

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Verkehrswertgutachten
gem. § 194 ff. BauGB**

für die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst-Nr. 1193/2, 619, 619/1, 2163/2 und 612
in Großengstingen

Verkehrswert Flst-Nr. 1193/2:	3.414,66 €
Verkehrswert Flst-Nr. 619:	8.297,68 €
Verkehrswert Flst-Nr. 619/1:	383,71 €
Verkehrswert Flst-Nr. 2163/2:	3.268,17 €
Verkehrswert Flst-Nr. 612:	6.639,89 €

Wertermittlungs- und Qualitätslichttag: aktuell, 23.06.2025

Sitzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses am: 23.06.2025

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Münsingen

Anschrift:

Bachwiesenstraße 7
72525 Münsingen

Kontakt:

Frau Claudia Kächele (Vorsitzende und Leiterin)
Frau Marina Wölk (Stv. Vorsitzende und Leiterin)
Mail: gutachterausschuss@muensingen.de

Tel.: 07381/182-171
Tel.: 07381/182-174

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeine Angaben	3
2. Lagebeschreibung	5
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Flst-Nr. 1193/2 Benzenwiesen	6
3.2 Flst-Nr. 619 und 619/1 Hinter neuen Wiesen	8
3.3 Flst-Nr. 2163/2 Unter Schöß	10
3.4 Flst-Nr. 612 Bürgäcker	12
4. Verkehrswert und Verfahrenswahl	15
4.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)	15
4.2 Arten Wertermittlungsverfahren	15
4.3 Verfahrenswahl	15
4.4 Erläuterungen zum Bodenwert und gewählten Verfahren	15
5. Verkehrswertberechnung und - festsetzung	16
5.1. Wertermittlung	16
5.1.1 Flst-Nr. 1193/2 Benzenwiesen	16
5.1.2 Flst-Nr. 619 Hinter neuen Wiesen	17
5.1.3 Flst-Nr. 619/1 Hinter neuen Wiesen	18
5.1.4 Flst-Nr. 2163/2 Unter Schöß	19
5.1.5 Flst-Nr. 612 Bürgäcker	20
5.2. Festgesetzter Verkehrswert	22
Anlagen	23
Anlage 1 Bilder	24
Anlage 2 Auszug Grundbuch	31
Anlage 3 Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 16	35
Anlage 4 Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 54b	38
Anlage 5 Auszug Besitzregelungskarte vom 08.04.2016	41

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Art u. Nutzung des Objekts: landwirtschaftliche Grundstücke Flst-Nrn. 1193/2, 619, 619/1, 2163/2 und 612
Gemarkung Großengstingen

Eigentümer: Flst-Nrn. 1193/2, 619, 619/1 und 2163/2:

geb. am: 1929; Engstingen-Großengstingen

Flst-Nr. 612:

geb. geb. am: ; Engstingen-Großengstingen

Angaben zum Antragssteller:

Antragssteller: Amtsgericht Reutlingen – Vollstreckungsgericht – Postfach 3061, 72720 Reutlingen

Antrag vom: Beschluss vom 20.02.2025

Zweck: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zur Auflösung der Gemeinschaft

Angaben zur Gutachtenerstellung:

Wertermittlungs- und

Qualitätsstichlag: aktuell, 23.06.2025

Ortsbesichtigung

Datum: 23.06.2025

Teilnehmer:

Claudia Kächle (Diplom-Verwaltungswirtin (FH)) als Vorsitzende

Marina Wölk (B. A. Immobilienwirtschaft) als stellv. Vorsitzende

Herbert Stelz (Landwirtschaftlicher Sachverständiger) als ehrenamtlicher Gutachter

Richard Glück (Landwirtschaftsmeister) als ehrenamtlicher Gutachter

des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Münsingen

Anmerkung:

Bei der Besichtigung vor Ort wurden die dokumentierten Feststellungen durch Augenschein erhoben. Alle Feststellungen zur Beschaffbarkeit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks erfolgen ausschließlich aufgrund der zugrundeliegenden Unterlagen und der Besichtigung vor Ort. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungesährte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Schuldenverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Dritten ist eine Verwendung untersagt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Grundlagen:

- Grundbucheintrag von Großengslingen, Blatt 1046 vom 06.05.2025
- Grundbucheintrag von Großengslingen, Blatt 1567 vom 06.05.2025
- Unterlagen des Kreisamts für Landentwicklung und Vermessung vom 02.12.2024 zur Eintragung im Servitutensbuch Bl. 16 (Anlage 3);
- Kopie aus dem Servitutensbuch Bl. 54 b (Fahrrecht) und Unterlagen des Kreisamts für Landentwicklung und Vermessung vom 12.06.2025
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) – Daten- und Kartendienst: Biokarteierung und Darstellung FFH-Mähwiesen sowie Schutzgebiete
- Ausschnitt der Liegenschaftskarte von geoportal-bw.de

(Die Ausschnitte stellen generell keine amtlichen Auszüge dar.)

Rechtsgrundlagen:

- BauGB §§ 192 II
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmobilienWertV)

2. Lagebeschreibung

Quelle: www.gemeinde-bw.de

Gemeinde	Engstingen (Landkreis Reutlingen)
Einwohnerzahl	5.306 in der gesamten Gemeinde, davon 2.803 im Teilort Großengstingen (Stand 22.06.2022)

Die Gemeinde Engstingen mit den drei Teilorten Großengstingen, Kleingstingen und Kohlstetten liegt auf der Schwäbischen Alb, ca. 20 km südöstlich von Reutlingen.

Engstinger verfügt bspw. in Groß- bzw. Kleingstingen über verschiedene Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sowie u. a. über eine Apotheke und verschiedene Ärzte, sodass die Versorgung des täglichen Bedarfs gedeckt ist.

Die Bundesstraße B 312 bindet die Gemeinde Engstingen an den Wirtschaftsstandort Reutlingen (ca. 20 km) sowie Stuttgart (ca. 50 km), die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart an sowie in Richtung Biberach, die Bundesstraße B313 in Richtung Sigmaringen/Bodensee. Die umliegenden Land- und Kreisstraßen verbinden die Gemeinde mit den benachbarten Orten.

Der Öffentliche Nahverkehr wird über die Buslinie des Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau (NALDO) sowie den Regionalbahnhanschluss in Richtung Münsingen-Ulm bzw. Trossingen-Gammertingen gewährleistet.

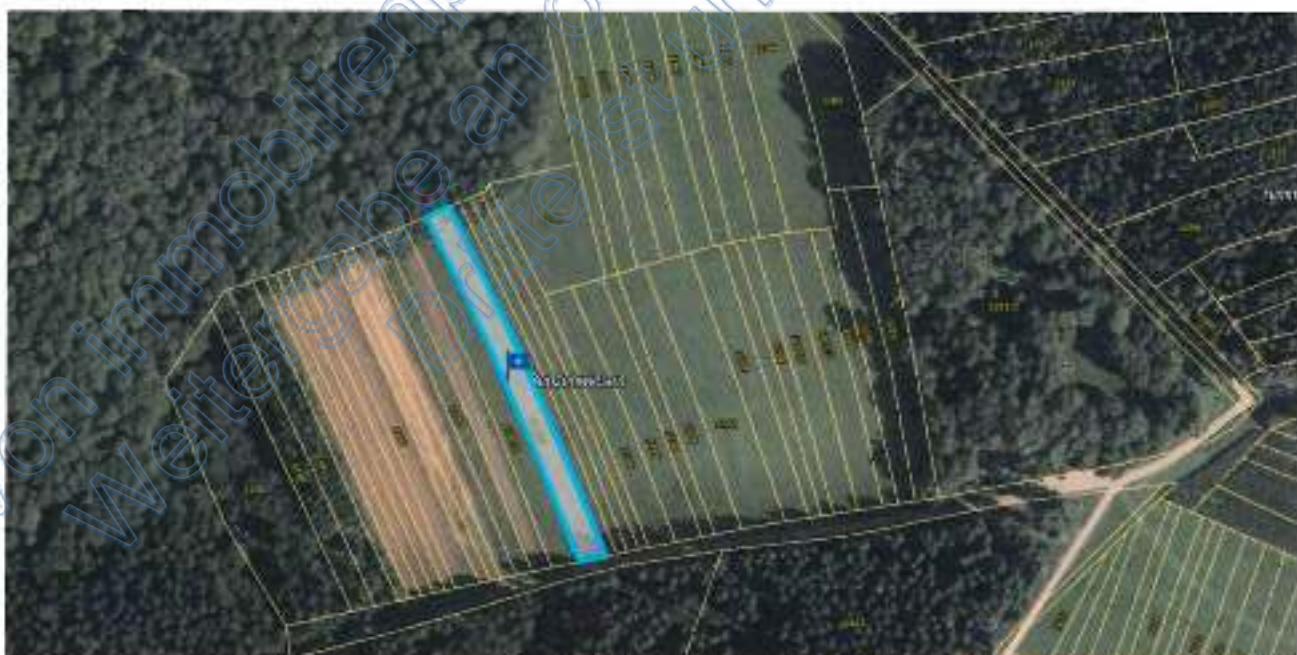
In jedem Ortsteil befindet sich ein Kindergarten. Im Ortsteil Großengstingen befindet sich eine Waldorschule sowie die Freibühschule welche eine Grund- und Gemeinschaftsschule (Haupt- und Realschulabschluss) umfasst. Weiterführende Schulen befinden sich beispielweise in Reutlingen, Sonnenbühl (Alb-Gymnasium) oder Münsingen.

Im Gewerbepark Hald sowie im Gewerbegebiet Kleingstingen befinden sich Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe unterschiedlichster Art, welche für Arbeitsplätze sorgen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Flst-Nr. 1193/2 Benzenwiesen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Quelle: Grundsteuer-A-Portal www.grundsteuer-a.landbw.de



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Das Grundstück Flst-Nr. 1193/2 befindet sich ca. 1,7 km entfernt vom westlichen Ortsrand Großengstingen.

Das Grundstück ist regelmäßig aber schmal geschnitten (durchschnittlich 11 m Breite), leicht nach Norden ansteigend und im nördlichen Teil mit Büschen bewachsen (ca. 86 m²). Es ist zu ca. 80 % als Biotop kariert sowie als FFH-Mähwiese ausgewiesen. Im Grundstücksbereich ist großflächig ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist im Kataster als Ackerland klassifiziert, ist aber als Grünland zu bewerten (Dauergrünland, Umbruchverbot).

Durch den Zuschnitt des Grundstücks beeinträchtigen die Gehölze die Bewirtschaftung allenfalls leicht.

Das Grundstück verfügt über eine gute Anfahrbarkeit über einen befestigten Feldweg im Süden.

Die als Biotop sowie FFH-Mähwiese ausgewiesenen Flächen schränken die Bewirtschaftung nur leicht ein, die mit Büschen bewachsenen Flächen werden im Folgenden als Unland berücksichtigt und bewertet.

3.2 Flst-Nr. 619 und 619/1 Hinter neuen Wiesen

Quelle: www.gesamt4-za.de



Quelle: Grundsteuer-A-Portal www.grundsteuer-a.landbw.de

 Vogelschutzgebiet (Abfrage) www.baden-wuerttemberg.de

Die Grundstücke Flst-Nrn. 619 und 619/1 befinden sich in ca. 80 m Entfernung von der Bundesstraße 313 und ca. 180 m vom nördlichen Ortsrand Großengstingen.

Das Grundstück 619 ist regelmäig aber schmal geschnitten (durchschnittlich ca. 9,5 m Breite) und steigt Richtung Norden bis zu einer Kuppe leicht an. Das Flurstück Nr. 619/1 ist durch einen Feldweg von 619 getrennt und ebenso schmal.

Der Grundstücksbereich ist großflächig als Vogelschutzgebiet markiert. Beide Grundstücke sind im Kataster als Ackerland klassifiziert; die Ertragsmesszahlen liegen weit über dem Durchschnitt.

Das Grundstück 619 verfügt über eine gute Anfahrbarkeit über einen geschotterten Feldweg im Süden und über einen Grasweg im Norden. Flst-Nr. 619/1 ist von dem nördlich verlaufenden geschotterten Feldweg aus anfahrbar.

Die geringe Entfernung zur Ortslage ist positiv zu bewerten.

3.3 Flst-Nr. 2163/2 Unter Schoß

Von immobiliennpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Untersagt!



Quelle: Grundsteuer-A-Portal www.grundsteuer-a.landbw.de



Quelle: www.geoportal.bw.de

 Offenlandbiotopkartierung FFH-Mähwiese

Das Grundstück Flst-Nr. 2163/2 befindet sich ca. 900 m südwestlich von Großengstingen.

Das Grundstück ist schmal, leicht gebogen geschnitten und leicht geneigt sowie im südlichen Teil mit einzelnen Streuobstbäumen (8 Stück, 1 einer davon abgängig) und Gebüschgruppen bewachsen. Die Gebüschgruppen (340 m²) sind als Umland klassifiziert, die übrige Fläche als Ackerland. Das Grundstück ist außerdem zu ca. 70 % (ca. 1.828 m²) als Biotop kartiert sowie teilweise als FFH-Mähwiese ausgewiesen. Das Grundstück wird – bis auf den als Umland klassifizierten Teil – als Dauergrünland genutzt und deshalb als Grünland bewertet. Für die nördlich der Umlandfläche vorhandenen Bäume (ohne wirtschaftlichen Gegenwert) wird für eine Fläche von ca. 200 m² aufgrund der eingeschränkten Bewirtschaftbarkeit ein Abschlag angesetzt.

Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Fläche von ca. 72 m² mit einer einfachen Überdachung zur Holzlagerung überbaut. Für das Gebäude sind keine Bauunterlagen bei der Gemeindeverwaltung vorhanden. Hierfür wird kein wirtschaftlicher Gegenwert festgestellt.

Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an einen öffentlichen Feldweg. Die Zufahrt ist über ein Servatut (Fahrrecht) durch Überfahrt über die benachbarten westlicher Grundstücke bis zum ca. 150 m entfernten Feldweg gesichert. Da die Grundstückssituation bis auf die Teilung der Parzelle 2163 in 1/1 und 1/2 unverändert und die tatsächliche Nutzung bis heute aus dem Luftbild ersichtlich ist, hat das Fahrrecht nach wie vor Bestand. Eine Fahrlast ist hier nicht vorhanden, da das Bewertungsgrundstück das östlichste Grundstück ohne Feldweganschluss ist. Das zentral benachbarte Grundstück verfügt über einen Anschluss an den östlich verlaufenden Feldweg Flst. 2164/1.

Die als Biotop sowie FFH-Mähwiese ausgewiesenen Flächen schränken die Bewirtschaftung nur leicht ein, die Gebüschgruppen werden wie klassifiziert als Umland berücksichtigt und bewertet.

3.4 Flst-Nr. 612 Burgäcker



Quelle: www.geoportal.tu.de



Quelle: Grundsteuer-A-Porta www.grundsteuer-a-anbau.de

 Vogelschutzgebiet (Abfrage)

Das Grundstück Flst-Nr. 612 befindet sich in ca. 120 m Entfernung von der Bundesstraße 313 und ca. 250 m vom nördlichen Ortsrand Großengstingen.

Das Grundstück 612 ist regelmäßig aber sehr schmal geschnitten (durchschnittlich ca. 7 m Breite).

Der Grundstücksbereich ist großflächig als Vogelschutzgebiet markiert. Das Grundstück ist im Kataster als Ackerland klassifiziert, die Ertragsmesszahl liegt über dem Durchschnitt.

Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an einen öffentlichen Feldweg. Die Zufahrt ist über ein Servitut (Fahrecht und Fahrlast) durch Überfahrt über die benachbarten südlichen Grundstücke bis zum ca. 35 m entfernten Feldweg gesichert. Gleichzeitig dient das Bewertungsgrundstück auch der Zufahrt für die nördlich gelegenen Grundstücke bis einschließlich Grundstück 604. Im Rahmen des laufenden Flurmeordinungsverfahrens wird ein Feldweg entlang der westlichen Grundstücksgrenzen gebaut und die bisherige Regelung entfallen (siehe Anlage 4).

Die geringe Entfernung zur Ortslage ist positiv zu bewerten.

Grundbuch von Großengstingen, Blatt 1046, Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 2	Flst. 1190/2	Berzenwesen, Landwirtschaftsfläche	Fläche 1.883 m ²
Lfd. Nr. 3	Flst. 612	Hinter neuen Wiesen, Landwirtschaftsfläche	Fläche 1.821 m ²
	Flst. 618/1	Hinter neuen Wiesen, Landwirtschaftsfläche	Fläche 84 m ²
Lfd. Nr. 4	Flst. 2183/2	Unter Schob, Landwirtschaftsfläche	Fläche 2.684 m ²
zu 4		Fahrecht, siehe Serv.Buch Bl. 54 b	

Abtl. II
Nr. im BV

Nr. 1 2, 3, 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Grundbuch von Großengstingen, Blatt 1567, Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Flst. 612	Burgäcker, Landwirtschaftsfläche	Fläche 1.903 m ²
zu 4		Fahrecht, siehe Servitutenbuch Bl. 16	

Abt II	Nr. im BV	
Nr. 1	1	Fahrlast, siehe Servitutenbuch Bl 16
Nr. 2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der angetroffenen

Anmerkung: siehe zu Fahrrecht und Fahrlast: Anlagen 3 bis 5

Erschließung

Öffentlich-Rechtliche Situation	
Denkmalschutz	keine Eintragungen
Alllesten	keine Eintragungen

Bauplanungsrecht: Flächen für die Landwirtschaft

Für den Bereich der Gemarkung Großengslingen wird derzeit ein Verfahren nach § 1 FlurbG zur Flurneuordnung betrieben. Derzeit wird die Planung ausgeführt und der Flurbereinigungsplan erstellt, es gilt die Besitzregelungskarte vom 08.04.2016. Das Verfahren hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke.

Schritte, Besonderheiten o. laufende Verfahren (Umlegungs- Sanierungsverfahren) sind nicht bekannt.

Senatoren, nicht eingetragene Lasten und Rechte liegen nicht vor.

4. Verkehrswert und Verfahrenswahl

4.1 Definition Verkehrswert (Marktwert):

Der Verkehrswert (Marktwert) (§194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWerV) abgeleitet.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihm geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren.

4.2 Arten Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind grundsätzlich das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen in Abhängigkeit von der Art des Wertermittlungsobjekts und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr möglichen Nutzung (vgl. § 6 ImmoWerV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

4.3 Verfahrenswahl

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend zeitnahe vergleichbare Kaufpreise vor. Daher kann das Vergleichsverfahren nicht herangezogen werden. Zur Verkehrswertermittlung wird ein deduktives Verfahren gewählt, in dem die durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl für die Gemarkung zu der jeweiligen Ertragsmesszahl des Bewertungsgrundstückes ins Verhältnis gesetzt wird. Ausgehend von den Bodenrichtwerten und den Kaufwerten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für landwirtschaftliche Grundstücke kann so der Verkehrswert ermittelt werden.

4.4 Erläuterungen zum Bodenwert und gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung:

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlager vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 25 i) ImmoWerV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. (§40 (2) ImmoWerV)

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen nach § 198 BauGB mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbeauf wäre. Bei der Ermittlung des Wertes für einzelne Grundstücke können je nach Lage, Art und Maß der Nutzung und sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sein.

5. Verkehrswertberechnung und - festsetzung

5.1. Wertermittlung

5.1.1 Flst-Nr. 1193/2 Benzenwiesen

Flst-Nr. 1193/2 **Benzenwiesen**
Berechnung Grundstückswert zum 23.06.2025.

Grundlagen:

Ertragsmesszahl Flst-Nr.	1193/2	Ackerland Fläche	1.797 m ²	EMZ:	
gem. Auskunft Portal Grundsteuer A:		Grünland Fläche	0 m ²	EMZ:	739
		Gehölz Fläche	0 m ²		
		Unland Fläche	86 m ²		
		Gesamt:	1.883 m ²		

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung

durchschnittliche Ertragsmesszahl Landkreis Reutlingen

EMZ/ar Flst-Nr.

1193/2

Großengstingen 35,3

41

39,2

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025

18.000 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025

28.000 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m² 2025

0,50 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m² 2025

0,30 €

Berechnung durchschnittlicher Kaufpreis je 100 Punkte EMZ:

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025 18.000 €

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung

Großengstingen

35,3

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025

509,92 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025

28.000 €

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung

Großengstingen

35,3

Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025

793,20 €

Berechnung Kaufwerte:

Grünland 1.797 m² EMZ: 739

509,92 €

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025 3.768,27 €

Ackerland 0 m² EMZ: 0

793,20 €

Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025 0,00 €

Gehölz 0 m²

0,50 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m² 2025 0,00 €

Kaufwert Gehölz 2024 0,00 €

Umland	86 m ²			
durchschnittlicher Kaufpreis für Umland/m ² 2025		0,30	€	
Kaufwert Umland 2025		25,80	€	
Summe Kaufwerte Flst-Nr.	1193/2		3.794,07 €	
Zu-/Abschläge				
Biolog und FFH-Mähwiese	-10%		-379,41	€
Verkehrswert Flst-Nr.	1193/2	zum 23.06.2025	3.414,66	€

5.1.2 Flst-Nr. 619 Hinter neuen Wiesen

Flst-Nr. 619 Hinter neuen Wiesen
Berechnung Grundstückswert zum 23.06.2025:

Grundlagen:

Ertragsmesszahl Flst-Nr.	619	Ackerland Fläche	1.821 m ²	EMZ:	951
gem. Auskunft Portal Grundsteuer A:		Grünland Fläche	0 m ²		
		Gehölz Fläche	0 m ²		
		Umland Fläche	0 m ²		
		Gesamt	1.821 m ²		

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	36,3
durchschnittliche Ertragsmesszahl Landkreis Reutlingen	41
EMZ/ar Flst-Nr.	52,2

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025	1,80 m ²	18.000	€
durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025	2,80 m ²	28.000	€
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025		0,50	€
durchschnittlicher Kaufpreis für Umland/m ² 2025		0,30	€

Berechnung durchschnittlicher Kaufpreis je 100 Punkte EMZ:

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025	18.000	€
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	35,3	

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025	509,92	€
--	--------	---

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025	28.000	€
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	35,3	

Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025	793,20	€
---	--------	---

Berechnung Kaufwerte:

Grünland	0 m ²	EMZ:	0	
Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025			509,92	€
Kaufwert Grünland 2025			0,00	€

Ackerland	1.821 m ²	EMZ:	951	
Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025			793,20	€

Kaufwert Ackerland 2025		7.543,34 €
Gehölz 0 m ²		
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025		0,50 €
Kaufwert Gehölz 2024		0,00 €
Unland 0 m ²		
durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m ² 2025		0,30 €
Kaufwert Unland 2025		0,00 €
Summe Kaufwerte Flist-Nr.	619	7.543,34 €
Zu-/Abschläge		
Ortsnähe 10%		754,33 €
Verkehrswert Flist-Nr.	619	zum 23.06.2025
		8.297,68 €

5.1.3 Flist-Nr. 619/1 Hinter neuen Wiesen

Flist-Nr.	619/1	Hinter neuen Wiesen		
<u>Berechnung Grundstückswert zum 23.06.2025</u>				
Grundlagen:				
Ertragsmesszahl Flist-Nr. 619/1				
gem. Auskunft Porta/Grundsteuer A:				
		Ackerland Fläche 84 m ²	EMZ: 46	
		Grünland Fläche 0 m ²	EMZ:	
		Gehölz Fläche 0 m ²		
		Unland Fläche 0 m ²		
		Gesamt 84 m ²		

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen	35,3
durchschnittliche Ertragsmesszahl Landkreis Reutlingen		41
EMZ/ar Flist-Nr. 619/1		53,6
durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025	1,80 m ²	18.000 €
durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025	2,80 m ²	28.000 €
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025		0,50 €
durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m ² 2025		0,30 €

Berechnung durchschnittlicher Kaufpreis je 100 Punkte EMZ:

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025		18.000 €
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen	35,3

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025		509,92 €
---	--	-----------------

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025		28.000 €
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen	35,3

Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025		793,20 €
--	--	-----------------

Berechnung Kaufwerte:

Grünland	0 m ²	EMZ:	0	
Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025				509,92 €
Kaufwert Grünland 2025				0,00 €
Ackerland	84 m ²	EMZ:	45	
Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025				793,20 €
Kaufwert Ackerland 2025				356,94 €
Gehölz	0 m ²			
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025				0,50 €
Kaufwert Gehölz 2024				0,00 €
Unland	0 m ²			
durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m ² 2025				0,30 €
Kaufwert Unland 2025				0,00 €
Summe Kaufwerte Flist-Nr.		619/1		356,94 €
Zu-/Abschläge				
Ortsnähe	10%			35,69
Abschlag für Zuschnitt und Grundstücksgröße		-2,5%		-8,82
Verkehrswert Flist-Nr.	619/1	zum 23.06.2025		383,71 €

5.1.4 Flist-Nr. 2163/2 Unter Schöß

Flist-Nr. 2163/2Unter Schöß

Berechnung Grundstückswert zum 23.06.2025:

Grundlagen:

Erlangsinesszahl Flist-Nr.	2163/2	Ackerland Fläche	m ² :	EMZ:
gen. Auskunft Polizei: Grünsteuer-A		Grünland Fläche	m ²	EMZ:
		Gehölz Fläche	0 m ²	
		Unland Fläche	340 m ²	
		Gesamt	2.684 m ²	

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl: Gemarkung Großengstingen

35,3

durchschnittliche Ertragsmesszahl: Landkreis Reutlingen

41

EMZ/ar Flist-Nr.

2163/2 27,1

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025

1.80 m² 18.000 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025

2.80 m² 28.000 €durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m² 2025

0,50 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m² 2025

0,30 €

Berechnung durchschnittlicher Kaufpreis je 100 Punkte EMZ:

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025

18.000 €

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung

Großengstingen 35,3

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025

509,92 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025	28.000	€
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen	35,3
Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025		793,20 €
Berechnung Kaufwerte:		
Grünland 2.344 m ² EMZ: 727		
Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025		509,92 €
Kaufwert Grünland 2025		3.707,08 €
Ackerland 0 m ² EMZ: 0		
Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025		793,20 €
Kaufwert Ackerland 2025		0,00 €
Gehölz 0 m ²		
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025		0,50 €
Kaufwert Gehölz 2024		0,00 €
Umland 340 m ²		
durchschnittlicher Kaufpreis für Umland/m ² 2025		0,30 €
Kaufwert Umland 2025		102,00 €
Summe Kaufwerte Flist-Nr.		3.809,08 €
Zu-/Abschläge		
Abschlag wg. Bäume, Fläche 200 m ²		-160,00 €
Biotop und FFH-Mähwiese		-380,91 €
Verkehrswert Flist-Nr.	<u>2163/2</u>	<u>zum 23.06.2025</u>
		3.268,17 €

5.1.5 Flist-Nr. 612 Burgäcker

Flist-Nr. 612 Burgäcker
Berechnung Grundstückswert zum 23.06.2025:

Grundlagen:

Ertragsmesszahl Flist-Nr.	612	Ackerland Fläche	1.903 m ²	EMZ:	761
gem. Auflistung Portal Grundsteuer A:		Grünland Fläche	0 m ²	EMZ:	
		Gehölz Fläche	0 m ²		
		Umland Fläche	0 m ²		
		Gesamt	1.903 m ²		

durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen	35,3
durchschnittliche Ertragsmesszahl Landkreis Reutlingen		41
EMZlar Flist-Nr.	612	40,0
durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha		
2025	1,80 m ²	18.000 €
durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha		
2025	2,80 m ²	28.000 €

durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025	0,50 €
durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m ² 2025	0,30 €

Berechnung durchschnittlicher Kaufpreis je 100 Punkte EMZ:

durchschnittlicher Kaufpreis für Grünland/ha 2025	18.000 €
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen

Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025	509,92 €
---	-----------------

durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland/ha 2025	28.000 €
durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahl Gemarkung	Großengstingen

Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025	793,20 €
--	-----------------

Berechnung Kaufwerte:

Grünland	0 m ²	EMZ:	0	
Kaufpreis Grünland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025				509,92 €
Kaufwert Grünland 2025				0,00 €

Ackerland	1.903 m ²	EMZ:	761	
Kaufpreis Ackerland je 100 Punkte EMZ Gemarkung Großengstingen 2025				793,20 €
Kaufwert Ackerland 2025				6.036,26 €

Gehölz	0 m ²			
durchschnittlicher Kaufpreis für Gehölz/m ² 2025				0,50 €
Kaufwert Gehölz 2024				0,00 €

Unland	0 m ²			
durchschnittlicher Kaufpreis für Unland/m ² 2025				0,30 €
Kaufwert Unland 2025				0,00 €

Summe Kaufwerte Flist-Nr.	612	6.036,26 €
----------------------------------	------------	-------------------

Zu-/Abschläge				
Ortsnähe	10%			603,63 €
kein Abschlag für Gewicht (Fahrlast)				

Verkehrswert Flist-Nr.	612	zum 23.06.2025	6.639,89 €
-------------------------------	------------	-----------------------	-------------------

5.2. Festgesetzter Verkehrswert

Das Gremium des Gemeinsamen Gutachterausschusses setzt in der Sitzung vom 23.06.2025 auf Grundlage der Wertermittlungsergebnisse folgenden Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.06.2025 fest:

Flst-Nr. 1193/2:

Kaufwert nach Ertragsmesszahl und Kaufpreisen	3.414,66 €
Festgesetzter Verkehrswert zum 23.06.2025	3.414,66 €

Flst-Nr. 619:

Kaufwert nach Ertragsmesszahl und Kaufpreisen	8.297,68 €
Festgesetzter Verkehrswert zum 23.06.2025	8.297,68 €

Flst-Nr. 619/1:

Kaufwert nach Ertragsmesszahl und Kaufpreisen	383,71 €
Festgesetzter Verkehrswert zum 23.06.2025	383,71 €

Flst-Nr. 2163/2:

Kaufwert nach Ertragsmesszahl und Kaufpreisen	3.268,17 €
Festgesetzter Verkehrswert zum 23.06.2025	3.268,17 €

Flst-Nr. 612:

Kaufwert nach Ertragsmesszahl und Kaufpreisen	6.639,89 €
Festgesetzter Verkehrswert zum 23.06.2025	6.639,89 €

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.

Zur Beurkundung und Ausfertigung:

Münsingen, den 25.06.2025

Vorsitzende und Leiterin der Geschäftsstelle
des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Münsingen

Claudia Kächle



Anlagen

- Anlage 1 Bilder
- Anlage 2 Auszug Grundbuch
- Anlage 3 Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 16
- Anlage 4 Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 54b
- Anlage 5 Auszug Besitzregelungskarte vom 08.04.2016

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1

Bilder

Fist-Nr. 1193/2 Benzenwiesen

Standort südliche Grenze - Blickrichtung Norden



Standort südliche Grundstücksgrenze - Blickrichtung Nordwesten



Flst-Nr. 619 Hinter neuen Wiesen

· Standort südliche Grenze - Blickrichtung Norden



Standort südliche Grenze - Blickrichtung Nordwesten



Fist-Nr. 619/1 Hinter neuen Wiesen

Standort nördliche Grenze - Blickrichtung Süden



Fist-Nr. 2163/2 Unter Schoß

Standort nördliche Grenze - Blickrichtung Südosten



Blickrichtung Süden



Standort Mitte Blickrichtung Norden





Baumgruppe im südlichen Grundstücksteil



Standort östliche Grundstücksgrenze – Blickrichtung Westen Gebüschergruppe im südlichen Grundstücksteil



Einfache Überdachung





Fist-Nr. 612 Burgäcker

Standort östliche Grenze - Blickrichtung Westen



Anlage 2 Auszug Grundbuch¹

Datum des Abrufs: 06.05.2025 13:26:50
Letzte Eintragung vom: 07.06.2024

Aufschrift (Bezeichnung des Grundbuchs)

Amtsgericht Böblingen

Gemeinde Engstingen

Grundbuch

von

Großengstingen

Nr. 1046

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gelassen worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Röhrungen sind u.U. schwer sichtbar. Freigegeben am 25.11.2004.

Wust

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung des Grundstücks)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1046	Einlegoblatt 1

Lfd. Nr. des Grund- stücke	Blatt- nr. der Vorlage	Bezeichnung der Grundstücke mit den mit dem Blattkennbuchstaben bezeichneten Rechte			Größe		
		Fl. Grund- stücke	Fl. Bruttob.	Wirtschaftbar. und Lurz	Fl.	Fl.	Fl.
1	2	3	4	5	6	7	8
1		5021013	2589	Holdenkirchstraße 10 Gehöft- und Freifläche		5	53
2		SO 1414	1193/2	Benzewiesen Landwirtschaftsfläche		18	83
3		SO 1315	619	Hinter neuen Wiesen Landwirtschaftsfläche		18	21
		SO 1315	619/1	Hinter neuen Wiesen Landwirtschaftsfläche			84
4		SO 1515	2163/2	Unter Schöß Landwirtschaftsfläche		26	84
5 zu 4		Fahrrecht, siehe Serv. Buch Bl. 54 b..					

¹ Ggf. frühere Eintragungen, die inzwischen nicht mehr gelten, sind rot unterstrichen ("geröte") und als gelöscht vermerkt.

Abteilung I (Eigentümer des Grundstücks)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1046	1

UfD-Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	UfD-Nr. der GrdSt. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	Friedrich Wilhelm Gauch, geb. am 09. September 1929; Engstingen-Großengstingen	1, 2, 3, 4, 5	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 25.11.2004. Wust

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1046	1

UfD-Nr. der Eintra- gungen	UfD-Nr. der belasteten Grundst. im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2, 3, 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen - Vollstreckungsgericht - vom 27.05.2024 (Az.: 2 K 9/24) eingetragen (BOE033/706/2024) am 07.06.2024. Schäfer

Abteilung III (Grundpfandrechte und Ranten)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1046	1

UfD-Nr. der Eintra- gungen	UfD-Nr. der bela- steten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundsalden, Rentenschulden
1	1	120.000,-- DM	Grundschuld für die Raiffeisenbank Engstingen-Kohlstetten eGmbH in Kleinengstingen von hundertzwanigtausend Deutsche Mark, abzüglich fünfzehn vom Hundert Jahreszins. Auf die Rechte aus § 1160 BGB ist verzichtet. Unter Bezugnahme auf die heutige Bewilligung. Den 28. November 1973 Nur. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.11.2004. Wust

Datum des Abrufs: 06.05.2025 13:29:12
Letzte Eintragung vom: 07.06.2024

Aufschrift (Bezeichnung des Grundbuchs)

Amtsgericht Böblingen

Gemeinde Engstingen

Grundbuch

von

Großengstingen

Nr. 1567

Dieses Blatt ist zur Fortlinnung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Röntgen sind u.U. schwach sichtbar. Freigegeben am: 24.03.2005.

Wüst

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung des Grundstücks)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1567	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Blatt- Nr. der Ges.- Gef.- Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Abtrennung		Wirtschafts- und Laien-		In	a	m ²
		Fl.Kat.	Fl.Kat.	Fl.Kat.	Fl.Kat.			
1		SO 1315	612	Burgäcker Landwirtschaftsfläche			19	03
2 zu 1				Fahrrecht, siehe Servitutenbuch Bl. 16.				

Ableitung (Eigentümer des Grundstücks)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Ableitung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1567	1

Lfd.Nr. der Eigentü- mungen	Eigentümer		UD.Nr. der Grund. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	
				1	2
1	Katharina Gauch, geb. Buck, geb. am 19. Januar 1931; Engstingen-Großengstingen		1, 2	Nr. 1 bei Neulassung der Ableitung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 24.03.2005.	

Wüst

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1567	1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betretenen Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	4
1	1	Fahrlast, siehe Servitutenbuch BL16. Mitübertragen am 5. Dezember 1990. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 24.03.2005. Wüst	
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen - Vollstreckungsgericht - vom 27.05.2024 (Az.: 2 K 9/24) eingetragen (BOE033/706/2024) am 07.06.2024. Schäfer	

Abteilung III (Grundpfandrechte und Renten)

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Dritte Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Engstingen	Großengstingen	1567	1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der bet. Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Von immobilienboerse.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Anlage 3 Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 16

Das Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung des Landratsamts Reutlingen stellt fest, dass das eingetragene Fahrrecht bzw. die eingetragene Fahrlast heute noch Bestand haben. Die o.g. Belastung für das Flurstück 612 könnte nur mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer gelöscht werden. In diesem Fall müssten die Überfahrtsrechte sowie Überfahrtslasten jedoch neu vereinbart werden.

Dem Ergebnis unserer Untersuchung liegen folgende Sachverhalte zu Grunde:

- laut Servitutenbuch von Großengstingen Blatt 16 heißt es:

§ 11

*Einfahrt zu den Aeckern in Burgäckern
Von dem Feldweg N. 4 führt über
die östlichen Köpfe der Pnummern 615, 613, 612,
611, 610/1, 610/2, 609, 608, 607, 606, 605, 604 eine
Ueberfahrt hin.*

- Die eingetragene Belastung ist der Urnummernkarte SO 1315 (Anlage 1) sowie in einer aktuellen Liegenschaftskarte (Anlage 2) farbig dargestellt. Der Verlauf des Fahrrechts bzw. der Fahrlast ist in den Karten in blau dargestellt.
- Das damalige Areal (s. Anlage 1) ist in diesem Bereich unverändert und stimmt mit der heutigen Lage (s. Anlage 2) überein. Die damalige Parzelle 612 entspricht dem heutigen Flurstück 612.
- Aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters (s. Anlage 1 und 2) ist ersichtlich, dass die eingetragenen Fahrrechte bzw. Fahrlasten heute noch Bestand haben bzw. ausführbar sind. Die eingetragene Last sowie das eingetragene Recht sind notwendig, um auf den ehemaligen Feldweg N. 4 (heute Flurstück 625 (s. Anlage 1)) zu gelangen.
- Die Eintragungen in Grundbuch Nr. 1567 Abt. II Ifd. Nr. 1 für das Flurstück 612 (BV Ifd. Nr. 1) sowie das eingetragene Fahrrecht im zugehörigen Herrschvermerk in Grundbuch Nr. 1567 BV Ifd. Nr. 2 zu 1 für das Flurstück 612 (BV Ifd. Nr. 1) könnten unseres Erachtens nur mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer gelöscht werden. In diesem Fall müssten die Überfahrtsrechte sowie Überfahrtslasten jedoch neu vereinbart werden.

Nur grün mit 4

Anlage 1

*Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!*

Stand vom: 28.11.2024

Anlage 2

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4

Auszug Schreiben Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung zur Fahrlast Servitutenbuch Bl. 54b

Das Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung des Landratsamts Reutlingen stellt fest, dass die o.g. Eintragung für das Flurstück 2163/2 unseres Erachtens noch gültig ist und nicht gelöscht werden könnte.

Dem Ergebnis unserer Untersuchung liegen folgende Sachverhalte zu Grunde:

- laut Servitutenbuch von Großengstingen Seite 54 b heißt es:
„Von dem Feldweg No. 1 zieht über die nordöstliche Seite der PN 2156 von hier aus über die nördlichen Köpfe der PNrn 2157, 2158, 2159, 2160/1, 2160/2, 2161, 2162, 2163 eine Ueberfahrt hin. Von dem gleichen Feldweg zieht über die Mitte der PN 2156 von hier aus über die nördlichen Köpfe der Nrn. 2169, 2171, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178 eine Ueberfahrt hin.“
- Die Eintragung ist in der Urnummernkarte 501515 (s. Anlage 1) sowie in einer aktuellen Liegenschaftskarte (s. Anlage 2) farbig dargestellt. Der Verlauf des Fahrrechts bzw. der Fahrlast wurde in die aktuelle Liegenschaftskarte übertragen. Die damalige Eintragung ist in den Karten in grün dargestellt.
- Das damalige Areal (s. Anlage 1) ist in diesem Bereich unverändert und stimmt mit der heutigen Lage (s. Anlage 2) überein. Die damalige Parzelle 2163 entspricht lagetechnisch den heutigen Flurstücken 2163/1 und 2163/2.
- Aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters (s. Anlage 1 und 2) ist ersichtlich, dass die damals vereinbarten Fahrrechte bzw. Fahrlasten heute noch Bestand haben bzw. ausführbar sind. Das eingetragene Fahrrecht ist notwendig, um auf den ehemaligen Feldweg N. 1 (heute Flurstück 2156/1 (s. Anlage 2)) zu gelangen.
- Die Eintragung in Grundbuch Nr. 1046, BV fd. Nr. 5 für das Flurstück 2163/2 (BV fd. Nr. 4) könnte unseres Erachtens nur mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer gelöscht werden. In diesem Fall müssten die Überfahrtsrechte sowie Überfahrtslasten jedoch mit allen Beteiligten neu vereinbart werden.

Von: S. O. NW, 1951

四

Al. Grotius' Kangxi

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5 : Auszug Besitzregelungskarte vom 08.04.2016

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!