

1.3 Hinweise zum Gutachten

Basis der Bodenwertermittlung sind die Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 die für die Außenbereichsgrundstücke weiterhin stabil erscheinen. Zur besseren Übersicht der ca. Entfernung der einzelnen Grundstücke zur Ortschaft Breitenholz wird auf die zwei Übersichtspläne aus dem Kataster in der Anlage verwiesen. Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufs wird auf die Fotos, des Grundstückszuschnitts auf die Katasterpläne und der einzelnen Schutzgebiete auf die Übersichtsliste in der Anlage verwiesen. Die Angaben im Gutachten erfolgte auf Befragung der Parteien im Ortstermin. Die im v.g. Grundbuch Bestandsverzeichnis eingetragenen Überfahrtsrechte werden nicht separat berechnet da eine Wegerschließung nach Auffassung des Sachverständigen mit dem Bodenrichtwert abgegolten ist. Die Überfahrtslast/en hingegen stellen für das/die betreffende/n Grundstück/e eine Belastung und/oder Einschränkung wegen der Befahrbarkeit auf dahinterliegende Fremdgrundstücke dar und erhalten dementsprechend einen Abschlag am Bodenwert, siehe jeweilige Bodenwertermittlung. Für das Bewertungsgrundstück Flst. 777 ist weder im v.g. Grundbuch ein Überfahrtsrecht über das davorliegende Grundstück Flst. 777/1 Raiffeisenstraße 36 eingetragen noch im Baulastenverzeichnis ein Vermerk betr. beider Grundstücke. Weitere Recherchen konnten hierzu und derzeit nicht durchgeführt werden.

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 Breitenholz
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 Übersichtskarten
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. Überfahrtsrecht und Überfahrtslasten, siehe Katasterpläne und tlw. Fotos in der Anlage (siehe auch Einzelbeschreibungen bei Bodenwertermittlungen)
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 Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 28.01.2020 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ammerbuch-Breitenholz, Blatt 6041 folgende Eintragungen: - lfd. Nr. 1 zu BV 2 (Flst. 1649/3), Überfahrtslast von Parz. 1655 und 1602, - lfd. Nr. 2 zu BV 4 (Flst. 1742), Überfahrtslast von Parz. 1741 bis 1739, - lfd. Nr. 4 zu BV 4 (Flst. 1218), Überfahrtslast von Parz. 1217, - lfd. Nr. 6, Zwangsversteigerungsvermerk für alle beauftragte Bewertungsgrundstücke. <u>Auf das Grundbuch wird zusätzlich verwiesen.</u>
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 die Bewertungsobjekte in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.
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 <u>keine</u> 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 Flächen (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

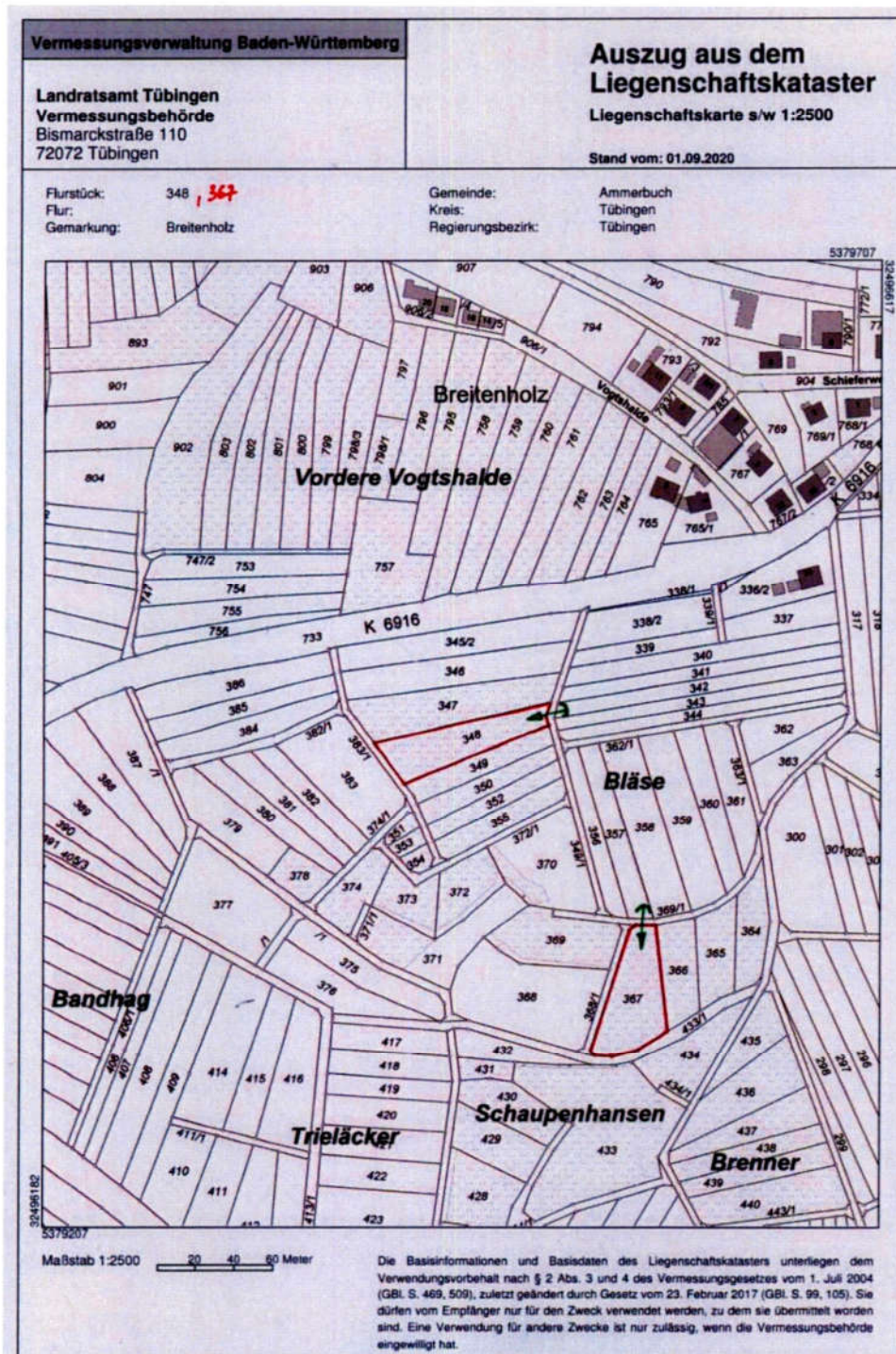
Die Grundstücke sind unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen (Grünland und Ackerland) genutzt.

Die Bewertungsobjekte sind derzeit tlw. verpachtet, siehe Bodenwertermittlungen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A, Flst. 348	unbebaut (Grünland/Unland)	1.553 m ²
B, Flst. 1649/3	unbebaut (Grünland)	1.681 m ²
C, Flst. 887/2	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.124 m ²
D, Flst. 1742	unbebaut (Grünland (Weide))	1.110 m ²
E, Flst. 941	unbebaut (Acker)	2.324 m ²
F, Flst. 1213/1	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.115 m ²
G, Flst. 1213/2	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.115 m ²
H, Flst. 947	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.044 m ²
I, Flst. 946	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	994 m ²
J, Flst. 1218	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.462 m ²
K, Flst. 367	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.743 m ²
L, Flst. 1216	unbebaut (Grünland)	1.321 m ²
M, Flst. 1039	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.823 m ²
N, Flst. 659	unbebaut (Acker)	1.334 m ²
O, Flst. 492	unbebaut (Acker)	980 m ²
P, Flst. 485	unbebaut (Acker)	1.084 m ²
Q, Flst. 777	unbebaut (Grünland)	2.265 m ²
R, Flst. 1066	unbebaut (Grünland)	1.396 m ²
S, Flst. 824	unbebaut (Acker)	1.215 m ²
T, Flst. 815/2 (1502 m ²) + Flst. 818 (544 m ²)	unbebaut (Acker)	2.046 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		28.729 m ²

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

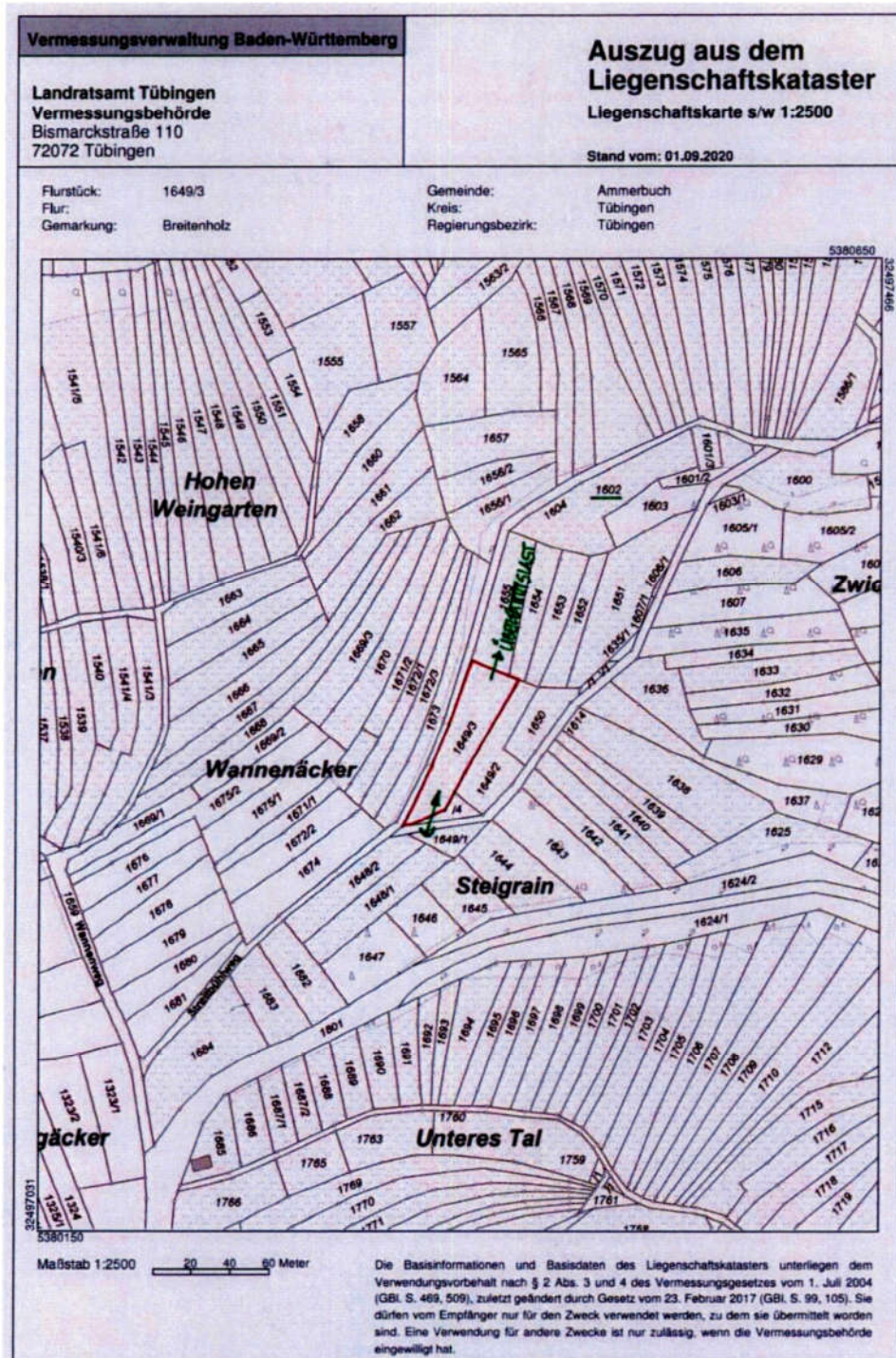
Seite 1 von 8



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen) Flst. 348, 367

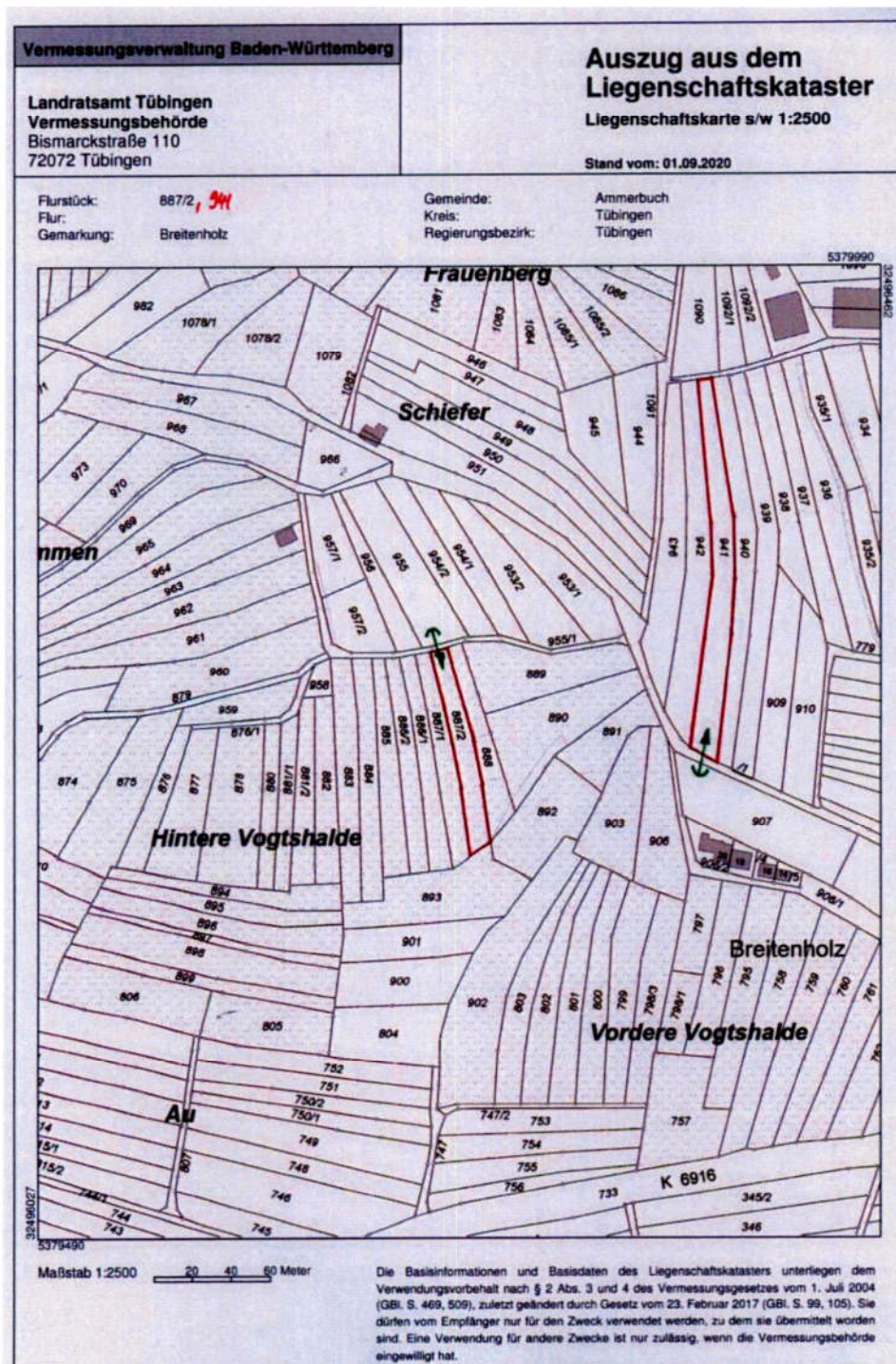
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

Seite 2 von 8



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

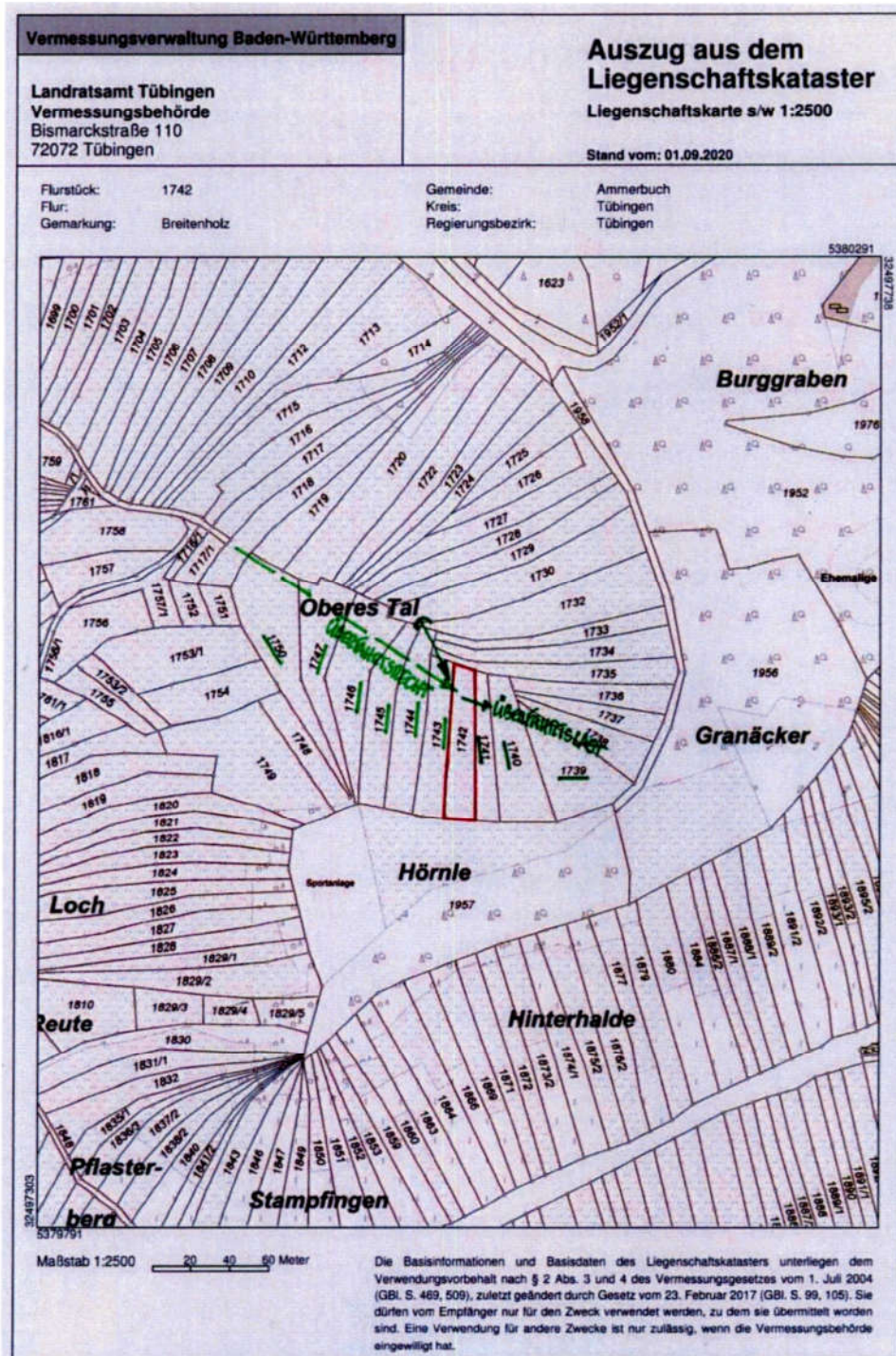
Seite 3 von 8



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen) Flst. 887/2, 941

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

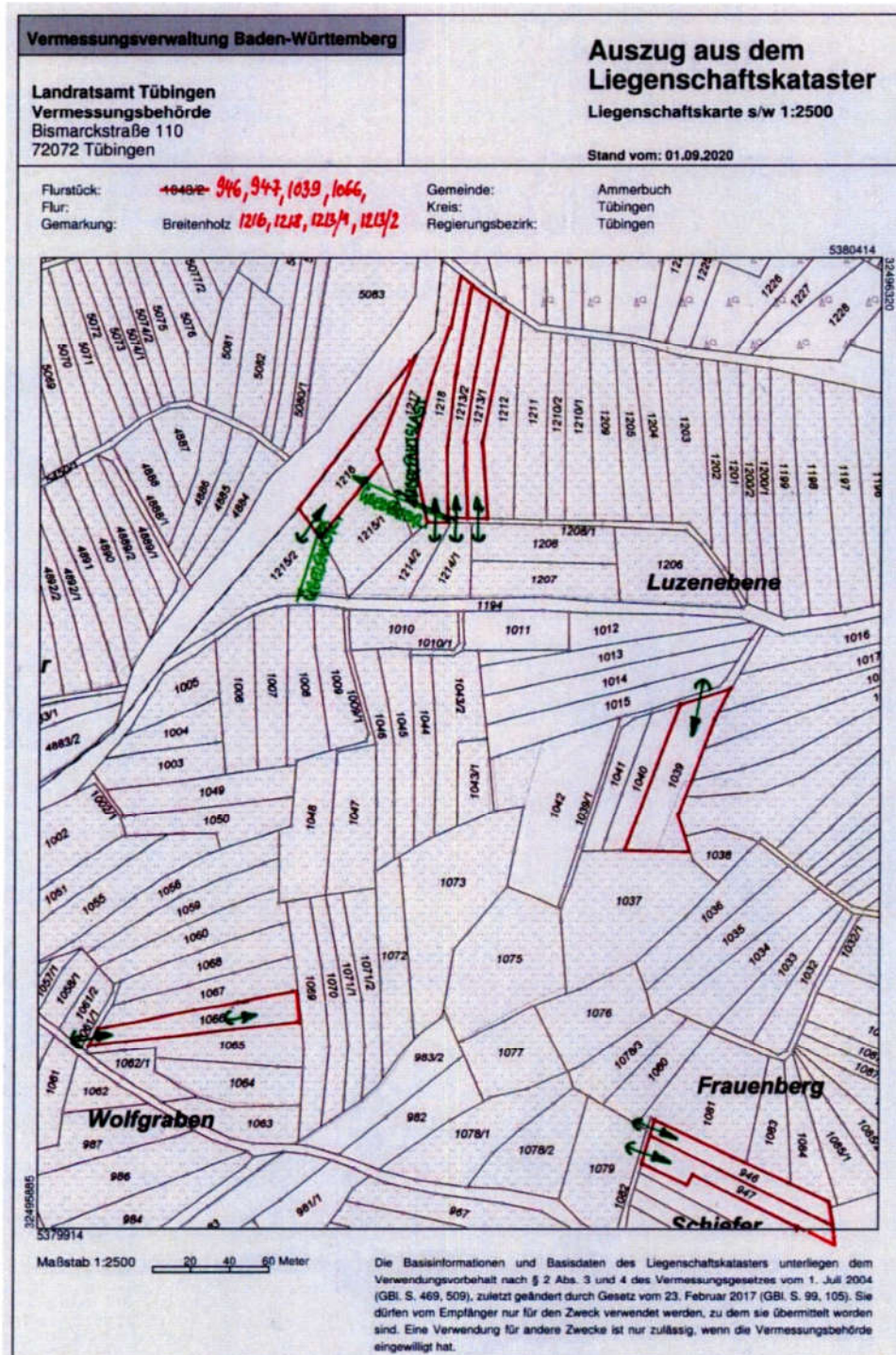
Seite 4 von 8



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 1742

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

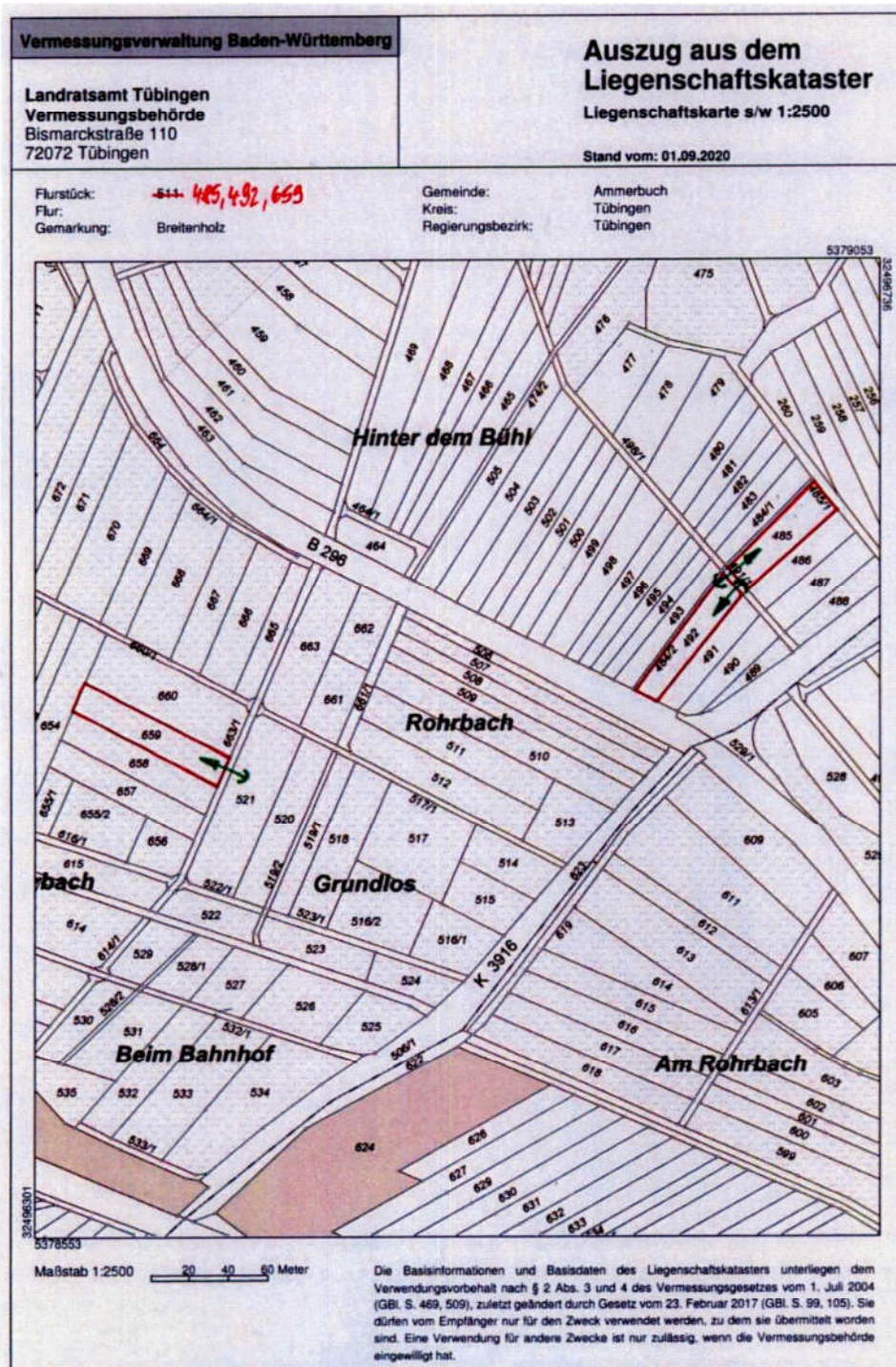
Seite 5 von 8



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 946, 947, 1039, 1066, 1216, 1218, 1213/1, 1213/2

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

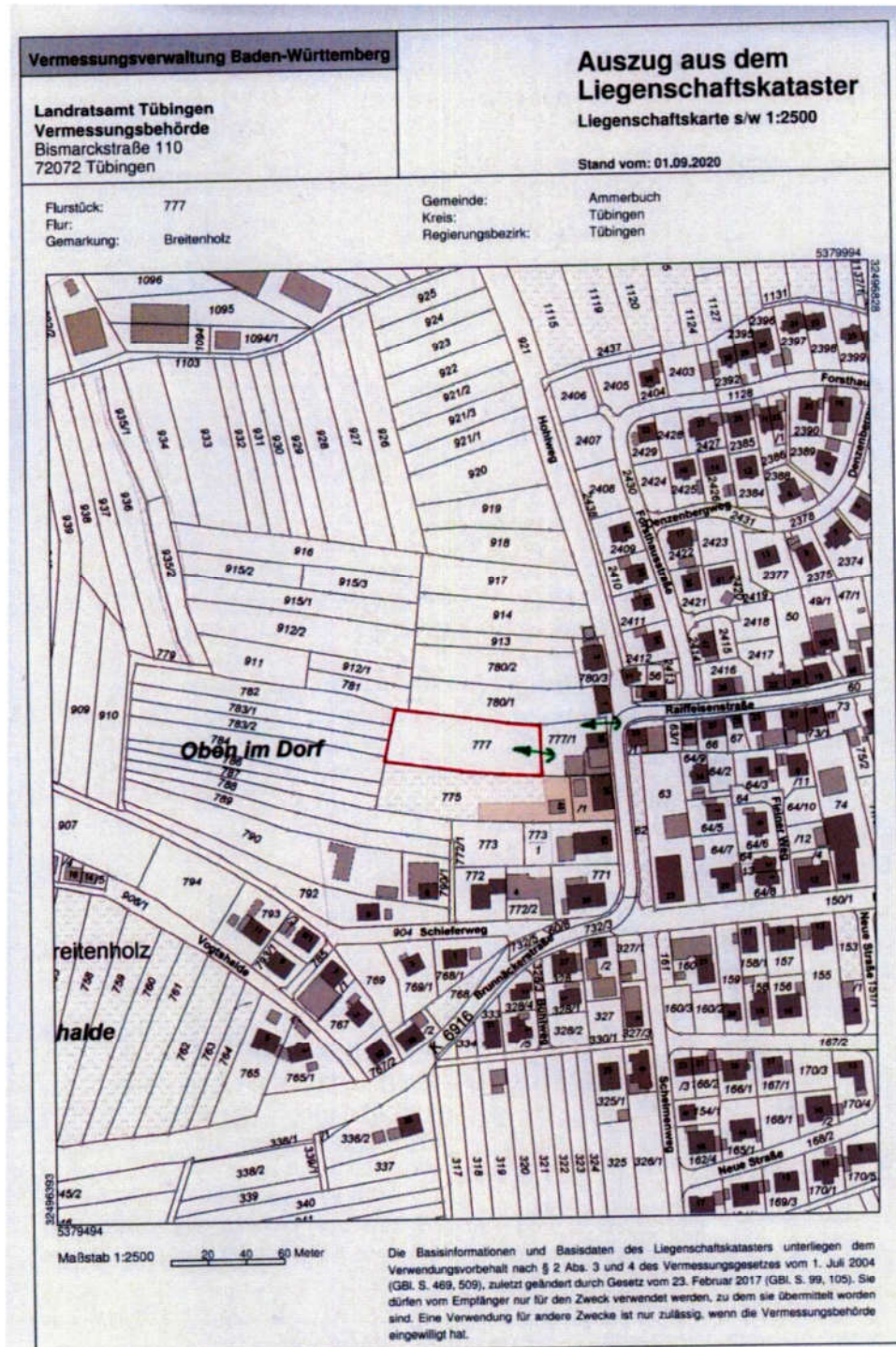
Seite 6 von 8



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen) Flst. 485, 492, 659

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

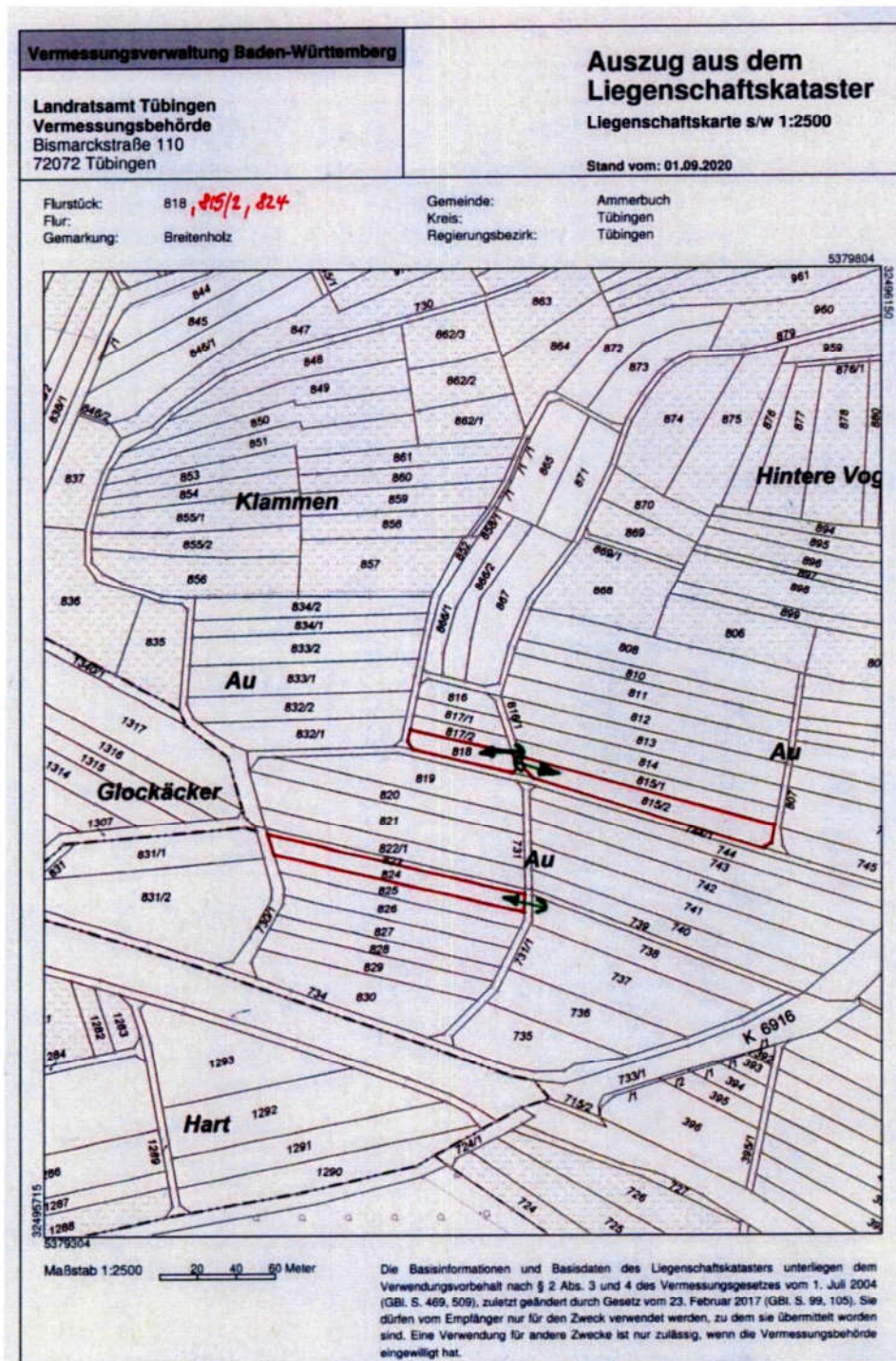
Seite 7 von 8



(lizenziert über Landratsamt Tübingen) Flst. 777

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte

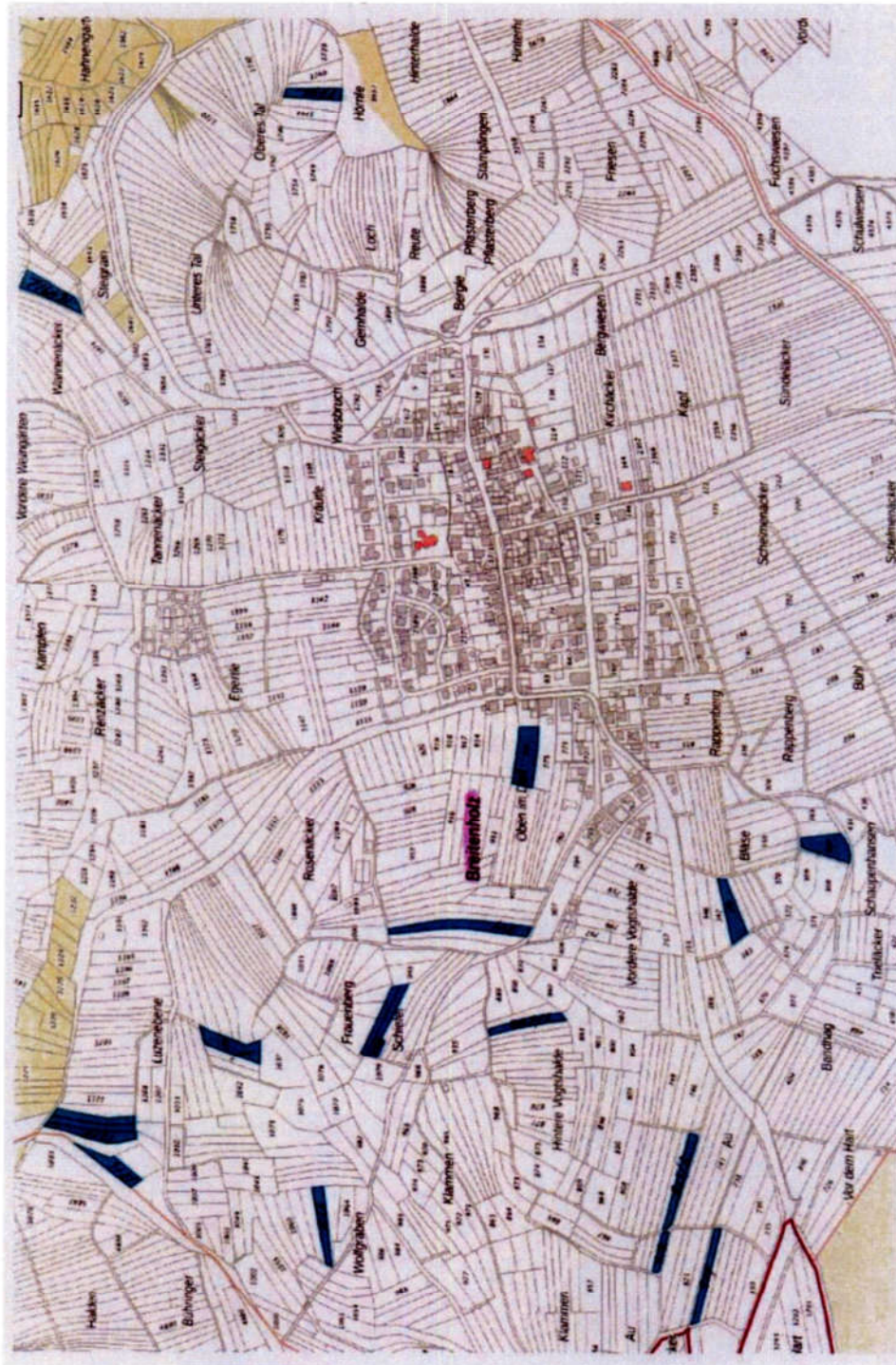
Seite 8 von 8



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen) Flst. 818, 815/2, 824

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

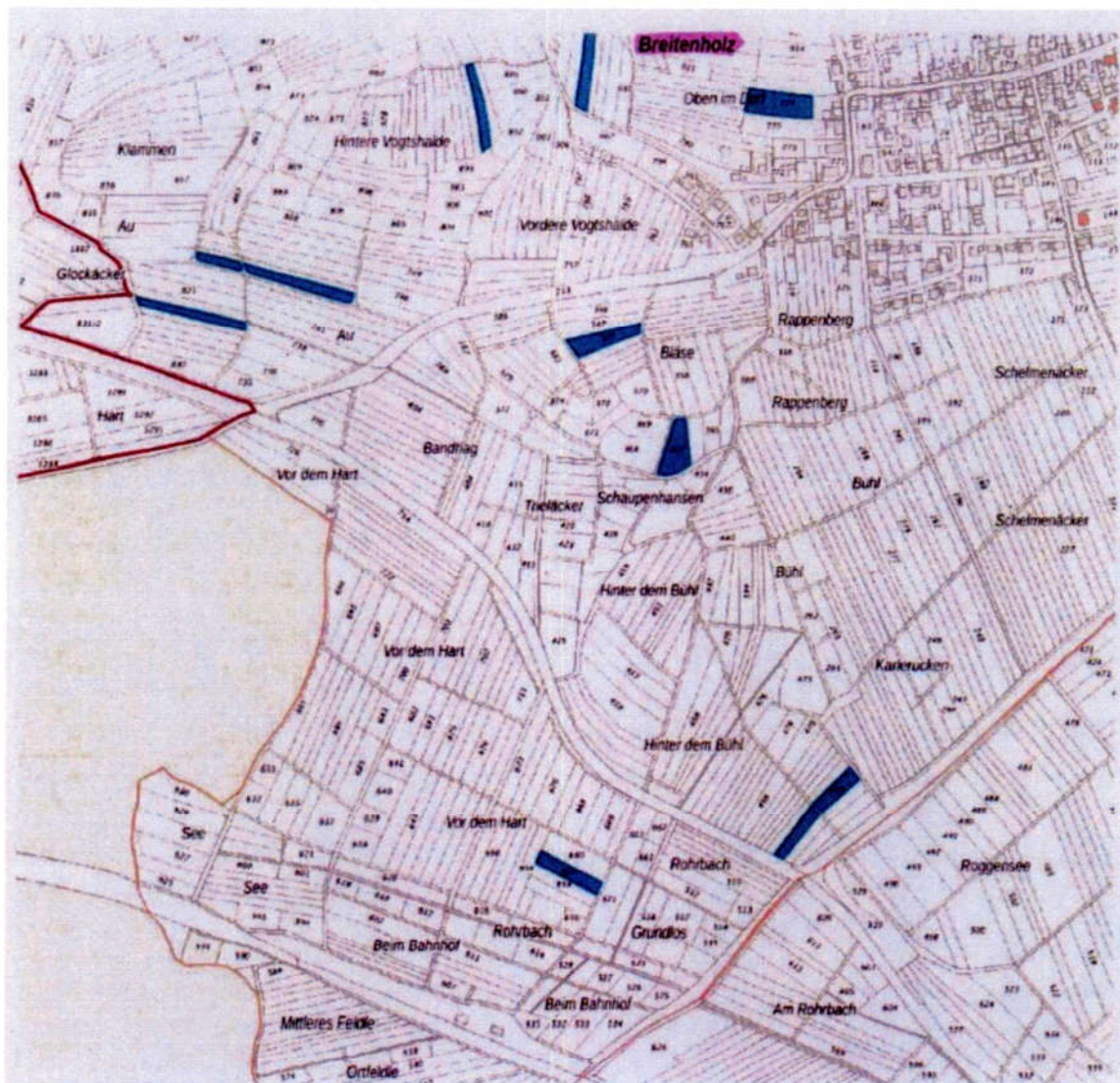
Seite 1 von 2



(lizenzziert über Landratsamt Tübingen)

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

Seite 2 von 2



(lizenziert über Landratsamt Tübingen)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Flst. 348



Flst. 367



Flst. 1649/3



Flst. 887/2

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Flst. 941



Flst. 1742



Flst. 946



Flst. 947

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Flst. 1039



Flst. 1066



Flst. 1216



Flst. 1218

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Flst. 1213/1



Flst. 1213/2



Flst. 485



Flst. 492

Gemarkung: Breitenholz **Gewann :** Streitbühl

Parz.Nr. : 1596 **Parz.Fl. :** 13,33 ar

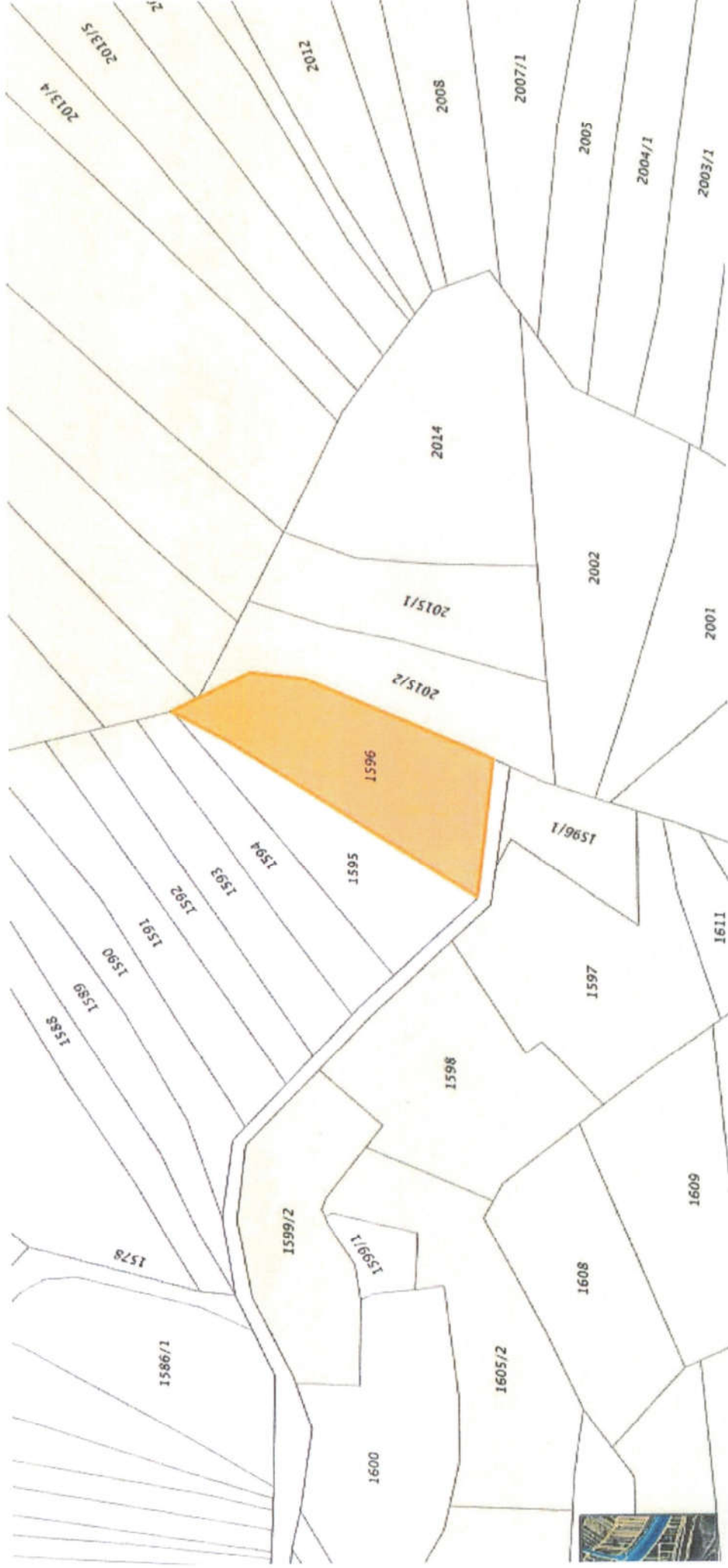
Die gut arrundierte Parzelle fällt nach Süden ein und grenzt dort an einen teilbefestigten, landwirtschaftlichen Weg an. Sie grenzt nördlich und östlich an alten Wald an.

Das Grundstück wurde bis vor wenigen Jahrzehnten landwirtschaftlich als Wiese genutzt und trägt heute eine Sukzession, im Oberhang aus Buche und Kiefer mit Schwarzdorn im Unterstand, im Unterhang aus übermansohem Schwarzdorngehölz.

Der Pflegezustand ist unbefriedigend.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€	.....	160
Bodenwert € 0,40/qm	€	.....	533
Gesamtschätzwert rd.	€	.....	693
 Geschätzter Marktwert	€	....	700



Gemarkung: Breitenholz **Gewann :** Streitbühl

Parz.Nr. : 1596/1 **Parz.Fl. :** 5,09 ar

Das Kleingrundstück fällt von einem teilbefestigten landwirtschaftlichen Weg nach Süden in einen zeitweise frischen Graben ein.

Die Parzelle wurde vor ca 40 Jahren aufgeforstet mit Fichte, einzelne Buchen sind unterständig vorhanden, jedoch fiel ein großer Teil der Fichten dem Seitendruck älterer Bestände zum Opfer.

Der Pflegezustand des Bestandes ist unbefriedigend.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€	.....	269
Bodenwert € 0,40/qm	€	.....	204
Gesamtschätzwert rd.	€	.....	473
Geschätzter Marktwert	€	....	450

Gemarkung: Breitenholz **Gewann :** Steingrube

Parz.Nr. : 2052 **Parz.Fl. :** 9,28 ar

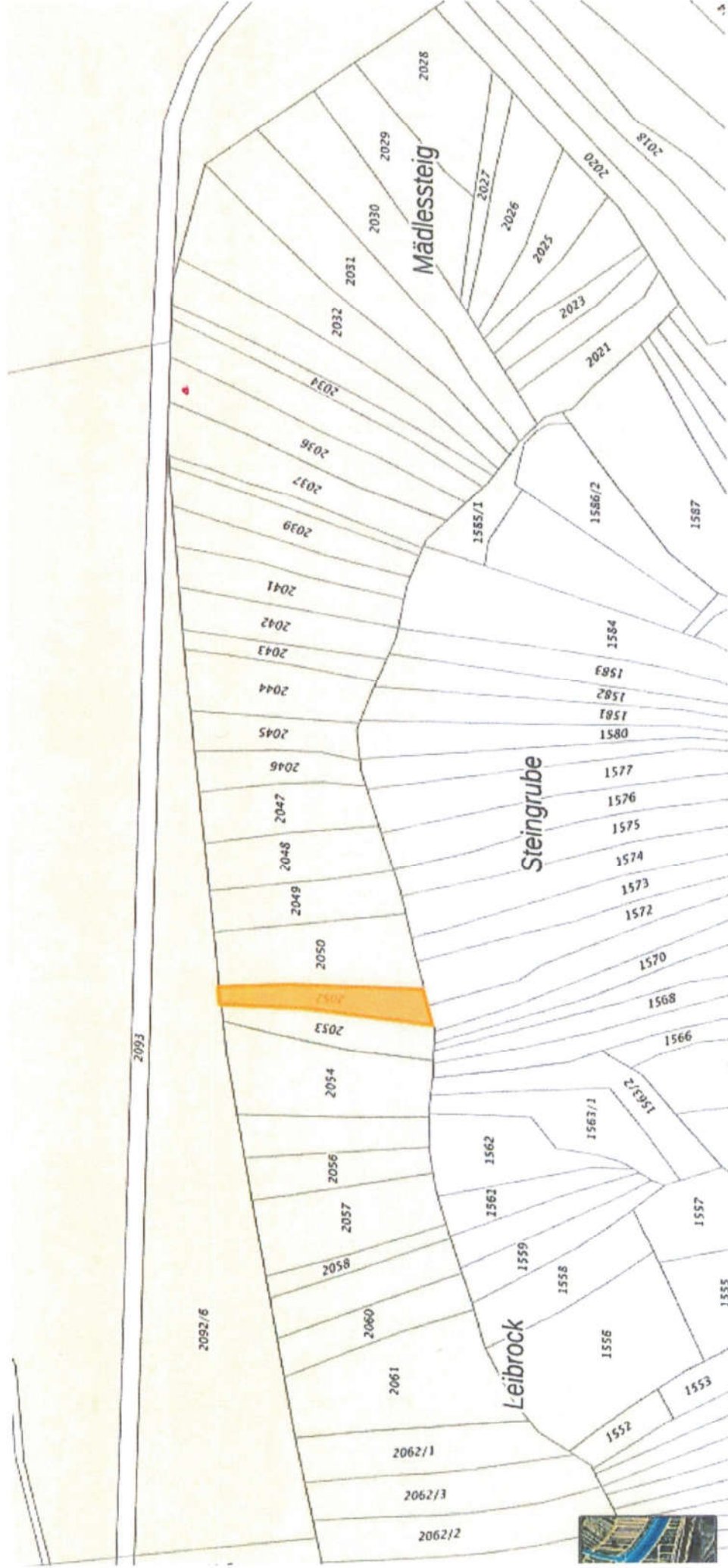
Das steil nach Süden abfallende Grundstück grenzt dort an den Waldtrauf und an eine Gehölzsukzession an. Die flachgründige Parzelle ist weitgehend unerschlossen.

Das Grundstück ist mit einem mattwüchsigen, niederwaldartigen, derbastigen, kurzschäftigen tw. stockschlägigen Laubholzmischbestand aus Feldahorn, Hainbuche, Buche und Eiche bestockt.

Der Pflegezustand des lichten Bestandes ist unbefriedigend.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€ 936
Bodenwert € 0,35/qm	€ 325
Gesamtschätzwert rd.	€ 1 261
 Geschätzter Marktwert	 € . . . 1 200



Gemarkung: Breitenholz

Gewann : Ammelsgraben

Parz.Nr. : 1225/2

Parz.Fl. : 19,21 ar

Die Parzelle fällt vom Südtrauf steil nach Norden in den Ammelsgraben ab. Im Unterhang verbreitert sie sich, vermutlich durch Vereinigung mit einem anderen Grundstück. Die Erschließung der Parzelle durch den südlich vorgelagerten Traufweg ist nur bedingt ausreichend.

Im Bereich des Traufweges, auf einer kleinen Verebnung bis zur Hangkante stehen 2 Nußbäume unter welchen sich Gras befindet. Ab der Hangkante findet sich zunächst ein Lärchen-Fichten-Stangenholz mit vereinzeltem Käferbefall, ab der Verbreiterung ein gemischtes, angehendes, dichtes Laubbaumholz.

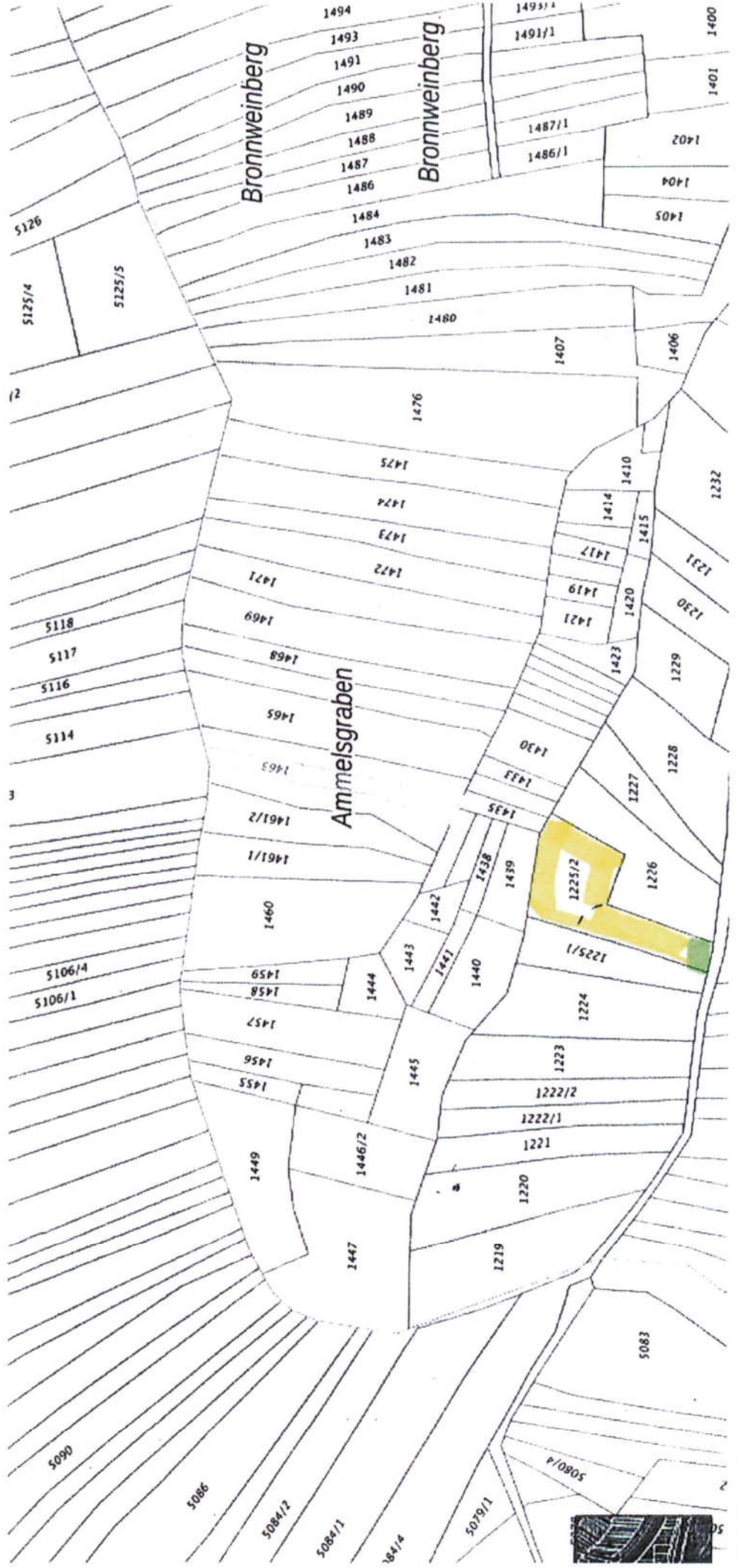
Der Pflegezustand des Bestandes ist derzeit unbefriedigend, eine Durchforstung sowie die Entnahme der Käferstangen steht dringend an.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€ 1 410
Bodenwert € 0,45/qm	€ 864
Gesamtschätzwert rd.	€ 2274

Aufgrund des erhöhten Risikos der Fichten beinhaltenden Bestände ist ein Risikoabschlag in Höhe von 20% des auf den Schätzwert entfallenden Bestandeswertes zu rechtfertigen.

Geschätzter Marktwert € . . . 2 000



Gemarkung: Breitenholz

Gewann : Ammelsgraben

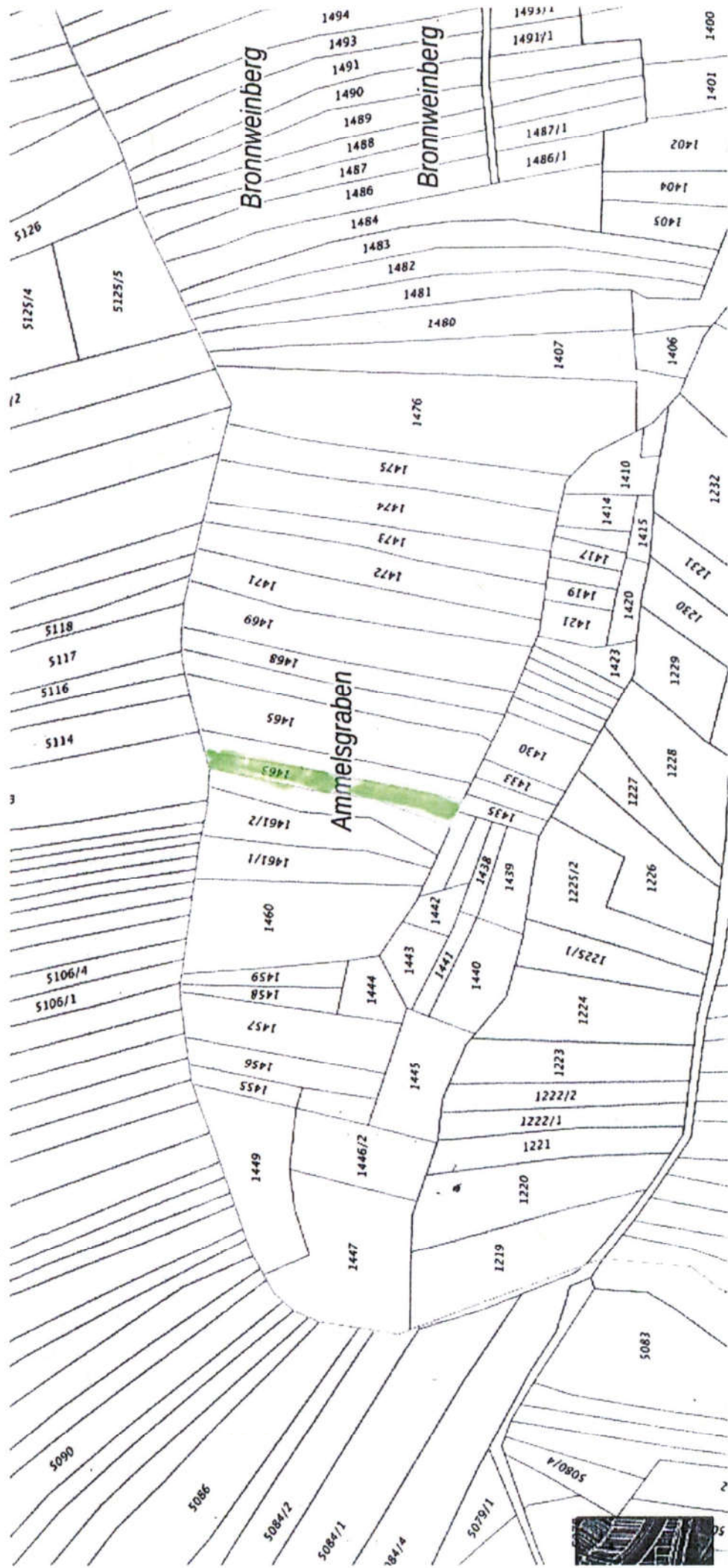
Parz.Nr. : 1463

Parz.Fl. : 8,99 ar

Das teilweise als Obstwiese bzw. Wiese genutzte Kleingrundstück fällt steil nach Süden ein. Im Oberhang grenzt die Parzelle an die Gemarkungsgrenze. Hier findet sich auf wenigen Quadratmetern ein Vorholz aus Feldahorn ohne wirtschaftlichen Wert.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€	..... 0
Bodenwert € 0,80/qm	€	..... 719
Gesamtschätzwert rd.	€	..... 719
 Geschätzter Marktwert	 €	 700



Gemarkung: Breitenholz **Gewann :** Ammelsgraben

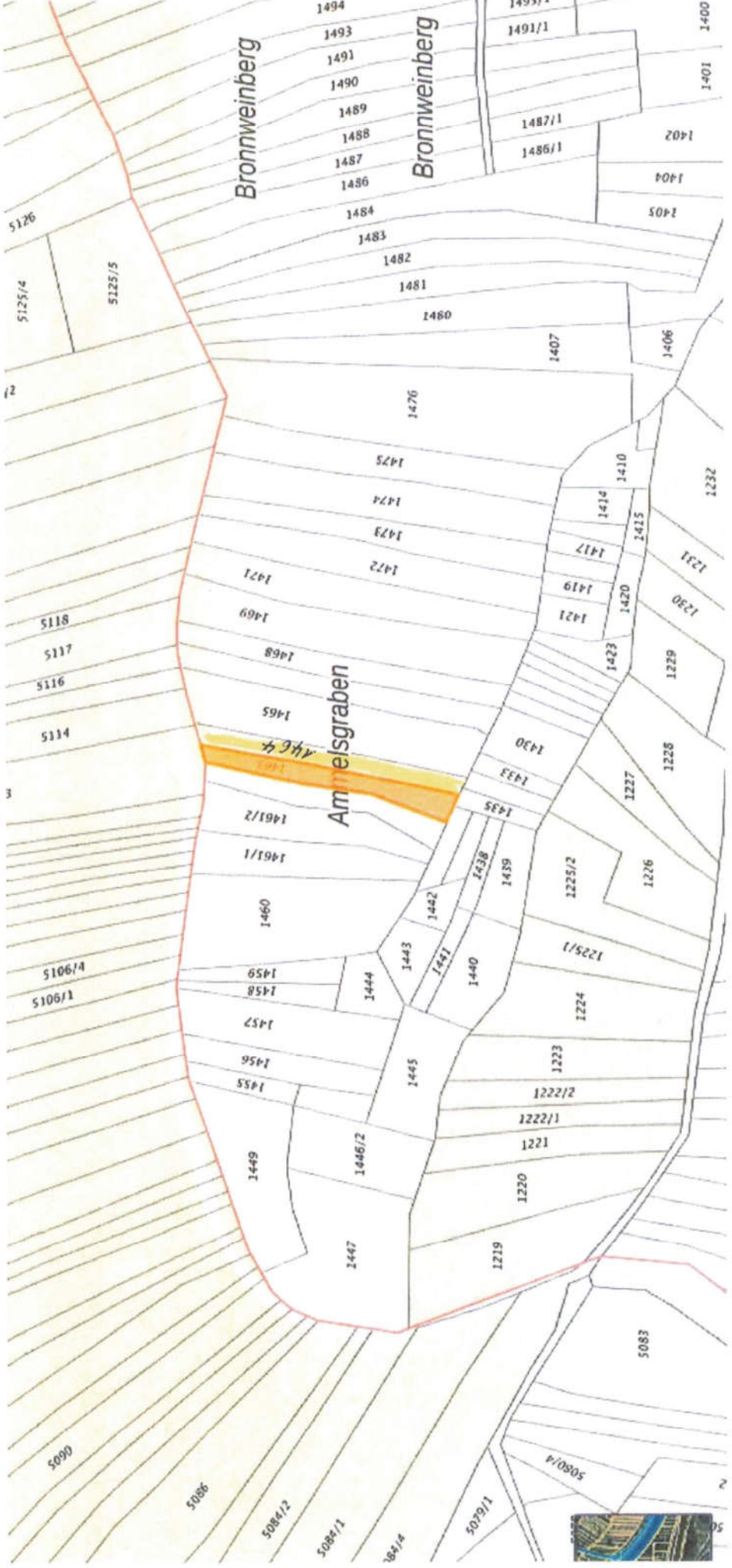
Parz.Nr. : 1464 **Parz.Fl. :** 8,63 ar

Das steil nach Süden einfallende Grundstück grenzt im Oberhang an die Gemarkungsgrenze an. Im unmittelbaren Nahbereich zur Gemarkungsgrenze findet sich auf einigen Quadratmetern ein lichtet Vorholz aus Feldahorn ohne wirtschaftlichen Wert.

Das Grundstück wird überwiegend als Wiese mit einzelnen Obstbäumen genutzt.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€	..... 0
Bodenwert € 0,80/qm	€	..... 690
Gesamtschätzwert rd.	€	..... 690
 Geschätzter Marktwert	 €	 700



Gemarkung: Breitenholz **Gewann :** Streitbühl

Parz.Nr. : 2015/2 **Parz.Fl. :** 10,72 ar

Die nach Süden in einen zeitweise frischen Graben einfallende Parzelle wird durch einen teilbefestigten landwirtschaftlichen Weg an das Wegenetz angebunden. Die Parzelle bildete einst den Waldtrauf nach Westen, der Traufgraben ist noch sichtbar.

Das Grundstück ist mit einem derbastigen, mittelschäftigen Traufbaumholz aus Buche, Esche, und Eiche bewachsen. der Bestand ist licht und weist auf der Ostseite Buchenjungwuchs auf.

Der Pflegezustand ist derzeit befriedigend.

Der Bestandeswert wurde unter Beachtung der Ertragsleistung, der Bodenwert unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit und Lage wie folgt geschätzt:

Bestandeswert	€ 1 661
Bodenwert € 0,40/qm	€ 429
Gesamtschätzwert rd.	€ 2 090

Geschätzter Marktwert	€ . . . 2 100
------------------------------	----------------------

