

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

#### 4.2 Bewertung des Bodenwertes Frauenstetter Straße 20, Flst. 43/1

Flurnummer 43/1, Frauenstetter 20 mit insgesamt 2.489 m<sup>2</sup>, gemäß aktuellem Kataster 2.489 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude.

Dieser wird analog zur gegenüberliegenden Hofstelle bewertet, es handelt sich ebenfalls um ein Innenbereichsgrundstück. Laut Auskunft der des städtischen Bauamtes muss zum entlanglaufenden Bach eine 5 Meter breite Linie zur Bebauung eingehalten werden. Weitergehende Aussagen zur Ausgestaltung einer Bebaubarkeit können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgen.



- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –
- 

Weitere Auflagen bestehen laut Baubehörde des Landratsamtes nicht. Etwa rund zwei Meter Randstreifen gehören noch zum Bach, und nicht zum zu bewertenden Flurstück. Damit verbleiben rund 170 m<sup>2</sup> des Innenbereiches die nicht bebaubar sind, aber als Gartenland jederzeit verfügbar. Eine Neubebauung so weit nach hinten von der Straße weg zu rücken, dürfte auch kaum wahrscheinlich sein. Es liegt ein aktueller Kauffall in der Frauenstetter Straße vor mit exakt denselben Voraussetzungen, wie den Randstreifen. Dieser beinhaltet ebenfalls eine vergleichbare Erschließungssituation, wie bei der Hofstelle bereits ausführlich dargelegt. Dieser Kauffall wurde mit 75,00 €/m<sup>2</sup> beurkundet, und wird als vergleichbar getätigt am Markt erachtet.

$$2.489 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/m}^2 = 186.675 \text{ €}$$

Auch dieses Grundstück ist nicht unbebaut, daher muss der Aufwand der Freilegung mindernd berücksichtigt werden.

#### **4.2.1 Verkehrswert des Flurstückes 43/1, Gemarkung Hohenreichen**

Gemäß Aufmaß befindet sich auf dem Flurstück ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, mit einer Kubatur von insgesamt rund 670 m<sup>3</sup>. Der vordere Teil ist massiv gemauert und an der Nordseite noch mit Rübenkeller und Remise unterkellert, der hintere Teil besteht aus Holzständerbauweise, ist aber mit Eternit gedeckt. Somit ergibt sich ein Mischwert, wobei aber die Holzständerbauweise durch das asbesthaltige Dach kaum viel günstiger ausfällt.

Berechnung der Abbruchkosten:

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

---

$$670 \text{ m}^3 \times 32,00 \text{ €/m}^2 = 21.440 \text{ €} + 19 \% = 25.514 \text{ €}$$

Damit muss der errechnete Bodenwert noch vermindert werden um den Aufwand der Freilegung:

$$186.675 \text{ €} - 25.514 \text{ €} = 161.161 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 43/1 beträgt 160.000 €

#### 4.3 Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes



Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Im Rahmen dieses Verfahrens

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt. Es kann in Form eines direkten oder indirekten Preisvergleiches durchgeführt werden. Beim direkten Preisvergleich stimmen die Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Beim indirekten Preisvergleich bestehen gewisse Unterschiede, jedoch können deren Wirkungen auf die Vergleichspreise bzw. den Wert des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge so korrigiert werden, dass noch ein sachlich vertretbarer Vergleich möglich wird.

#### 4.3.1 Flurstück 719, Gemarkung Hohenreichen

