

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Zwei <b>unbebaute</b> Wohnbaugrundstücke,  <b>A)</b> Flurstück-Nr. 280/29 und <b>B)</b> Flurstück-Nr. 280/30</p> <p>Die beiden bewertungsgegenständlichen Flurstücke zu A) und zu B) zeigten sich am Tag der Besichtigung als unmittelbar aneinandergrenzende Wohnbaugrundstücke (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens). Sie befinden sich innerhalb eines, von zwei Wohngebietserschließungsstraßen umschlossenen, kleinen inselförmigen Wohnareals in Gomaringen an der Hagstraße.</p> <p>Die Oberflächen der beiden Grundstücke sind zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend mit Wiese und teils mit Sträuchern, Büschen und vereinzelt mit kleineren Bäumen bepflanzt. Beide Grundstücke zeigen einen polygonalen Grundstückszuschnitt.</p> <p>Die Grundstücke waren, soweit von der Straße aus ersichtlich, überwiegend durch Hecken und Sträucher eingefriedet. An der südwestlichen Grundstücksgrenze von Grundstück zu B) Flst 280/30, befand sich ein einfacher Holzbretterzaun. Eine Einfriedung oder räumliche Abgrenzung der jeweiligen Bewertungsgrundstücke untereinander war nicht erkennbar.</p>
Objektanschrift	Hagstraße   72810 Gomaringen (Lkr. Tübingen)
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen  Gemeinde: Gomaringen  Grundbuch von: Gomaringen  Blatt Nr.: 50452</p> <p>Grundstücke A) und B) im BV (Bestandsverzeichnis) des Grundbuchs unter folgenden Nummern eingetragen:</p> <p>A)  <u>Lfd. Nr. 1</u>  Flurstück 280/29, Hagstraße, Gebäude- und Freifläche zu 550 m<sup>2</sup></p> <p>B)  <u>Lfd. Nr. 2</u>  Flurstück 280/30, Hagstraße, Gebäude- und Freifläche zu 533 m<sup>2</sup></p>
Grundstücksgrößen (lt. Grundbuch siehe oben)	<p>A) 550 m<sup>2</sup>  B) 533 m<sup>2</sup></p>

Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Hinweis: 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 ersichtlich.</p>
Derzeitige Nutzung	<p>Bei den beiden aneinandergrenzenden Grundstücken zu A) und zu B) handelt es sich jeweils um noch unbebaute Wohnbaugrundstücke (Bauplätze). Sie befinden sich innerhalb eines, von zwei Wohngebietserschließungsstraßen umschlossenen, kleinen inselförmigen Wohnareals in Gomaringen, im nordöstlichen Bereich der Hagstraße. Die jeweilige genaue Grundstücksnutzung zum Bewertungsstichtag sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Soweit von der Straße aus ersichtlich, waren am Tag des Ortstermins auf den beiden Grundstücken drei Wohnwägen, zwei Boote und ein Pkw-Anhänger abgestellt.</p> <p>Die beiden Grundstücke können 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 Bauplanungsrecht für die gegenständlichen Grundstücke nach § 30 Baugesetzbuch (= Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Für die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) gilt der Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“, rechtsverbindlich seit dem 15.03.2008. Im behördlichen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche, (M) dargestellt.</p>
Besonderheit	<p><u>Strommast für elektrische Freileitung auf Bewertungsobjekt zu B)</u></p> <p>Soweit von der Straße aus ersichtlich, steht auf dem Bewertungsobjekt zu B) Flurstück 280/30 ein Strommast einer elektrischen Freileitung.</p> <p>Lt. Auskunft der Antragsgegnerin zu 1) im Ortstermin, könnte der Strommast bei einer zukünftigen Bebauung vom Versorgungsunternehmen entfernt werden. Diesbezügliche weitere Nachforschungen wurden vom Sachverständigen nicht betrieben, die tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten sind insofern nicht bekannt.</p> <p>Auf Ziffer 3. 3, die Gutachtenstätigkeit auftragsgemäß auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken, wird verwiesen. Einem Verwerter des Gutachtens wird empfohlen</p>

	weiterführende Recherchen anzustellen. Nähere Angaben siehe Punkt 4.1.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	07. April 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:** Verlauf einer elektrischen Freileitung mit Strommast auf Bewertungsgrundstück zu B)
- 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

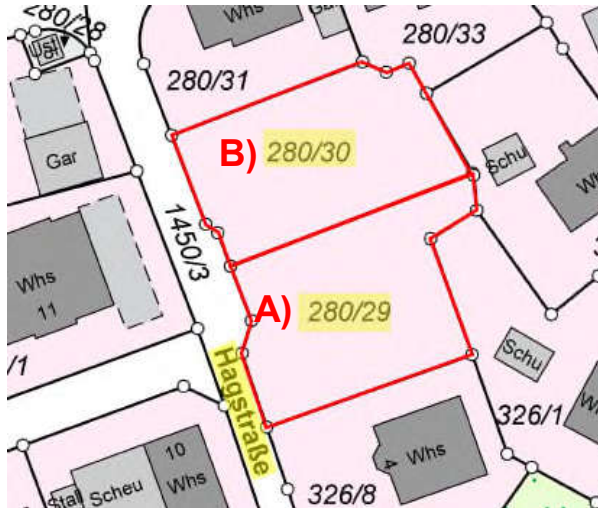
Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

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.

Die beiden bewertungsgegenständlichen Flurstücke zu A) und zu B) zeigten sich am Tag der Besichtigung als unmittelbar aneinandergrenzende Wohnbaugrundstücke (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens). Sie befinden sich innerhalb eines, von zwei Wohngebietserschließungsstraßen umschlossenen, kleinen inselförmigen Wohnareals in Gomaringen an der Hagstraße.

Die Oberflächen der beiden Grundstücke sind zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend mit Wiese und teils mit Sträuchern, Büschen und vereinzelt mit kleineren Bäumen bepflanzt. Beide Grundstücke zeigen einen polygonalen Grundstückszuschnitt.

Die Grundstücke waren, soweit von der Straße aus ersichtlich, überwiegend durch Hecken und Sträucher eingefriedet. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befand sich auf Bewertungsobjekt zu B) ein einfacher Holzbretterzaun. Eine Einfriedung oder räumliche Abgrenzung der jeweiligen Bewertungsgrundstücke untereinander war nicht ersichtlich.



Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster v. 09.12.2024



Quelle: Geoportal BW, verkleinert. Darst. nicht maßstabsgerecht!

Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Behörde sind keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster für die Bewertungsgrundstücke zu A) und zu B) vorhanden.	
Topographie:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, weitgehend ebene Oberfläche der Bewertungsgrundstücke zu A) und zu B)	
Oberfläche:	Soweit von der Straße aus ersichtlich, sind die Grundstücke zu A) und zu B) überwiegend mit Wiese und teils mit Sträuchern, Büschen und vereinzelt mit kleineren Bäumen bepflanzt	
Form:	Zu A) und zu B): Jeweils polygonaler Grundstückszuschnitt	
Abmessung:	A) Flst. 280/29: Mittlere Breite: ca. 20 Meter	Mittlere Tiefe: ca. 26,5 Meter
	B) Flst. 280/30: Mittlere Breite: ca. 17 Meter	Mittlere Tiefe: ca. 31 Meter
Grundstücksgröße:	A) Flst. 280/29: 550 m <sup>2</sup>	
(lt. Grundbuch)	B) Flst. 280/30: 533 m <sup>2</sup>	

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

Straße: Hagstraße  
Wohngebietsstraße,  
als Einbahnstraße,  
Tempo-30-Zone: Ortsüblich ausgebaut; befestigt und asphaltiert  
Gehweg: -  
Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt  
vorhanden

Anschlüsse

an Ver- und

Entsorgungsmedien: Nicht genau bekannt.

Beiträge / Abgaben: Lt. schriftlicher Auskunft der Behörde wird der Erschließungszustand der Bewertungsgrundstücke zu A) und zu B) als erschließungsbeitragsfrei geführt. Weitere Recherchen wurden seitens des Sachverständigen nicht unternommen.

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

#### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke

Die jeweilige Grundstücksgröße von Bewertungsobjekt zu A) mit 550 m<sup>2</sup> und zu B) mit 533 m<sup>2</sup> ist für eine zukünftige Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung der Grundstücke wird als gesichert angenommen und die Grundstücksflächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar (siehe auch nachfolgend Punkt 4.6). Beide Grundstücke sind somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### 4.6 Bau- / Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (= Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Für die Bewertungsobjekte gilt der Bebauungsplan der Gemeinde Gomaringen „**Hinter den Zäunen**“, rechtskräftig seit dem 15.03.2008. Folgende wesentliche Festsetzungen sind bekannt:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,8 (Geschossflächenzahl)
- Max. zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH max. = 6,0 m; FH max. = 10,0 m)
- a1, abweichende Bauweise; offene Bauweise mit Längenbeschränkung
- DN 10° - 45°, zulässige Dachneigung
- Baufenster, Baugrenzen vorhanden