

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 Ortstermins – 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 Ortstermins – 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

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).

Lage: **B) und C)** Nähe Neuburger Straße | 86169 Augsburg
A) Nähe Hammerschmiedweg | 86169 Augsburg

Grundstücksgröße: (lt. Grundbuch)

A) 2719/20, Nähe Neuburger Straße zu 279 m²
 (= Unbebautes Wohnbaugrundstück)

B) ½ MEA an dem vereinigten Grundstück zu 71 m²
 b1) 2718/7 und b2) 2718/8, gesamt
 (= Unbebautes Grundstück)

C) 1/10 MEA an Flst. 2719/10 zu 259 m²
 (= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrweg)

Detailangaben:

Baujahr: Entfällt, da unbebautes Grundstück.

Bruttogrundfläche: Entfällt, da unbebautes Grundstück.

Wohnfläche: Entfällt, da unbebautes Grundstück.

Derzeitige Nutzung: Die jeweiligen Liegenschaften positionieren sich in einem Wohngebiet zwischen Hammerschmiedweg und Neuburger Straße (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Bei dem Grundstück zu **A)**, Flurstück 2719/20, handelt es sich um ein noch unbebautes Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Parzelle ist eine von vereinzelt noch unbebauten, weiteren Grundstücken in diesem von Grünflächen durchzogenen kleinen Areal.

Bei dem vereinigten Grundstück zu **B)**, Flurstück **b1)** 2718/7 und Flurstück **b2)** 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.

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.

Das Grundstück zu **C)** – 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.

Für die Bewertungsobjekte gilt der Bebauungsplan Nr. 639 „Am Hammerschmiedweg- östlich des Sonnenbachweges“, rechtskräftig seit dem 04.12.1992.

Besonderheiten: Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II des Grundbuchs:

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.

Gemäß Auftrag wurden die jeweiligen Belastungen im Gutachten unter Ziffer 4.1, Grundbuchamtliche Angaben, gesondert dargestellt. Der Verkehrswert der jeweiligen Bewertungsgrundstücke wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Der **Wertnachteil** für das **bewertungsgegenständliche Grundstück zu A)** bei Bestehenbleiben des Rechts im Grundbuch beläuft sich zum Zeitpunkt der Bewertung auf rund **5.000 €**.

Der **Wertnachteil** für den **bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteil (MEA)** am Grundstück zu **C)** bei Bestehenbleiben des Rechts im Grundbuch beläuft sich zum Zeitpunkt der Bewertung auf rund **200 €**.

Überbau auf Bewertungsobjekt 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 des Gutachtens).

Altlastenauskunft der zuständigen Behörde auszugsweise:

„ ...

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 Branntweinbaches.

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.

...“

| | |
|--|--|
| <p>Verkehrswert zu A) für das unbelastete Grundstück Flst. 2719/20 i. S. d. § 74a ZVG</p> | <p>rd. 257.000 € (i. W.: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)</p> |
| <p>Verkehrswert zu B) 1/2 Miteigentumsanteil (MEA) an dem unbelasteten vereinigten Grundstück Flst. 2718/7 und Flst. 2718/8 i. S. d. § 74a ZVG</p> | <p>rd. 29.800 € (i. W.: neunundzwanzigtausendachthundert Euro)</p> |
| <p>Verkehrswert zu C) 1/10 Miteigentumsanteil (MEA) an dem unbelasteten Grundstück Flst. 2719/10 i. S. d. § 74a ZVG</p> | <p>rd. 9.300 € (i. W.: neuntausenddreihundert Euro)</p> |

Objektfotos:



Grundstück C) Flst 2719/10, unbefestigte Zuwegung. Zufahrt von der Neuburger Straße aus



Standort auf Grundstück C),



Blick Richtung NW über Grundstück A) Flst 2719/20



Grenzbebauung auf Nachbargrundstück Flst 800/199



Blick Richtung N zu Bewertungsobjekt A) Flst 2719/20



Grundstück C) Flst 2719/10, nördlich im Anschluss



Wohnbaugrundstück A) Flst 2719/20



Blick über Grundstück A) Richtung S von der nördlichen Zuwegung, Abzweig vom Hammerschmiedweg



Grundbuchlich vereinigt Grundstück B)



mit Grenzbebauung des Nachbargrundstücks Flst 800/199