

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

ra befestigt, sondern besteht aus gewachsenem Boden, teilweise sind die Wände bretterverschalt, teilweise ganz offen.



Außenanlagen:

- Versorgungsleitungen
- Zufahrt in Teilbereichen asphaltiert
- großer Grasgarten

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

2.6 Beschreibung und Lage des landwirtschaftlichen Grundstückes

Der ehemalige landwirtschaftliche Mischbetrieb besitzt lediglich noch eine landwirtschaftliche Fläche, etwas außerhalb des Ortsteiles, zwischen zwei Armen des Reichenbaches.

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

3. Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bewertungsanlass

Der landwirtschaftliche Betrieb steht zu gleichen Teilen im Eigentum der Geschwister Leichtle, Schenk und Steiner. Es handelt sich um einen ruhenden landwirtschaftlichen Betrieb, eine steuerliche Herausnahme in das Privatvermögen soll erfolgen. Weiterhin ist im Anschluss daran die Aufteilung der Gemeinschaft geplant, daher muss der Verkehrswert zum Jetztzeitpunkt (Stichtag Betriebsaufgabe) bestimmt werden.

3.2 Allgemeine Wertermittlungsgrundsätze

Die Grundlagen einer Wertermittlung sind in § 2 der ImmoWertV festgelegt:

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.“