

Sachverständigenbüro „Allgäuer Tor“



Dipl. Ing. agr. Linda Breining

87463 Pfefferhof 1

☎ 0175 8080523

☎ 08374/589857

linda.breining@allgaeu.org



Von der Regierung von Schwaben öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke, Aufsichtsbehörde IHK Schwaben. Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise Unter- und Oberallgäu, sowie der Städte Kempten und Kaufbeuren.

Wertermittlung

Nr. 643/24

Bewertungsobjekt:

ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb in Hohenreichen, Stadt Wertingen

Stichtag:

8. Februar 2024, Jetztzeitpunkt

Auftraggeber:

Erbengemeinschaft nach Frau Josefa Leichtle

Zweck des Gutachtens:

Steuerliche Betriebsaufgabe und Aufteilung der Gemeinschaft

Fertigung Nr. 4

Dietmannsried, den 16. März 2024

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftraggeber, Auftrag	4
1.2	Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag	4
1.3	Grundbuchauszug	5
1.4	Unterlagen und Literaturhinweise	5
1.5	Vermietung und Verpachtung	7
2.	Bewertungsobjekt	8
2.1	Umfang des Bewertungsobjektes, Gebäudeplan	8
2.2	Äußere Lage und Ortsbeschreibung	9
2.3	Innere Lage und Erschließungszustand	10
2.4	Flurstücknachweis	10
2.5	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	11
2.6	Beschreibung und Lage der landwirtschaftlichen Grundstücke	25
3.	Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes	26
3.1	Bewertungsanlass	26
3.2	Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze	26
3.3	Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
3.4	Allgemeines Grundstückspreisniveau	34
3.4.1	Bauland	34
3.4.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen	34

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

4.	Wertermittlung	36
4.1	Bewertung der Hofstelle Frauenstetter Straße 15, Flurstück 39/3	36
4.1.1	Bodenwert des Hofstellengrundstückes, Flurstück 39/3.....	36
4.1.2	Ermittlung der Gebäudewerte	39
4.1.3	Verkehrswert des Flurstückes 39/3, Gemarkung Hohenreichen...	40
4.2	Bewertung der Bebauung Frauenstetter Straße 20, Flst. 43/1	41
4.2.1	Verkehrswert des Flurstückes 43/1, Gemarkung Hohenreichen...	42
4.3	Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes.....	43
4.3.1	Flurstück 719, Gemarkung Hohenreichen	44
5.	Zusammenfassung	48
5.1	Auflistung der Wertungen	48
6.	Anlagen	49
I	Ausschnitt aus der Übersichtskarte	
II	Katasterkarten	
III	Luftbild	

Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten, einschließlich 4 Seiten Anlagen

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

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber, Auftrag

Die Erbengemeinschaft nach Josefa Leichtle beauftragte die Unterzeichnende mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der Stadt Wertingen im Ortsteil Hohenreichen. Anlass der Bewertung ist die Betriebsaufgabe und danach die geplante Aufteilung der Gemeinschaft.

Im Rahmen dieser Wertermittlung sollen neben der Hofstelle, die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude auf der anderen Seite der Straße (Frauenstetter 20), und eine landwirtschaftliche Nutzfläche ebenfalls bewertet werden.

1.2 Ortsbesichtigung/Bewertungstichtag

Die Ortsbesichtigung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes fand am Freitag, den 8. Februar 2024 ab 11.00 Uhr statt. An dieser Ortsbesichtigung nahmen neben der Unterzeichnenden und einem Mitarbeiter, die Mitglieder der Erbengemeinschaft teil. Es war ein ungehinderter Zugang zu den Immobilien sehr gut möglich.

Außerdem wurden Erhebungen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt in Dillingen und beim Vermessungsamt Dillingen, sowie der Stadt Dillingen durchgeführt.

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

Als Stichtag wird auftragsgemäß der Jetztzeitpunkt, der Tag der Ortseinsicht, der

8. Februar 2024

festgelegt.

1.3 Grundbuchauszug vom 17. 01. 2024

- Grundbuch von Hohenreichen, Band 15, Blatt 807, Amtsgericht Dillingen a. d. Donau -

Erste Abteilung- *Eigentümer*

- 1 Leichtle Josefa, geb. Braun, * am 19. Dezember 1936

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- keine wertrelevante Eintragungen -

1.4 Unterlagen und Literaturhinweise

Für die Wertermittlung standen der Unterzeichnenden folgende Unterlagen zur Verfügung:

(zum Teil in Auszügen der Anlage dieser Wertermittlung beigelegt)

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung Hohenreichen, vom 21. 9. 2022
- Luftbilder