

# Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für ein

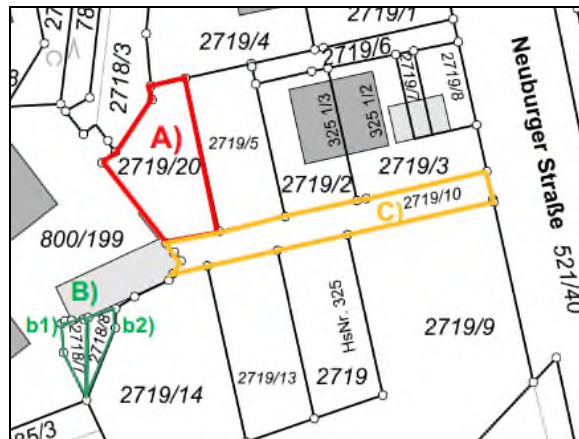
**A) unbebautes Wohnbaugrundstück**

nebst einem

**B) 1/2 Miteigentumsanteil an einem unbebauten, grundbuchlich vereinigten Grundstück**

sowie für einen

**C) 1/10 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche**



A) Flst 2719/20, B) Flst 2718/7 und Flst 2718/8, C) Flst 2719/10 | 86169 Augsburg

## VERKEHRSWERTE

- für die unbelasteten Grundstücke i. S. d. § 74a ZVG -

zum 01. August 2025

**teilweise nach dem äußeren Eindruck  
(von der Straße aus)**

**A) rd. 257.000 €**

Grundstück Flst 2719/20  
Gemarkung Lechhausen

**B) rd. 29.800 €**

1/2 Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem vereinigten Grundstück  
Flst 2718/7 und Flst 2718/8  
Gemarkung Lechhausen

**C) rd. 9.300 €**

1/10 Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem Grundstück Flst 2719/10  
Gemarkung Lechhausen

**STIELKE & KOLLEGEN**  
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)  
 Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)  
 Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)  
 Werner-Haas-Str. 8 | D-85153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag .....	7
3	Allgemeine Angaben.....	8
3.1	Auftraggeber.....	8
3.2	Auftrag.....	8
3.3	Zweck des Gutachtens.....	8
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	9
3.5	Anzahl der Gutachtenaufbereitungen .....	9
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	9
4	Beschreibung des Grundstücks.....	10
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	10
4.2	Ortsangaben/Lage.....	16
4.3	Grundstücksbeschaffenheit.....	16
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	19
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke .....	20
4.6	Bau-/Planungsrecht.....	20
4.7	Denkmalschutz.....	22
5	Zur Verfahrenswahl .....	22
5.1	Allgemein.....	22
5.2	Bewertungsmethoden .....	23
5.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	24
5.4	Umstände des Einzelfalls/Vorgehensweise .....	24
5.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	24
5.6	Ableitung des Bodenwertes: .....	25
6	Zusammenfassung und Festlegung der Verkehrswerte.....	30
7	Schlussbemerkung / Versicherung.....	32
8	Wesentliche Literatur .....	33
9	Gesetzliche Grundlagen .....	33
10	Anlagen.....	33

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Bewertungsobjekte

#### **A) Unbebautes Wohnbaugrundstück Flurstück 2719/20**

Nähe Neuburger Straße, Wohnbaufläche

Das bewertungsgegenständliche Flurstück zeigte sich am Tag der Besichtigung als unbebautes Grundstück. Die Liegenschaft positioniert sich innerhalb einem kleinen inselförmigen und mit Grünflächen durchzogenen Areal, in einer Wohnsiedlung im Stadtbezirk Hammerschmiede, Nähe Neuburger Straße. Die Parzelle ist eine von vereinzelt noch unbebauten weiteren Grundstücken in diesem Gebiet.

Die Oberfläche des Grundstücks ist zum Zeitpunkt des Orts-termins – soweit von den anliegenden Straßen aus einsehbar – überwiegend mit Sträuchern, Büschen und sonstigem wilden Pflanzenbestand überwuchert. Das Grundstück zeigt einen polygonalen Grundstückszuschnitt. Soweit erkennbar, ist das Grundstück teilweise mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Grenzbaukörper auf der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbargrundstück Flst. 800/199 (s. a. Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

#### **B) Unbebautes, grundbuchlich vereinigt Grundstück Flurstück b1) 2718/7 und b2) 2718/8**

½ Miteigentumsanteil (MEA) an dem vereinigten Grundstück Nähe Hammerschmiedweg, Gebäude- und Freifläche

Das bewertungsgegenständliche, grundbuchlich vereinigte Grundstück zeigte sich am Tag der Besichtigung als unbebautes Grundstück. Die Liegenschaft positioniert sich innerhalb einem kleinen inselförmigen und mit Grünflächen durchzogenen Areal, in einer Wohnsiedlung im Stadtbezirk Hammerschmiede, Nähe Hammerschmiedweg. An dem Grundstück ist Bruchteilseigentum begründet.

Die Oberfläche des Grundstücks ist zum Zeitpunkt des Orts-termins – soweit von dem anliegenden Stichweg aus lediglich eingeschränkt einsehbar – überwiegend mit wilden Pflanzenbestand überwuchert. Das vereinigte Grundstück zeigt einen polygonalen, annähernd dreiecksförmigen Grundstückszuschnitt. Soweit anhand des Lageplans erkennbar, befindet sich ein Grenzbaukörper auf nahezu der gesamten Nordgrenze zum Nachbargrundstück Flst. 800/199. Ferner ist das Flurstück b1) Flst. 2718/7 des vereinigten Grundstücks auf seiner Nordgrenze durch das Nachbargebäude, soweit anhand des Lageplans erkennbar, vermutlich geringfügig überbaut (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

#### **C) Unbebautes Grundstück Flurstück 2719/10**

1/10 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 2719/10, Nähe Neuburger Straße, Verkehrsfläche

	<p>Das Grundstück – unbefestigter Geh- und Fahrweg – dient im Rahmen der teilweise bereits vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung, somit der Nutzung als Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).</p>
Objektanschrift	<p>A) und C) Nähe Neuburger Straße   86169 Augsburg  B) Nähe Hammerschmiedweg   86169 Augsburg</p>
Grundbuch	<p>Amtsgericht Augsburg  Grundbuch von Lechhausen  Blatt 31322</p> <p>Grundstücke A) bis C) im BV (Bestandsverzeichnis) des Grundbuchs unter folgenden Nummern eingetragen:</p> <p>A)  <u>Lfd. Nr. 33</u>  Flurstück Nr.: 2719/20, Nähe Neuburger Straße  Wohnbaufläche zu 279 m<sup>2</sup></p> <p>B)  <u>Lfd. Nr. 12/zu11</u>  Flurstück Nr.: ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>b1) 2718/7, Nähe Hammerschmiedweg  Gebäude- und Freifläche zu 35 m<sup>2</sup>  b2) 2718/8, Nähe Hammerschmiedweg  Gebäude- und Freifläche zu 36 m<sup>2</sup></p> <p>C)  <u>Lfd. Nr. 30/zu32(19)</u>  Flurstück Nr.: 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  2719/10, Nähe Neuburger Straße  Verkehrsfläche zu 259 m<sup>2</sup></p>
Grundstücksgröße	<p><b>A)</b> 2719/20, Nähe Neuburger Straße zu 279 m<sup>2</sup>  (= Unbebautes Wohnbaugrundstück)</p> <p><b>B)</b> ½ MEA an dem vereinigten Grundstück zu 71 m<sup>2</sup>  b1) 2718/7 und b2) 2718/8, gesamt  (= Unbebautes Grundstück)</p> <p><b>C)</b> 1/10 MEA an Flst. 2719/10 zu 259 m<sup>2</sup>  (= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrweg)</p> <p>(lt. Grundbuchangaben, siehe oben)</p>
Derzeitige Nutzung	<p>Die jeweiligen Liegenschaften positionieren sich in einem Wohngebiet zwischen Hammerschmiedweg und Neuburger Straße (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).</p> <p>Bei dem Grundstück zu <b>A)</b>, Flurstück 2719/20, handelt es sich um</p>

	<p>ein noch unbebautes Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Parzelle ist eine von vereinzelt noch unbebauten, weiteren Grundstücken in diesem von Grünflächen durchzogenen kleinen Areal.</p> <p>Bei dem vereinigten Grundstück zu <b>B</b>), Flurstück <b>b1</b>) 2718/7 und Flurstück <b>b2</b>) 2718/8, handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Die kleine Grundstücksfläche ist zum Bewertungsstichtag überwiegend mit wilden Pflanzenbestand überwuchert und auf der Nordgrenze von b1) Flst 2718/7, durch das Nachbargebäude auf Flst 800/199, soweit anhand des Lageplans erkennbar, vermutlich geringfügig überbaut (Überbau siehe auch Ziffer 4.6). An dem vereinigten Grundstück ist Bruchteilseigentum begründet.</p> <p>Die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) können i. S. d. § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als baureifes Land bezeichnet werden. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Gemäß von baubehördlichen Informationen (Internetveröffentlichung) zum aktuellen Planungsrecht des Geoportals der Stadt Augsburg richtet sich das Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (= Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Das Grundstück zu <b>C</b>) – unbefestigter Geh- und Fahrweg – dient im Rahmen der teilweise bereits vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung, somit der Nutzung als Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.</p> <p>Für die Bewertungsobjekte gilt der Bebauungsplan Nr. 639 „<b>Am Hammerschmiedweg- östlich des Sonnenbachweges</b>“, rechtskräftig seit dem 04.12.1992.</p>
Besonderheiten	<p><b>Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II des Grundbuchs:</b></p> <p>In Abteilung II des Grundbuches waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 18, lastend an den Bewertungsgrundstücken zu A) bis C), verschiedene Eintragungen unter den laufenden Nummern 15 und 16, lastend an Bewertungsgrundstück zu C) und unter der laufenden Nummer 17, lastend an Bewertungsgrundstück zu A) und C), vorhanden.</p> <p>Gemäß Auftrag wurden die jeweiligen Belastungen im Gutachten unter Ziffer 4.1, Grundbuchamtliche Angaben, gesondert dargestellt. Der Verkehrswert der jeweiligen Bewertungsgrundstücke wird hier als <u>unbelasteter</u> und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.</p>

	<p>Der <b>Wertnachteil</b> für das <b>bewertungsgegenständliche Grundstück zu A)</b> bei Bestehenbleiben des Rechts im Grundbuch beläuft sich zum Zeitpunkt der Bewertung auf rund <b>5.000 €</b>.</p> <p>Der <b>Wertnachteil</b> für den <b>bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil (MEA)</b> am Grundstück zu <b>C)</b> bei Bestehenbleiben des Rechts im Grundbuch beläuft sich zum Zeitpunkt der Bewertung auf rund <b>200 €</b>.</p> <p><b>Überbau auf Bewertungsobjekt B):</b> Soweit anhand des aktuellen Lageplans mit Stand vom 14.04.2025 und anhand des Luftbilds mit Parzellarkarte des Online-Portals BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung erkennbar, wurde ausgehend von dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst 800/199, das grundbuchlich vereinigte Bewertungsgrundstück zu B), auf Flst 2718/7 (b1) mit einer Fläche von vermutlich weniger als einem Quadratmeter geringfügig überbaut. Der Zeitpunkt der Überbauung ist dem Sachverständigen nicht bekannt (nähere Ausführungen s. a. Ziffer 4.6).</p>
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	01. August 2025

## 2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Unbebaute Grundstücke
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?	Unbebaute Grundstücke
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes (bei WE u. TE)?	Entfällt
Mieter oder Pächter?	Miet-/Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG?	Entfällt
Gewerbebetrieb?	Nicht ersichtlich, nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht ersichtlich.
Besteht ein Energieausweis i. S. d. GEG?	Entfällt

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

#### **3.2 Auftrag**

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Grundstücke im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben des Amtsgerichts Augsburg (Vollstreckungsgericht) vom 01.04.2025 nebst Beschluss (Post-Eingang am 07.04.2025) sowie dem Schreiben des Amtsgerichts Augsburg (Vollstreckungsgericht) vom 02.07.2025 mit Feststellung vom 20.06.2025 (Post-Eingang am 04.07.2025).

#### **3.3 Zweck des Gutachtens**

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Punkt 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages erforderlich waren.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 6 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen in der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenangebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedliche Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

### 3.4 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag und wird für den **01. August 2025** festgelegt.

An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung der jeweiligen Grundstücke (soweit von den angrenzenden Straßen / Zuwegungen aus teils eingeschränkt einsehbar) statt.

Anwesend war:

- der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen, wie es für den Auftrag erforderlich war. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

### 3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **7-facher Ausfertigung** nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

### 3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Grundbuchabschrift (Ausdruck vom 10.07.2025)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der zuständigen Vermessungsbehörde (Erstellt am 14.04.2025)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Bauverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 25. August 2025.

## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Lechhausen  
Blatt 31322

Grundstücke A) bis C) im BV (Bestandsverzeichnis) des Grundbuchs unter folgenden Nummern eingetragen:

A)

Lfd. Nr. 33

Flurstück Nr.: 2719/20, Nähe Neuburger Straße  
Wohnbaufläche zu 279 m<sup>2</sup>

B)

Lfd. Nr. 12/zu11

Flurstück Nr.: ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

b1) 2718/7, Nähe Hammerschmiedweg

Gebäude- und Freifläche zu 35 m<sup>2</sup>

b2) 2718/8, Nähe Hammerschmiedweg

Gebäude- und Freifläche zu 36 m<sup>2</sup>

C)

Lfd. Nr. 30/zu32(19)

Flurstück Nr.: 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
2719/10, Nähe Neuburger Straße  
Verkehrsfläche zu 259 m<sup>2</sup>

#### Bestandsverzeichnis/Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen können dem Grundbuchauszug entnommen werden. Im Bestandsverzeichnis waren keine Rechte bzw. Herrschvermerke für die jeweiligen Grundstücke eingetragen. In Abteilung II des Grundbuchs waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 18, lastend an den Bewertungsgrundstücken zu A) bis C), verschiedene Eintragungen unter den laufenden Nummern 15 und 16, lastend an Bewertungsgrundstück zu C) und unter der laufenden Nummer 17, lastend an Bewertungsgrundstück zu A) und C), vorhanden wie folgt.

15	30,31	Lastend am Flurstück 2719/15 und 2719/10 vor Vollzug des FN 599501: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für <b>swa Netze GmbH</b> , Augsburg, Amtsgericht Augsburg HRB 29882; gemäß Bewilligung vom 14.06.2023 UVZ-Nr. 1822 vom 19.06.2023 UVZ-Nr. 1859 und vom 29.06.2023 UVZ-Nr. 1578 Notare Thomas Kristic und Tobias Feist, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/16; <u>eingetragen</u> am 02.08.2023.  Staudinger
16	30,31	Lastend am Flurstück 2719/15 und 2719/10 vor Vollzug des FN 599501: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für <b>Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH</b> , Augsburg, Amtsgericht Augsburg HRB 18091; gemäß Bewilligung vom 14.06.2023 UVZ-Nr. 1829 vom 19.06.2023 UVZ-Nr. 1860 und vom 29.06.2023 UVZ-Nr. 1579 Notare Thomas Kristic und Tobias Feist, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/15; <u>eingetragen</u> am 02.08.2023.  Staudinger
17	30,32	Auflassungsvormerkung - bedingt - bezüglich einer Teilfläche aus BVNr. 32 von ca. 297 qm sowie einen 1/10-Miteigentumsanteil aus BVNr. 30, für  , zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 10.11.2023, UVZ-Nr. 3465, Notar Thomas Kristic, Augsburg; eingetragen am 17.11.2023.  Staudinger

Auszug aus dem Grundbuch Blatt 31322, Abt. II, geändert am 01.07.2025, Ausdruck v. 10.07.2025

### **Auftragsgemäß sind vorstehende Rechte und Belastungen gesondert zu bewerten:**

#### **Lastend an Bewertungsgrundstück C), Flurstück 2719/10**

Grundbuch von Lechhausen, Blatt 31322, Abt. II, lfd. Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht)

In Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 15, wurde im o. g. Grundbuch am 02.08.2023 mit Bewilligung vom 14.06.2023 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die swa Netze GmbH, Augsburg eingetragen.



**Lastend an Bewertungsgrundstück C), Flurstück 2719/10**

Grundbuch von Lechhausen, Blatt 31322, Abt. II, lfd. Nr. 16: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)

In Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 16, wurde im o. g. Grundbuch am 02.08.2023 mit Bewilligung vom 14.06.2023 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH, eingetragen.

**I.**

Der/die Grundstückseigentümer räumt/räumen hiermit den Stadtwerken das Recht ein, das/die vorgenannte/n Grundstück/e und / oder in den darauf befindlichen Gebäuden nach Maßgabe des beigefügten Lageplanes, der Bestandteil dieses Vertrages ist, mit einer/mehreren

<input type="checkbox"/> Stromleitung/-leitungen	<input type="checkbox"/> Fernwärmeleitung
<input type="checkbox"/> Gasleitung	<input type="checkbox"/> Transformatorenstation
<input checked="" type="checkbox"/> Wasserleitung	<input type="checkbox"/>

sowie Betriebszubehör (in der Folge "Anlagen" genannt) zu benützen.

Die Stadtwerke sind berechtigt, die vorbezeichneten Anlagen zu errichten, zu erhalten, zu erweitern, dauernd zu betreiben bzw. zu belassen sowie die zur Errichtung und zum Betrieb notwendigen Begehungen und erforderlichen Verlegungs-, Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten einschließlich Erdarbeiten auf dem Grundbesitz vorzunehmen und das/die Grundstück(e) auch zu befahren.

Der/die Grundstückseigentümer verpflichtet/verpflichten sich

a) bei **erdverlegten Anlagen** im Bereich eines Schutzstreifens entlang der Strecke (beiderseits 1 m, gemessen von der Trassenmitte) alle Maßnahmen und Einwirkungen zu unterlassen, die die Erstellung, den Bestand, den Betrieb und die Instandhaltung der vorbezeichneten Anlagen gefährden könnten. Insbesondere dürfen ohne schriftliche Zustimmung der Stadtwerke auf dem bezeichneten Schutzstreifen keine Bauwerke (einschließlich Mauern, Zäune usw.) oder Gruben errichtet, keine schwer umsetzbaren Güter gelagert sowie keine Bäume oder Sträucher gepflanzt und keine Veränderungen des Geländeneiveaus durchgeführt werden. Auch evtl. anderen Benützern des/der Grundstücks/e sind diese Verpflichtungen aufzuerlegen.

b) bei in **Gebäuden verlegte Anlagen** diese stets zugänglich zu halten, insbesondere sie nicht mit Wandverkleidungen oder Ähnlichem zu überdecken sowie alle Maßnahmen und Einwirkungen zu unterlassen, welche die Anlage gefährden könnten.

Seite 2

**III.**

Die Stadtwerke verpflichten sich, nach Durchführung der Arbeiten den vorgefundenen Zustand wiederherzustellen. Weiterhin verpflichten sich die Stadtwerke, für Schäden, die durch Bau und Betrieb der vorstehend bezeichneten Anlagen schuldhaft verursacht wurden bzw. soweit eine Haftung nach dem Haftpflichtgesetz besteht, aufzukommen.

**IV.**

Sollte die Eintragung der bestellten Dienstbarkeiten im Grundbuch aus irgendwelchen Gründen unterbleiben, so gilt dieser Vertrag gleichwohl als schuldrechtlicher Verpflichtungsvertrag zwischen den Beteiligten. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Auszugsweise Darstellungen der Inhalte der Bewilligungsurkunde vom 14.06.2023

Gegenleistungen wurden nicht vereinbart. In den Anlagen zur Bewilligungsurkunde vom 14.06.2023 ist der Verlauf der Wasserleitungen wie folgt dargestellt:



Anlagen zur Bewilligungsurkunde vom 14.06.2023

Die eingetragenen Rechte werden wie folgt bewertet:

Lt. der den betreffenden Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs zugrunde liegenden jeweiligen Urkunden, handelt es sich um ein Strom- bzw. Wasserleitungsrecht (Art der Leitung: unterirdisch) auf dem als reine Verkehrsfläche genutzten, belasteten Grundstück.

Die Höhe einer Wertminderung von Leitungsrechten ist im Allgemeinen u. a. nach einem möglichen Schutzstreifen, der die Nutzung des belasteten Grundstücks in einer genau definierten Dimension einschränkt, zu bemessen. In der zugrunde liegenden Bewilligung ist als Schutzstreifenbreite, ausgehend von der Trassenachse ein beidseitiger Abstand von jeweils einem Meter vereinbart.

Für weitgehend unwesentliche Beeinträchtigungen kann bei Wohnbaugrundstücken im Allgemeinen mit Minderungen von etwa 10 bis zu 30 % und für teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten mit Minderungen von etwa 30 bis zu 70 % des unbelasteten Bodenpreises ausgegangen werden.

Auf Grund von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass bei Leitungsrechten mit unwesentlicher Beeinträchtigung, eine Wertminderung bei der Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr selten berücksichtigt wird. Dies ist u. a. auch darauf zurückzuführen, dass gerade bei unterirdischen Leitungen nach Jahren das zunächst „störende“ Element nicht mehr registriert und von anderen wertbildenden Faktoren überlagert wird.

Auf der Grundlage vorgenannter Ausführungen und der Tatsache der alleinigen Leitungs-Unterhaltungspflicht seitens der jeweiligen Berechtigten auf dem als reine Verkehrsfläche genutzten, belasteten Grundstück, wird ein Wertabschlag für die bestehende Belastung, nach freiem sachverständigem Ermessen, für nicht erforderlich erachtet.

### **Lastend an Bewertungsgrundstück A), Flurstück 2719/20 und C), Flurstück 2719/10**

Grundbuch von Lechhausen, Blatt 31322, Abt. II, lfd. Nr. 17: Auflassungsvormerkung, bedingt

In Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 17, wurde im o. g. Grundbuch am 02.08.2023 mit Bewilligung vom 17.11.2023 eine bedingte Auflassungsvormerkung für zwei natürliche Personen eingetragen.

Eine Auflassungsvormerkung (Erwerbsvormerkung) wirkt sich in der Regel als Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer eines Grundstücks aus. Sie entspricht einer Vormerkung zur Sicherung des Erwerbs des Eigentums. Durch den Grundstückskaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, das Eigentum an dem verkauften Grundstück oder grundstücksgleichen Recht dem Käufer zu übertragen. Der Käufer erwirbt hierdurch den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder grundstücksgleichen Recht. Dieser Anspruch wird durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert, mit Wirkung gegenüber jedermann. Eine Auflassungsvormerkung überbrückt und sichert den rechtlichen Anspruch im Zeitraum zwischen Auflassung und der vollständigen Kaufvertragserfüllung. Ein Vollzug der Auflassung wird regelmäßig erst bei Zahlung des Kaufpreises erfolgen. Eine Auflassungsvormerkung wird oftmals bei Grundstücksverkäufen für den ehemaligen Eigentümer eingetragen, um z.B. eine zukünftige Nutzung des Grundstücks sicherzustellen oder eine bestimmte Verkaufsbedingung zu gewährleisten (z.B. Rückbau von sensiblen Gebäudebauteilen; Art der zukünftigen Nutzung, etc.). Sollte die somit dinglich gesicherte Vereinbarung über die Nutzung des Grundstücks vom Erwerber nicht eingehalten werden, so hat der ehemalige Eigentümer die Möglichkeit, das Eigentum zurückzuerlangen.

Der Wertnachteil für das dienende Grundstück oder das jeweilige grundstücksgleiche Recht ergibt sich dabei aus dem Nachteil, dass die Grundstücksfläche oder das jeweilige Eigentumsrecht einer vollständig freien Nutzung (Nutzbarkeit, Entscheidungsfreiheit) entzogen ist. Der Berechtigte könnte bei Erfüllung der Kaufvertragspflichten (z. B. Zahlung des vertraglichen Kaufpreises) oder bei Verletzung von Kaufvertragspflichten (z. B. Unterlassung einer vereinbarten Leistung) seinen Anspruch geltend machen. Hieraus erfolgt nicht unmittelbar ein geldwerter Nachteil für einen Eigentümer, es ist jedoch für jeden Eigentümer als nachteilig anzusehen, dass das Grundbuch durch die vorliegende Eintragung bereits vorbelastet ist und der Berechtigte ggf. seinen Einfluss geltend machen kann. Auch wird der Berechtigte einer Aufhebung und Löschung der Auflassungsvormerkung im Allgemeinen nur gegen eine Abstandszahlung zustimmen.

Die Auflassungsvormerkung kann ähnlich wie andere Verfügungs- und Erwerbsrechte betrachtet werden. Für ähnliche Beeinträchtigungen (Vorkaufsrechte, Vorhand, etc.) werden im Allgemeinen Wertminderungen des Grundstücks von 1,0 % bis 3,0 % des unbelasteten Verkehrswertes als gerechtfertigt angesehen. Aufgrund der in Abteilung II vorhandenen Grundbucheintragung und den damit einhergehenden Nachteilen, wie

- der Verfügungsbeschränkung an sich
- der „Verschmutzung“ des Grundbuchs und
- den zur Löschung der Grundbucheintragung aufzuwendenden Kosten,

wird eine Minderung i. H. v. **rund 2,0 %** des jeweiligen ermittelten Verkehrswertes als angemessen angesehen. Demnach ergibt sich der Wert der jeweiligen Belastung zu:

**A) Flurstück 2719/20; Erwerbsvormerkung (Anspruch bedingt):**

**257.000 € \* x 0,02 = 5.140 €**

\* Ermittelter Verkehrswert siehe Ziffer 6

Die Belastung des Bewertungsgrundstücks durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene **Auflassungs- bzw. Erwerbsvormerkung** beträgt **rund 5.000 €**.

**C) 1/10 MEA an Flurstück 2719/10; Erwerbsvormerkung (Anspruch bedingt):**

**9.300 € \* x 0,02 = 186 €**

\* Ermittelter Verkehrswert siehe Ziffer 6

Die Belastung des Bewertungsgrundstücks durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene **Auflassungs- bzw. Erwerbsvormerkung** beträgt **rund 200 €**.

### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

## 4.2 Ortsangaben/Lage

- Ort: Die 303.150 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2023, [https:// www.bayernportal.de/dokumente/behoerde](https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde)) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Planungsräume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Autobahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.
- Nähere Umgebung: Struktur: Wohngebietslage, Stadtbezirk Nummer 29, Hammer-  
schmiede; übergeordneter Planungsraum V, Hammer-  
schmiede
- Prägung: Meist EFH, ZFH
- Besonderheit: Südlich der Bewertungsobjekte:  
Abenteuerspielplatz und Sportgelände des SV Ham-  
merschmiede e. V.
- Nördlich der Bewertungsobjekte bzw. des Hammer-  
schmiedwegs:  
Übergang zu landwirtschaftlichen Betrieben und Flä-  
chen
- Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrs-  
wegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Immissionen: Immissionen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins vom Sachverständigen  
aufgrund der zurückversetzten Lage lediglich unwesentlich wahrnehmbar.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Be-  
darf sind in vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kinder-  
gärten sind in der Umgebung vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer  
durchschnittlichen bis guten Wohnlage auszugehen.

## 4.3 Grundstücksbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der

vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Die zuständige Behörde der kreisfreien Stadt Augsburg, Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, erteilt dem Sachverständigen nach Anfrage folgende Auskunft:

„...“

zu den angefragten Grundstücken teilen wir Ihnen folgendes mit:

vor 1794 befand sich auf dem Gelände Ecke Neuburger Straße/Hammerschmiedweg eine Köhlerei. 1794 wurde eine Hammerschmiede errichtet, die zunächst mittels Wasserkraft vom Brantweinbach und nach dessen Deaktivierung mittels Dampfkesseln angetrieben wurde. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der Betrieb um eine Gießerei erweitert. Nach der Stilllegung wurden auf dem Gelände zunächst Schreibmaschinen, später Batterien produziert. Im 2. Weltkrieg wurden die Gebäude durch Bombenangriffe weitgehend zerstört. Es ist anhand der uns vorliegenden Unterlagen nicht möglich, eindeutig nachzuvollziehen, welche Bereiche der o.g. Betriebe auf den von Ihnen angefragten Flurstücken zu liegen kamen.

Laut den dem Umweltamt vorliegenden Historischen Karten und Luftbildern befanden sich auf den Flurstücken 2719/10 und 2719/5 keine Gebäude der o.g. Betriebsstätten. Laut einem Lageplan von 1908 waren allerdings auch diese Flurstücke im Besitz des ehemaligen Hammerschmiedebesitzers, Herrn Geiger, so dass eine gewerbliche Nutzung auch auf diesen Flächen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Auf der Flurnummer 2718/8 und 2718/7 befanden sich Gebäude; ob diese als Wohnhaus oder als Betriebsgebäude genutzt wurden, ist nicht bekannt.

Darüber hinaus befinden sich die o.g. Flurstücke im Randbereich des hier später zugeschütteten Brantweinbaches.

Zu dem o.g. Areal bzw. zu den Grundstücken Fl. Nrn. **2719/5** und **2719/10** liegt der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodengutachten der Fa. IGA vom März 2021 vor.

Nach Durchsicht des Gutachtens ergibt sich folgende bodenschutzrechtliche Bewertung der Flurstücke:

Zunächst ist anzumerken, dass zwischen abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Bewertungen zu unterscheiden ist.

- Bei **abfallrechtlichen Bewertungen** geht es darum, anhand des Schadstoffinventars festzustellen, in welche Entsorgungsklasse (Z-Klasse) Bodenaushub einzuordnen ist, wenn dieser vom Grundstück **entfernt** und entsorgt werden muss. Hieraus ergeben sich Entsorgungskosten und die Art der Deponie, auf die der Bodenaushub gefahren werden darf.
- Bei der **bodenschutzrechtlichen Bewertung** wird abgeschätzt, ob von dem Boden, der auf dem Grundstück **verbleibt**, in Abhängigkeit von der Nutzung eine Gefährdung für die relevanten Wirkungspfade nach Bundesbodenschutzverordnung (Boden-Grundwasser, Boden-Mensch, Boden-Pflanze) ausgeht

Im vorgelegten Gutachten der IGA vom 02.03.2021 wird überwiegend eine abfallrechtliche Bewertung vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse lassen allerdings auch erste bodenschutzrechtliche Interpretationen zu:

In den auf den angefragten Grundstücken durchgeführten Sondierungen wurden bis zu 1,6m mächtige Auffüllungen mit vorwiegend Ziegelbruchstücken und Schlacken angetroffen.

Bewertung der Wirkungspfade nach BBodSchV:**1. Pfad Boden-Grundwasser**

Hier wurden Überschreitungen von Hilfwert-1 bzw-2 nach altem LfW-Merkblatt 3.8/1 für die Parameter PAK, MKW und vereinzelte Schwermetalle festgestellt.

Da in den anstehenden Böden unterhalb der Auffüllungen keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffe hinsichtlich des Pfades-Boden-Grundwasser angetroffen wurden, ist davon auszugehen, dass diese – auch nach Schlussfolgerung des Gutachterbüros IGA – an die Auffüllungen gebunden sind und nicht im relevanten Maße ausgewaschen werden. Gemäß den Angaben zum Grundwasserstand kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Auffüllungen bei hohen Grundwasserständen temporär ins Grundwasser eintauchen. Außerdem bieten die Sondierungen nur einen punktuellen Einblick in den Untergrund; die schadstoffbelasteten Auffüllungen sind in der Fläche nicht eingegrenzt.

**2. Pfad Boden-Mensch**

Je nach Nutzung sind unterschiedliche Prüfwerte festgelegt (Industrie/Gewerbe, Park/Freizeitanlage, Wohngebiet, Kinderspielfläche). Die Bewertung bezieht sich auf die oberen 0,35m, da davon ausgegangen wird, dass dies die maximal von Kindern erreichbare Tiefe beim Buddeln ist. Die Probenahme hat flächig zu erfolgen. Eine Probenahme in Sondierungen ist daher nicht repräsentativ. Zieht man dennoch die in den Sondierungen ermittelten Werte heran, so ist in den oberflächennahen Bereichen der Flurnummer 2719/5 und 2719/10 ab mindestens 0,6 m Tiefe der Prüfwert für Benzo(a)pyren für sämtliche Nutzungen überschritten.

**3. Pfad Boden-Pflanze**

Aufgrund der z. T. erhöhten Benzo(a)pyrengelalte wäre allerdings in diesen Bereichen der Anbau von Wurzelgemüse oder Obst und Gemüse mit Bodenkontakt voraussichtlich nicht oder nur mit Einschränkungen möglich.

Die Grundstücke Fl. Nr. 2718/7 und 2718/8 waren nicht Teil des untersuchten Areals und somit wurden nicht untersucht. Eine Sondierung in deren unmittelbaren Umfeld hat jedoch ca. 1,6 m Tiefe Auffüllungen und eine Überschreitung der nach altem LfW Merkblatt 3/8.1 entsprechenden Hilfwerte für die Parameter MKW, PAK und vereinzelte Schwermetalle gezeigt. Gemäß der vorgelegten abfallrechtlichen Bewertung wird das Material als >Z1.2 eingestuft. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese Auffüllungen auf die o.g. Grundstücke ausdehnen und Schadstoffbelastungen aufweisen.

**Die angefragten Flurstücke werden daher ins Altlastkataster aufgenommen bis von einem Sachverständigen nachgewiesen ist, dass nach der Umnutzung sämtliche Gefährdungen für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV ausgeschlossen sind.**

... »

Hinweis und Klarstellung:

*Das Bewertungsobjekt zu A) Flurstück Nr. 2719/20 ist nach katastertechnischen Maßnahmen aus ursprünglichen unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücken hervorgegangen (hier Verschmelzung und Zerlegung betreffend u. a. Flst Nr. 2719/5 und Flst Nr. 2719/10) und in dem zum Bewertungsstichtag aktuellen Grundbuch im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummer 33 als Flurstück Nr. 2719/20 neu vorgetragen.*

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg, im Zusammenhang mit der Auskunft über mögliche vergleichbare Grundstücksverkäufe (s. a. Ziffer 5.4), waren keine signifikanten wertmindernden Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Altlastensituation nachweislich feststellbar. Auch im Hinblick auf die Stellungnahme der zuständigen Behörde der kreisfreien Stadt Augsburg, Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, „die angefragten Flurstücke werden daher ins Altlastenkataster aufgenommen bis von einem Sachverständigen nachgewiesen ist, dass nach der Umnutzung sämtliche Gefährdungen für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV ausgeschlossen sind. ...“ wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens von einer standortüblichen Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten ausgegangen.

Für die Ermittlung eines gegebenenfalls anzusetzenden, reellen marktgerechten Wertabschlages, ist als Grundlage die Feststellung durch eine Expertise einer entsprechenden Fachfirma unabdinglich. **In dem hier ausgewiesenen Verkehrswert ist ein möglicher Werteinfluss der oben aufgeführten Grundstückssituation insofern (noch) nicht berücksichtigt.**

Altlasten:	<u>Grundstücke zu A) bis C):</u> Siehe vorstehende auszugsweise Ausführungen der schriftlichen Auskunft der zuständigen Behörde	
Topographie:	<u>Zu A) bis C):</u> Soweit von der Straße / Zuwegung aus erkennbar, vmtl. weitgehend eben	
Oberfläche:	<u>Zu A):</u> Soweit von der Straße / Zuwegung aus erkennbar, überwiegend mit Sträuchern, Büschen und sonstigem wilden Pflanzenbestand überwuchert	
	<u>Zu B):</u> Soweit von der Straße / Zuwegung aus erkennbar, überwiegend mit wildem Pflanzenbestand überwuchert	
	<u>Zu C):</u> Unbefestigte, in Teilbereichen ungeordnet gekieselte Oberfläche	
Form:	<u>Zu A) und B):</u> Polygonförmig	
	<u>Zu C):</u> Langgestreckt, annähernd rechteckförmig	
Größe:	<u>Zu A):</u> Lt. Grundbuch	279 m <sup>2</sup>
	<u>Zu B):</u> ½ MEA an dem vereinigten Grundstück lt. Grundbuch b1) und b2) gesamt	71 m <sup>2</sup>
	<u>Zu C):</u> 1/10 MEA an an Flst. 2719/10 lt. Grundbuch	259 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßen:	Neuburger Straße:	Ortsdurchfahrtsstraße, ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Nahe Bewertungsbereich vorhanden
	Fahrradweg:	Nahe Bewertungsbereich vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt
	Hammerschmiedweg:	Wohngebietserschließungsstraße, ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Nahe Bewertungsbereich vorhanden

Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt

Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation) sind vermutlich im Straßenbereich vorhanden.

Die Grundstücke scheinen hinsichtlich der äußeren Erschließung erschlossen zu sein. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, inwieweit zum Bewertungsstichtag Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich diesbezüglich bei der zuständigen Behörde eigenverantwortlich zu informieren. Der Sachverständige geht von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand aus. Der jeweilige Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei (somit im erschlossenen Zustand) ermittelt.

#### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücksgröße des unbebauten Bewertungsgrundstücks **zu A) mit 279 m<sup>2</sup>** ist für eine zukünftige Wohnbebauung ausreichend bemessen.

Bei Bewertungsobjekt **zu B) mit gesamt 71 m<sup>2</sup>** (b1 zu 35 m<sup>2</sup>; b2 zu 36 m<sup>2</sup>), handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, an dem Miteigentum zu ½ begründet ist. Die genaue Nutzung zum Bewertungsstichtag, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Soweit anhand des Lageplans erkennbar, befindet sich ein Grenzbaukörper auf nahezu der gesamten Nordgrenze zum Nachbargrundstück Flst 800/199 (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens). Ferner ist das Flurstück b1) Flst 2718/7 des vereinigten Grundstücks auf seiner Nordgrenze durch das Nachbargebäude, soweit anhand des Lageplans erkennbar, vermutlich überbaut (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens). Der Grundstückszuschnitt des unbebauten Bewertungsobjekts zu B), ist für eine eigenständige Wohnhausbebauung als nicht ausreichend bemessen und als nicht ortsüblich anzusehen. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, welches aufgrund seiner Größe und seines ungünstigen Zuschnitts (Verhältnis Breite / Tiefe) eigenständig nicht mit einem Wohngebäude (Nebengebäude / Garage ausgenommen) bebaut werden kann. Solche Grundstücke finden ihren Wert meist in Rahmen und Zusammenhang mit einer Nutzung angrenzender Grundstücke, d. h. ihre Bedeutung ist i. d. R. für benachbarte, unmittelbar angrenzende Nachbargrundstücke relevant.

Die Erschließung der Grundstücke zu A) und B) wird als gesichert angenommen und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Grundstücke sind somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Das Grundstück **zu C) mit 259 m<sup>2</sup>** – unbefestigter Geh- und Fahrweg – dient der teilweise bereits vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung, somit der Nutzung als Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

#### 4.6 Bau-/Planungsrecht

Gemäß von baubehördlichen Informationen (Internetveröffentlichung) zum aktuellen Planungsrecht des Geoportals der Stadt Augsburg richtet sich das Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (= Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Für die Bewertungsobjekte gilt der Bebauungsplan Nr. 639 „**Am Hammerschmiedweg- östlich des Sonnenbachweges**“, rechtskräftig seit dem 04.12.1992. Folgende wesentliche Festsetzungen sind bekannt:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- I+D (max. Zahl der Vollgeschosse, davon das zweite im DG)
- $\triangle E$  (nur Einzelhäuser zulässig)
- GF 230 m<sup>2</sup> (max. Geschossfläche in m<sup>2</sup> je Grundstück)
- Baufenster, Baugrenzen vorhanden

Im behördlichen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

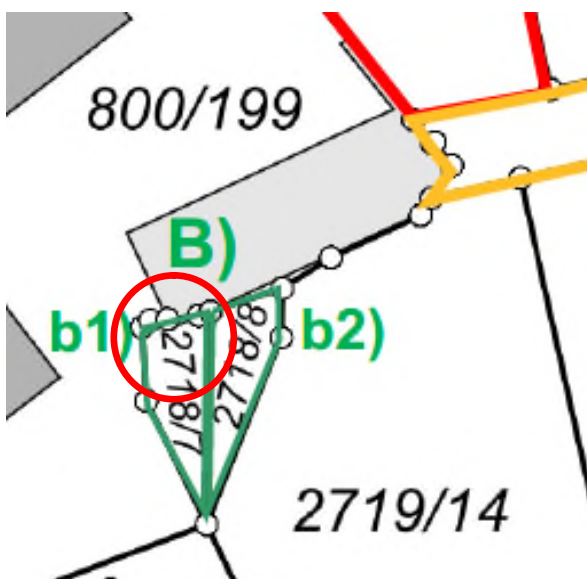
Die Bewertungsgrundstücke befinden sich weder in einem Sanierungs- noch in einem Umlegungsgebiet.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### Überbau:

Soweit anhand des aktuellen Lageplans mit Stand vom 14.04.2025 und anhand des Luftbilds mit Parzellarkarte des Online-Portals BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung erkennbar, wurde ausgehend von dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst 800/199, das grundbuchlich vereinigte Bewertungsgrundstück zu B), auf Flst 2718/7 (b1) mit einer Fläche von vermutlich weniger als einem Quadratmeter (Darstellung der Fläche in Grafik unten, rote Markierung im Lageplan) geringfügig überbaut. Der Zeitpunkt der Überbauung ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Darstellung der Überbauung



Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster vom 14.04.2025



Ausschnitt Luftbild mit Parzellarkarte, BayernAtlas  
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Gesetzliche Grundlage für den Überbau sind insbesondere die §§ 912 und 913 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Unter Überbau versteht man das rechtmäßige oder unrechtmäßige Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstückes, welches überbaut wurde, muss den Überbau dulden, sofern er nicht während des Überbaus oder unmittelbar danach Widerspruch einlegt hat (§ 912 Abs.1 BGB). Als Entschädigung für die überbaute Grundstücksfläche ist gem. § 913 BGB eine Geldrente vom Eigentümer des überbauenden Grundstückes zu entrichten. Die Pflicht zur Duldung des Überbaus bzw. der Zahlung einer Überbaurente geht allen anderen Rechten vor und erlischt nicht im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Überbau bzw. die Belastung durch die Überbaurente stellt demnach ein Bestandteil des jeweiligen Grundstücks dar und wird daher im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

*Wichtiger Hinweis:*

*Nachfolgende Ausführungen geben die Gesetzeslage, ggf. Rechtsprechungen und allg. Literatur wieder, für dessen Bestand der Sachverständige keine Haftung übernimmt. Vor einer Vermögensdisposition wird vom Sachverständigen daher dringend empfohlen, die vorliegende Thematik des Überbaus in tatsächlicher Hinsicht eingehend zu prüfen und zusätzlich einer rechtlichen Würdigung zu unterziehen. Für die aus dem Überbau bzw. der Überbaurente ggf. resultierenden Nachteile übernimmt der Sachverständige keine Haftung.*

### **Wertnachteil / Wertvorteil für das dienende Grundstück (= Bewertungsgrundstück)**

Eine eingehende Inaugenscheinnahme des relevanten, mit wildem Pflanzenwuchs überwucherten Grundstücksbereichs, war nicht möglich. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Grundstückszustand war insofern nicht feststellbar. Ein möglicher Wertnachteil für das Bewertungsobjekt würde sich aus einer geringfügig schlechteren Grundstückerneuerung ergeben. Der Wertnachteil für das herrschende Nachbargrundstück ergäbe sich aus der an den Nachbarn zu zahlenden Überbaurente (§ 913 BGB). Maßgebend für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus. Sowohl das Vorhandensein eines tatsächlich gegebenen Grenzüberbaus sowie der Zeitpunkt der möglichen Überbauung sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Dem Sachverständigen sind keine schriftlich geschlossenen Vereinbarungen oder Verträge über Zahlungen, Leistungen oder über den Verzicht von Überbaurenten bekannt. Aktuelle Überbaurentenzahlungen sind nicht bekannt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 verwiesen. Einem interessierten Erwerber können weitere Recherchen empfohlen werden.

## **4.7 Denkmalschutz**

Soweit von der Straße aus einsehbar, waren die Grundstücke zum Zeitpunkt der Bewertung unbebaut. Laut Abfrage auf dem online-Dienst BayernAtlas – Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **5 Zur Verfahrenswahl**

### **5.1 Allgemein**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren. Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

## 5.2 Bewertungsmethoden

### Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

### Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte (Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise) heranzuziehen.

### Sachwert:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen.

Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

### 5.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen könnten. Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

### 5.4 Umstände des Einzelfalls/Vorgehensweise

Bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, dessen Verkehrswert im Allgemeinen im Vergleichswertverfahren ermittelt wird.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. § 40 ImmoWertV, §§ 26 bis 26). Gemäß § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 bis 3).

Dem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte stehen alle notariellen Kaufverträge, die sich auf Immobilien im Gemeindegebiet beziehen, zur Auswertung zur Verfügung. Er übernimmt diese Daten in eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen. Sollten keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sein, stellt die Bodenwertableitung, basierend auf der ausschließlichen oder ergänzenden Verwendung von Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses, ein gängiges Verfahren dar.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Bedingungen konnte der örtliche Gutachterausschuss drei vorhandene Verkäufe bzw. Vergleichspreise registrieren, welche in diesem Areal in unmittelbarer Nähe zu den Bewertungsgrundstücken der betreffenden BRW-Zone angefallen sind, davon einer zeitnah zum Bewertungsstichtag aus dem Jahr 2025. Im Abgleich des Vergleichspreises mit dem relevanten aktuellen Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag, kann in diesem Fall auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden, der Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung dient zusätzlich der stützenden Plausibilisierung. Insofern wird für die zu bewertenden Grundstücke der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

### 5.5 Darstellung der Bewertungssystematik

In den Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige bisher nicht erfasste besondere Umstände etc.)

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts (vVW)  
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Vergleichswert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts (mvVW)  
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Vergleichswerts (VW)  
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. besondere Ertragsverhältnisse; Baumängel, Schäden, sonstige bisher nicht erfasste besondere Umstände etc.).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## 5.6 Ableitung des Bodenwertes:

Wie aufgeführt, wird im vorliegenden Fall der Bodenwert aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet.

### Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg hat letztmalig zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt. Für das Gebiet, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, wurden in Abhängigkeit von der Nutzung folgender Bodenrichtwert, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, festgesetzt.

Bodenrichtwert-Zone:	11711
Entwicklungszustand:	B, Baureifes Land
<b>Art der Nutzung:</b>	<b>W, Wohnbaufläche</b>
WGFZ:	0,5
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)

Bodenrichtwert: **900 €/m<sup>2</sup>**

Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen mit einer zu Grunde gelegten WGFZ (wertrelevanten Geschossflächenzahl) von 0,5. Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke zu A) bis C) zeigen teilweise Abweichungen zu den o. g. betrachteten, zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des aktuellen Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 zunächst für angemessen, dieser kann als Ausgangswert für den jeweiligen objektspezifischen Bodenwert zu A) bis C) übernommen werden.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung der Wertermittlungsgrundstücke zu A) bis C) zum BRW-Grundstück sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des Bodenricht-

wertes an die tatsächlichen, objektspezifischen Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks wie folgt:

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung, Bewertungsobjekte A) bis C):

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 01.08.2025. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit **1,00**).

**A) Wohnbaugrundstück Flurstück 2719/20 zu 279 m<sup>2</sup>:**

Anpassung Grundstückszuschnitt:

Der Nachteil der eingeschränkten Bebauungs- / Nutzungsmöglichkeit aufgrund des unregelmäßigen Parzellenzuschnitts, insbesondere hinsichtlich der Geometrie des nordwestlichen Grundstücksbereichs, wird mit einem Abschlag von ca. 7 % des Bodenrichtwertes als angemessen und gerechtfertigt erachtet (**Faktor** somit **0,93**).

Anpassung Grundstücksgröße:

Ferner zeigt sich das Bewertungsgrundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße von 279 m<sup>2</sup> im Vergleich zur durchschnittlichen Größe des BRW-Grundstücks relativ klein. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden, und umgekehrt. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind, sofern vom örtlichen Grundstücksmarkt keine besseren Erkenntnisse vorliegen, für konventionelle Wohnbaugrundstücke heranziehbar.<sup>1</sup>

Umrechnungskoeffizient:

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
EFH	--	1,28	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	<b>1,00</b>	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64
RH	1,57	1,41	1,29	1,21	1,12	1,05	1,03	<b>1,00</b>	0,98	--	--	--	--	--	--	--

Aufgrund der gegebenen kleinen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes im Verhältnis zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in der betreffenden BRW-Zone, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für das o. g. abweichende Grundstücksmerkmal (einen **Zuschlag** von etwa **10 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,1**).

<sup>1</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1329 Rd-Nr. 283

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zu A) errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, den Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

<b>Zugrunde gelegter Bodenrichtwert</b>		<b>900 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Konjunkturelle Anpassung</b>	<b>x</b>	<b>1,00</b>
<b>Anpassung Grundstückszuschnitt</b>	<b>x</b>	<b>0,93</b>
<b>Anpassung Grundstücksgröße</b>	<b>x</b>	<b>1,10</b>
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>920 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>x</b>	<b>279 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>256.680 €</b>
<b>Vorläufiger Bodenwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>256.700 €</b>

#### **Vorläufiger Bodenwert zu A) Flst 2719/20 (vorl. Vergleichswert)**

unbelastet und schadensfrei

ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**rd. 256.700 €**

#### **B) ½ Miteigentumsanteil (MEA) an dem vereinigttem Grundstück Flurstücke b1) 2718/7 und b2) 2718/8 zu gesamt 71 m<sup>2</sup>:**

Der Grundstückszuschnitt des unbebauten Bewertungsobjekts ist für eine eigenständige Wohnhausbebauung als nicht ausreichend bemessen und als nicht ortsüblich anzusehen. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, welches aufgrund seiner Größe und seines ungünstigen Zuschnitts (Verhältnis Breite / Tiefe) eigenständig nicht mit einem Wohngebäude (Nebengebäude / Garage ausgenommen) bebaut werden kann. Solche Grundstücke finden ihren Wert meist in Rahmen und Zusammenhang mit einer Nutzung angrenzender Grundstücke, d. h. ihre Bedeutung ist i. d. R. für benachbarte, unmittelbar angrenzende Nachbargrundstücke relevant.

#### Anpassung Grundstückszuschnitt:

Der Nachteil der eingeschränkten Bebauungs- / Nutzungsmöglichkeit aufgrund des unregelmäßigen Parzellenzuschnitts wird mit einem Abschlag von ca. 7 % des Bodenrichtwertes als angemessen und gerechtfertigt erachtet (**Faktor** somit **0,93**).

Der ½ MEA am Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zu B) errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, den Anpassungen und dem Miteigentumsanteil an der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

<b>Zugrunde gelegter Bodenrichtwert</b>		<b>900 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Konjunkturelle Anpassung</b>	<b>x</b>	<b>1,00</b>		
<b>Anpassung Grundstückszuschnitt</b>	<b>x</b>	<b>0,93</b>		
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>840 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Grundstücksfläche gesamt b1) und b2)</b>	<b>x</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>		
<b>Vorläufiger Bodenwert absolut</b>	<b>=</b>	<b>59.640 €</b>		
<b>Anteilig nach ME-Anteilen</b>	<b>=</b>	<b>29.800 €</b>	<b>1</b>	<b>zu 2 MEA</b>

**Vorläufiger Bodenwert zu B), 1/2 Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem vereinigten Grundstück der  
Flurstücke b1) 2718/7 und b2) 2718/8  
(vorl. Vergleichswert)**

unbelastet und schadensfrei

ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**rd. 29.800 €**

**C) 1/10 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 2719/10 zu 259 m<sup>2</sup>:**

Das Grundstück – unbefestigter Geh- und Fahrweg – dient der teilweise bereits vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung, somit der Nutzung als Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

*Anpassung abweichende Nutzung:*

Bei der hier gegenständlichen Verkehrsfläche besteht im Vergleich zu Wohnbaugrundstücken eine mindere Nutzungsqualität. Der hier aufgeführte BRW bezieht sich auf höherwertigere Wohnbauflächen und kann daher hinsichtlich seiner Nutzungs-Qualität nicht unmittelbar für die Bewertung dieses Grundstückes (Nutzung als Geh- und Fahrweg) übernommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen werden derartige Grundstücke mit etwa 1/3 bis 1/2, ausgehend vom vollen Bodenwert, am Markt gehandelt. Der Sachverständige hält in freier Schätzung einen Bodenwert für dieses unbefestigte Flurstück i. H. v. etwa **40 %** vom vollen Bodenrichtwert – ausgehend von Wohnbauflächen - für angemessen und gerechtfertigt (Faktor somit **0,40**).

Der 1/10 MEA am Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zu C) errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, den Anpassungen und dem Miteigentumsanteil an der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

<b>Zugrunde gelegter Bodenrichtwert</b>		<b>900 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Konjunkturelle Anpassung</b>	x	<b>1,00</b>		
<b>Anpassung abweichende Nutzung</b>	x	<b>0,40</b>		
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	=	<b>360 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>Grundstücksfläche</b>	x	<b>259 m<sup>2</sup></b>		
<b>Vorläufiger Bodenwert absolut</b>	=	<b>93.240 €</b>		
<b>Anteilig nach ME-Anteilen</b>	=	<b>9.300 €</b>	<b>1</b>	<b>zu 10 MEA</b>

**Vorläufiger Bodenwert zu C), 1/10 Miteigentumsanteil (MEA)  
an dem Grundstück  
Flurstück 2719/10  
(vorl. Vergleichswert)**

unbelastet und schadensfrei

ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

**rd. 9.300 €**

## 5.7 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Wie unter Ziffer 5.5 in der Bewertungssystematik dargestellt, sind bei der Verkehrswertermittlung zum Zeitpunkt der Bewertung - ausgehend von dem jeweiligen vorläufigen Vergleichswert - die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angemessen zu berücksichtigen (Markt-anpassung). Der Verkehrswert des jeweiligen Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Da als Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren bzw. Bodenrichtwertverfahren marktnahe Vergleichsdaten gewählt wurden, spiegelt sich in dem jeweiligen ermittelten vorläufigen Vergleichswert (vVW), weitgehend die Marktsituation wider. Wie unter Ziffer 5.4 bereits erläutert, wurde der vom zuständigen Gutachterausschuss übermittelte Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung zur stützenden Plausibilisierung von Bewertungsobjekt zu A) und als Grundlage zur Ableitung der Bewertungsgrundstücke zu B) und C) herangezogen. Eine gesonderte Markt-anpassung ist daher nicht mehr erforderlich. Der jeweilige marktangepasste vorläufige Vergleichswert (mvVW) entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert (vVW).

## 5.8 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes (mvVW) bisher von einem schadensfreien und unbelasteten Bewertungsobjekt ausgegangen. Nach ggf. erfolgter Markt-anpassung sind in der weiteren Vorgehensweise i. S. d. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ferner bisher nicht erfasste sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sachgerecht und angemessen zu würdigen (z. B. Risiken, Baumängel, Schäden, merkantile Minderwerte, besondere Umstände etc.).

Laut schriftlicher Auskunft der Behörde befinden sich die Bewertungsgrundstücke in einem altlastenverdächtigen Gebiet.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg, im Zusammenhang mit der Auskunft über mögliche vergleichbare Grundstücksverkäufe (s. a. Ziffer 5.4), waren keine signifikanten wertmindernden Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Altlastensituation nachweislich feststellbar. Auch im Hinblick auf die Stellungnahme der zuständigen Behörde der kreisfreien Stadt Augsburg, Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, *„die angefragten Flurstücke werden daher ins Altlastenkataster aufgenommen bis von einem Sachverständigen nachgewiesen ist, dass nach der Umnutzung sämtliche Gefährdungen für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV ausgeschlossen sind.“* wird im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens von einer standortüblichen Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten ausgegangen.

Für die Ermittlung eines gegebenenfalls anzusetzenden, realen marktgerechten Wertabschlages, ist als Grundlage die Feststellung durch eine Expertise einer entsprechenden Fachfirma unabdinglich. **In dem hier ausgewiesenen Verkehrswert ist ein möglicher Werteeinfluss der oben aufgeführten Grundstückssituation insofern (noch) nicht berücksichtigt.**

Einem interessierten Erwerber wird dringend empfohlen, diesen Sachverhalt in Eigenregie genauer untersuchen zu lassen. Haftung des unterzeichnenden SV wird ausgeschlossen.

## 6 Zusammenfassung und Festlegung der Verkehrswerte

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der jeweilige Verkehrswert wurde deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert bzw. dem angepassten Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren) abgeleitet.

### Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Marktdaten aus verschiedenen Publikationen, aus Marktberichten, Preisspiegeln, Marktmieten und Liegenschaftszinssätze herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Marktlage:

Der Verkehrswert der jeweiligen Bewertungsobjekte wurde unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem Vergleichswertverfahren, welches weitgehend die Marktsituation auf Basis von Bodenrichtwerten widerspiegelt, abgeleitet. Von weiteren Zu- oder Abschlägen wurde daher abgesehen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Da sich unbebaute Grundstücke regelmäßig am Vergleichswertverfahren orientieren, wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage der Verkehrswert aus Vergleichspreisen bzw. durchschnittlichen Lagewerten abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter jeweiliger Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte zu A) bis C) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag für angemessen angesehen:

<b>Verkehrswert zu A)</b> für das unbelastete Grundstück Flst. 2719/20 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 257.000 €</b> (i. W.: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)
--	--

<b>Verkehrswert zu B)</b> <b>1/2 Miteigentumsanteil (MEA)</b> an dem unbelasteten vereinigten Grundstück Flst. 2718/7 und Flst. 2718/8 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 29.800 €</b> (i. W.: neunundzwanzigtausendachthundert Euro)
---	---

<b>Verkehrswert zu C)</b> 1/10 Miteigentumsanteil (MEA) an dem unbelasteten Grundstück Flst. 2719/10 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 9.300 €</b> (i. W.: neuntausenddreihundert Euro)
---	--

## 7 Schlussbemerkung / Versicherung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der ggf. vorhandenen technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

Ich versichere, dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Augsburg, 26. August 2025



Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)
- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

## 8 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten, aktuelle Fassung
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, aktuelle Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Sandner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäudeversicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik (Herausgeber Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

## 9 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

## 10 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage/Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk