

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

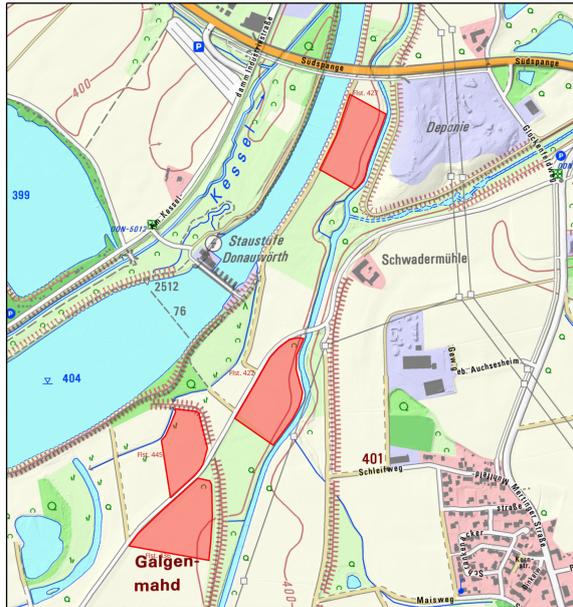
Stadtlägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Nördlingen Aktenzeichen: 2 K 24/24

Objekt



Landwirtschaftsflächen

Lage der Objekte

Gemarkung Zusum,
Flurstück 427, 422, 445 und 436

Grundstücksgrößen

Flurstück 427, Gemarkung Zusum:	1,9733 ha
Flurstück 422, Gemarkung Zusum:	2,3152 ha
Flurstück 445, Gemarkung Zusum:	1,5440 ha
Flurstück 436, Gemarkung Zusum:	2,3303 ha

Wertermittlungstichtag

18. Februar 2025

Verkehrswert:

Flurstück 427, Gem. Zusum	245.000 €
Flurstück 422, Gem. Zusum	290.000 €
Flurstück 445, Gem. Zusum	190.000 €
Flurstück 436, Gem. Zusum	290.000 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Flurstück 427, Gemarkung Zusum

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1,9733 ha
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Schwedenlänge
Fläche:	19 733 m ²
Tatsächliche Nutzung:	17 574 m ² Ackerland 1 156 m ² Grünland 1 003 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	19 733 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 52 Ertragsmesszahl 10261 Gesamtertragsmesszahl 10261

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Flurstück 422, Gemarkung Zusum

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 2,3152 ha
Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage annähernd eben

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Flurstück 422, Gemarkung Zusum

Gebietszugehörigkeit: Stadt Donauwörth
 Landkreis Donau-Ries
 Bezirk Schwaben

Lage: Nähe Zusam

Fläche: 23 152 m²

Tatsächliche Nutzung: 21 723 m² Ackerland
 1 429 m² Grünland

Bodenschätzung: 23 152 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0°
 C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 56
 Ertragsmesszahl 12965
 Gesamtertragsmesszahl 12965



Flurstück 445, Gemarkung Zusum

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 1,5440 ha

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Flurstück 445, Gemarkung Zusum

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Scher
Fläche:	15 440 m ²
Tatsächliche Nutzung:	15 440 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	15 440 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Alluvium (Al), Bodenzahl 71, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 10345 Gesamtertragsmesszahl 10345



Flurstück 436, Gemarkung Zusum

Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 2,3303 ha
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Bestandsnachweis mit Bodenschätzung

Flurstück 436, Gemarkung Zusum

Gebietszugehörigkeit:	Stadt Donauwörth Landkreis Donau-Ries Bezirk Schwaben
Lage:	Galgenmahd
Fläche:	23 303 m ²
Tatsächliche Nutzung:	23 303 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	23 303 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Alluvium (Al), Bodenzahl 71, Ackerzahl 67 Ertragsmesszahl 15613 Gesamtertragsmesszahl 15613