

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

rund 9.500 Einwohner, bei einem Stadtgebiet von 51,88 Quadratkilometern. Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen, und stellt ein Mittelzentrum dar. Das Stadtgebiet wird von der Zusam durchflossen, die wenige Kilometer weiter in die Donau mündet. Das Kirchdorf Hohenreichen liegt 4 Kilometer nordöstlich von Wertingen im Tal des Hohenreicher Mühlbaches und besitzt rund 500 Einwohner. Das Stadtgebiet liegt im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder.

2.3 Innere Lage und Erschließungszustand

Das zu bewertende landwirtschaftliche Flurstück liegt durchwegs im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan komplett als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Die von der Straße getrennte Hofstelle liegt in Hohenreichen, dieser Ortsteil situiert sich nordöstlich am Hohenreicher Mühlbach. Beide Hofstellenflurstücke befinden sich im Innenbereich.

2.4 Flurstücknachweis

Gemarkung: **Hohenreichen**

Flurstück	Lage, Gebäude	NA ¹	Wertzahl	Fläche (m²)
39/3	Frauenstetter Straße 15, Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft, gemischte Nutzung	GFL	----	1.065
43/1	Frauenstetter Straße 20, Gebäude-	GFL	----	2.489

¹ Nutzungsart

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

	de- und Freifläche Landwirtschaft, gemischte Nutzung			
244/1	Nähe Hohenreicher Mühlbach, Grünland	Gr	Ø 46	19.640
gesamt:	3 Flurstücke			23.194

Insgesamt sind an Fläche zu bewerten: 2,3194 ha

2.5 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen



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

Gemäß Auftrag ist keine zu tiefgehende Beschreibung des Bauernhauses und der großvolumig direkt angebauten alten Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen durchzuführen. Es kann aber nicht gänzlich auf eine bauliche Beschreibung verzichtet werden, da sonst die Bewertung nicht nachvollziehbar darstellbar ist, und die Wertermittlung nicht den Anforderungen genügen kann.

Das genaue Baujahr des Eindachhofgebäudes ist nicht bekannt, die Verwendung von geschlagenen Balken beim Dachstuhl, und der erst nachträglich eingebaute kleine Keller mit zwei Räumen sprechen aber für ein deutliches Alter, eine Entstehung zumindest vor dem Jahr 1850.

Bauernhaus



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

Laut Auskunft wurden im Jahr 1928 größere Umbaumaßnahmen am Wohnhaus durchgeführt, und im Rahmen dessen auch die hofseitige Giebelgaube angebracht.

Einteilung Bauernhaus:

- UG: Abgang und 2 Kellerräume
- EG: Flur mit Treppenaufgang, eingehauster Abgang in KG, Küche, Speis, Stüble, Bad mit WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Übergang zum Stall
- OG: Sohler mit 3 Schlafzimmern
- DG: nicht ausgebauter Bühnenraum, Getreideboden mit Räucherofen

Wohnfläche, gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie² (WMR) und unter Einbezug der Wohnwertfaktoren. Eine Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erstreckt sich definitionsgemäß nur auf Wohnflächen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu ermitteln sind. Nicht berücksichtigt in der Wohnfläche sind, wie bei mit den Wirtschaftsgebäuden verbundenen Bauernhäusern Usus, die Sohler. Es ergeben sich nach Aufmaß 111 m² Wohnfläche. Diese entspricht aber nicht wirklich heute üblichem Wohnraum, da das Wohnhaus sehr veraltet ist, und der Zuschnitt kaum heute üblichem Standard entspricht.

Gebäudekonstruktion:

Baugrund: Lehm Boden

² Sprengnetter, 2. Auflage, Richtlinie und Kommentar