist unbewohnt und zeigt sich in einem überalterten, ungepflegten und nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Zustand. Zum Ortstermin wurde die letzte Renovierung mit vor 1970 geschätzt, was nach optischem Erscheinungsbild auch realistisch erscheint.

Der angebaute Zwischenbau ist ebenfalls im abbruchreifem Zustand. Das gilt nach äußerem Erscheinungsbild auch für den angegliederten Stall.

Der Zustand der beschriebenen Gebäude rechtfertigt bei der Wertfindung nur den Ansatz von Rückbaukosten zur Freilegung des Baugrundstückes. Die Berechnung ist unter Ziffer 7.2.1 zu finden.

Für die übrigen Wirtschaftsgebäude (Scheunen) hat der Verfasser unter Berücksichtigung eines Restnutzungszeitraums von 5 bzw. 10 Jahren einen Sachwert ermittelt. Die Einrichtungen erscheinen für diesen Zeitraum noch kurz bis mittelfristig als Lager und Unterstellplatz brauchbar zu sein.

Ferner zeigte sich zum Ortstermin das Bewertungsgrundstück und soweit einsehbar auch die Gebäudeinnenräume verunreinigt und sehr stark vermüllt.

Die Kosten für den Räumungsaufwand und für die zu erwartende gebührenpflichtige Entsorgung sind mit einem angemessenen sachlichen Zuschlag bei den Rückbaukosten enthalten.

**Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für das bebaute Hofgrundstück, FlNr. 115, Gemarkung Marlach mit einer Größe von 1322 m<sup>2</sup> ein Verkehrswert von ~ 18.500 €.**

## 6.2 Gemarkung Marlach, FlNr. 651

Das Bewertungsgrundstück hat eine Gesamtgröße von 1954 m<sup>2</sup> und liegt südwestlich von Marlach.

Es handelt sich um eine schmal zugeschnittene Grünlandfläche, die insbesondere auf der westlichen Hälfte bereits mit jungem Feldgehölz (Schlehe, Weißdorn, Schwarzdorn, etc.) durchwachsen ist.

Das stark nach Norden abfallende Bewertungsgrundstück ist überwiegend von Wald und Bäumen umgeben. Die Nordseite schließt durch eine sehr stark abfallende Hangkante (mind. 40 m Höhenunterschied) ab.

Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit und Topografie rechtfertigen einen sachlich angemessenen Abschlag zum Vergleichspreis. Begünstigend ist hierbei die gute Erschließung über die Südseite des Bewertungsgrundstückes berücksichtigt.

**Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Grünlandfläche mit FlNr. 651 und 1954 m<sup>2</sup> Größe ein Verkehrswert von ~ 1.900 €.**

## 6.3 Gemarkung Marlach, FlNr. 543

Das Bewertungsgrundstück hat eine Gesamtgröße von 1930 m<sup>2</sup> und liegt südlich von Marlach bzw. Altdorf. Es handelt sich um eine steilhängige Waldfläche mit überwiegendem Laubbestand und einzelnen älteren Kiefern.

Nördlich und südlich des Bewertungsgrundstückes schließen sich weitere Waldflächen an.

Über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist das Waldgrundstück anfahrbar. An der Westseite verläuft ein geteilter Weg. Aufgrund der Steigung ist von dieser Seite der Zugang und eine Bewirtschaftungsmöglichkeit sehr erschwert. Das Bewertungsgrundstück ist keinesfalls befahrbar.

Mit Hinweis auf Ziffer 7.3 wird der Wert des aufstehenden Bestandes auf rund 1.400 € geschätzt.

**Zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Fläche mit FlNr. 543 mit 1930 m<sup>2</sup> und einschließlich Baumbestand ein Verkehrswert von ~ 2.300 €.**