

Dr. Reinhard Funk
Diplom-Agraringenieur

Rotweg 10
88 453 Erolzheim-Bechtenrot

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Tel.(07354) 933070, Fax (07354) 933071
E-Mail: reinhard-funk@t-online.de

Gutachten

Aktenzeichen: 2 K 32/22

Verkehrswertermittlung Flurstücke Nr. 126 und 128

Gemarkung Reinstetten

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach - Vollstreckungsgericht
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
1. Allgemeine Angaben zum Gutachten	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Vorbemerkungen/Ortstermin	3
1.3 Methode/Vorgaben bei der Verkehrswertermittlung	4
2. Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3. Ermittlung Vergleichswerte	
4. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 126	9
5. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 128	10
6. Ergebnis	11

Verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 02.02.2023
- Katasterauszug vom 22.05.2023
- Bodenrichtwerte/Auskünfte Stadtverwaltung Ochsenhausen
- Luftbild über fiona – Flächeninformation und Online-Antrag, Ministerium für Ländlicher Raum und Verbraucherschutz
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (05.09.2012)
- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006)

Abkürzungen:

- qm = Quadratmeter
- € = EURO
- AL = Ackerland
- GL = Grünland
- Flst. = Flurstück
- Nr. = Nummer
- EMZ = Ertragsmesszahl
- FNP = Flächennutzungsplan

Anlagen:

- Bilder Ortsermin
- Grundbuchauszug
- Luftbild
- Katasterauszug
- Auszug Bodenrichtwerte Stadt Ochsenhausen

1. Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1. Auftrag

Das Amtsgericht Biberach – Vollstreckungsgericht - hat mit Schreiben vom 15.05.2023 den Unterzeichner beauftragt, ein Gutachten zum Verkehrswert der Flurstücke Nr. 126 und 128, Flur 0, Gemarkung Reinstetten zu erstellen. AZ: 2 K 32/22

Auftragsumfang:

Landwirtschaftsflächen

Flst. Nr. 126	Flur 0, Gemarkung Reinstetten	Lage: Hürbelberg	Fläche: 9.428 qm
Flst. Nr. 128	Flur 0, Gemarkung Reinstetten	Lage: Walden	Fläche: 20.245 qm

1.2 Vorbemerkungen/Ortstermin

Nach Auswertung der vom Gericht zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich vorab folgender Sachstand:

- Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf der Gemarkung Reinstetten.
- Für die Bewertung der Flurstücke ist ein Ortstermin erforderlich.

Dazu wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 12.06.2023 zum Ortstermin am 23.06.2023 um 16.00 Uhr am Feldweg Flurstück Nr. 128 auf der Gemarkung Reinstetten geladen.

Teilnehmer:

Dr. Funk

Ablauf: Besichtigung der beiden Flurstücke, Einholung von Informationen

Feststellungen am Ortstermin:

- Das Flurstück Nr. 126 wird als Grünland genutzt und ist als Landwirtschaftsfläche anzusprechen.
- Das Flurstück Nr. 128 wird als Ackerland genutzt. Auf dem Flurstück befindet sich ein Schuppen.
- Für beide Flurstücke bestehen mündliche Pachtverträge, die am Ortstermin weder vom Pächter noch vom Verpächter gekündigt sind.

Pächter Flst. Nr. 126: [redacted]

Pächter Flst. Nr. 128: [redacted]

- Die Beteiligten teilten am Ortstermin mit, dass von Seiten der Stadt Ochsenhausen für beide Flurstücke ein Kaufpreisangebot vorliegt. Für Flurstück Nr. 126 liegt dies bei 8,00 €/qm. Für Flurstück Nr. 128 bei 6,50 €/qm.
- Eine Teilfläche von Flurstück Nr. 126 ist drainiert und neigt bei größeren Niederschlagsereignissen zur Vernässung.
- Im Schuppen auf Flurstück Nr. 128 befinden sich Gegenstände von [redacted]. Diese sind nach Befragung der Beteiligten nicht zu bewerten und werden von [redacted] entfernt.

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2023 (Ortstermin)

1.3 Methode/ Vorgaben bei der Verkehrswertermittlung

1. Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenarten, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
2. Bei der Ermittlung des Bodenwerts können Bodenrichtwerte/Vergleichspreise herangezogen werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Ortstermin 23.06.2023 gewählt. Aus dem Gerichtsauftrag ergab sich kein Wertermittlungsstichtag bzw. es wird der aktuelle Verkehrswert angefragt.

Für die Bewertung wurden vom Vermessungsamt Biberach aktuelle Katasterauszüge für die beiden Flurstücke angefordert. Neben der Lage und Größe des Flurstücks gibt der Katasterauszug Auskunft über die Bodenart, Acker-/Grünlandzahl und die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ).

Die Ertragsmesszahl kann Werte von 0 bis 100 aufweisen und gibt Auskunft darüber, wie hoch die Wertigkeit/natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung ist. Je höher die Ertragsmesszahl, desto höherwertig ist das Flurstück im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Landkreis Biberach liegt die EMZ für durchschnittliche Landwirtschaftsflächen bei 45-50.

Berechnung: EMZ = Fläche in qm x Acker- bzw. Grünlandzahl / 100

Wertermittlungsverfahren

1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren orientiert sich an vorhandenen Richtwerten und Vergleichspreisen zur Ermittlung des Bodenwertes. Es folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache den Wert besitzt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Preis zu erzielen ist. Dementsprechend sind Preise für vergleichbare Objekte zu ermitteln.

Basis für das Vergleichswertverfahren können die Bodenrichtwerte sein, die vom Gutachterausschuss nach Auswertung regionaler Kaufpreissammlungen veröffentlicht werden. Die Bodenrichtwerte sind entsprechend der örtlichen Verhältnisse (Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung,...) anzupassen.

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes der Flurstücke Nr. 126 und 128 herangezogen

2. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird für den Schuppen auf Flurstück Nr. 128 angewandt. Grundlage ist die Sachwertrichtlinie (SW-RL, NHK 2010). Der Sachwert des Objekts ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlage samt Außenanlagen. Der Bodenwert wird gesondert ermittelt. Aus dem Sachwert wird der Wert des Gebäudes abgeleitet.

2. Angaben zu den Bewertungsobjekten

Makrolage der Grundstücke

Die beiden Flurstücke liegen auf der Gemarkung Reinstetten. Reinstetten ist eine Teilgemeinde der Stadt Ochsenhausen und liegt im östlichen Teil des Landkreises Biberach an der Riß. Die Stadt Ochsenhausen gibt auf ihrem Internetauftritt eine Einwohnerzahl mit 9.350 an. Im Jahr 2020 gab es auf dem Gebiet der Stadt Ochsenhausen 84 Landwirtschaftsbetriebe und eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit 3.388 ha.

Zur Stadt Ochsenhausen gehören die Teilorte Reinstetten, Hattenburg, Mittelbuch, Eichen, Goppertshofen, Bebenhaus und Einöden.

Die Stadt Ochsenhausen ist ein wichtiger Gewerbe- und Industriestandort. Besonders in den Teilorten ist die Landwirtschaft aber auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Der Teilort Reinstetten ist stark landwirtschaftlich geprägt. Neben Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben gibt es hier Landtechnikwerkstätten und ein Lagerhaus für landwirtschaftliche Produkte.

Die Makrolage wird als durchschnittlich angesehen.

Mikrolage der Grundstücke

Die Flurstücke Nr. 126 und 128 liegen ca. 1 km nach Ortsausgang Reinstetten in nördlicher Richtung. Das Flurstück Nr. 126 grenzt direkt an die Sportanlagen des SV Reinstetten (Waldstadion). Das Flurstück 128 liegt durch einen Feldweg getrennt am Flurstück 126, grenzt aber nicht direkt an die Sportanlagen an.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die geteerte L265 (Reinstetten Ortsausfahrt Richtung Laupheim) oder über die geteerte Hürblerstraße von Reinstetten aus. Nach Verlassen der geteerten Straßen erfolgt die Zufahrt zum Grundstück über normal ausgebauten Feldwege. Für beide Flurstücke ist die Zufahrsituation als durchschnittlich für die Gemarkung Reinstetten zu beschreiben.

An das Flurstück Nr. 128 grenzt keine Bebauung an.

Im Bezug auf Immissionen sind keine dauerhaft störenden Auswirkungen wie zum Beispiel durch Lärm, Abgase oder Gerüche zu erwarten. Im Rahmen der angrenzenden Sportanlagen kann dies periodisch der Fall sein, dadurch wird aber die landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke im Regelfall nicht beeinträchtigt.

Die Mikrolage wird als durchschnittlich angesehen.

Grundbuchauszug

Laut den zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen ist in Abteilung zwei die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. Weitere wertrelevante Eintragungen im Grundbuch in Abteilung zwei konnten nicht ermittelt werden.

Baulasten/Altlasten

Laut Auskunft der Stadt Ochsenhausen sind keine Baulasten und Altlasten bekannt. Auch am Ortstermin ergaben sich keine Anhaltspunkte im Bezug auf Lasten.

Auflagen/Einschränkungen

Die beiden Flurstücke liegen nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Laut Fiona sind auch keine Biotope nach §30 und §33 (Bundesnaturschutzgesetz) auf den Flächen kartiert.

Bebauung

Auf Flurstück 126 gibt es keine Bebauung. Das Grundstück wird als Grünland genutzt. Eine Teilfläche von Flurstück Nr. 128 ist mit einem Schuppen bebaut. Die Restfläche wird als Ackerland genutzt.

Bebauung auf Flurstück Nr. 128

Der Schuppen wurde nach Angaben am Ortstermin um ca. 1960 gebaut. Der Gebäude wurde im Jahr 2013 in Eigenleistung in den heutigen Zustand gebracht und ist in einem ordentlichen baulichen Zustand. Das Gebäude dient zur Lagerung von Holz und sonstigen Gegenständen. Der Schuppen steht am Grundstücksrand und kann über den vorhandenen Feldweg angefahren werden.

Außenmaße Schuppen: 9,15 m x 8,00 m. Bruttogrundfläche = 73,2 qm

Höhe: Mittelwert 3,00 m – Flachdach leicht geneigt

Bebaute Fläche mit Verkehrsfläche von Flst. Nr. 128 = 250 qm – Vermessung nach fiona

Bauweise: Betonpunktfundamente, Holzbauweise mit Bretterverschalung Fichte, Dachunterkonstruktion Holz mit Trapezblecheindeckung, Zugang über Schiebetüre/Eingangstüre. Boden im Gebäude gekiest. Kein Strom, kein Wasser im Gebäude. Keine werterhöhenden Außenanlagen. Zufahrt über Feldweg.

Nutzung: zeitgemäß als einfacher Lagerschuppen gut nutzbar

Zeitwert: Wertermittlung über Sachwertverfahren bei 10 Jahren Restnutzung: 6.200,00 €

Das im Gebäude lagernde Holz bzw. die sonstigen beweglichen Gegenstände sind laut Auskunft am Ortstermin nicht zu bewerten und werden von [REDACTED] entfernt.

Bauunterlagen/Baupläne zum Schuppen gibt es nicht.

Lage im Flächennutzungsplan

Von der Stadt Ochsenhausen wurde der aktuelle Flächennutzungsplan zur Einsicht zur Verfügung gestellt und schriftliche Ergänzungen gemacht. Hier ergibt sich folgende Sachstand:

Flurstück Nr. 126:

Dieses Flurstück wird im Flächennutzungsplan nicht klassifiziert und ist Landwirtschaftsfläche. Das angrenzende Sportgelände ist als Gemeinbedarfsfläche klassifiziert.

Flurstück Nr. 128:

Dieses Flurstück ist ebenfalls nicht klassifiziert und ist als Landwirtschaftsfläche anzusprechen.

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um Landwirtschaftsflächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB).

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Verkehrs- und Geschäftslage der beiden Landwirtschaftsflächen ist ortsüblich.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand betrifft nur den Schuppen auf Flurstück Nr. 128. Dieser ist im Sinne der aktuellen Nutzung in Ordnung und es konnten keine anstehenden größeren Reparaturen beim Ortstermin ermittelt werden.

Bauauflagen/behördliche Auflagen

Weder am Ortstermin mit den Beteiligten noch beim Austausch mit der Stadt Ochsenhausen gab es Anhaltspunkte für Bauauflagen bzw. behördliche Auflagen. Der Sachverhalt wurde daraufhin nicht weiter geprüft.

Verdacht auf Hausschwamm

Bei der in Augenscheinnahme des Schuppens konnte keine Vernässung durch eine fehlerhafte Dacheindeckung ermittelt werden. Ein Anfangsverdacht auf Hausschwamm ergab sich beim Ortstermin ebenfalls nicht.

Sonstige Feststellungen

- ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht
 - es handelt sich nicht um ein Wohnmietobjekt bzw. um einen Gewerbebetrieb
 - Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden bzw. von der Bewertung ausgenommen
 - Ein Energieausweis liegt nicht vor – ist nicht erforderlich

Beurteilung der Marktgängigkeit

Beide Flurstücke werden als Landwirtschaftsflächen genutzt und sind am Stichtag auch zukünftig in dieser Form nutzbar. Der auf Flurstück Nr. 128 vorhandene Schuppen schränkt die landwirtschaftliche Nutzung des Restgrundstücks nicht ein. Die bestehenden mündlichen Pachtverträge wirken sich nicht wertbeeinflussend aus.

Zum Bewertungsstichtag ist eine gute Nachfrage nach Landwirtschaftsflächen gegeben.

Marktgängigkeit: gut

Verpachtung/Vermietung: gut

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

3. Ermittlung Vergleichswerte

Für die Bewertung der Flurstücke können folgende Vergleichswerte ermittelt werden:

Gemeinsamer Gutachterausschuss östlicher Landkreis Biberach

Bodenrichtwerte der Stadt Ochsenhausen Stichtag 01.01.2023, Gemarkung Reinstetten:

Ackerland: 5,50 €/qm

Grünland: 4,00 €/qm

Landwirtschaftliche Betriebsflächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB): 25,00 €/qm

Auskunft der Stadt Ochsenhausen - Stadtbauamt

Am Ortstermin wurde von den Beteiligten berichtet, dass ein schriftliches Kaufpreisangebot der Stadt Ochsenhausen für beide Flurstücke vorliegt. Auf Nachfrage bei Frau [REDACTED] – Stadtbauamt Ochsenhausen – wurde dies bestätigt. Das Kaufpreisangebot wurde mit Beschluss des Ortschaftsrates Reinstetten in der Sitzung vom 26.07.2023 erneuert. Der angebotene Kaufpreis liegt bei Flurstück Nr. 126 bei 8,00 €/qm und bei Flurstück Nr. 128 bei 6,50 €/qm.

Das Kaufpreisangebot der Stadt Ochsenhausen liegt bei beiden Flurstücken über dem aktuellen Bodenrichtwert auf der Gemarkung Reinstetten für Ackerland und Grünland.

4. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 126

Stadt:	Ochsenhausen
Gemarkung:	Flur 0, Reinstetten
Lage:	Hürbelberg
Fläche:	9.428 qm
Nutzung:	Grünland – Landwirtschaftsfläche im Außenbereich
Bodenart:	lehmiger Sand
Grünlandzahl:	37 – unterdurchschnittlich für Gemarkung Reinstetten
Ertragsmesszahl:	37 – unterdurchschnittlich für Gemarkung Reinstetten
Zuschnitt/Form:	dreieckig, geneigt in nördlicher Richtung, leicht unterdurchschnittliche Bewirtschaftungseigenschaften
Belastungen:	In Abteilung 2 des Grundbuchs keine Belastungen. Keine Bewirtschaftungsbelastungen wie z. B. Biotope, Wasserschutzgebiet, Landschafts- und Naturschutzgebiet.
sonstiges:	Flurstück ist in Teilen drainiert und neigt im nördlichen Bereich zur Vernässung nach größeren Niederschlagsereignissen.
Zufahrt:	gut anzufahren über öffentliche Straßen und Feldwege
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche
Bewertung:	Für den Standort Reinstetten ist das Flurstück Nr. 126 als leicht unterdurchschnittliches Grünland zu beschreiben. Aus den Faktoren Bodenqualität, Zuschnitt/Neigung und Vernässung wäre ein Abschlag mit 15% auf den Bodenrichtwert gerechtfertigt. Werterhöhend ist zu berücksichtigen dass aktuell eine erhöhte Nachfrage nach Landwirtschaftsflächen besteht. Daher wird ein Wert mit 4,00 €/qm für sachgerecht angesehen.
Wertansatz:	Es liegt ein konkretes Kaufpreisangebot der Stadt Ochsenhausen mit einem Kaufpreis von 8,00 €/qm vor. Dieser ist doppelt so hoch wie der zuvor ermittelte Wert mit 4,00 €/qm. Das Kaufpreisangebot der Stadt Ochsenhausen wurde am 28.07.2023 mit 8,00 €/qm bestätigt und gilt am Bewertungsstichtag. Daher wird dieser als Verkehrswert übernommen.
Verkehrswert:	9.428 qm x 8,00 €/qm = 75.424,00 €

5. Beschreibung und Bewertung von Flurstück Nr. 128

Stadt:	Ochsenhausen												
Gemarkung:	Flur 0, Gemarkung Reinstetten												
Lage:	Walden												
Fläche:	20.245 qm												
Nutzung:	Ackerland, Teilfläche mit 250 qm ist mit Schuppen bebaut												
Bodenart:	sandiger Lehm/lehmiger Sand												
Ackerzahl:	37 – unterdurchschnittlich für Gemarkung Reinstetten												
Ertragsmesszahl:	37 – unterdurchschnittlich für Gemarkung Reinstetten												
Zuschnitt/Form:	mehreckig, Flurstück ist in südlicher Richtung geneigt. Insgesamt leicht unterdurchschnittliche Bewirtschaftseigenschaften für die Gemarkung Reinstetten.												
Belastungen:	In Abteilung 2 des Grundbuchs keine Belastungen. Keine Bewirtschaftungsbelastungen wie z. B. Biotope, Wasserschutzgebiet, Landschafts- oder Naturschutzgebiet. An das Flurstück grenzt in nördlicher Richtung ein Wald an. Dieser beeinflusst die Ertragsfähigkeit durch Beschattung nicht wesentlich.												
Zufahrt:	gut anzufahren über öffentliche Straßen/Feldwege												
Pacht:	aktuell verpachtet über mündlichen Pachtvertrag												
FNP:	nicht klassifiziert - Landwirtschaftsfläche												
Bewertung:	Für den Standort Reinstetten ist das Flurstück Nr. 128 als leicht unterdurchschnittliches Ackerland zu beschreiben. Wegen der aktuell bestehenden erhöhten Nachfrage nach Landwirtschaftsflächen wird ein Zuschlag mit 10% auf den Bodenrichtwert für Ackerland mit 5,50 €/qm für sachgerecht angesehen. Für den Schuppen auf Flurstück Nr. 128 ergibt sich ein Sachwert in Höhe von 6.200,00 €. Für die bebaute Fläche mit 250 qm im Außenbereich wird ein Bodenwert mit 25 €/qm in Anlehnung an den Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Betriebsstätten als sachgerecht angesehen.												
Wertermittlung:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Ackerland:</td> <td style="width: 40%;">19.995 qm x 6,00 €/qm =</td> <td style="width: 30%;">119.970,00 €</td> </tr> <tr> <td>Schuppen:</td> <td>Gebäudewert</td> <td>6.200,00 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Grund und Boden Schuppen:</u> 250 qm x 25 €/qm =</td> <td><u>6.250,00 €</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td></td> <td>132.420,00 €</td> </tr> </table>	Ackerland:	19.995 qm x 6,00 €/qm =	119.970,00 €	Schuppen:	Gebäudewert	6.200,00 €	<u>Grund und Boden Schuppen:</u> 250 qm x 25 €/qm =		<u>6.250,00 €</u>	Gesamt:		132.420,00 €
Ackerland:	19.995 qm x 6,00 €/qm =	119.970,00 €											
Schuppen:	Gebäudewert	6.200,00 €											
<u>Grund und Boden Schuppen:</u> 250 qm x 25 €/qm =		<u>6.250,00 €</u>											
Gesamt:		132.420,00 €											

Kaufpreisangebot Stadt Ochsenhausen:

20.245 qm x 6,50 €/qm = gerundet 131.593,00 €

Verkehrswert: Übernahme Wertermittlung **132.420,00 €**

6. Ergebnis

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 15.05.2023 vom Amtsgericht Biberach beauftragt, den Verkehrswert der Flurstücke Nr. 126 und 128 zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag ist der 23.06.2023

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert wie folgt:

Flurstück Nr. 126: 75.400,00 €

Flurstück Nr. 128: 132.400,00 €

Für beide Flurstücke liegt am Bewertungsstichtag ein bestätigtes Kaufangebot der Stadt Ochsenhausen vor. Aus diesem leitet sich beim Flurstück Nr. 126 der dargestellte Verkehrswert ab. Beim Flurstück Nr. 128 liegt der dargestellte Verkehrswert leicht über dem Kaufpreisangebot der Stadt Ochsenhausen. Dies liegt unter anderem daran, dass auf dem Flurstück Nr. 128 eine Teilfläche mit einem Schuppen bebaut ist. Dies wirkt werterhöhend.

Erolzheim-Bechtenrot, den 02.08.2023

Dipl.-Ing. Agr. REINHARD FUNK
Vom Regierungspräsidium
Tübingen öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für landwirtschaftliche
Bewertung und Schätzung
EROLZHEIM
Dr. Reinhard Funk

Anlagen: Bilder, Grundbuchauszug, Luftbild, Katasterauszug, Bodenrichtwerte Stadt Ochsenhausen

Flurstück Nr. 126



Blick vom Flurstück Nr. 126 auf Sportanlage Reinstetten



Flurstück Nr. 128



Außenansicht Schuppen auf Flurstück Nr. 128



Innenansicht Schuppen auf Flurstück Nr. 128



Flurstück 128, Flur 0, Gemarkung Reinstetten

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Ochsenhausen Kreis Biberach Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Walden
Fläche:	20 245 m ²
Tatsächliche Nutzung:	20 245 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	791 m ² Acker-Grünland (AGR), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 316
	4 920 m ² Acker-Grünland (AGR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 1722
	5 770 m ² Acker-Grünland (AGR), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 2366
	8 764 m ² Acker-Grünland (AGR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 3067
	20 245 m ² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 7471

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Ravensburg Grundbuchblatt 292 Laufende Nummer 18
Eigentümer:	2

Flurstück 126, Flur 0, Gemarkung Reinstetten**Angaben zum Flurstück**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Ochsenhausen Kreis Biberach Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Hürbelberg
Fläche:	9 428 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9 428 m ² Grünland
Bodenschätzung:	1 783 m ² Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 660 2 805 m ² Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1010 4 840 m ² Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 1839 9 428 m ² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 3509

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Ravensburg Grundbuchblatt 292 Laufende Nummer 17
Eigentümer:	2