

Az.: K 2/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert

Grundstücke der Gemarkung Haslangkreit

- 1) Fl.Nr. 2280/4, Nähe Dorflandstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,0818 ha**
- 3) Fl.Nr. 2283, Dorflandstraße 3
Gebäude- und Freifläche zu 0,0495 ha**

zum Bewertungsstichtag: 26. Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekt.....	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen.....	4
1.7	Technische Daten	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	7
2.3	Ort Lage.....	8
2.4	Baurecht.....	8
2.5	Erschließung.....	8
2.6	Bodenrichtwert	8
3.0	WERTERMITTLUNG	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Wertermittlung 1) Fl.Nr. 2280/4	13
3.2.1	Bodenwert	13
3.2.2	Verkehrswert.....	13
3.2.3	Wertminderung durch Rechte	14
3.3	Wertermittlung 3) Fl.Nr. 2283.....	21
3.3.1	Bodenwert	21
3.3.2	Verkehrswert.....	22

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Leitungsplan Entwässerung von 1998

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 2/21
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln.
- 1.3 OBJEKT** Grundstücke der Gemarkung Haslangkreit
1) Fl.Nr. 2280/4, Nähe Dorflandstraße,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0818 ha
3) Fl.Nr. 2283, Dorflandstraße 3
Gebäude- und Freifläche zu 0,0495 ha
in 86556 Kühbach, Ortsteil Haslangkreit
- 1.4 UNTERLAGEN** - Lageplan M 1:1000 vom März 2021
- Lageplan Entwässerungskanal M 1:1000 aus
Bauantrag vom 1998
- Grundbuchauszug vom 01.04.2021
- Urkunde vom 28.09.1911
- Ersatznachweis Nr. 13 und 14 von 1958
- Urkunde vom 25.11.1997
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 26. Mai 2021.
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020

Verwaltungsgemeinschaft Kühbach:
- Schreiben vom 11.06.2021 und 08.07.2021: Informatio-
nen zu Bauleitplanung, Baurecht, Erschließung Planun-
terlagen etc.
- 1.7 TECHNISCHE DATEN**
- 1) Fl.Nr. 2280/4 Grundstücksgröße 818 m²
- 3) Fl.Nr. 2283 Grundstücksgröße 495 m²

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Haslangkreit, Blatt 856

BESTANDSVRZEICHNIS

wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 5, 6, 7 (betrifft Fl.Nr. 2280/4) –

Wasserleitungs-, Baumbepflanzungs- und Bebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/2; vermerkt auf dem herrschenden Grundstück;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/1; vermerkt auf dem herrschenden Grundstück;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/8;

im Gleichrang untereinander;

gemäß Bewilligung vom 28.09.1911

VERMERK:

Eine Bewertung ist nicht möglich, da diese alte Urkunde aus dem Jahr 1911 nicht ausgewertet werden kann.

Nr. 8, 9 (betrifft Fl.Nr. 2280/4) –

Abwasserleitungsrecht für

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/1;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/8;

im Gleichrang untereinander;

gemäß Ersatzausweis Nr. 13 Arrondierung Haslangkreit; eingetragen am 02.05.1958

VERMERK:

Für die Grundstücke Fl.Nr. 2280/1 und Fl.Nr. 2280/8 besteht ein Abwasserleitungsrecht (siehe gesonderte Bewertung).

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Wert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

- 1) Fl.Nr. 2280/4 Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 22 m, Grundstückstiefe ca. 32 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf die Gebäude hat.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.
- 3) Fl.Nr. 2283 Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 22 m, Grundstückstiefe ca. 20 m.
Es handelt sich um ebenes Gelände.
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf die Gebäude hat.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.

2.3 ORT | LAGE

Haslangkreit ist ein kleiner Ort mit ca. 185 Einwohnern und liegt ca. 3 km nördlich von Kühbach (Verwaltungsgemeinschaft). Der Ort ist ländlich geprägt. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Schule, Kindergarten etc. sind in Kühbach bzw. Aichach vorhanden. Die Entfernung nach Aichach beträgt ca. 9 km, nach Augsburg ca. 32 km, zur B 300 ca. 5 km und zur Autobahn A8 München-Stuttgart ca. 20 km.
Die Grundstücke liegen am südlichen Ortsrand. Die Grundstücke sind von Wohnhäusern und gemischter Bebauung umgeben.

2.4 BAURECHT

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kühbach als gemischte Baufläche dargestellt.
Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um Innerortsbereich nach § 34 Baugesetzbuch.
Die Marktgemeinde hat am 15.11.1977 eine Ortsrandsetzung erlassen.

2.5 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 2283 ist erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).
Das Grundstück Fl.Nr.2280/4 ist nicht erschlossen.

2.6 BODENRICHTWERT

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss,
Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020:

Haslangkreit Mischgebiet: 200 €/m²
mit Erschließung

Grundlage der Bodenrichtwerte sind alle Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2020. Bei keiner oder zu geringer Datengrundlage wurden die Richtwerte sachverständig abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab. Die Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwertes stets zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 5 (4) ImmowertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 31.12.2020 zahlenmäßig nicht auswertbar. Wertrelevante Zusammenhänge sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

3.0 WERTERMITTLUNG

3.1 ALLGEMEINES

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch – BauGB (§§ 192 bis 199) von 2004
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 19.05.2010)
- die Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006,
zuletzt geändert durch Art. 1, Abs. 3 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
durch Ziff. 1 Abs. 1 Satz 3 der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
durch Ziff. 1 Abs. 1 Satz 4 der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- Bodenwertrichtlinie –BRW-RL vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie (SW-RL vom 05.09.2012)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20), das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 8 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

3.2 WERTERMITTLUNG 1) FL.NR. 2280/4

3.2.1 BODENWERT

Nach § 16 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Landratsamt Aichach-Friedberg, Stand 31.12.2020: Haslangkreit Mischgebiet: 200 €/m²

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind. Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er bezieht sich auf unbebaute Grundstücke mit normaler Form und üblicher Größe.

Hier handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit normalem Zuschnitt. Das Grundstück liegt im Rückbereich. Das Grundstück ist nicht erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz). Eine Erschließung ist über das Vordergrundstück Fl.Nr. 2283 möglich.

Durch die fehlende Erschließung ist eine Wertminderung von 10 % gegeben.

WERTBERECHNUNG: 818 m² x 180 € = 147.240 €

Bodenwert 147.000 €

3.2.2 VERKEHRSWERT

Der Bodenwert entspricht dem Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Haslangkreit

Fl.Nr. 2280/4

Nähe Dorflandstraße

Gebäude- und Freifläche zu 0,0818 ha

festgelegt mit

147.000 €

=====

(in Worten: einhundertsevenundvierzigtausend Euro)

Vermerk: Ohne Wertminderung durch Rechte.

3.2.3 WERTMINDERUNG DURCH RECHTE (SIEHE GUTACHTEN 2.1)

Zweite Abteilung Nr. 5, 6, 7 –

Wasserleitungs-, Baumbepflanzungs- und Bebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/2; vermerkt auf dem herrschenden Grundstück;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/1; vermerkt auf dem herrschenden Grundstück;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/8;

im Gleichrang untereinander;

gemäß Bewilligung vom 28.09.1911

Eine Bewertung ist nicht möglich, da diese alte Urkunde aus dem Jahr 1911 nicht ausgewertet werden kann.

Zweite Abteilung Nr. 8, 9 –

Abwasserleitungsrecht für

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/1;

den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 2280/8;

im Gleichrang untereinander;

gemäß Ersatzausweis Nr. 13 Arrondierung Haslangkreit; eingetragen am 02.05.1958

Für die Grundstücke Fl.Nr. 2280/1 und Fl.Nr. 2280/8 besteht ein Abwasserleitungsrecht.

Der Einlagenausweis und der Ersatzausweis wurden durch das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben übersandt. Diese Rechte stehen im Zusammenhang mit der Flurbereinigung 1958. Laut Auskunft des Amtes für ländliche Entwicklung Schwaben befanden sich in den Unterlagen keine Lagepläne.

Lage und Umfang des Rechtes konnte deshalb bei der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Durch das Recht ist eine Wertminderung gegeben.

Die Wertminderung wird auf 10.000 € geschätzt.

3.3 WERTERMITTLUNG 3) FL.NR. 2283

3.3.1 BODENWERT

Nach § 16 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Landratsamt Aichach-Friedberg, Stand 31.12.2020:

Haslangkreit Mischgebiet: 200 €/m²

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er bezieht sich auf unbebaute Grundstücke mit normaler Form und üblicher Größe.

Hier handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit normalem Zuschnitt. Das Grundstück liegt an der Dorflandstraße.

Das Grundstück ist erschlossen. Die Straßenerschließung nach Baugesetzbuch ist vorhanden. Die Erschließung Kanal/Wasser nach Kommunalabgabengesetz ist gesichert (Dorflandstraße).

Der Bodenwertrichtwert ist für dieses Grundstück zutreffend.

WERTBERECHNUNG: 495 m² x 200 € = 99.000 €

Bodenwert 99.000 €

3.3.2 VERKEHRSWERT

Der Bodenwert entspricht dem Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage
auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei
Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Haslangkreit

Fl.Nr. 2283

Dorflandstraße 3

Gebäude- und Freifläche zu 0,0495 ha

festgelegt mit

99.000 €

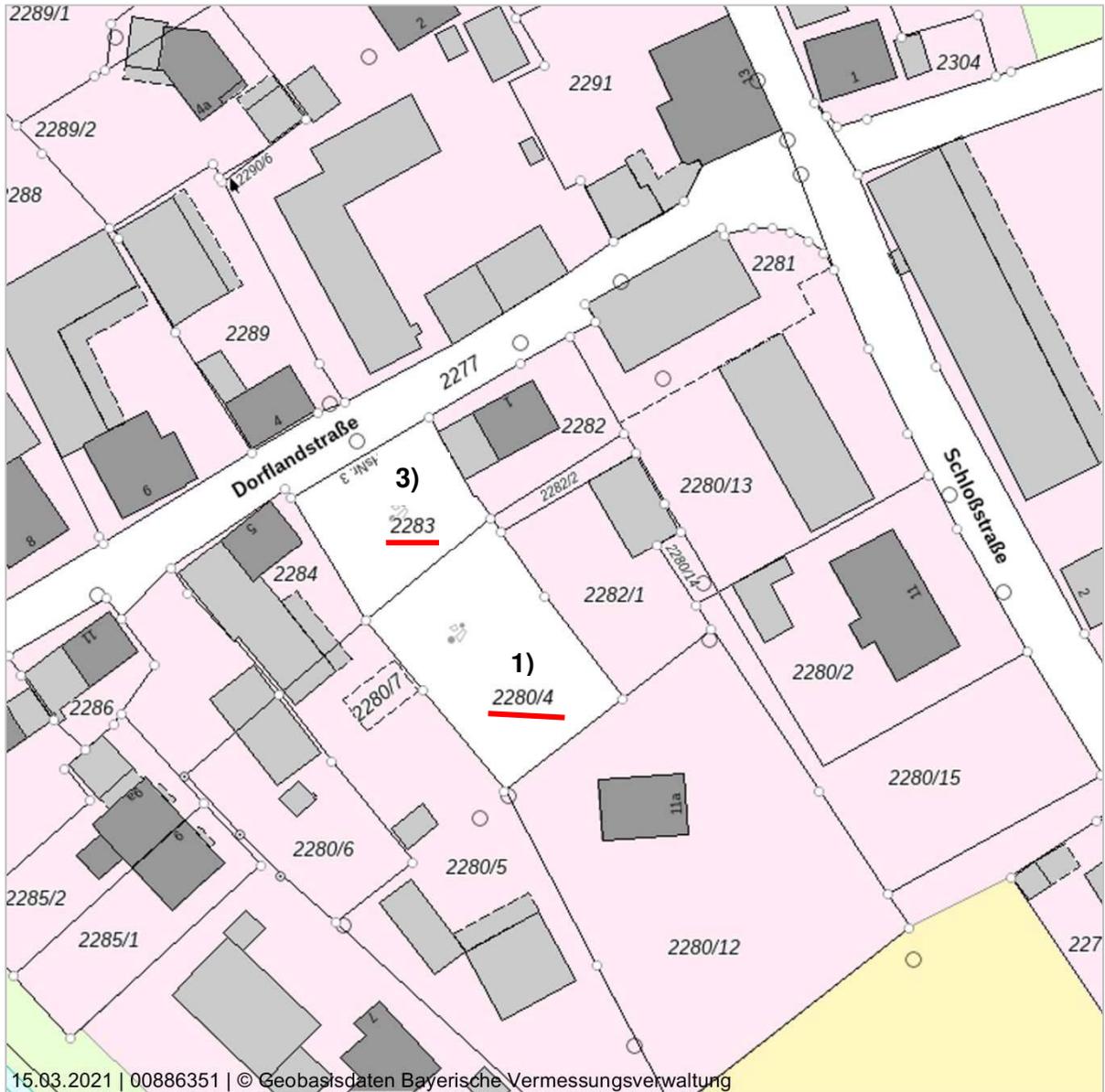
=====

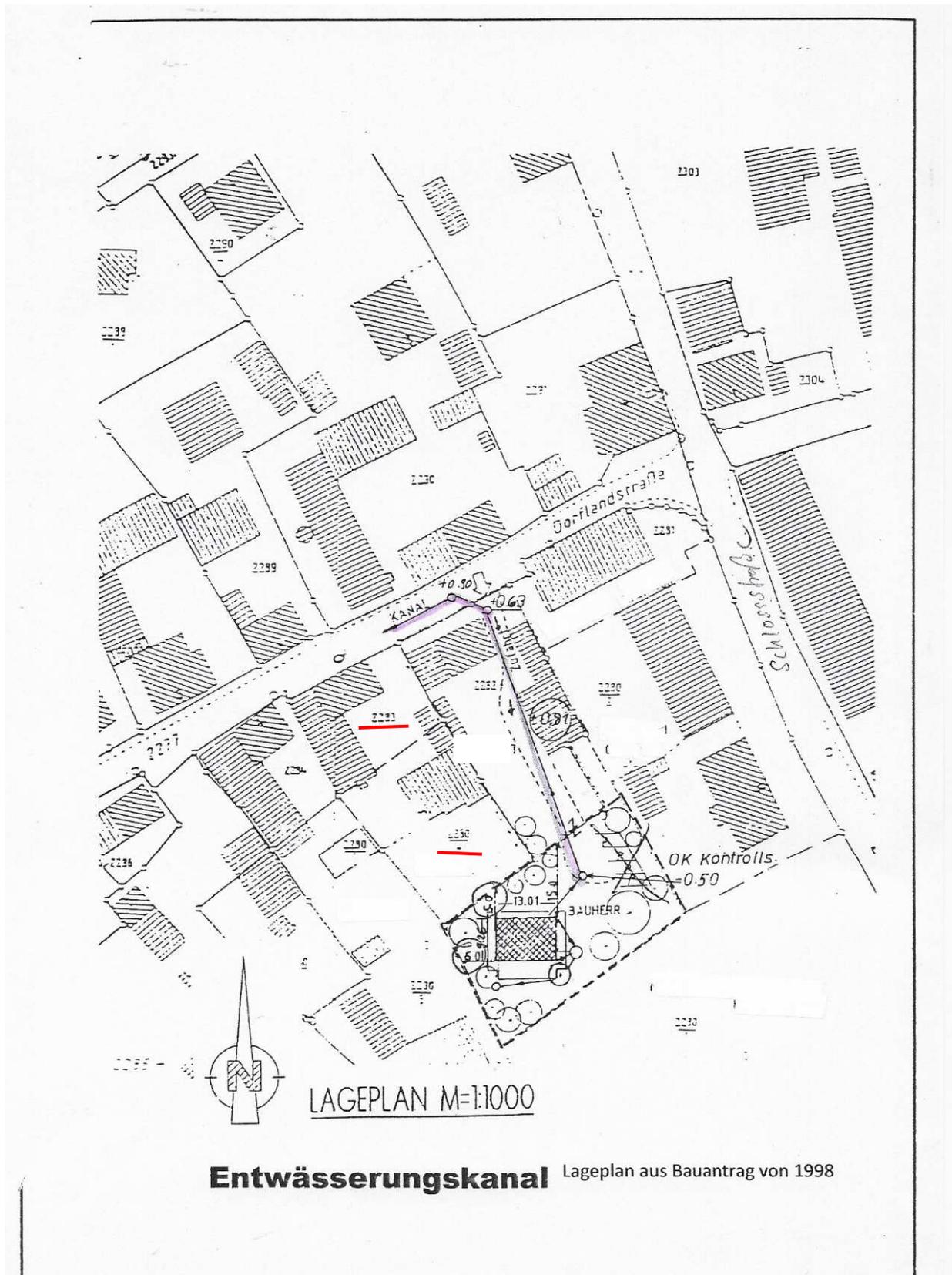
(in Worten: neunundneunzigtausend Euro)

Rehling, 6. August 2021

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

LAGEPLAN





Fl.Nr. 2283 und Fl.Nr. 2280/4

