

3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer nicht mehr marktgängigen Bebauung (Liquidationsobjekt). Daher ist von einem unbebauten Grundstück auszugehen, welches sich nach dem Rückbau der momentanen Bebauung als Bauplatz für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus eignet.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 37 handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem beigelegten Katasterauszug ersichtlich. Vgl. Anlage 1

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe:	ca. 45 m
Grundstücksbreite:	ca. 25 m
Grundstücksbreite Straße:	ca. 29 m
Grundstücksgröße:	1.087 m ² (lt. Grundbuch)

Grundstücksausnutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,15 (Vgl. Anlage 5)
Wertrelevante Geschossflächenzahl: (WGFZ):	0,4 (Vgl. Anlage 5)

Topographie des Grundstücks: Das Grundstück verläuft von der Straße aus die ersten ca. 18 m ebenerdig und fällt dann bis zur nördlichen Grundstücksgrenze teils steil ab.

Ausrichtung des Grundstücks: Das Grundstück sowie der Garten sind von der Straße kommend nach Norden ausgerichtet.

Aufteilung des Grundstücks: Im vorderen straßenseitigen Grundstücksbereich befindet sich ein Einfamilienhaus sowie linksseitig des Gebäudes Teile der Bodenplatte einer bereits zurückgebauten Scheune. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich Grünflächen.

Nachbarbebauung: Das Grundstück grenzt südlich an die Röttinger Straße, östlich und westlich an ähnlich gestaltete Grundstücke, welches mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht größtenteils aus freistehenden Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Grenzbebauung, Zäune und Bepflanzungen (Sträucher, Bäume und Hecken) eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen
/ Baugrund- und
Bodenverhältnisse:

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Bopfingen vom 05.09.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.