

## Einzelflächenbewertung

**Objekt:** Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

**00004K-2021-00**

### Lagebeschreibung:

Das Flurstück 281 befindet sich südwestlich von Leinzell in Ortsrandlage, hangseitig zur Gmünder Straße. Das Grundstück ist über einen steil ansteigenden Wirtschaftsweg, der von der Gmünder Straße abzweigt, erschlossen. Das Grundstück liegt im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets.

### Zur Nutzung:

Der Grundstückszuschnitt ist für eine eigenständige Bewirtschaftung sehr ungünstig. Lediglich der an den Wirtschaftsweg direkt angrenzende Bereich ist zur Nutzung als Hausgarten geeignet (siehe Angrenzer-Grundstücke). Gemäß Luftbilddauswertung liegt dieser Flächenanteil bei ca. 138 m<sup>2</sup> (entspricht ungefähr 40% des Gesamtgrundstücks).



Nutzgartenbereich gemäß Luftbilddauswertung

### FOTODOKUMENTATION:



Lage am Ortsrand Leinzell

## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

00004K-2021-00



Grundstück nach Südwesten



Grundstück nach Nordosten



Zufahrt Wirtschaftsweg



## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

00004K-2021-00



Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet

### Lagebeschreibung:

Die Flurstücke 290/14 und 291/1 befinden sich südwestlich von Leinzell in Ortsrandlage, nordseitig zur Gmünder Straße. Die beiden Grundstücke sind über einen schmalen Wirtschaftsweg, der von der Alten Gmünder Straße abzweigt, erschlossen. Beide Flurstücke liegen im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets.

### Zur Nutzung:

Flurstück 290/14 ist ein nordwestlich an den Wirtschaftsweg angrenzendes steiles Waldgrundstück. Südöstlich des Wirtschaftswegs grenzt das Flurstück 291/1 an. Es handelt sich um eine Baumwiese mit älterem Obstbaumbestand, deren Gelände in zwei Stufen zur Ortsverbindungsstraße abfällt.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 291/29 verläuft der in dieser Teilstrecke verdolte Brainkofer Bach.



Ausschnitt Hochwasserrisiko-Karte

## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

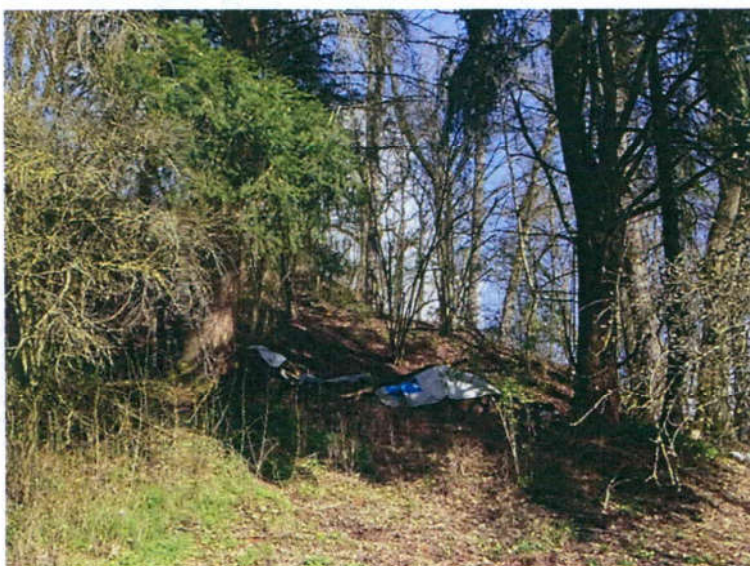
00004K-2021-00

---

### FOTODOKUMENTATION FLURSTÜCK 290/14, LINDACH:



Wirtschaftsweg zu Flst. 290/14 und 291/1



Flst. 290/14 Baumbestand südwestlich



## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

00004K-2021-00

---



Flst. 290/14 Baumbestand mittlerer Bereich



Flst.290/14 Baumbestand nordöstlich



## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

00004K-2021-00

### FOTODOKUMENTATION FLURSTÜCK 291/1, LINDACH:



Blick von Nordosten (Zufahrt)



südwestlicher Grundstücksbereich



nordöstlicher Grundstücksbereich



## Einzelflächenbewertung

Objekt: Ldw. Flächen Lindach etc. • 73575 Leinzell

00004K-2021-00

---



Blick nach Südosten



Südlicher Grundstücksbereich

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg (10,5 Mio. Einwohner)
Kreis:	Ostalbkreis (ca. 310.000 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Leinzell (rd. 2.050 Einwohnern) liegt an der Lein, einem kleinen Nebenfluss des Kochers, im westlichen Teil des Ostalbkreises, nordöstlich vom Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd.</p> <p>Leinzell ist eine selbstständige Wohngemeinde mit ca. 2.050 Einwohnern.</p> <p>Neben dem Hauptort Leinzell gibt es die Wohnplätze Ölhäuser und Strütle.</p> <p>Leinzell ist Kleinzentrum und Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Leintal-Frickenhofer Höhe.</p> <p>Als zentraler Ort verfügt Leinzell über eine Verbandschule sowie ein Kultur- und Sportzentrum mit Lehrschwimmbecken. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Mutlangen und Schwäbisch Gmünd.</p> <p>Die Gemeinde Leinzell verfügt über ein reges Vereinsleben mit einem attraktiven Sport- und Veranstaltungsangebot.</p> <p>In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche Betriebe und Ladengeschäfte: Bäckerei, Konditorei, Café, Gaststätten, Kneipen und eine Tankstelle mit Werkstatt.</p> <p>Ebenfalls in der Ortsmitte befindet sich neben dem Seniorenwohnheim, eine Arztpraxis, Zahnarztpraxis und eine Apotheke.</p> <p>Die Gemeinde grenzt im Norden an Göggingen an, im Osten an Mulfingen (Ortsteil der Gemeinde Göggingen), im Süden an Iggingen und Brankofen und im Westen an Täferrot.</p>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Gmünd (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 62 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 29 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Anschlussstelle der A7, Ulm – Würzburg (ca. 27 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Gmünd (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Stuttgart (ca. 72 km entfernt)</p>



### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Leinzell vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; einfache Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr
Topografie:	Hanglage fällt nach Nordost

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> Flst. 297/2 (595 m <sup>2</sup> ) Flst. 297/11 (81 m <sup>2</sup> )
	<u>Bemerkungen:</u> längliche Grundstücksform Die beiden Flurstücke sind getrennt durch den Brainkofer Bach.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße) Straße mit starkem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten kaum vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist über einen Altlastenverdacht auf dem zu bewertenden Grundstück nichts bekannt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- 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 Gutachterausschuss liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:  Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Sanierungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	Die beiden Flurstücke sind unbebaut.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Für die beiden Flurstücke sind bisher weder Erschließungs-, Straßen- noch Anschlussbeiträge (Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag) erhoben worden.



## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 73575 Leinzell, Gmünder Straße zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leinzell	107	8	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Leinzell		297/2	595 m <sup>2</sup>
Leinzell		297/11	81 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

---

676 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



5 Fotos (aus Gutachten Verz. Nr. 2021405)



Ostansicht

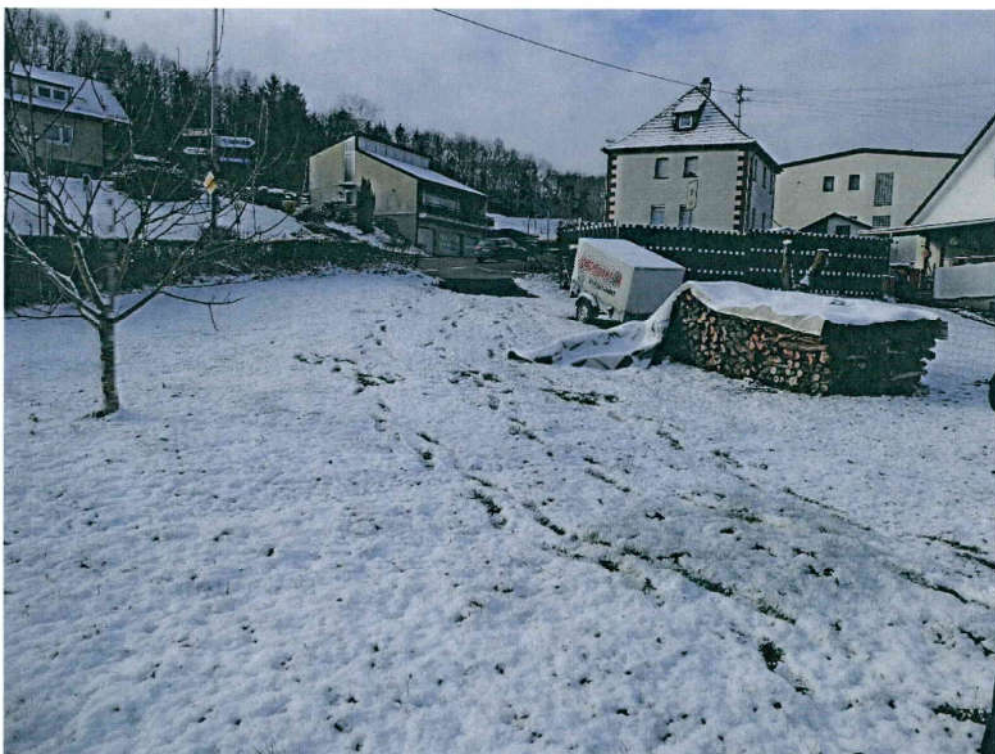


Südwestansicht



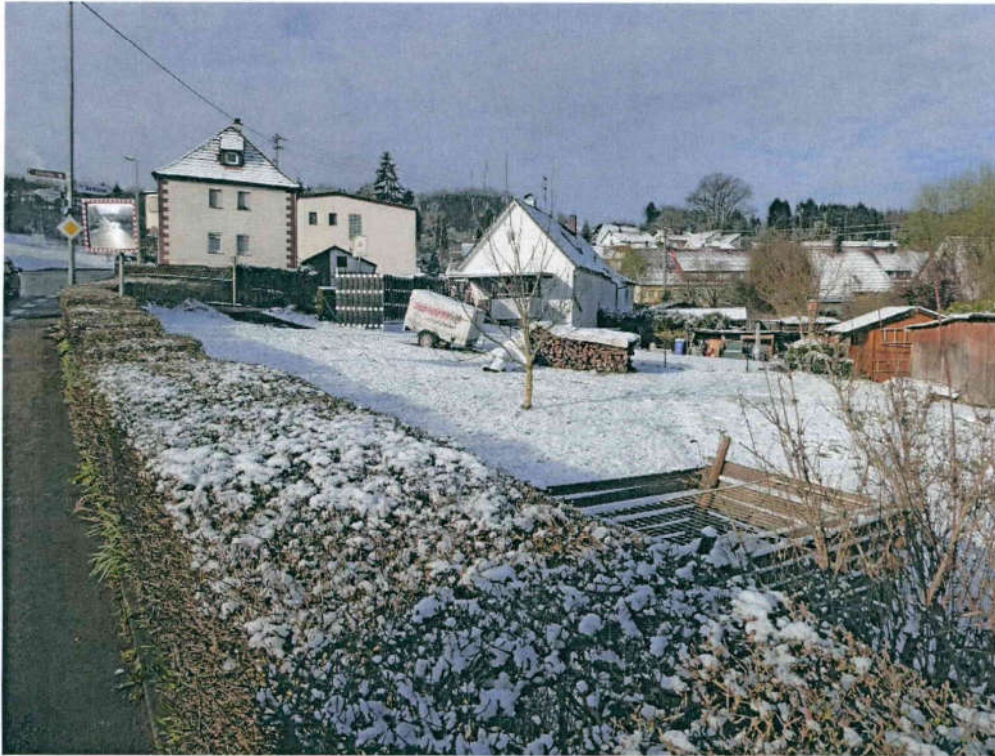


Südwestansicht



Nordansicht





Nordostansicht