

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung:

Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Schwäbisch Hall

Gemeinde: Untermünkheim

2.2 Gestalt und Form

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften, Grundstücksmerkmale der Flurstücke

Flurstück Nr.:	Nutzung	Grundstücksmerkmale	GZ AZ
114/2	Grünland Unland	Morgenrain ist über einen teilweise befestigten Wirtschaftsweg Zufahrbar, Nordhanglage, unregelmäßiger Zuschnitt, schwer zu bewirtschaften – vorzugsweise Weidewirtschaft, Außenbereich nach § 35 BauGB, Grünlandanteil lt. Flurstücksnachweis 1.146 m ² , Anteil Unland 175 m ² , Gesamtfläche 1.321 m ² .	25
890	Ackerland	Sandmorgen ist über einen asphaltierten Wirtschaftsweg Zufahrbar, Neigung in Richtung Südwesten, fast rechteckig geschnitten, Außenbereich nach § 35 BauGB, das Grundstück liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet, Ackerland mit 4.658 m ² Fläche.	
664	Grünland	Giesswiesen ist über einen asphaltierten Wirtschaftsweg Zufahrbar, ebenes Gelände fast rechteckig geschnitten, Außenbereich nach § 35 BauGB, das Grundstück liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet, Grünland mit 2.174 m ² Fläche.	53

Grund/Grundwasser: Ob auf dem zu bewertenden Grundstück Aufschüttungen-/Verfüllungen vorgenommen worden sind ist mir von den am Verfahren Beteiligten nicht mitgeteilt worden.

Altlasten/Ablagerungen: Von der Gemeinde Untermünkheim habe ich diesbezüglich keine Auskunft erhalten.

Immissionen: Einflüsse wesentlicher Immissionen auf die zu bewertenden Grundstücke sind mir nicht bekannt.

2.3 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Herschvermerk:
Keine Eintragungen ersichtlich.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:
Lfd.-Nr.: 2 – Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Sonstige nicht eingetragene Lasten sowie Verunreinigungen sind mir von den am Verfahren Beteiligten nicht mitgeteilt worden. Auftragsgemäß habe ich diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Planungs- und baurechtliche Situation / vorhandene Bebauung

Außenbereich nach § 35 BauGB

Baulasten: Von der Gemeinde Untermünkheim habe ich diesbezüglich keine Auskunft erhalten.

Denkmalschutz: Von der Gemeinde Untermünkheim habe ich diesbezüglich keine Auskunft erhalten.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Planungsrecht: § 35 BauGB Außenbereich

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Fragen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation sind von mir schriftlich an die Gemeinde Untermünkheim mit Datum 16. Juli 2024 gestellt worden.

2.7 Derzeitige Nutzung

Die zu bewertenden Flurstücke werden als Acker- und Grünland genutzt. Pachtverträge sind mir von den am Verfahren Beteiligten nicht vorgelegt worden.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen - entfällt

3.2 Baubeschreibung – entfällt

3.3 Außenanlagen

Augenscheinlich konnte ich bei der Ortsbesichtigung keine werthaltigen baulichen Anlagen feststellen. Von den am Verfahren Beteiligten ist mir diesbezüglich nichts mitgeteilt worden.

3.4 Nutzung der Grundstücke – Acker- und Grünland

3.5 Baulicher Unterhaltungszustand – entfällt

3.6 Beurteilungen - Marktsituationen

Marktanalyse - Marktgängigkeit:

Angebote und Nachfragen nach Landwirtschaftsflächen sind in den Medien vereinzelt am Markt zu finden.

Käufermarkt:

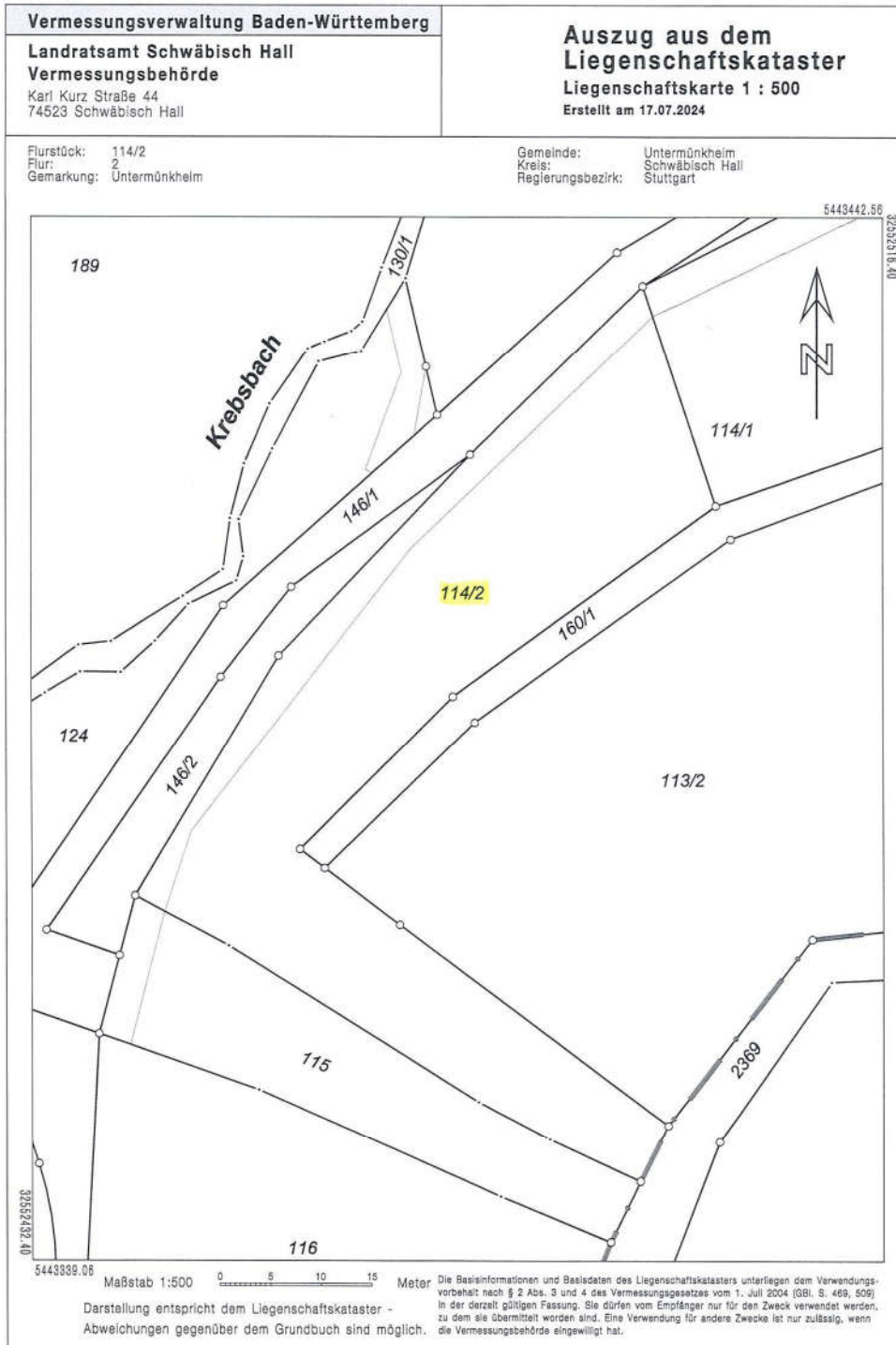
Aussagefähige Vergleichspreise sind aus der Kaufpreissammlung vom Amt für Landwirtschaft Ilshofen nicht zu entnehmen.

Zukünftige Entwicklungen:

Gesicherte Informationen, die den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen nicht bekannt.

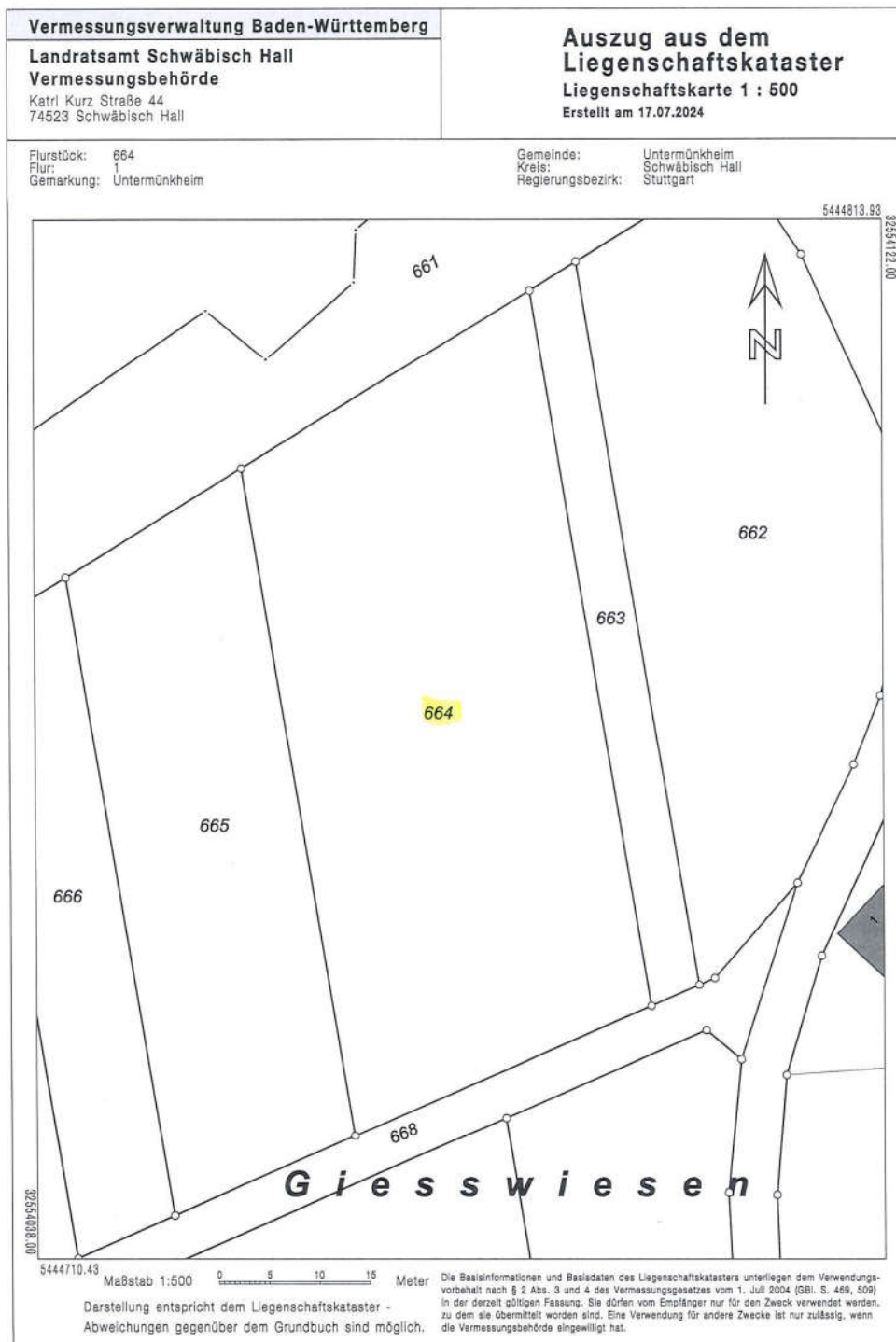
Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 23
 Datum: 13.01.25
 AZ: 00425



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 25
Datum: 13.01.25
AZ: 00425



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 27
Datum: 13.01.25
AZ: 00425

