

1.4 Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten

Basis der Bodenwertermittlung sind die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 die für Innen- und Außenbereichsgrundstücke weiterhin stabil erscheinen. Die Außenbereichsgrundstücke sind nach Angabe der Behörde nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans. Nach Flurstücknachweisen handelt es sich um Landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Flst. 15 Dettinger Straße liegt in der Ortschaft. Dabei handelt es sich um ein gefangenes Grundstück ohne Baulast (z.B. Geh- und Fahrrecht) und nach Landesbauordnung BW sowie nach BauGB und KAG als nicht erschlossen. Es besteht eine Dorfbildsatzung die nicht dem Planungsrecht dient sondern lediglich für die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltung dient. Somit wird der Bodenrichtwert Bauland als Basis der Bewertung herangezogen abzgl. Abschlag für hausnahes Gartenland, siehe Bodenwertermittlung. Laut Angabe beim Ortstermin liegt das Flst. 19 (Nachbargrundstück) angrenzend an den Krebsbach und Flst. 15 in der Hochwassergefahrenkarte HQ100.

Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufs und Nutzung wird auf das/die Fotos, des Grundstückszuschnitts auf den Katasterplan in der Anlage verwiesen. Die Angaben im Gutachten erfolgten auf Befragung der anwesenden Miteigentümer im Ortstermin.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rottenburg a.N. (ca. 45.000 Einwohner); Ortsteil Hemmendorf (ca. 850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Tübingen, Reutlingen, Albstadt <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 27 Stuttgart-Tübingen-Hechingen <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Stuttgart-Rottweil, Anschlussstelle Horb a.N., Seebronn <u>Bahnhof:</u> Tübingen, Rottenburg a.N. <u>Flughafen:</u> Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:	Flst. 15 Dettinger Straße Ortsrand Flst. 3726 und 1956 im Außenbereich, siehe LIKA
-------	---

Topografie: eben bis Hanglage, siehe Fotos in der Anlage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: auf das jeweilige Liegenschaftskataster in der Anlage wird verwiesen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Wegeart: Flst. 15 Dettinger Straße, gefangenes Grundstück d.h. keine Erschließung, siehe auch Hinweis unter Pkt. 1.4
Außenbereichsgrundstücke vorwiegend unbefestigte Wegererschließung, siehe Katasterpläne und tlw. Fotos in der Anlage (siehe auch Einzelbeschreibungen bei Bodenwertermittlungen)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine erkennbar bzw. keine vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Gebäudes Flst. 13 zu Flst. 15, siehe LIKA

Altlasten: die Grundstücke wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung werden nicht belastete Grundstücke angenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden-(Baugrund-) und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.01.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hemmen-dorf, Blatt 609 folgende Eintragung:
- lfd. Nr. 8 zu 7 betr. Flst. 3726, Überfahrtsrecht siehe Serv. Buch Bl. 34. in der Anlage, Altdeutsche Schrift kann vom Sachverständigen nicht gelesen werden, keine weiteren Aussagen möglich.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gericht schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Siehe auch Hinweis auf Serv. Buch Blatt 34.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Flst. 15 Dettinger Straße liegt in der Ortschaft. Dabei handelt es sich um ein gefangenes Grundstück ohne Baulast (z.B. Geh- und Fahrrecht) und nach Landesbauordnung BW sowie nach BauGB und KAG als nicht erschlossen. Es besteht eine Dorfbildsatzung die nicht dem Planungsrecht dient sondern lediglich für

die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltung dient.
Der Bereich des/r Bewertungsobjekte/s Flst. 3726 und 1956 liegt/en nach Angabe der Behörde nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans. Es wird angenommen dass es sich in diesem Gebiet um Landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Dorfbildsatzung:

Das Bewertungsobjekt Flst. 15 Dettinger Straße liegt im Bereich einer Dorfbildsatzung (Gestaltungssatzung), auf diese bei der Behörde wird verwiesen. Siehe auch Hinweis unter Pkt. 1.4.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

beitragsrechtlicher Zustand:

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im **Außenbereich** besteht generell keine Beitragspflicht, sofern sie weder bebaut noch an die öffentliche Kanalisation oder Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. Eine Beitragspflicht für landwirtschaftliche Grundstücke hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Beitragspflicht nur im bauplanungsrechtlichen **Innenbereich** zum Tragen kommt und mit einer baulichen Nutzbarkeit in Verbindung stehen muss. Dies trifft nach Auffassung des Sachverständigen auch für das gefangene Flst. 15 Dettinger Straße zu

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzungen und Vermietungssituation/Verpachtungen

Flst. 15 Dettinger Straße wird als hausnahes Gartenland vom Flst. 19 genutzt und gepflegt.

Die Grundstücke Flst. 3726 und 1956 sind unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen (Grünland vermutlich/tlw. mit Obstbäumen und Ackerland) genutzt und sind kostenfrei wegen der Pflege verpachtet.

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts Flst. 15

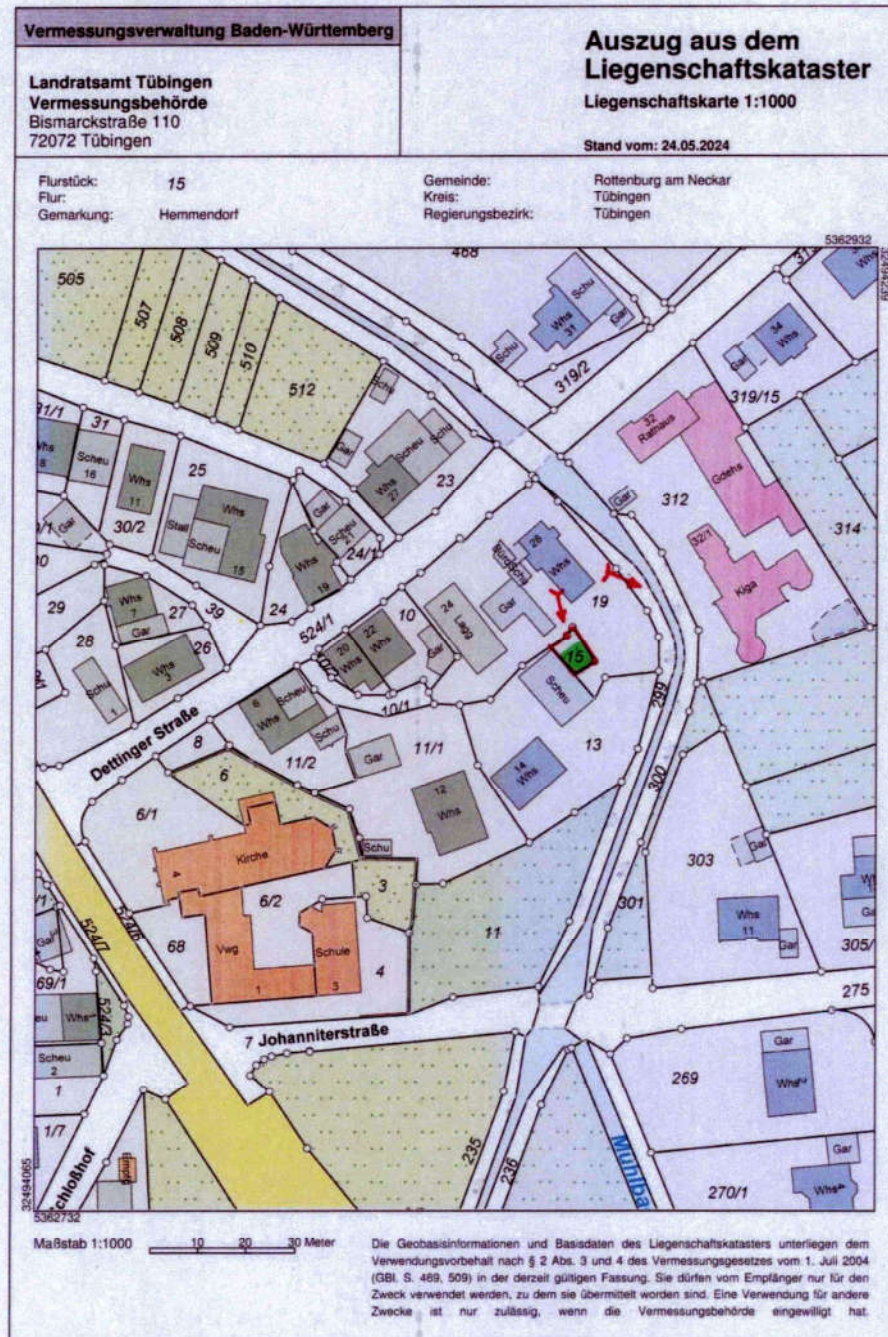
Seite 1 von 1



(lizenziert über geoport)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

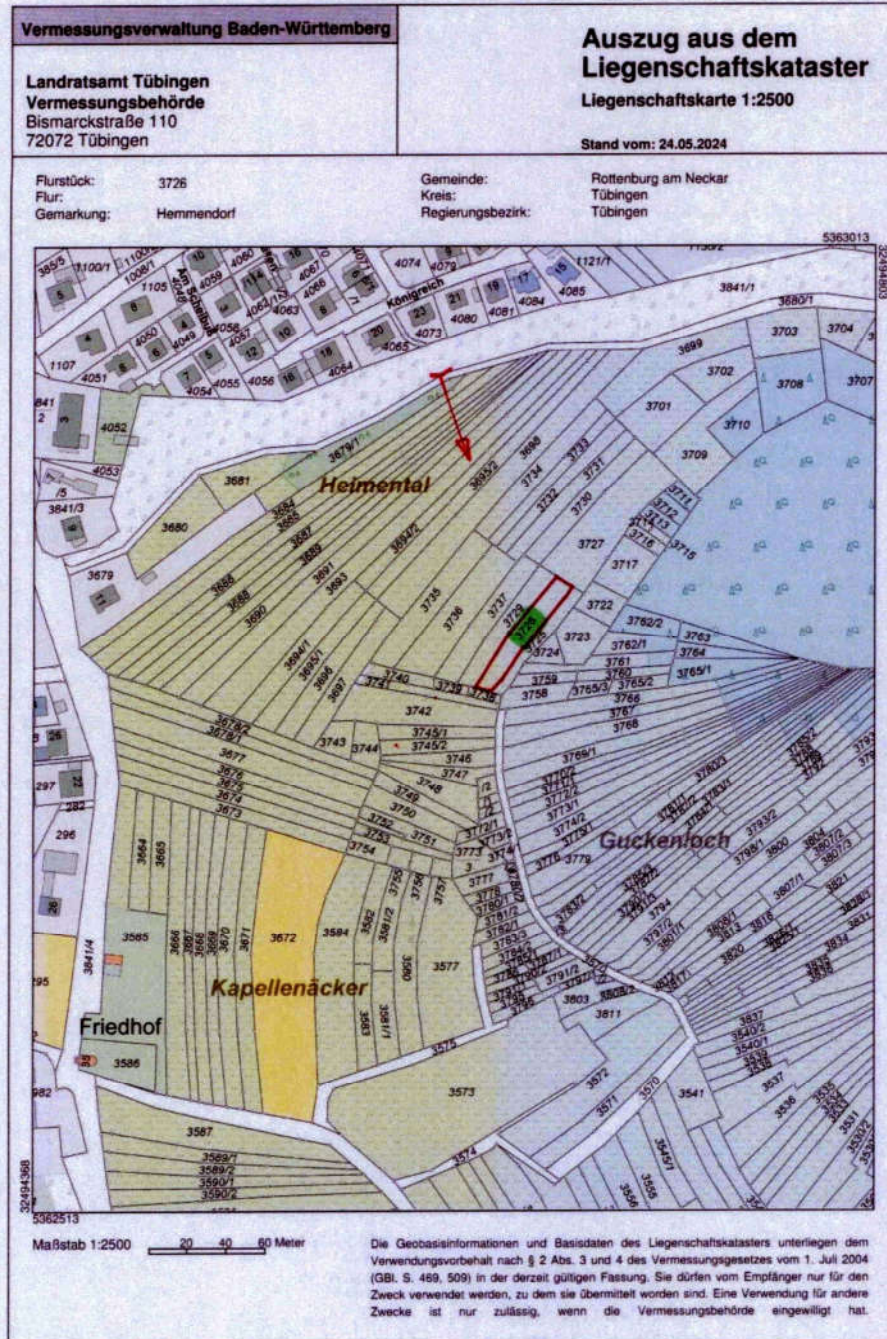
Seite 1 von 3



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 15

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

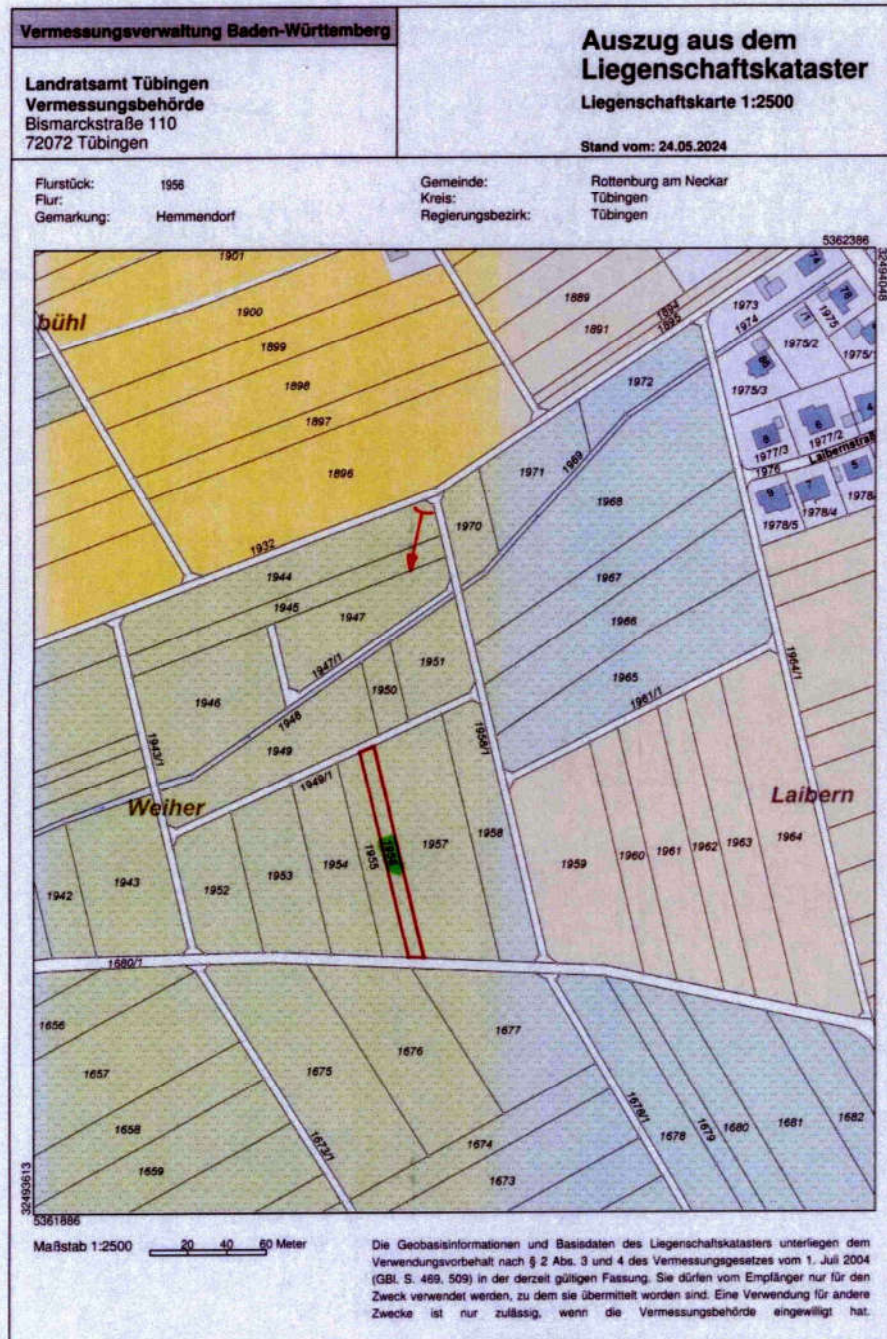
Seite 2 von 3



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 3726

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 3 von 3



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen) Flst. 1956