

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Wohnbaugrundstück (Bauplatz), Flurstück-Nr. 326, bebaut mit zwei <b>Schuppengebäuden</b>.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 326 zeigt sich am Tag der Besichtigung als Wohnbaugrundstück. Es befindet sich innerhalb eines, von zwei Wohngebietserschließungsstraßen umschlossenen, kleinen inselförmigen Wohnareals in Gomaringen.</p> <p>Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude zeigen sich zum Bewertungsstichtag als aneinandergebaute Schuppengebäude in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2.</p> <p>Die mit Ausnahme der aufstehenden Schuppengebäude, soweit von den jeweiligen Straßen aus einsehbar, sonst überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche, ist lediglich zur Bismarckstraße hin eingefriedet. Zwischen den beiden nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Flst 326/8 und Flst 326/2 scheint keine räumliche Abgrenzung in Form von Einfriedungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden zu sein. Das Bewertungsgrundstück hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt.</p>											
Objektanschrift	Bismarckstraße   72810 Gomaringen (Lkr. Tübingen)											
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen  Gemeinde: Gomaringen  Grundbuch von: Gomaringen  Blatt Nr.: 5074  BV: lfd. Nr. 4  Flurstück Nr.: 326, Bismarckstraße  Gebäude- und Freifläche  Landwirtschaftsfläche zu 740 m<sup>2</sup></p>											
Baujahr	Baujahr Schuppengebäude nicht bekannt											
Bruttogrundflächen	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Schuppengebäude Nord</b></th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nfl.)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Wohnflächen</td> <td style="text-align: center;">ca. 41 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 38 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;"><b>Nutzflächen</b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 41 m<sup>2</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 38 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>			<b>Schuppengebäude Nord</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	Wohnflächen	ca. 41 m <sup>2</sup>	ca. 38 m <sup>2</sup>	<b>Nutzflächen</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
<b>Schuppengebäude Nord</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>										
Wohnflächen	ca. 41 m <sup>2</sup>	ca. 38 m <sup>2</sup>										
<b>Nutzflächen</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>										

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Schuppenanbau Süd</b></th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nfl.)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 50 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt:</b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 50 m<sup>2</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 48 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Wichtiger Hinweis zu den Flächenangaben:</u> Das Bewertungsgrundstück nebst der beiden Schuppengebäude konnte am Tag der Ortsbesichtigung lediglich von den beiden anliegenden Straßen aus eingeschränkt besichtigt werden. Eine vollumfängliche Inaugenscheinnahme war nicht möglich. Planunterlagen oder Massenermittlungen (BGF, Nfl.) waren dem Sachverständigen und auch bei der zuständigen Bauverwaltung nicht vorliegend. Die BGF der oben aufgeführten Flächen der Schuppengebäude basiert insofern auf der Grundlage planimetrischer Messungen anhand des amtlichen Liegenschaftskatasters in Verbindung mit den Kartendarstellungen des Online-Portals Geoportal BW. Die Nutzflächenangaben wurden auf der Grundlage der BGF mit Hilfe eines Flächenfaktors rechnerisch ermittelt. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und werden für die Wertermittlung als hinreichend genau angenommen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.</p>	<b>Schuppenanbau Süd</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	Erdgeschoss	ca. 50 m <sup>2</sup>	ca. 48 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 48 m<sup>2</sup></b>
<b>Schuppenanbau Süd</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>								
Erdgeschoss	ca. 50 m <sup>2</sup>	ca. 48 m <sup>2</sup>								
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 48 m<sup>2</sup></b>								
Grundstücksgröße	740 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuchangaben, siehe oben)									
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft i. r. S. vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Nicht bekannt und nicht ersichtlich</p>									
Derzeitige Nutzung / Besonderheit	<p>Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 326 handelt es sich um ein im westlichen Grundstücksbereich mit Nebengebäuden (Schuppen) bebautes, im übrigen Grundstücksteil bebaubares Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Das Grundstück kann i. S. d. § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als baureifes Land bezeichnet werden. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im behördlichen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.</p>									

	<p><u>Überbau</u> Bei den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich zum Bewertungsstichtag um zwei aneinandergebaute Schuppengebäude, soweit von außen ersichtlich, vermutlich in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2 (s. a. Punkt 4.6).</p>
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	16. Januar 2025

## 4.2 Ortsangaben / Lage

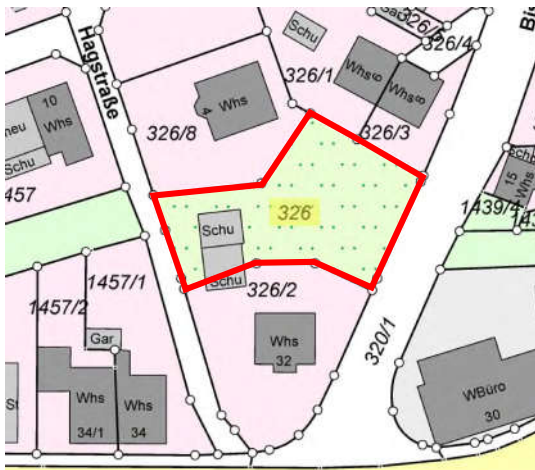
- Lage / Ort:** Gomaringen hat mit dem Ortsteil Stockach gesamt 9.251 Einwohner [Stand: 31.12.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Gomaringen] und ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen etwa 10 km südlich von Tübingen und etwa 12 km südwestlich von Reutlingen und besteht aus den beiden Ortsteilen Gomaringen und Stockach. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Gomaringen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Tübingen beziehungsweise zum Landkreis Reutlingen: Kusterdingen, Reutlingen, Mössingen, Nehren, Dußlingen und Tübingen.
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich von Gomaringen nördlich der Tübinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße.
- Struktur:** Wohngebietslage  
**Prägung:** Zumeist EFH, ZFH  
**Besonderheit:** -
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau GmbH gewährleistet.
- Immissionen:** Aufgrund der Nähe zur Tübinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße (etwa 35 m LL in südliche Richtung) kann entsprechend mit Beeinträchtigungen gerechnet werden.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden, der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls vor Ort sowie in den nächst größeren Ortschaften gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten sind in Gomaringen vorhanden; überwiegend mittlere Wohnlage.

## 4.3 Grundstücksbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 326 handelt es sich um ein im westlichen Grundstücksbereich mit Nebengebäuden (Schuppen) bebautes, im übrigen Grundstücksteil (überwiegender Flächenanteil) noch bebaubares Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.



Auszchnitt aus dem amtl. Liegenschaftskataster v. 09.12.2024

Quelle: Geoportal BW,  
Verkleinerungen, Darstellungen nicht maßstabsgerecht!

- Altlasten:** Laut schriftlicher Auskunft der Behörde sind keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden
- Topographie:** Soweit von der Straße aus ersichtlich, weitgehend ebene Oberfläche; Höhenversatz zur Bismarckstraße
- Oberfläche:** Soweit von der Straße aus ersichtlich, überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche; westlicher Flächenbereich vor den Scheunengebäuden asphaltiert
- Form:** Polygonaler Grundstückszuschnitt
- Größe:** 740 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch

#### 4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßen:** Hagstraße (westlich)  
Wohngebietsstraße,  
als Einbahnstraße,  
Tempo-30-Zone: Ortsüblich ausgebaut; befestigt und asphaltiert
- Gehweg:** -
- Parkmöglichkeiten:** Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden
- Bismarckstraße (östlich)**  
Wohngebietsstraße,  
als Tempo-30-Zone: Ortsüblich ausgebaut; befestigt und asphaltiert
- Gehweg:** Beidseitig vorhanden
- Parkmöglichkeiten:** Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden

Leitungen zur  
Ver- / Entsorgung:   Anschlüsse vermutlich vorhanden

Beiträge / Abgaben: Lt. schriftlicher Auskunft der Behörde wird der Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks als erschließungsbeitragsfrei geführt. Weitere Recherchen wurden seitens des Sachverständigen nicht unternommen.

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt.

#### **4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Die Grundstücksgröße von 740 m<sup>2</sup> ist für eine zukünftige Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks wird als gesichert angenommen und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar (siehe auch nachfolgend Punkt 4.6). Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein mit zwei Feldschuppen bebautes Grundstück. Es ist lediglich auf dem Bereich seiner westlichen Teilfläche bebaut, der hauptsächliche Flächenbereich ist, soweit von den jeweiligen angrenzenden Straßen aus einsehbar, unbebaut. Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude zeigen sich zum Bewertungsstichtag als aneinandergebaute Schuppengebäude, soweit von außen ersichtlich vermutlich in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2.

Die mit Ausnahme der aufstehenden Schuppengebäude, soweit von den jeweiligen Straßen aus einsehbar, sonst überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche ist lediglich zur Bismarckstraße hin eingefriedet. Zwischen den beiden nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Flst 326/8 und Flst 326/2 scheint keine räumliche Abgrenzung in Form von Einfriedungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden zu sein. Das Bewertungsgrundstück hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt.

Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

#### **4.6 Bau- / Planungsrecht**

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wird das umliegende Gebiet als „Mischgebiet“ (M) dargestellt.

Das Objekt befindet sich nach Behördenauskunft in keinem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet) bestehen lt. Behördenauskunft nicht.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.