

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück in 86494
Emersacker, Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

FLST. 582	154.000 €
FLST. 582/1	165.000 €
FLST. 582/2	161.000 €
FLST. 582/3	156.000 €
FLST. 582/4	16.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht, Rechtspflegerin Frau Gärtner
Objekt: Unbebautes Grundstück (Flst. 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4)
Straße: Sportplatzstr. 28-34
Ort: 86494 Emersacker
Wertermittlungsstichtag: 21.11.2022
Aktenzeichen: K 58/22

Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Der vorliegende Grundbuchauszug datiert vom 20.10.2020. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Änderungen stattgefunden haben.
2. Die zu bewertenden Flst. 582/3 und partiell Flst. 582/2 sind im südöstlichen Bereich mit einer einfachen, eingeschossigen Holzhütte mit Satteldach bebaut. Die betroffenen Flst. werden als Wohnbaufläche bewertet, sodass für die Realisierbarkeit einer künftigen Wohnbebauung der Abbruch der Holzhütte erforderlich ist und entsprechend wertmindernd berücksichtigt wird.

Zusammenfassung

Flst. 582		Wertermittlungstichtag 21.11.2022:
Werte	Bodenwert mittels Bodenrichtwert	155.000 €
	Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	154.000 €
VERKEHRSWERT		154.000 €

Flst. 582/1		Wertermittlungstichtag 21.11.2022:
Werte	Bodenwert mittels Bodenrichtwert	166.000 €
	Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	165.000 €
VERKEHRSWERT		165.000 €

Flst. 582/2		Wertermittlungstichtag 21.11.2022:
Werte	Bodenwert mittels Bodenrichtwert	164.000 €
	Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	161.000 €
VERKEHRSWERT		161.000 €

Flst. 582/3		Wertermittlungstichtag 21.11.2022:
Werte	Bodenwert mittels Bodenrichtwert	159.000 €
	Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	156.000 €
VERKEHRSWERT		156.000 €

Flst. 582/4		Wertermittlungstichtag 21.11.2022:
Werte	Bodenwert mittels Bodenrichtwert	16.000 €
VERKEHRSWERT		16.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
1.1.5	Objektbegehung	7
1.2	Unterlagen	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	8
1.2.2	Eigene Recherchen	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.4	Abgrenzung des Auftrags	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	9
1.6	Fragen des Gerichts	10
2	GRUNDBUCH	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	11
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	12
3.1	Beschreibung der Lage	12
3.1.1	Makrolage	12
3.1.2	Mikrolage	12
3.2	Grundstück	14
3.2.1	Beschreibung	14
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Entwicklungszustand	15
3.2.4	Baugrund	15
3.2.5	Altlasten	15
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	15
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	16
3.2.9	Bergbau	16
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	16
3.3.1	Flächennutzungsplan	16
3.3.2	Bebauungsplan	16
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	17
3.3.4	Baulasten	17
3.4	Nutzung und Vermietungssituation	17

4	WERTERMITTLUNG	18
4.1	Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.3	Bodenwertermittlung anhand des Bodenrichtwerts	19
4.4	Bodenwertermittlung anhand von Vergleichskaufpreisen	25
4.5	Sachwertverfahren	31
4.6	Ertragswertverfahren	31
5	VERKEHRSWERT	32

ANLAGEN

Anlage 1 Übersichtskarte	36
Anlage 2 Umfeldplan	37
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
Anlage 4 Fotodokumentation	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht
Rechtspflegerin Frau Gärtner
Schaezlerstr. 13
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 09.09.2022 erteilt.

Aktenzeichen: K 58/22

Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Unbebautes Grundstück (Flst. 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4)
Sportplatzstr. 28-34
86494 Emersacker

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² und der Qualitätsstichtag³ ist für diese Wertermittlung der 21.11.2022 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.1.5 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 21.11.2022 in einem angemessenen Umfang durchgeführt.

An der Objektbesichtigung hat lediglich der Ersteller des Gutachtens teilgenommen. Die vorhandene Holzhütte war frei zugänglich.

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	20.10.2020
Lageplan	05.01.2023
Beweisbeschluss	09.09.2020

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der örtlichen Gemeinde/Stadt, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	21.12.2022
Altlasten	21.12.2022
Erschließungssituation	21.12.2022
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	21.12.2022
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	21.12.2022
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	21.12.2022
Bodenrichtwertkarte	31.12.2020/ 01.01.2022
Grundstücksmarktbericht Landkreis Augsburg	2021
Onlineauskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	05.01.2023

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurde nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt. Nebentätigkeiten wie Schreibebeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Fragen des Gerichts

Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen vor?	Nicht wertrelevant
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht wertrelevant
Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?	Nein
Zuständiger Kaminkehrer	Nicht relevant
Zuständiger Verwalter	Nicht relevant
Sind Mieter/ Pächter vorhanden?	Nein
Ist eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG vorhanden?	Nicht wertrelevant
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	Nein
Sind Maschinen/ Betriebseinrichtungen vorhanden?	Nicht wertrelevant
Liegt ein Energieausweis im Sinne des GEG vor?	Nicht relevant

2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Emersacker
Blatt: 1411
Auszug vom: 20.10.2020

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Emersacker	-	582	Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstr. 28	552 m ²
2	Emersacker	-	582/1	Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstr. 30	442 m ²
3	Emersacker	-	582/2	Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstr. 32	518 m ²
4	Emersacker	-	582/3	Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstr. 34	575 m ²
5	Emersacker	-	582/4	Erholungsfläche, Nähe Sportplatzstr.	235 m ²

Die Identität der zu bewertenden Flst. wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Flurstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Es wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Es sind keine aktiven Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Emersacker liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 21 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 77 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Emersacker beherbergt rd. 1.500 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Emersacker insgesamt ca. 620 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 240 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -387 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 30 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Emersacker bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Bayern: 3,1 % und Deutschland: 5,4 %, Stand: Dezember 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 107,8 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Die zu bewertenden Flst. befinden sich ca. 500 m nordöstlich des Ortskerns von Emersacker im nordöstlichen Ortsrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch individuelle Wohnbebauung in offener Bauweise aus. Nördlich bzw. südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Südöstlich ist zudem ein Sportplatz verortet.

In einem Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten zumindest vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Emersacker über eine Grundschule sowie eine Hausarztpraxis, jedoch mangelt es in der Gemeinde an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Diesbezügliche Einrichtungen sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils in Wertingen (Entfernung rd. 8 km nördlich). Bedingt durch die Nähe zu den

umliegenden Waldgebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt.

Verkehrsanbindung

Emersacker ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 14 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Zusmarshausen'. Die Bushaltestelle 'Emersacker Sportplatzstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Gablingen' mit Regionalzugesanbindung. Emersacker selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 83 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 21.11.2022 konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden. Südöstlich ist ein Sportplatz verortet, weshalb temporär geringe Lärmimmissionen auftreten können. Dies wird jedoch nicht als wertbeeinflussend erachtet.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ in einem ländlich geprägten Gebiet eingeschätzt.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bewertungsgegenständlich sind die Flst. 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4. Diese weisen folgende Merkmale auf.

Flst. 582

- Regelmäßig geschnitten
- Weitgehend eben
- Grundstücksbreite rd. 21-26 m; Grundstückstiefe rd. 27 m
- Grundstücksgröße rd. 552 m²
- Grundstücksausrichtung: Osten und Süden
- Zwei Nachbargaragen auf dem Flst. lt. Bebauungsplan vorgesehen

Flst. 582/1

- Regelmäßig geschnitten
- Weitgehend eben
- Hinterliegergrundstück
- Grundstücksbreite rd. 26 m; Grundstückstiefe rd. 17 m
- Grundstücksgröße rd. 442 m²
- Grundstücksausrichtung: Süden und Westen

Flst. 582/2

- Regelmäßig geschnitten
- Weitgehend eben
- Handtuchgrundstück
- Grundstücksbreite rd. 12 m; Grundstückstiefe rd. 45-50 m
- Grundstücksgröße rd. 518 m²
- Grundstücksausrichtung: Westen
- Eingeschossige Holzhütte partiell auf dem Grundstück

Flst. 582/3

- Regelmäßig geschnitten
- Böschung/Süd-Nord-Gefälle im südlichen Randbereich (Höhenunterschied bis zu zwei Meter) des Flst., ansonsten weitgehend eben
- Handtuchgrundstück
- Grundstücksbreite rd. 10-12 m; Grundstückstiefe rd. 50 m
- Grundstücksgröße rd. 575 m²
- Grundstücksausrichtung: Westen
- Eingeschossige Holzhütte partiell auf dem Grundstück

Flst. 582/4

- Unregelmäßig geschnitten
- Gesamtes Flst. geprägt von Böschung/Süd-Nord-Gefälle (Höhenunterscheid 1 m)
- Großteil als öffentliche Grünfläche lt. Bebauungsplan deklariert
- Grundstücksbreite rd. 3 bzw. 10 m; Grundstückstiefe rd. 36 m
- Grundstücksgröße rd. 235 m²

Insgesamt bestehen keine sichtbaren signifikanten Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Flurstücke.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Sportplatzstraße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Bzgl. der Erschließung des Flst. 582/1 (Hinterlieger) wird von einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht zulasten des Flst. 582 ausgegangen. Die Zuwegung zum jeweiligen Flst. wird als gesichert zugrunde gelegt.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Gemäß Auskunft der Gemeinde Emersacker sind Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für die lt. Bebauungsplan zulässige Geschossfläche entrichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand/Grundstücksqualität: baureifes Land bzw. sonstige Flächen (§ 3 ImmoWertV)

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Gemeinde Emersacker liegen keine Informationen zu Altlasten⁴ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

⁴ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachterstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Gemeinde Emersacker nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Gemeinde Emersacker nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich die zu bewertenden Flst. innerhalb eines Bergbaugesbietes befinden. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan Gemeinde Emersacker
Rechtsverbindlich seit: 29.08.1988
Darstellung: Wohnbaufläche (W)

3.3.2 Bebauungsplan

Die zu bewertenden Flst. liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7 „Am Sportplatz“ vom 14.01.1998 mit u.a. folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,3
- GFZ 0,4 (inkl. Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen)
- Einzel- und Doppelhäuser
- Mindestgrundstücksgrößen: 330 m² (DHH) bzw. 500 m² (EFH)
- Vollgeschossanzahl: I + D
- Traufhöhe max. 3,80 m; Firsthöhe max. 9,50 m, Kniestock max. 0,50 m
- Satteldach, Dachneigung 38° - 45°
- einzuhaltende Firstausrichtung von Ost nach West (Flst. 582 und 582/1) bzw. Nord nach Süd (Flst. 582/2 und 582/3)
- Baugrenzen festgesetzt
- Max. 1 Wohnung (DHH) bzw. 2 Wohnungen (EFH)
- Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.



Bebauungsplan - Auszug

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlas bestehen für die zu bewertenden Flst. keine Denkmalschutzauflagen.

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

3.4 Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertenden Flst. werden zum Wertermittlungsstichtag als Lagerfläche eigengenutzt.

Auf dem Flst. 582/3 sowie partiell Flst. 582/2 befindet sich zudem eine eingeschossige Holzhütte (einfacher bis mittlerer Standard und leicht unterdurchschnittlicher Zustand) mit Satteldach. Im Rahmen der Bewertung wird der fiktive Abbruch der Hütte zugrunde gelegt (siehe Hinweis auf S. 2 des Gutachtens).

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

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 (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Bei den zu bewertenden Flst. handelt es sich um unbebaute Grundstücke.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da dem Gutachter eine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stand und das Vergleichswertverfahren die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am unmittelbarsten widerspiegelt.

Zusätzlich werden zu Plausibilitätszwecken die Bodenwerte mit Hilfe des vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerts ermittelt.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

Die auf den Flst. 582/3 und partiell 582/2 vorhandene Holzhütte muss für eine potentielle Wohnbebauung abgerissen werden. Die Hütte weist eine Grundfläche von rd. 50 m² (Anteil Flst. 582/2 ca. 20 %) auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird – insbesondere auch unter Würdigung von ggf. erzielbaren Freilegungserlösen aus dem Verkauf von

⁵ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.

wiederverwendbaren Holzsparren – ein pauschaler Ansatz i. H. v. 5.000 € für die gesamte Hütte als angemessen erachtet. Der Gesamtansatz wird entsprechend der Flächenanteile auf die beiden betroffenen Flst. aufgeteilt.

4.3 Bodenwertermittlung anhand des Bodenrichtwerts

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des jeweiligen Flurstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	330 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungsstichtag - unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Zinsanstieg) - als weiterhin angemessen und sachgerecht eingeschätzt. Eine konjunkturelle Anpassung ist bei allen Flst. nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Die zu bewertenden Flst. weisen für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist jeweils nicht erforderlich.

Der südöstlich verortete Sportplatz wird als nicht signifikant wertbeeinflussend erachtet.

Topografie/Zuschnitt

Flst. 582

Das Flst. ist grundsätzlich regelmäßig geschnitten und weitgehend eben. Es sind allerdings lt. Bebauungsplan zwei Nachbargaragen auf dem Flst. vorgesehen, sodass das Flst. unter Würdigung einer angenommenen Abtretung dieser Flächen (Annahme: die nördliche Garagenfläche verbleibt beim Flst. 582) einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist. Dieser Umstand wird mit einem sachverständigen Abschlag i. H. v. -5 % (Faktor 0,950) gewürdigt.

Flst. 582/1

Das Flst. ist regelmäßig geschnitten und weitgehend eben. Eine Anpassung aufgrund Topografie/Zuschnitt wird als nicht erforderlich eingeschätzt. Der Hinterliegereigenschaft wird im vorliegenden Fall kein signifikanter Werteeinfluss beigemessen.

Flst. 582/2

Das Flst. weist einen schmalen, rechteckigen Zuschnitt (sog. Handtuchgrundstück) auf und ist weitgehend eben. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 45-50 m und weicht somit deutlich von der gewöhnlichen Grundstückstiefe von rd. 30-35 m für derartige Grundstücke ab. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg veröffentlicht diesbezüglich keine Anpassungsfaktoren. Die abweichende Grundstückstiefe wird daher unter Würdigung der von Kleiber veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten sachverständig mit einem Gesamtabschlag i. H. v. -10 % (Faktor 0,900) angepasst.

Flst. 582/3

Das Flst. weist einen schmalen, weitgehend rechteckigen Zuschnitt (sog. Handtuchgrundstück) auf. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 50 m. Das Flst. ist zudem im südlichen Randbereich (rd. 160 m²) von einer Böschung/Süd-Nord-Gefälle mit einem Höhenunterschied von bis zu zwei Metern gekennzeichnet und ansonsten weitgehend eben. Insgesamt wird aufgrund der Übertiefe und der nachteiligen Topografie ein Gesamtabschlag i. H. v. -20 % (Faktor 0,800) veranschlagt.

Flst. 582/4

Das Flst. ist unregelmäßig geschnitten und auf der gesamten Fläche von einer Böschung bzw. einem Süd-Nord-Gefälle (Höhenunterschied rd. 1 m). geprägt. Da ein Großteil des Flst. lt. Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche deklariert ist, wird der Topografie/ dem Zuschnitt kein separater Werteeinfluss beigemessen. Diese Attribute finden vielmehr im Abschlag aufgrund der abweichenden Nutzungsart der öffentlichen Grünfläche Berücksichtigung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine WGFZ gekoppelt. Bzgl. der zukünftigen Bebauung der Flst. wird eine optimale Ausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird als üblich für die Bodenrichtwertzone erachtet. Anpassungen sind unter Würdigung dessen für alle Flst. nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss weist für den Bodenrichtwert in Emersacker keine explizite Grundstücksgröße aus. Allerdings ist die wohnwirtschaftliche Bebauung in Emersacker zum Großteil von freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken (ca. 700-900 m²) geprägt. Bei den zu bewertenden Flst. handelt es sich jeweils um Doppelhausgrundstücke mit deutlich geringeren Grundstücksflächen. Aufgrund dessen wird bei jedem Flst. ein sachverständiger Zuschlag in einer Spanne von 5-10 % (Faktor 1,05 bis 1,10) gewählt.

Flst. 582

Für diese Wertermittlung wird von einer Abtretung der Grundstücksfläche der sich auf dem Flst. 582 befindlichen Nachbargaragen ausgegangen. Für die Garagenfläche inkl. Zufahrt wird jeweils eine anteilige Grundstücksfläche von ca. 30 m² (insgesamt ca. 60 m² für zwei Garagen) geschätzt. In Relation zur Gesamtfläche des Flst. wird für diesen Umstand ein Abschlag i. H. v. -10 % als angemessen erachtet. Aufgrund der geringeren Größe (siehe vorhergehender Absatz) wird ein Zuschlag von 5 % als sachgerecht eingeschätzt. Insgesamt ergibt sich somit für das Flst. 582 ein Mischansatz von -5,5 % (Faktor 0,945).

Wege-/Leitungsrecht zulasten Flst. 582

Bzgl. der Erschließung des Flst. 582/1 (Hinterlieger) wird von einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht üblichen Inhalts und Umfangs zulasten des Flst. 582 (vom Gehrecht betroffene Fläche im nördlichen Grundstücksrandbereich rd. 50 m²; unter der Annahme eines rd. 2 m breiten Streifens) ausgegangen. Ferner wird davon zugrunde gelegt, dass die vom Gehrecht betroffene Fläche ebenfalls als Zuwegung zum zukünftigen Neubau des Flst. 582 genutzt wird. Unter Würdigung dieser Prämissen wird für das angenommene Wege-/ Leitungsrecht auf dem Flst. 582 ein Abschlag i. H. v. -5 % (Faktor 0,950) als angemessen erachtet.

Separate Garagenfläche

Die den Flst. 582/1 und 582/3 zugeordneten Garagen befinden sich auf dem Flst. 582 und werden im Rahmen der Wertermittlung fiktiv den Flst. 582/1 und 582/3 zugeordnet

(siehe auch Erläuterung unter Punkt „Grundstücksgröße“). Die jeweilige (zusätzliche) Garagenfläche inkl. Zufahrt (ca. 30 m²) umfasst ca. 7 % (Flst. 582/1) bzw. 5 % (Flst. 582/3) der Größe des jeweiligen Flst. Allerdings sind die Garagenflächen nicht unmittelbar mit den Flst. 582/1 und 582/3 verbunden (siehe Grafik unter Punkt 3.3.2), was aufgrund der vorliegenden Objektart (Doppelhaushälften) und Grundstückslage als nachteilig eingeschätzt wird. Verbunden mit der abweichenden Nutzungsart dieser separaten Flächen (Garagen) wird ein Ansatz i. H. v. 50 % des jeweiligen Anteils als sachgerecht erachtet. Dies entspricht einem Zuschlag von 3,5 % (Faktor 1,035) für das Flst. 582/1 bzw. 2,5 % (Faktor 1,025) für das Flst. 582/3.

Abweichende Nutzungsart – öffentliche Grünfläche (Flst. 582/4)

Das Flst. 582/4 wird im Bebauungsplan weit überwiegend als öffentliche Grünfläche dargestellt. Lediglich bei einer kleinen Teilfläche entlang der Flst. 582 und 582/1 handelt es sich augenscheinlich um Bauland. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher ein Mischansatz, der auch hinreichend die Topografie berücksichtigt, i. H. v. 20 % (Faktor 0,200) vom ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des jeweiligen Flst. angepasst.

Bodenwertermittlung		Flst. 582
Bodenrichtwert		
Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert (BRW)	330 €/m ²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks		
Ausgangswert		330 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000	hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	0,950	siehe Erläuterung
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	0,945	siehe Erläuterung
Wege-/ Leitungsrecht zulasten Flst. 582	0,950	siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		281 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch		
Flurstück	582	552 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		552 m ²
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Bodenwert		155.112 €
Bodenwert (gerundet)		155.000 €

Bodenwertermittlung		Flst. 582/1
Bodenrichtwert		
Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert (BRW)	330 €/m ²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks		
Ausgangswert		330 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000	hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,000	hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	1,100	siehe Erläuterung
Separate Garagenfläche	1,035	siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		376 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch		
Flurstück	582/1	442 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		442 m²
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Bodenwert		166.192 €
Bodenwert (gerundet)		166.000 €

Bodenwertermittlung		Flst. 582/2
Bodenrichtwert		
Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert (BRW)	330 €/m ²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks		
Ausgangswert		330 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000	hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	0,900	siehe Erläuterung
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	1,075	siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		319 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch		
Flurstück	582/2	518 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		518 m²
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-1.000 €
Werteinfluss Abriss Holzhütte (anteilig)		-1.000 €
Bodenwert		164.242 €
Bodenwert (gerundet)		164.000 €

Bodenwertermittlung		Flst. 582/3
Bodenrichtwert		
Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert (BRW)	330 €/m ²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks		
Ausgangswert		330 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000	hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	0,800	siehe Erläuterung
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	1,050	siehe Erläuterung
Separate Garagenfläche	1,025	siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		284 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch		
Flurstück	582/3	575 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		575 m²
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-4.000 €
Werteinfluss Abriss Holzhütte (anteilig)		-4.000 €
Bodenwert		159.300 €
Bodenwert (gerundet)		159.000 €

Bodenwertermittlung		Flst. 582/4
Bodenrichtwert		
Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert (BRW)	330 €/m ²	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks		
Ausgangswert		330 €/m ²
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000	hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,000	siehe Erläuterung
Abweichende Nutzungsart	0,200	siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		66 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch		
Flurstück	582/4	235 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		235 m²
Bodenwert		15.510 €
Bodenwert (gerundet)		16.000 €

4.4 Bodenwertermittlung anhand von Vergleichskaufpreisen

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert anhand von Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke ermittelt.

Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 15 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auswahl der Vergleichskaufpreise

Vom Gutachterausschuss wurden acht Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe (seit 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden keine Verkäufe getätigt) von vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke sind dem Gutachter bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung anonymisiert. Vergleichskaufpreise für öffentliche Grünflächen lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Anpassung der Vergleichskaufpreise

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen bzw. Hinweise zu den Vergleichsparametern gegeben.

Anpassung wegen der Lage

Gemäß der sachverständigen Einschätzung sind die Wohnlagen der Vergleichskaufpreise „vergleichbar“ mit der Wohnlage des jeweiligen Flst. Eine Anpassung ist jeweils nicht erforderlich.

Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg veröffentlicht diesbezüglich keine Anpassungsfaktoren. Die Anpassung der abweichenden Grundstücksgrößen der Vergleichskaufpreise in Relation zur Größe des jeweiligen Flst. fand daher auf Basis der von Kleiber veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten statt (Quelle: KL-V, 1506).

Topografie/ Zuschnitt

Bezüglich der Beschreibung und Erläuterung der Anpassungsfaktoren wird auf den entsprechenden Absatz in Punkt 4.3 verwiesen.

Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion

Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bezüglich der Vergleichsobjekte zwischen Transaktion und Wertermittlungsstichtag. Die Anpassung erfolgt auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Indexreihen für Wohnbaufläche. Der Anpassungszeitraum bezieht sich vom jeweiligen Transaktionszeitpunkt bis Ende 2021. Unter Würdigung der sich abzeichnenden Abkühlung des Immobilienmarktes, aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (u. a. Zinsanstieg), i. V. m. der ländlichen Grundstückslage, wird eine Anpassung für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag als nicht erforderlich eingeschätzt.

Sonstiges

Bezüglich der Beschreibung und Erläuterung der Anpassungsfaktoren wird auf den entsprechenden Absatz in Punkt 4.3 verwiesen.

Beim Flst. 582 handelt es sich um einen Mischansatz, zusammengesetzt aus dem Abschlag für die wegfallenden Garagenflächen (-10 %) und dem zugrunde gelegten Wege- und Leitungsrecht (-5 %). Dies ergibt einen Anpassungsfaktor von 0,855.

Ergebnis der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung							Flst. 582
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen							
Quelle	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg						
Suchradius	Gemarkung Emersacker						
Zeitraum (Jahre)	04/2018 bis 10/2022						
Anzahl Vergleichspreise	8 Stk.						
Angaben zum Bewertungsgrundstück							
Wertermittlungsstichtag	21.11.2022						
Lage	mittel						
Grundstücksgröße	552 m ²						
Zeitpunkt der Wertermittlung	November 22						
Topografie	weitgehend eben						
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig geschnitten						
Sonstiges	Wege-/ Leitungsrecht + Abtretung Garagenflächen						
Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Straße	Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	Verkaufspreis
1	Ringstraße	vergleichbar	674 m ²	besser	Q2/2018	besser	220 €/m ²
2	Ahornweg	vergleichbar	812 m ²	besser	Q3/2019	besser	170 €/m ²
3	Ahornweg	vergleichbar	877 m ²	besser	Q2/2019	besser	190 €/m ²
4	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q4/2019	besser	340 €/m ²
5	Ahornweg	vergleichbar	754 m ²	besser	Q1/2020	besser	160 €/m ²
6	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q3/2020	besser	378 €/m ²
7	Buchenweg	vergleichbar	752 m ²	besser	Q2/2020	besser	160 €/m ²
8	Buchenweg	vergleichbar	775 m ²	besser	Q1/2020	besser	160 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	222 €/m ²				Standardabweichung	87 €/m ²	
Maximum	378 €/m ²				Variationskoeffizient	39,19%	
Minimum	160 €/m ²						
Anpassung der Verkaufspreise - Anpassungsfaktoren							
Nr.	Straße	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	
1	Ringstraße	1,000	1,054	0,950	2,090	0,855	394 €/m ²
2	Ahornweg	1,000	1,101	0,950	1,450	0,855	220 €/m ²
3	Ahornweg	1,000	1,126	0,950	1,560	0,855	271 €/m ²
4	Gartenstraße	1,000	1,101	0,950	1,350	0,855	410 €/m ²
5	Ahornweg	1,000	1,083	0,950	1,280	0,855	180 €/m ²
6	Gartenstraße	1,000	1,101	0,950	1,190	0,855	402 €/m ²
7	Buchenweg	1,000	1,083	0,950	1,240	0,855	175 €/m ²
8	Buchenweg	1,000	1,089	0,950	1,280	0,855	181 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	279 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung	106 €/m ²	
Maximum	410 €/m ²		335 €/m ²		Variationskoeffizient	37,99%	
Minimum	175 €/m ²		223 €/m ²				
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise							279 €
Grundstücksgröße						552 m²	
Vorläufiger Vergleichswert							154.008 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							0 €
Vergleichswert							154.008 €
Vergleichswert (gerundet)							154.000 €

Vergleichswertberechnung							Flst. 582/1
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen							
Quelle	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg						
Suchradius	Gemarkung Emersacker						
Zeitraum (Jahre)	04/2018 bis 10/2022						
Anzahl Vergleichspreise	8 Stk.						
Angaben zum Bewertungsgrundstück							
Wertermittlungsstichtag	21.11.2022						
Lage	mittel						
Grundstücksgröße	442 m ²						
Zeitpunkt der Wertermittlung	November 22						
Topografie	weitgehend eben						
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnitten						
Sonstiges	separate Garagenfläche						
Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Straße	Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	Verkaufspreis
1	Ringstraße	vergleichbar	674 m ²	vergleichbar	Q2/2018	schlechter	220 €/m ²
2	Ahornweg	vergleichbar	812 m ²	vergleichbar	Q3/2019	schlechter	170 €/m ²
3	Ahornweg	vergleichbar	877 m ²	vergleichbar	Q2/2019	schlechter	190 €/m ²
4	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	vergleichbar	Q4/2019	schlechter	340 €/m ²
5	Ahornweg	vergleichbar	754 m ²	vergleichbar	Q1/2020	schlechter	160 €/m ²
6	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	vergleichbar	Q3/2020	schlechter	378 €/m ²
7	Buchenweg	vergleichbar	752 m ²	vergleichbar	Q2/2020	schlechter	160 €/m ²
8	Buchenweg	vergleichbar	775 m ²	vergleichbar	Q1/2020	schlechter	160 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	222 €/m ²				Standardabweichung	87 €/m ²	
Maximum	378 €/m ²				Variationskoeffizient	39,19%	
Minimum	160 €/m ²						
Anpassung der Verkaufspreise - Anpassungsfaktoren							
Nr.	Straße	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	
1	Ringstraße	1,000	1,108	1,000	2,090	1,035	527 €/m ²
2	Ahornweg	1,000	1,157	1,000	1,450	1,035	295 €/m ²
3	Ahornweg	1,000	1,184	1,000	1,560	1,035	363 €/m ²
4	Gartenstraße	1,000	1,157	1,000	1,350	1,035	550 €/m ²
5	Ahornweg	1,000	1,138	1,000	1,280	1,035	241 €/m ²
6	Gartenstraße	1,000	1,157	1,000	1,190	1,035	539 €/m ²
7	Buchenweg	1,000	1,138	1,000	1,240	1,035	234 €/m ²
8	Buchenweg	1,000	1,144	1,000	1,280	1,035	242 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	374 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung	143 €/m ²	
Maximum	550 €/m ²		449 €/m ²		Variationskoeffizient	38,24%	
Minimum	234 €/m ²		299 €/m ²				
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise							374 €
Grundstücksgröße						442 m ²	
Vorläufiger Vergleichswert							165.308 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							0 €
Vergleichswert							165.308 €
Vergleichswert (gerundet)							165.000 €

Vergleichswertberechnung							Flst. 582/2
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen							
Quelle	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg						
Suchradius	Gemarkung Emersacker						
Zeitraum (Jahre)	04/2018 bis 10/2022						
Anzahl Vergleichspreise	8 Stk.						
Angaben zum Bewertungsgrundstück							
Wertermittlungsstichtag	21.11.2022						
Lage	mittel						
Grundstücksgröße	518 m ²						
Zeitpunkt der Wertermittlung	November 22						
Topografie	weitgehend eben						
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnitten, Handtuchgrundstück						
Sonstiges	-						
Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Straße	Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	Verkaufspreis
1	Ringstraße	vergleichbar	674 m ²	besser	Q2/2018	-	220 €/m ²
2	Ahornweg	vergleichbar	812 m ²	besser	Q3/2019	-	170 €/m ²
3	Ahornweg	vergleichbar	877 m ²	besser	Q2/2019	-	190 €/m ²
4	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q4/2019	-	340 €/m ²
5	Ahornweg	vergleichbar	754 m ²	besser	Q1/2020	-	160 €/m ²
6	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q3/2020	-	378 €/m ²
7	Buchenweg	vergleichbar	752 m ²	besser	Q2/2020	-	160 €/m ²
8	Buchenweg	vergleichbar	775 m ²	besser	Q1/2020	-	160 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	222 €/m ²		Standardabweichung			87 €/m ²	
Maximum	378 €/m ²		Variationskoeffizient			39,19%	
Minimum	160 €/m ²						
Anpassung der Verkaufspreise - Anpassungsfaktoren							
Nr.	Straße	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	
1	Ringstraße	1,000	1,065	0,900	2,090	1,000	441 €/m ²
2	Ahornweg	1,000	1,112	0,900	1,450	1,000	247 €/m ²
3	Ahornweg	1,000	1,138	0,900	1,560	1,000	304 €/m ²
4	Gartenstraße	1,000	1,112	0,900	1,350	1,000	459 €/m ²
5	Ahornweg	1,000	1,094	0,900	1,280	1,000	202 €/m ²
6	Gartenstraße	1,000	1,112	0,900	1,190	1,000	450 €/m ²
7	Buchenweg	1,000	1,094	0,900	1,240	1,000	195 €/m ²
8	Buchenweg	1,000	1,100	0,900	1,280	1,000	203 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	313 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung		119 €/m ²
Maximum	459 €/m ²		376 €/m ²		Variationskoeffizient		38,02%
Minimum	195 €/m ²		250 €/m ²				
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise							313 €
Grundstücksgröße						518 m²	
Vorläufiger Vergleichswert							162.134 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							-1.000 €
Werteeinfluss Abriss Holzhütte (anteilig)						-1.000 €	
Vergleichswert							161.134 €
Vergleichswert (gerundet)							161.000 €

Vergleichswertberechnung							Flst. 582/3
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen							
Quelle	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg						
Suchradius	Gemarkung Emersacker						
Zeitraum (Jahre)	04/2018 bis 10/2022						
Anzahl Vergleichspreise	8 Stk.						
Angaben zum Bewertungsgrundstück							
Wertermittlungsstichtag	21.11.2022						
Lage	mittel						
Grundstücksgröße	575 m ²						
Zeitpunkt der Wertermittlung	November 22						
Topografie	Böschung/Süd-Nord-Gefälle im südlichen Randbereich						
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnitten, Handtuchgrundstück						
Sonstiges	separate Garagenfläche						
Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Straße	Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	Verkaufspreis
1	Ringstraße	vergleichbar	674 m ²	besser	Q2/2018	schlechter	220 €/m ²
2	Ahornweg	vergleichbar	812 m ²	besser	Q3/2019	schlechter	170 €/m ²
3	Ahornweg	vergleichbar	877 m ²	besser	Q2/2019	schlechter	190 €/m ²
4	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q4/2019	schlechter	340 €/m ²
5	Ahornweg	vergleichbar	754 m ²	besser	Q1/2020	schlechter	160 €/m ²
6	Gartenstraße	vergleichbar	793 m ²	besser	Q3/2020	schlechter	378 €/m ²
7	Buchenweg	vergleichbar	752 m ²	besser	Q2/2020	schlechter	160 €/m ²
8	Buchenweg	vergleichbar	775 m ²	besser	Q1/2020	schlechter	160 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	222 €/m ²		Standardabweichung			87 €/m ²	
Maximum	378 €/m ²		Variationskoeffizient			39,19%	
Minimum	160 €/m ²						
Anpassung der Verkaufspreise - Anpassungsfaktoren							
Nr.	Straße	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Topografie/ Zuschnitt	Transaktion	Sonstiges	
1	Ringstraße	1,000	1,038	0,800	2,090	1,025	391 €/m ²
2	Ahornweg	1,000	1,084	0,800	1,450	1,025	219 €/m ²
3	Ahornweg	1,000	1,109	0,800	1,560	1,025	270 €/m ²
4	Gartenstraße	1,000	1,084	0,800	1,350	1,025	408 €/m ²
5	Ahornweg	1,000	1,066	0,800	1,280	1,025	179 €/m ²
6	Gartenstraße	1,000	1,084	0,800	1,190	1,025	400 €/m ²
7	Buchenweg	1,000	1,066	0,800	1,240	1,025	173 €/m ²
8	Buchenweg	1,000	1,072	0,800	1,280	1,025	180 €/m ²
Auswertungen							
Mittelwert	278 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung		106 €/m ²
Maximum	408 €/m ²		334 €/m ²		Variationskoeffizient		38,13%
Minimum	173 €/m ²		222 €/m ²				
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise							278 €
Grundstücksgröße						575 m ²	
Vorläufiger Vergleichswert							159.850 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							-4.000 €
Werteeinfluss Abriss Holzhütte (anteilig)						-4.000 €	
Vergleichswert							155.850 €
Vergleichswert (gerundet)							156.000 €

Vergleichskaufpreise für öffentliche Grünflächen lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

4.5 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall aufgrund der Objektart nicht geeignet zur Ableitung des Verkehrswerts und bleibt daher unberücksichtigt.

4.6 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist daher die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall aufgrund der Objektart nicht geeignet zur Ableitung des Verkehrswerts und bleibt daher unberücksichtigt.

5 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Flst. 582

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert mittels Bodenrichtwert	155.000 €
Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	154.000 €

Flst. 582/1

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert mittels Bodenrichtwert	166.000 €
Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	165.000 €

Flst. 582/2

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert mittels Bodenrichtwert	164.000 €
Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	161.000 €

Flst. 582/3

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert mittels Bodenrichtwert	159.000 €
Bodenwert mittels Vergleichskaufpreise	156.000 €

Flst. 582/4

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert mittels Bodenrichtwert	16.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der jeweilige Verkehrswert der zu bewertenden Flst. aus dem **Vergleichswert** abgeleitet. Der anhand des Bodenrichtwerts jeweils abgeleitete Bodenwert dient der Plausibilisierung.

Flst. 582

Verkehrswert	154.000 €
---------------------	------------------

Flst. 582/1

Verkehrswert	165.000 €
---------------------	------------------

Flst. 582/2

Verkehrswert	161.000 €
---------------------	------------------

Flst. 582/3

Verkehrswert	156.000 €
---------------------	------------------

Flst. 582/4

Verkehrswert	16.000 €
---------------------	-----------------

Das Angebot an vergleichbaren Grundstücken in Emersacker und der Umgebung wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Grundstücken wird zum Stichtag als gut beurteilt.

Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte durch den Gutachter unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen werden für die zu bewertenden Flst. zum Stichtag 21.11.2022 **Verkehrswerte** von

Flst. 582

154.000 €

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Flst. 582/1

165.000 €

(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Flst. 582/2

161.000 €

(in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro)

Flst. 582/3

156.000 €

(in Worten: einhundertsechsfundfünfzigtausend Euro)

Flst. 582/4

16.000 €

(in Worten: sechzehntausend Euro)

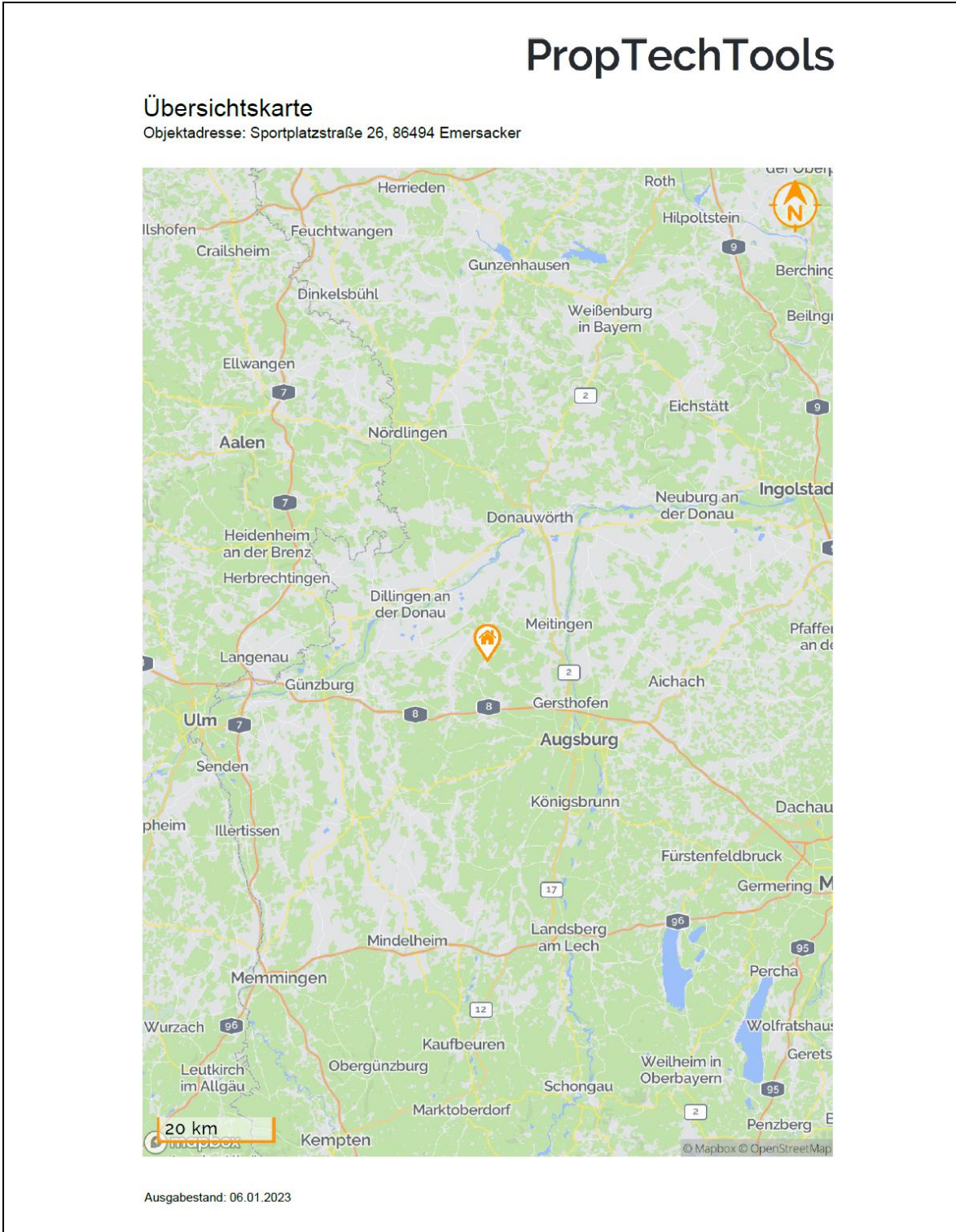
geschätzt.

Augsburg den 24.01.2023⁶

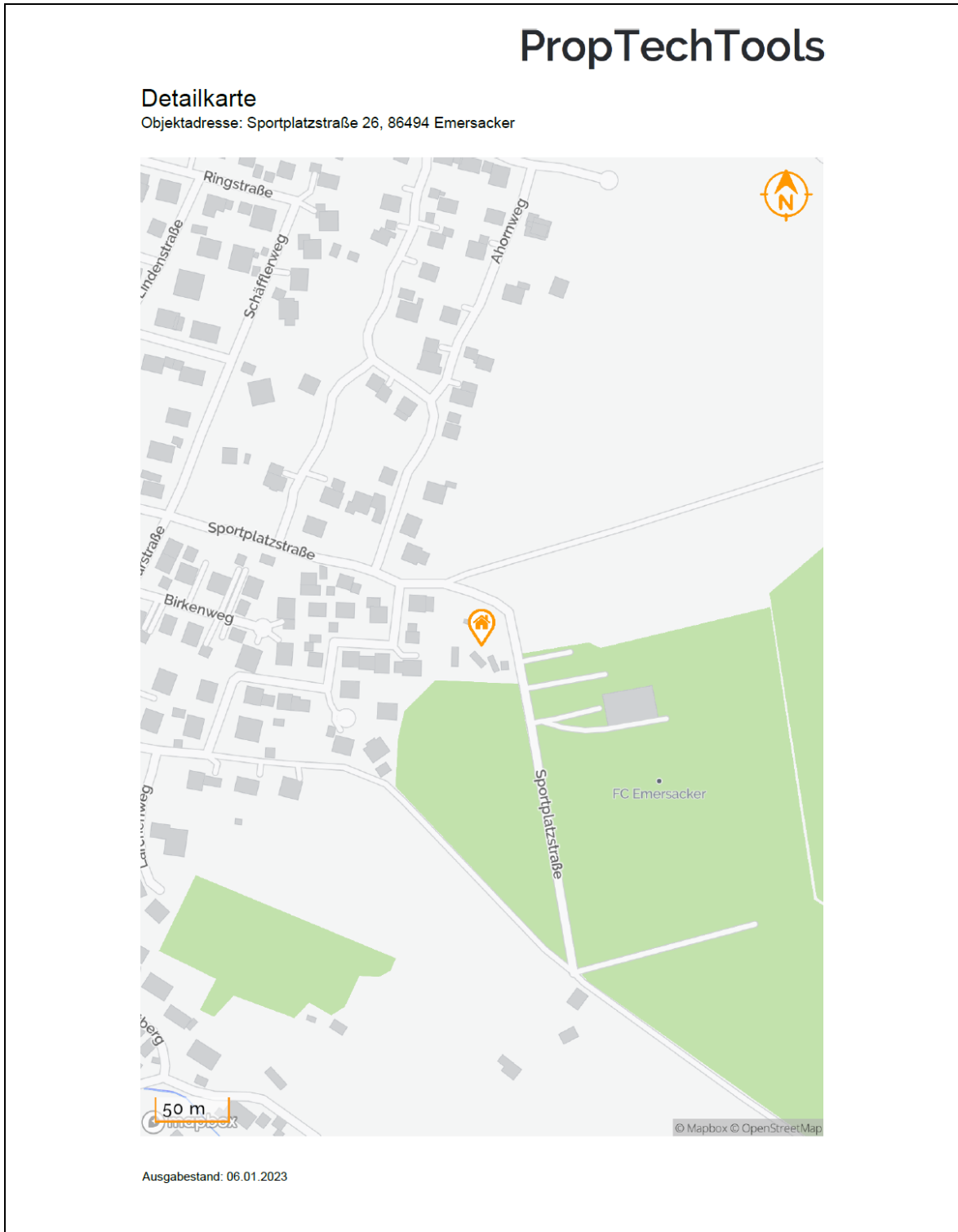
Thomas MASCHA,
MRICS, HypZert F
von der IHK Schwaben öffentlich
bestellt und vereidigter
Sachverständiger

⁶ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1 Übersichtskarte

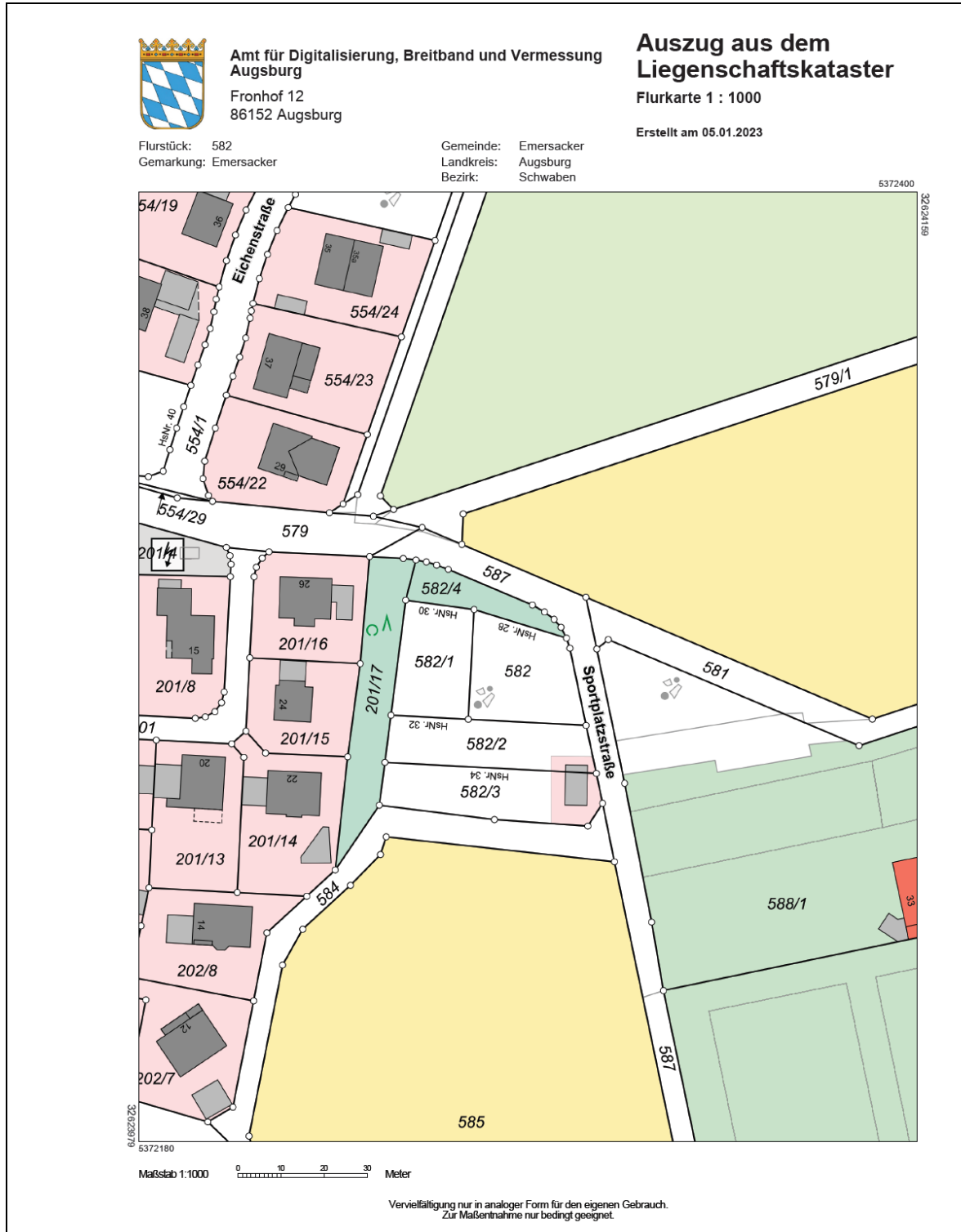


Anlage 2 Umfeldplan



Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.



Anlage 4 Fotodokumentation



Bewertungsgrundstück, Ansicht von Osten



Bewertungsgrundstück, Ansicht von Norden



Bewertungsgrundstück, Ansicht von Süden



Flst. 582/4 – Teilansicht von Osten



Flst. 582/3 – Teilansicht von Westen



Holzhütte – Ansicht von Osten



Holzhütte – Innenansicht (exemplarisch)



Erschließungsstraße – Blickrichtung Norden