

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



Damit müssen bei einer zukünftigen Bebauung die Abstandsflächen eingehalten werden, und es kann nicht mehr auf die Grenze gebaut werden. Dies stellt allerdings bei der Größe des Grundstückes kein Problem dar. Es ist davon auszugehen, dass bei einer baulichen Neugestaltung des Grundstückes die zukünftige Wohnfläche sich gegenüber dem heutigen Bauernhaus deutlich erhöhen wird. Es müssen aber dafür keine Herstellungsbeiträge nachgezahlt werden, da auf Grund einer vertraglichen Regelung mit der Stadt Wertingen, wegen eines Verkaufes aus dem Jahr 1976 für die Frauenstetter Straße, die Stadt diese zukünftig übernimmt. Bezüglich des Bodenwertes wird auf das Mittel der 4 Verkäufe zurückgegriffen, ein Abzug für Nachentrichtung von Herstellungsbeiträgen entfällt

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

Bodenwert der Gebäude- und Freifläche:

$$1.065 \text{ m}^2 \times 81,00 \text{ €/m}^2 = 86.265 \text{ €}$$

4.1.2 Ermittlung der Gebäudewerte

Die Ermittlung eines Gebäudesachwertes kann bei einer derartig unterschiedlichen, und teilweise sehr alten Bausubstanz keinen wirklichen Sinn mehr ergeben. Auch die Berechnung eines Gebäudeertragswertes des Bauernhauses macht anhand des schlechten Zustandes, komplett fehlender Heizung, keinerlei Dämmung, etc. wenig Sinn. Insgesamt belastet die bestehende Bausubstanz ohne jegliches Ertragspotential den Innenbereichsstandort. Für eine zukünftige Nutzung des Grundstückes muss das gesamte Grundstück freigelegt werden, was mit einem Kostenaufwand verbunden ist. Noch vor wenigen Jahren flossen in Kostenkalkulationen kaum diese Belastungen ein. Mit Beginn der Krise hat sich dies aber schlagartig verändert, Bauträgerobjekte werden kaum mehr nachgefragt, und mit der Änderung des Entsorgungsgesetzes vom 01. 08. 2023 haben sich die Liquidationskosten nochmals deutlich verteuert. Gemäß Aufmaß sind auf dem gesamten Gelände, einschließlich Dunglege mit Jauchengrube und schadhafte Hofbefestigung rund 1.920 m³ an Material zu entsorgen, nahezu durchgehend massive Bauweise mit Mauerwerk. Die Stalldecke im gesamten Widerkehrgebäude aus ehemals Holz, wurde im Jahr 1958 ersetzt durch massive Gitterträgerdecken. Daher liegt der Ansatz der Kosten bei netto 35,00 €/m², allerdings wegen der Größe des gesamten Abbruchobjektes vermindert um 10 %.

Berechnung der Abbruchkosten:

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

$$1.920 \text{ m}^3 \times 35,00 \text{ €/m}^2 = 67.200 \text{ €} \times (-10\%) = 60.480 \text{ €} + 19 \% = 71.971 \text{ €}$$

4.1.3 Verkehrswert des Flurstückes 39/3, Gemarkung Hohenreichen

Die Bewertung setzt sich zusammen aus dem Bodenwert vermindert um den Aufwand der Freilegung:

$$86.265 \text{ €} - 71.971 \text{ €} = 14.294 \text{ €}$$

Am Markt zeigt sich, dass besonders in der derzeitigen Situation vieles über den Preis geht, und im unteren Segment die Nachfrage deutlich weniger eingebrochen ist. Bei einem relativ niedrigen Ausgangsniveau könnte, auch trotz der Kostenbelastung durch die Freilegung, diese nicht voll in die Kaufbetrachtung einbezogen werden. Für den Umkreis der Stadt Augsburg liegt mit 75,00 €/m² das Bodenpreisniveau im deutlich unteren Drittel, dieser Richtpreis wird aber durch 4 aktuelle Kauffälle bestätigt, und ist damit auch als marktgerecht anzusehen. Damit könnten potenzielle Käufer die Freilegungskosten nur zur Hälfte ansetzen, und trotz der enormen Belastung nur 35.985 € in ihre Kalkulation einbringen.

Daraus ergibt sich:

$$86.265 \text{ €} - 35.985 \text{ €} = 50.280 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für Flurstück 39/3 beträgt 50.000 €