

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Ammerbuch (ca. 11.500 Einwohner); Ortsteil Entringen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Tübingen, Reutlingen, Herrenberg <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 27 Stuttgart-Tübingen, L 296 Tübingen-Ammerbuch-Herrenberg <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Stuttgart-Rottweil, Anschlussstelle Herrenberg <u>Flughafen:</u> Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:	alle Grundstücke im Außenbereich, siehe Übersichtskarte
Topografie:	fast eben bis Hanglage, siehe Fotos in der Anlage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgrößen:</u> siehe unter Angaben zu Bewertungsobjekten <u>Bemerkungen:</u> tlw. unregelmäßige Grundstücksform/en, siehe Katasterpläne in der Anlage
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Wegeart:	vorwiegend befestigte und unbefestigte Wegerschließung, tlw. nicht über Wegenetz anfahrbar, siehe Katasterpläne und tlw. Fotos in der Anlage (siehe auch Einzelbeschreibungen bei Bodenwertermittlungen und Pkt. 1.3)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine erkennbar bzw. keine vorhanden
Altlasten:	die Grundstücke wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung werden nicht belastete Grundstücke angenommen.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.01. und 03.02.2020 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Entringen, Blatt 70914 folgende Eintragung:
- lfd. Nr. 1, Zwangsversteigerungsvermerk für alle beauftragte Bewertungsgrundstücke, wie benannt.

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das jeweilige Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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: Die jeweiligen Baulastenverzeichnisse enthalten keine Eintragungen gemäß Auskunft der Gemeinde Ammerbuch vom 14.01.2020.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Bereiche der Bewertungsobjekte sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche genutzte Flächen dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher 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.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen 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 und schriftlich eingeholt.

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

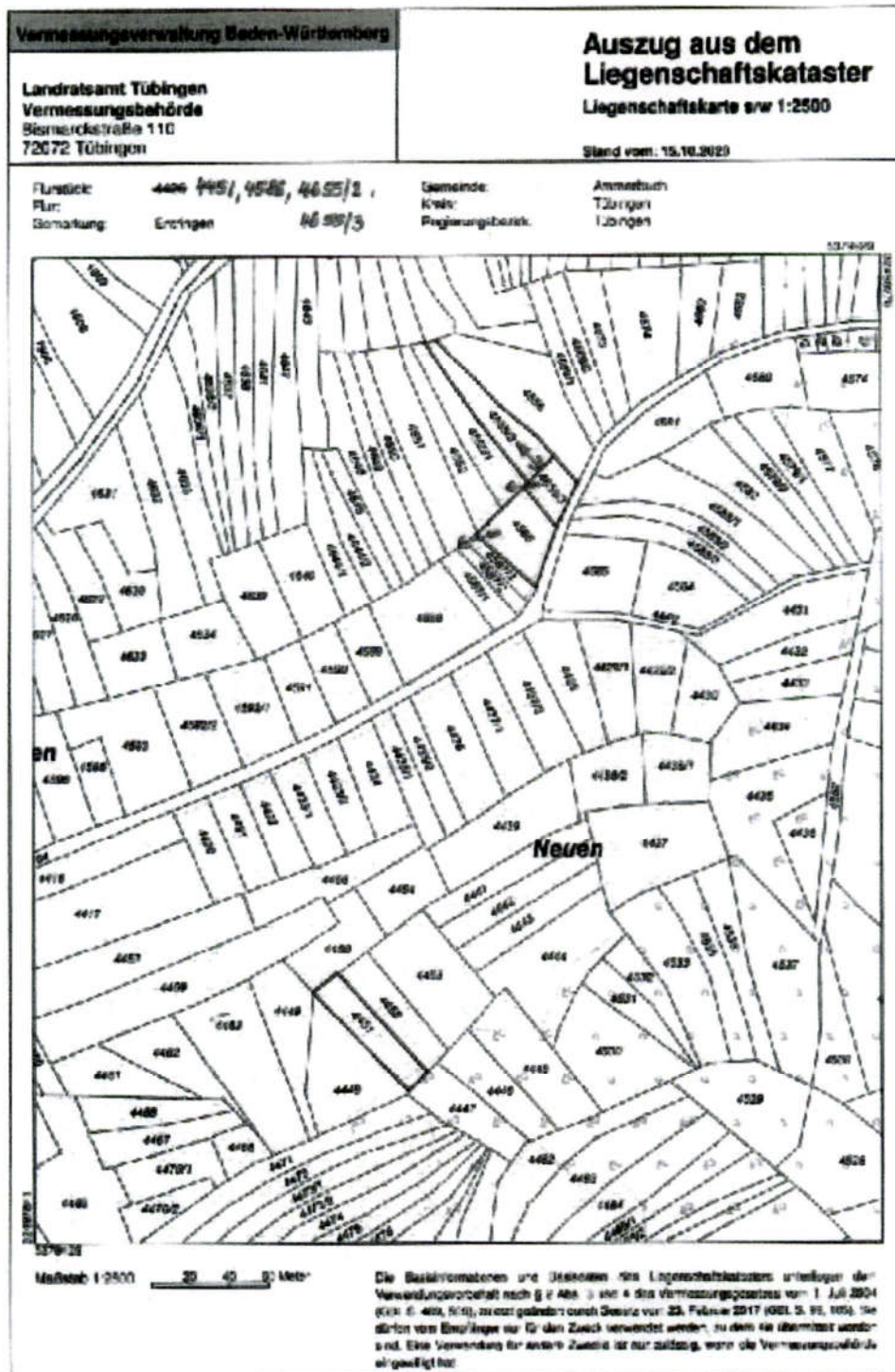
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen (Grünland und Ackerland, tlw. Laub- und Nadelholz) genutzt.

Die Bewertungsobjekte sind derzeit tlw. verpachtet, siehe Bodenwertermittlungen.

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

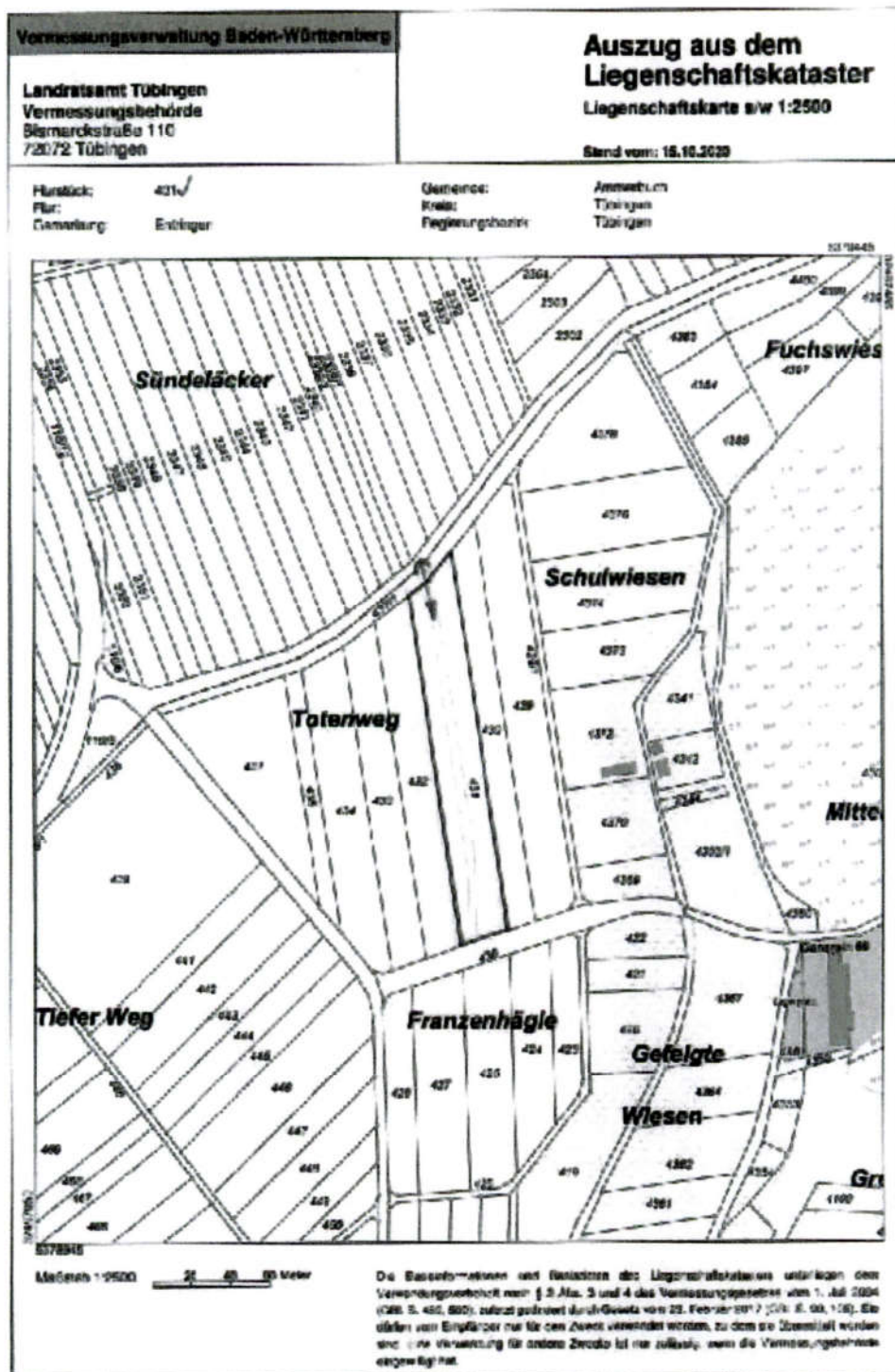
Seite 1 von 5



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 4451, 4586, 4655/2, 4655/3

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

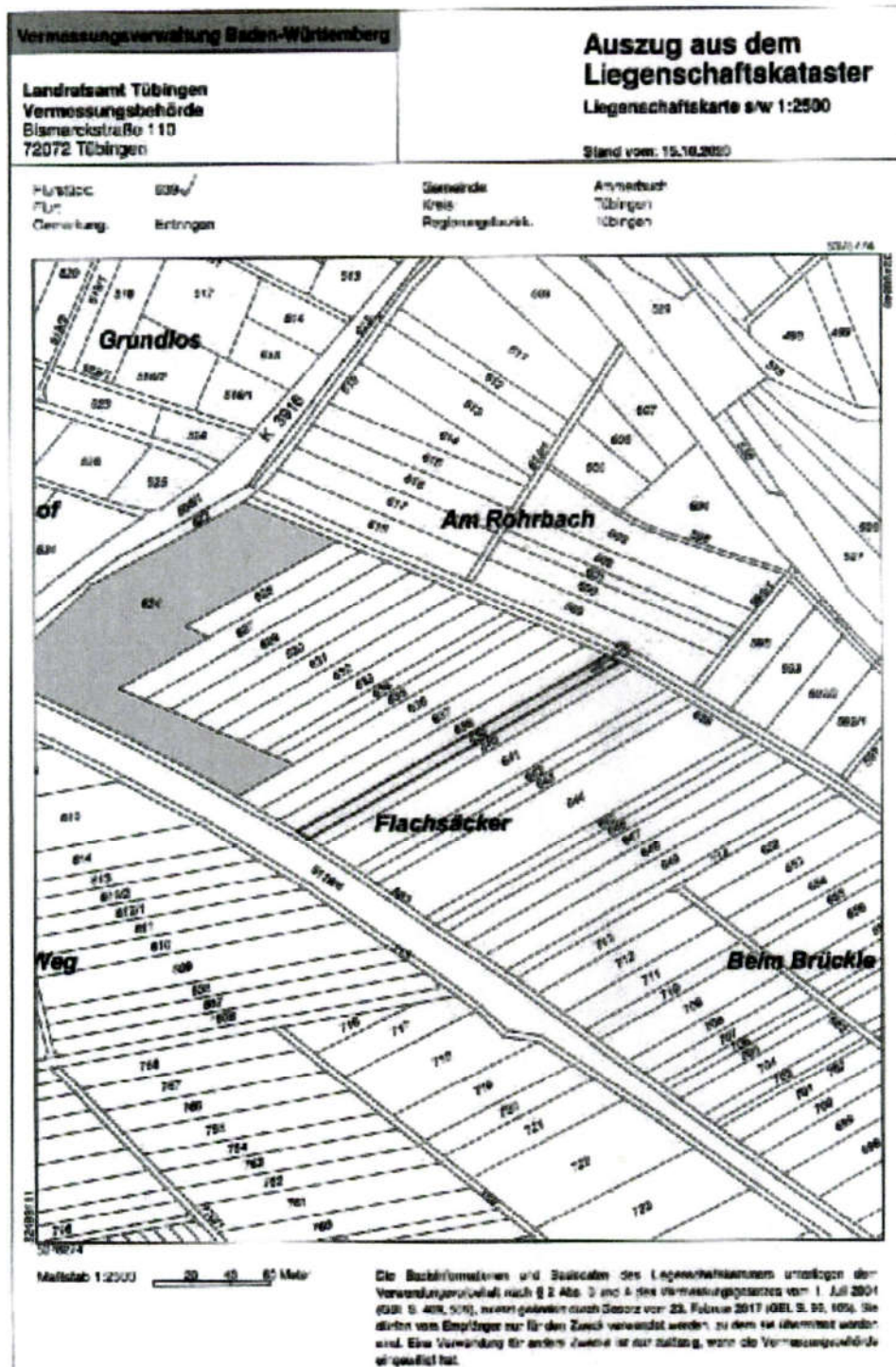
Seite 2 von 5



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 431

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

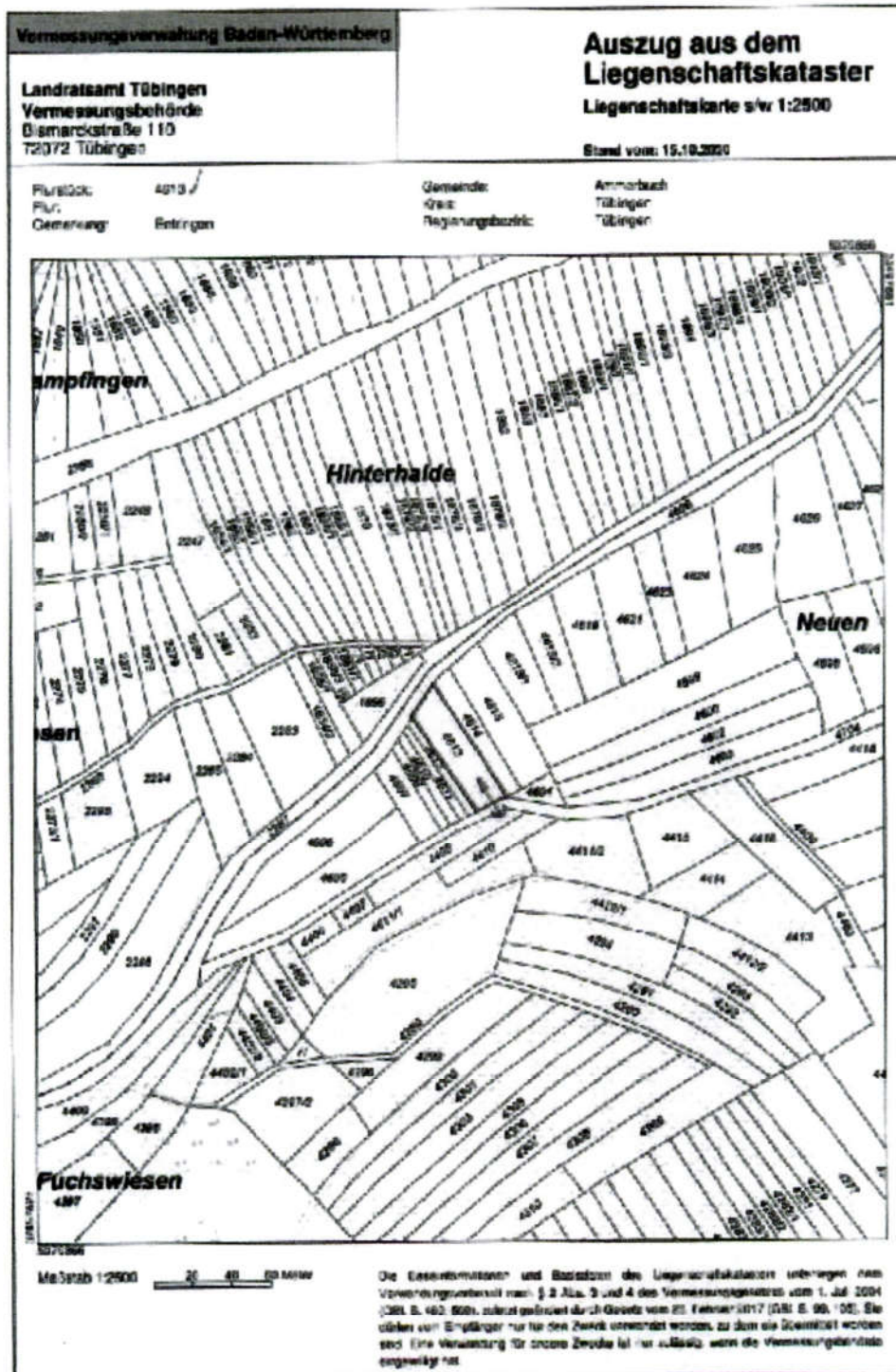
Seite 3 von 5



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 639

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

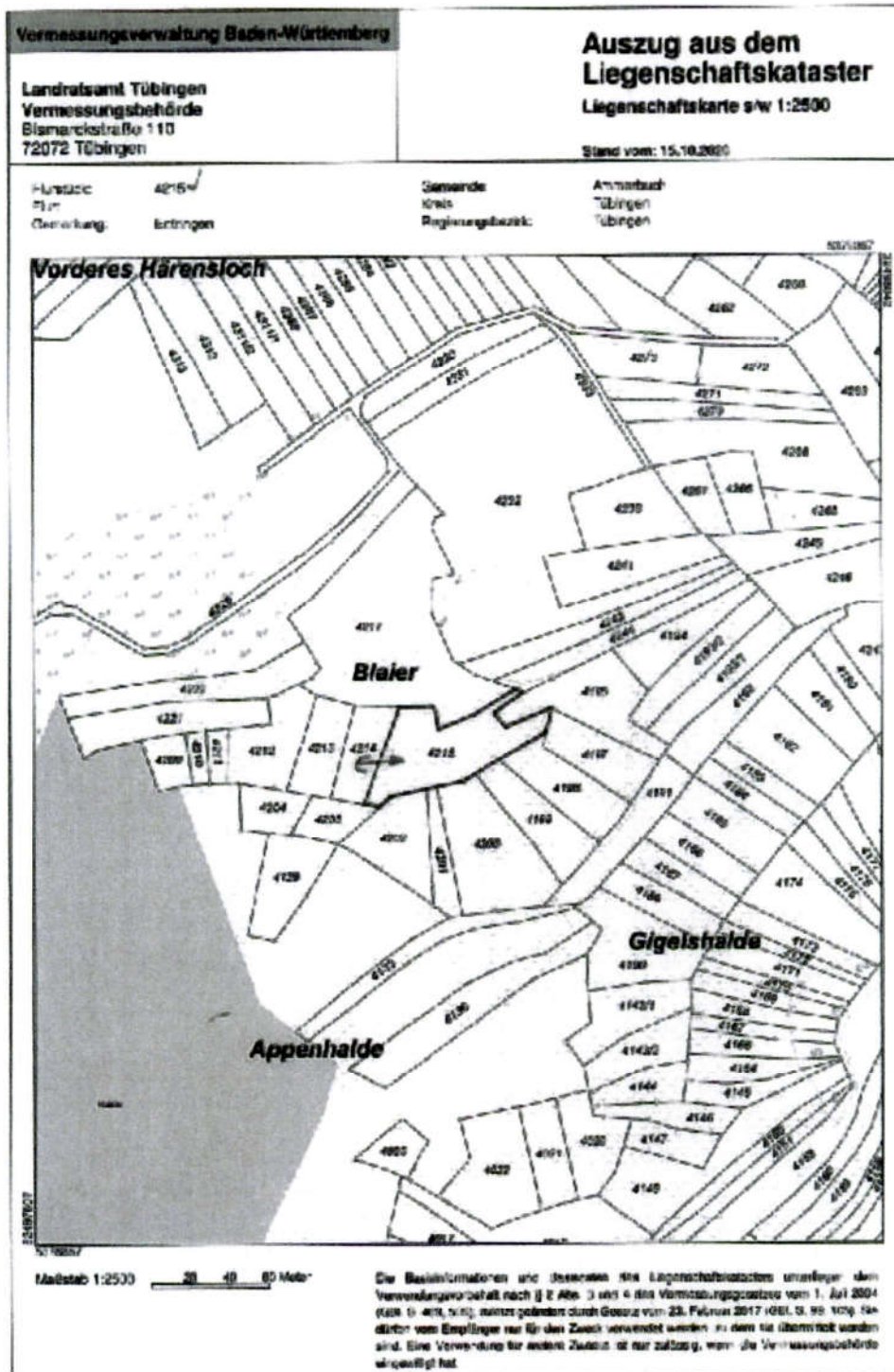
Seite 4 von 5



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 4613

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

Seite 5 von 5



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 4215

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Übersicht der regionalen Lage der Bewertungsobjekte

Seite 1 von 1



(lizenzziert über Landratsamt Tübingen)