

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



Bezeichnung:	Nähe Hohenreicher Mühlbach
Größe:	19.640 m ²
Lage:	zwischen zwei Armen des Mühlbaches
Nutzung:	Acker
Ausformung:	vom Bach geprägter Streifen entlang der Straße
Nachbargrundstücke:	Mühlbach, Acker, Grünland, Hofstelle mit Biogasanlage, Zufahrtsweg
Zuwegung:	über Straße, Bachüberfahrt und Feldweg gesichert
Oberflächengestalt:	eben
Bewirtschaftungsgröße	Gegend üblich ordentlich bis gut
Klasse, Bonität:	LIIB ₃ , Grünlandgrundzahlen 46 und 49, durchschnittliche Grünlandzahl 46

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

Belastung:	keine bekannt
Bebauung	keine
Planerische Darstellung:	im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen
Zustand, Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 5 (1) ImmoWertV

Beurteilung:

Es handelt sich um eine ebene landwirtschaftliche Nutzfläche, mit einer für das Gebiet gut wirtschaftlichen Größe, genutzt als Ackerfläche. Grünlandfläche nach dem Bodenschätzungsgesetz, Lehm Boden der mittleren Zustandsstufe 2 (Entwicklungs- und Reifegrad des Bodens), sowie Wasserstufe drei. Die Grünlandzahl ist mit nahezu durchgängig 46 landwirtschaftlich gesehen für das Gebiet noch als ordentlich zu betrachten. Die Skala geht beim Grünland von 0 bis 88, beim Acker von 0 bis 100. Die Klimastufe „b“ entspricht 7,0 bis 7,9° C im Jahresdurchschnitt. Die Grünlandgrundzahl, eine Verhältniszahl zwischen 7 und 88, wird entsprechend der Bodenzahl mit Hilfe des Grünlandschätzungsrahmens festgelegt. Im Gegensatz zur Bodenzahl wird mit der Grünlandgrundzahl das regionale Klima bereits berücksichtigt. Für die zu bewertende Fläche wurde diese Grundzahl mit gleicher Höhe mit vorrangig 46 klassifiziert. Die Zufahrt ist als geregelt zu bezeichnen, so kann die Fläche nach dem Überqueren des Baches über einen Grünweg erreicht werden. Das ebene Grundstück liegt komplett im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die beidseitige Nähe zum Mühlbach bedingt etwas nasse Geländeverhältnisse, dies zeigt auch die klassifizierte Wasserstufe drei auf.

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

Bewertung:

Vergleichswert ackerfähiges Grünland 10,00 €/m²

Zu-/Abschläge:

Ertragspotential, Zufahrt	- 10 %	- 1,000 €/m ²
eher nass	- 2,5 %	- 0,250 €/m ²
Grundstücksgröße	+ 5 %	+ 0,500 €/m ²
Bodenwert		9,250 €/m ²
Bodenwert, gerundet		9,25 €/m²

$$19.640 \text{ m}^2 \times 9,25 \text{ €/m}^2 = 181.670 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 719 beträgt: 182.000 €

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

5. Zusammenfassung

5.1 Auflistung der Wertungen

Gemarkung: **Hohenreichen**

Flurstück	Lage, Gebäude	Fläche (m ²)	Verkehrswert €
39/3	Frauenstetter Straße 15, Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, gemischte Nutzung	1.065	50.000
43/1	Frauenstetter Straße 20, Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, gemischte Nutzung	2.489	160.000
244/1	Nähe Hohenreicher Mühlbach, Grünland	19.640	182.000
gesamt:	3 Flurstücke	23.194	392.000 €

Insgesamt erhält man einen Verkehrswert für die 3 Flurstücke in Höhe von, auftragsgemäß nicht zusätzlich gerundet:

392.000 €

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

Vorstehendes Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Pfefferhof, den 16. März 2024



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

6. Anlagen

- I Ausschnitt aus der Übersichtskarte
- II Katasterkarten
- III Luftbild

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

I Ausschnitt aus der Übersichtskarte

