

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.

Das Grundstück befindet sich lt. Angabe der Behörde in der Wasserschutzzone WSG III B.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer stillgelegten Hofstelle bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Freilegung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Das Objekt ist derzeit im Wohnbereich und tlw. Nutzflächen und Scheune eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde, soweit augenscheinlich möglich, geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Hofstelle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hofstelle stillgelegt (Wohnbereich und Nutzflächen, Garage und tlw. Gewölbekeller, Scheune, div. Schuppen, Viehstall, Güllegrube); mehrgeschossig, siehe Schnittplan in der Anlage; teilunterkellert (Gewölbekeller); freistehend; mit Anbau von 2 Schuppen und Viehstall)
Baujahr:	ca. 1897/1898 lt. Hinterfragung beim Ortstermin

Modernisierung:	leicht modernisiert im Wohnbereich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Eine Ursprungsbauakte bestand nicht mehr !

Untergeschoss:

Teilunterkellerung mit Gewölbekeller unter Scheunenbereich, direkter Zugang von Außen

Erdgeschoss:

Nutzfläche Milchküche, Vorraum, Brennerei, Trph., Abstr. mit gemauertem Backofen, Garage; Scheune; Anbau Viehstall, sowie div. Schuppen

Obergeschoss:

Wohnen;
Scheune mit Dachböden

1. Dachgeschoss:

Wohnen, Dachboden nicht ausgebaut

2.+3. Dachgeschoss:

Dachböden nicht ausgebaut

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	geringfügig Massivbau (Naturstein) Wohnhaus mit Nutzfläche, vorwiegend Fachwerk, siehe Schnitt-Plan
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Gewölbekeller in Naturstein
Umfassungswände:	geringfügig Mauerwerk (Naturstein), vorwiegend Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> mit Naturstein <u>Geschosstreppen EG-1. DG:</u> Holzkonstruktion <u>Geschosstreppen 2. DG-3. DG:</u> Holzstiegen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> alte Dachziegel (Ton); Viehstall mit Welleternit, vermutlich asbesthaltig ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

gesamte Dachflächen: lt. Angaben nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, vorwiegend technisch überaltert; Klingelanlage, Blitzschutzanlage, SAT-Anlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	vorwiegend elektr. Nachtspeicherheizung, Alter ca. 12-24 Jahre alt lt. Angabe zzgl. 2 Brennstellen für Holzbefuerung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro) und sep. Festbrennstoffe

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

wegen der angedachten Freilegung wird auf die Ausstattungsbeschreibung verzichtet.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	1. DG Schlafen, Feuchtigkeitsschäden am Kamin (über Dach), Putzschäden Scheune vorwiegend an Südfassade, tlw. Ostfassade, tlw. Holzbefall an Holzfachwerk
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungstau.

3.3 Nebengebäude

Viehstall: Außenwände Mauerwerk mit Holzverkleidung, Deckenkonstruktion in Holz, Böden Beton.
Bauschäden: tlw. Deckenunterkonstruktion Holz eingebrochen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Einfriedung (Zaun, Holz)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag abgabefrei.

Der Sachverständige bezieht sich auf die Schreiben der Gemeinde Ammerbuch, Bereich Beitragswesen, vom 17.12.2007 mit Anlage und vom 06.02.2017.

Hinweis: Telefonisch wurde am 21.10.2020 folgendes hinsichtlich der Abwassersatzung § 12, Abs. 2 und 3, gleiches gilt lt. Angabe auch für die Wasserversorgung, detailliert mitgeteilt. Die Gemeinde stellt für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks notwendige Grundstücksanschlüsse (Abwasser und Wasser) bereit. Diese Kosten sind durch den Teilbetrag für den öffentlichen Abwasserkanal/Klärbeitrag und Wasserversorgung abgegolten, d.h. jeweils ein Anschluss je Grundstück. Mit Bezahlung der Beiträge an die Gemeinde, Bezug auf die v.g. Schreiben, ist der Anspruch auf Herstellung eines Grundstücksanschlusses für Abwasser und Wasser entstanden (bei noch nicht erfolgten Anschlüssen wie v.g. erfolgt die Ausführung durch die Gemeinde bei Bedarf.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich und 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.

Das Grundstück befindet sich lt. Angabe der Behörde in der Wasserschutzzone WSG III B.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Maschinen- und Geräteschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Freilegung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über

gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Maschinen- und Geräteschuppen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht, Gebäudekonstruktion

Gebäudeart:	Maschinen- und Geräteschuppen, eingeschossig, siehe Schnittplan in der Anlage; freistehend; mit Anbau Holzunterstand Nordost
Baujahr:	1980 lt. Hinterfragung beim Ortstermin
Außenansicht:	Holzverkleidung
Konstruktionsart:	Stützen in Stahl, Träger Leimholz
Fundamente, Bodenplatte:	Köcherfundamente in Beton, Bodenplatte Beton
Umfassungswände:	Holzkonstruktion mit Holzverschalung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit, vermutlich asbesthaltig; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Allgemeinbeurteilung:	Dem Baujahr entsprechend und einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau.

3.3 Außenanlagen

Wiese und im nördlichen Bereich von Flst. 149/2 Gartenanlage und Pflanzungen (Hausgarten), tlw. Einfriedung (Zaun, Holz)

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 lt. Mitteilung der Behörde als Landwirtschaftliche genutzte Flächen (LWF) dargestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): 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.

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.

3 Ermittlung der Verkehrswerte

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die als Landwirtschaftsflächen (Acker-, Grünland und Weingarten) genutzte Grundstück in 72119 Ammerbuch, Gemarkung Breitenholz zum Wertermittlungstichtag 01.10.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ammerbuch-Breitenholz	287	7 zu 8, 8,9,10,11, 12,13,14, 15,17, 20, 21,22,23, 24

Die Bewertungsobjekte werden zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtauftrags ausgewiesen

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A, Flst. 1672/2	unbebaut (Acker)	1.157 m ²
B, Flst. 616	unbebaut (Acker)	1.149 m ²
C, Flst. 1249	unbebaut (Acker)	2.983 m ²
D, Flst. 1510/2	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand, oben Wald (ca. 25%))	1.847 m ²
E, Flst. 1350	unbebaut (Grünland)	178 m ²
F, Flst. 2251	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.132 m ²
G, Flst. 1277	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	1.142 m ²
H, Flst. 1341	unbebaut (Acker)	1.286 m ²
I, Flst. 1900/2	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand)	960 m ²
J, Flst. 393 (227 m ²) + Flst. 402 (1528 m ²)	unbebaut (Acker)	1.755 m ²
K, Flst. 2271 (1472 m ²) + Flst. 2271/1 (356 m ²)	unbebaut (Grünland tlw. mit Baumbe- stand)	1.828 m ²
L, Flst. 1166	unbebaut (Grünland mit Baumbe- stand))	973 m ²
M, Flst. 1895/1 (116 m ²) + Flst. 1895/2 (1516 m ²)	unbebaut (Unland (Wildwuchs), Wein- garten (Rebfläche gerodet) und Un- land (Wildwuchs)	1.632 m ²
N, Flst. 2283	unbebaut ((Acker))	2.118 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		20.140 m ²

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Landratsamt Tübingen)

1.3 Besonderheiten und Hinweise zum Gutachten

Die Gutachtenerstellung erfolgt unter Betrachtung "als wirtschaftliche Einheit" und nach augenscheinlicher Begehung sowie mitgeteilten Angaben der beteiligten Parteien, so dass hinsichtlich nicht überprüfbarer Dinge, Annahmen und Vermutungen zu treffen waren. Der ermittelte Verkehrswert ergibt sich, wenn diese Annahmen und Vermutungen zutreffen und sich das Objekt in dem unterstellten Zustand befindet. Der SV übernimmt für Annahmen, Vermutungen und augenscheinliche Begutachtung sowie Bauschäden und Baumängel keinerlei Haftungen.

Es wird davon ausgegangen, dass alle behördlichen Auflagen eingehalten sind und keine behördlichen Beanstandungen bestehen, auch nicht bei Feuerstätten.

BV stillgelegte Hofstelle mit Nebengebäuden: die Wohn-/Nutzflächen im rechten Gebäudeteil wurden beim Ortstermin aufgemessen. Die Wohnfläche im OG und 1. DG beträgt als eine Wohnung rd. 165 m² und die Nutzfläche im EG rechts rd. 49 m², der Gewölbekeller UG tlw. unter Scheunenteil hat Innenmaße von ca. 7,58 x 4,58 m und die Garage von ca. 3,20 x 7,94 m. Laut Angabe ist die Hofstelle mit Nebengebäuden stillgelegt. Vom Wohnbereich rechter Gebäudeteil dürfen keine Innenfotos im Gutachten eingestellt werden.

Hinweis: das v.g. Bewertungsobjekt hat im westlichen Bereich zu Flst. 149/2 einen Grenzabstand von gemessen ca. 1,00 m und im Süden zu Flst. 149/1 ebenfalls von ca. 1,00 m. Weder im Baulastenverzeichnis noch in Abtlg. II des Grundbuchs sind entsprechende Abstandsflächenregelungen eingetragen. Somit entstehen baurechtswidrige Umstände durch abstandsrechtliche Gegebenheiten die sich durch Abstandsflächenberücksichtigungen auf dem Grundstück (Flst. 149/2 und 149/1) lastend zur wertmäßigen Belastung/en führen.

Es ist zu erkennen das beide Grundstücke lfd. Nr. 18 und 19 im Grundbuch als wirtschaftliche Einheit gebaut und genutzt wurden/werden.

BV Maschinen- und Geräteschuppen: da der Bebauung eine wirtschaftliche Einheit zugrunde gelegt wurde, erfolgte die Zufahrt bislang über das Grundstück Flst. 149/3 Brunnackerstraße 5. Ein Geh- und Fahrrecht über das Flst. 149/3 oder Eintragung in Abt. II des Grundbuchs ist nicht vorhanden. Entsprechend ist die Einfahrtsöffnung in den Maschinen- und Geräteschuppen auf der Nordseite mit ca. 4 m bis zur Grundstücksgrenze. Ein Zufahrtsweg von der Rappenbergstraße besteht nicht. Das Alter des Bauwerks zum Alter/Nutzungsdauer sowie die Kosten der Einfahrtsverlegung wären unwirtschaftlich. Der Grenzabstand der Bebauung Flst. 149/3 zu dem Bewertungsobjekt Flst. 149/1 + 149/2 beträgt an den engsten Stellen ca. 1,00 m.

Hinweis: auf die Grenzabstände der Gebäude lfd. Nr. 18 wie vor bereits beschrieben wird hingewiesen.

Es handelt sich um eine stillgelegte Hofstelle mit Nebengebäuden. Betriebliche Maschinen und Betriebseinrichtungen zur Veräußerung sind laut Angabe beider Parteien nicht vorhanden.

Der Sachverständige vertritt die Auffassung, dass die derzeitige Nutzung beider Grundstücke nicht der Wertermittlung als nachhaltige Nutzung zugrunde gelegt werden kann. Somit erfolgt im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung die rechnerische Freilegung (Abbruch) für baureifes Land (6 Bauplätze).

Die Dacheindeckungen Viehstall und Maschinen- und Geräteschuppen sind vermutlich asbesthaltig.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Tübingen – Vollstreckungsgericht – werden für dieses Gutachten unter Betrachtung "als wirtschaftliche Einheit" keine weiteren Beschreibungen zum Gutachten erfolgen. Hierzu wird auf die Einzelgutachten, getrennt nach Grundbuch Blatt/Nr. 287 lfd. Nr. 18 (Gutachten 821/2020) und lfd. Nr. 19 (Gutachten 823/2020) ausdrücklich verwiesen.

Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Nutzung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Beräumungskosten wurden keine berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront Brunnäckerstraße : ca. 44 m;

Straßenfront Rappenbergstraße: ca. 55 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 3.421 m²;

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

3 Ermittlung des Verkehrswerts "unter Betrachtung als eine wirtschaftliche Einheit"

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer stillgelegten Hofstelle Brunnäckerstraße 5, und einem Maschinen- und Geräteschuppen bebaute Grundstück in 72119 Ammerbuch-Breitenholz, Brunnäckerstraße 5/1, Rappenbergstraße im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung mit Freilegung (Abbruch) als ein bau-reifes Land (6 Bauplätze) zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breitenholz	287	18	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Breitenholz		149/3	837 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Breitenholz	287	19	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Breitenholz		149/1	1.607 m ²
Breitenholz		149/2	977 m ²
Fläche insgesamt:			3.421 m²