

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

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen, oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der, mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen, auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).
3. Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen. „

Der Reinertrag errechnet sich aus dem um die Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag. Dieser Rohertrag wird errechnet aus einer am Markt möglichen Nutzung und daraus erzielbaren Erträgen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis und laufenden Betriebskosten.

Bezüglich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren anzuwenden, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

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

Eine besondere Form der Ermittlung des Bodenwertes ist das Liquidationswertverfahren gemäß § 16 (3) ImmoWertV, bei diesem Verfahren wird der Wert vom freigelegten Bodenwert abgeleitet.

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind, oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

3.4 Allgemeines Grundstückspreisniveau

3.4.1 Bauland

Der Gutachterausschuss des Landkreises an der Donau gibt als maßgeblich zum Stichtag herausgegebenen Richtwert zum 1. 1. 2022 für Mischgebiet in Hohenreichen 75,00 €/m² heraus. Der Wert versteht sich einschließlich der kompletten Erschließung nach BauGB und KAG. Weiterhin liegen dem Gutachterausschuss 4 Kauffälle seit dem Jahr 2020 vor, diese wurden ebenfalls eingeholt.

3.4.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen an der Donau gibt zum Jetztzeitpunkt einen Richtwert für Ackerflächen in Höhe von 9,40 €/m² heraus:

Von den Gutachterausschüssen wird bei der Herausgabe der Daten darauf verwiesen, dass Werte aus der Kaufpreissammlung nur der vorliegenden Wertermittlung dienen können, und nicht zu einer weitergehenden Veröffentlichung geeignet sind. Zur Vermeidung der Identifikation der Kauffälle durch Ortskundige, kann das vorliegende Datenmaterial hier nicht detailliert aufgeführt werden.

Zum aktuellen Stichtag befinden sich die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen nicht wie viele andere Immobilien in einem Abwärtstrend, im Gegenteil in vergleichbaren Landkreisen sind sie stabil, bzw. können auch noch leicht steigen, so dass aus den Kauffällen sich folgender

Vergleichswert in Höhe von 10,00 €/m²

für ackerfähige Flächen ableiten lässt.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale der zu bewertenden Grundstücke wird durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt.

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

4. Wertermittlung

4.1 Bewertung der Hofstelle Frauenstetter Straße 15, Flurstück 39/3

Flurnummer 39/3, Frauenstetter 15 mit insgesamt 1.065 m², gemäß aktuellem Kataster 1.065 m² Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude.

Umgriffe der Katasterkarten haben aber keinerlei baurechtliche Auswirkungen, und grenzen lediglich Nutzungen voneinander ab. Es müssen daher bei der Bewertung die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort berücksichtigt werden.

4.1.1 Bodenwert des Hofstellengrundstückes, Flurstück 39/3

Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Zur Ermittlung des Bodenwertes können anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 13 Absatz 2 WertV).

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen Beiträgen freie Grundstücke. Sie beziehen sich aber in der Regel auf den Innenbereich, wie hier auch das Bewertungsobjekt.

Bewertung:

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

Der Richtwert unterscheidet nicht, ob Lage und Zufahrt sehr gut sind, sondern ist eher als ein Mittelwert zu betrachten. Neben dem Richtwert liegen auch noch 4 tatsächlich getätigte Kauffälle in Hohenreichen vor. Davon einer in räumlicher Nähe, ebenfalls in der Frauenstetter Straße und in vergleichbarer Grundstücksgröße, der Durchschnitt aller Verkäufe liegt bei rund 81,00 €/m².

Das bebaute Grundstück situiert sich in der Gabelung des Breiteweges mit der Frauenstetter Straße, die Bebauung der westlichen Seite erfolgt komplett in Grenzbebauung.



Auch an der nördlichen Seite ist die Abstandsfläche zu gering zur anschließenden landwirtschaftlichen Hofstelle.