

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!**

25.04.2024

**Bescheinigung zum Bodenrichtwert und dem tatsächlichen Wert des
Flurstücks Nr. 30, in 72336 Balingen-Heselwangen**

Das 33 m² große Flurstück Nr. 30 liegt in einem Wohngebiet im Balingen Stadtteil Heselwangen. Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster mit der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ eingetragen. Die tatsächliche Nutzung erfolgt jedoch als private, gemeinschaftlich genutzte Verkehrsfläche. Das Grundstück dient dem Hinterliegergrundstück „Trogenstraße 26“ (Flst. Nr. 30/2) als Zufahrt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Egenbolstraße“ vom 23.11.1960. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Bebauungsplan teilweise mit einer Bauverbotsfläche belegt (siehe Anlage 4).

Das Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 79700658, der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 200,- €/m² (siehe Anlage 3.). Dieser Bodenrichtwert ist der Nutzungsart „Wohngebiet“ zugeordnet. Er bildet den Grundstückspreis (pro m²) für die Nutzungsmöglichkeit (Verkehrsfläche) des Bewertungsgrundstücks unzutreffend ab und ist für die Wertermittlung des Grundstücks ungeeignet.

Der Bodenrichtwert ist durchschnittlicher Lagewert für ein räumlich zusammenhängendes Gebiet mit vergleichbarer Art des Nutzungscharakters (z.B. Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Gewerbefläche ...). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Durchschnittsgrundstück, dem sogenannten Bodenrichtwertgrundstück. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Telefon (Zentrale) 07433/170-0

E-Mail: stadt@balingen.de

Internet: www.balingen.de

www.instagram.com/balingen.de

Öffnungszeiten:

Mo-Fr

Di

09.00 - 12.00 Uhr

14.00 - 17.30 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Zollernalb

Volksbank

Hohenzollern Balingen

DE 96 6535 1260 0024 0001 96

DE 36 6416 3225 1013 3900 08

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (vgl. § 15 (2) ImmoWertV).

Bei dem Flurstück Nr. 30 liegt eine abweichende Art der Nutzung und Qualität vor. Das Grundstück ist aufgrund seiner Eigenschaften nur als Verkehrsfläche nutzbar. Der für dieses Grundstück gültige Bodenpreis ist aufgrund seiner eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit abweichend vom Bodenrichtwert sachverständig zu bestimmen. Der übliche Bodenpreis für vergleichbare Verkehrsflächen liegen nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses bei rund 25 % des Baulandwertes bzw. Bodenrichtwertes.

Auf der Grundlage der erläuterten Ansätze und Vorgaben haben wir für die Liegenschaft folgenden Wertansatz ermittelt:

Formel:	Bodenrichtwert	x 25 %	x Grundstücksfläche	= Bodenwert
Berechnung:	200 €/m ²	x 25 %	x 33 m ²	= 1.650,00 €

Unter Berücksichtigung der aufgeführten wertbildenden Faktoren beträgt der Bodenwert nach den Ermittlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Liegenschaft

Flurstück Nr. 30 in 72336 Balingen-Heselwangen

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.02.2022

1.650 €.

Anlagen: 1. Katasterplan, 2. Luftbild, 3. Bodenrichtwert, 4. Bebauungsplan

Telefon (Zentrale) 07433/170-0
 E-Mail: stadt@balingen.de
 Internet: www.balingen.de
www.instagram.com/balingen.de

Öffnungszeiten:
 Mo-Fr 09.00 - 12.00 Uhr
 Di 14.00 - 17.30 Uhr

Bankverbindungen:
 Sparkasse Zollernalb DE 96 6535 1260 0024 0001 96
 Volksbank
 Hohenzollern Balingen DE 39 8416 3225 1013 3900 08

Flurstück: 30/2
Flur:
Gemarkung: Seligen

Gemeinde:	Balingen
Kreis:	Zollernalbkreis
Regierungsbezirk:	Tübingen

