

1.3 Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten

Basis der Bodenwertermittlung sind die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 die für das Außenbereichsgrundstück weiterhin stabil erscheinen. Das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken getrennt durch einen Wirtschaftsweg, siehe Katasterplan in der Anlage. Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufs wird auf das/die Fotos, der Lage und des Grundstückszuschnitts auf den Katasterplan in der Anlage verwiesen. Die Angaben im Gutachten erfolgten auf Befragung der Partei/en im Ortstermin sowie tlw. nach Recherchen.

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:	das Grundstück befindet sich im Außenbereich ca. 0,3 km von der Ortsteilgrenze entfernt
Beeinträchtigungen:	keine bei Ortstermin bemerkbar bzw. erkennbar
Topografie:	hängig, siehe Foto/s in der Anlage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1640,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, auf die Liegenschaftskarte in der Anlage wird verwiesen
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Wegart:	einseitige Wegerschließung, siehe Katasterplan und Foto in der Anlage (siehe auch Einzelbeschreibung bei Bodenwertermittlung)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine erkennbar bzw. keine vorhanden; keine weiteren Recherchen

Altlasten: das Grundstück wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung wird ein nicht belastetes Grundstück angenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist ein lageüblicher Boden 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 31.05.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ammerbuch-Breitenholz, Blatt 6592, folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: im FNP nicht eingetragen, Lage im Außenbereich lt. Behörde

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

beitragsrechtlicher Zustand: Für Landwirtschaftsflächen im **Außenbereich** besteht generell keine Beitragspflicht, sofern sie weder bebaut noch an die öffentliche Kanalisation oder Trinkwasserversorgung angeschlossen sind. Eine Beitragspflicht für Landwirtschaftsflächen 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 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.

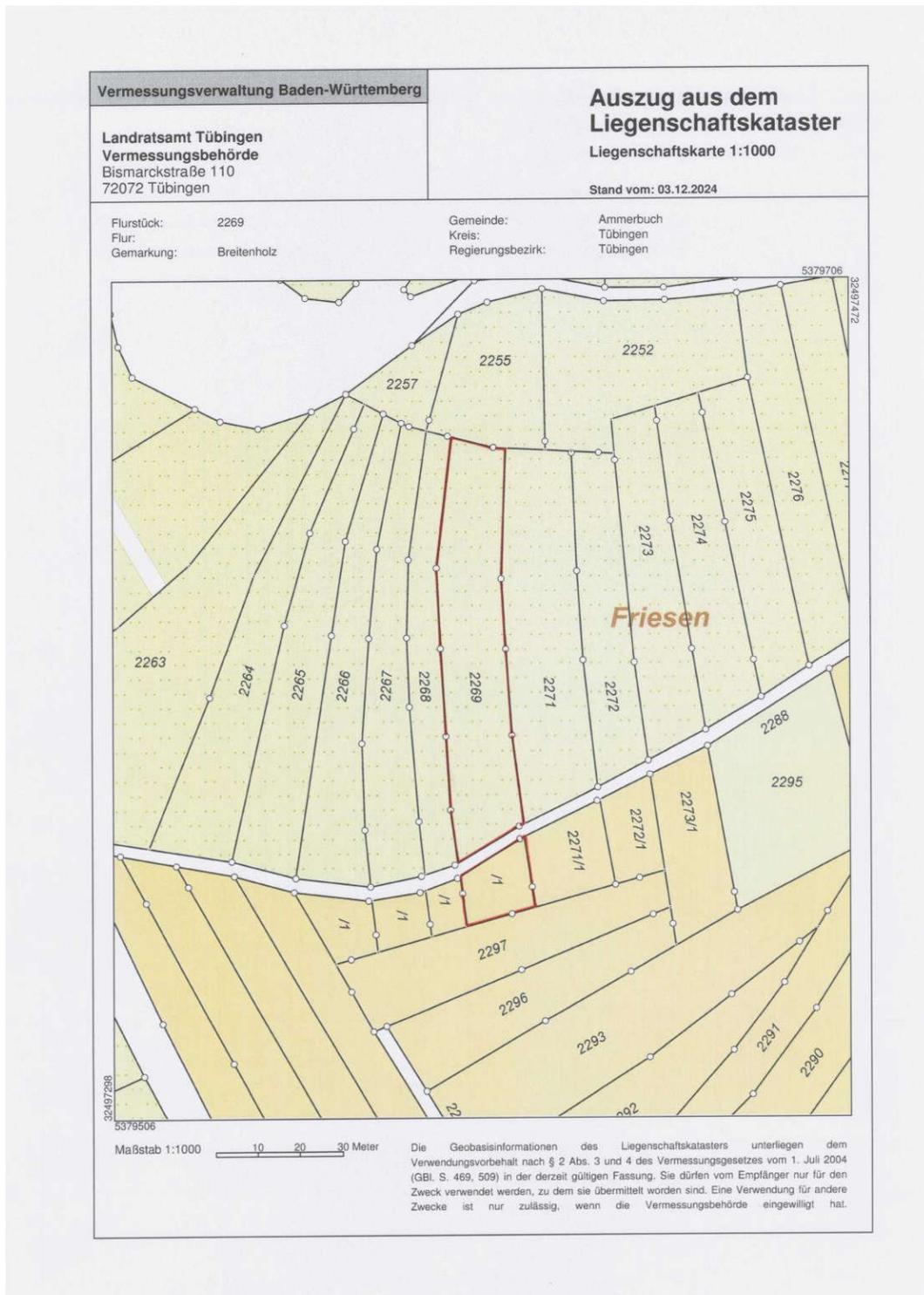
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Bewertungsobjekt ist nicht verpachtet.

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Landratsamt Tübingen)