

**Amtsgericht Augsburg**  
**Vollstreckungsgericht**  
**K 58/22**

**Verkehrswertgutachten (22-200-GA) – Kurzbeschreibung**

Unbebautes Grundstück (Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4)

**Angaben zum Grundstück**

Ort, Lage	Sportplatzstr. 28-34, 86494 Emersacker Gemarkung Emersacker, Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4		
Größe	Flst. 582:	552m <sup>2</sup>	
	Flst. 582/1:	442 m <sup>2</sup>	
	Flst. 582/2:	518 m <sup>2</sup>	
	Flst. 582/3:	575 m <sup>2</sup>	
	Flst. 582/4:	235 m <sup>2</sup>	

**Makrolage**

Lage	Gemeinde Emersacker (1.500 Einwohner; 31.12.2021) im LK Augsburg, rd. 20 km nordwestlich von Augsburg
Kaufkraftindex	107,8 Punkte (LK Augsburg; bundesweiter Durchschnitt 100 Punkte)
Bevölkerungsprognose	+ 11,2 % bis 2033 lt. bayerischem Landesamt für Statistik
Standortranking	125. Rang von insgesamt 400 Rängen (LK Augsburg; Quelle: Prognos Zukunftsatlas)

**Makrolage Würdigung** **mittel**

**Mikrolage**

Verkehrsanbindung	mittlere Verkehrsinfrastruktur
Immissionen	keine nennenswerten Immissionen (Sportplatz südöstlich)
Umgebungsbebauung	überwiegend individuelle Wohnbebauung in offener Bauweise
Qualität der Wohnlage	mittlere Wohnlage in einem ländlich geprägten Gebiet

**Mikrolage Würdigung** **mittel**



### **Bebauungsplan**

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7 „Am Sportplatz“ 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 m<sup>2</sup> (DHH) bzw. 500 m<sup>2</sup> (EFH)
- Vollgeschossanzahl: I + D
- Satteldach, Dachneigung 38° - 45°
- Baugrenzen festgesetzt
- Max. 1 Wohnung (DHH) bzw. 2 Wohnungen (EFH)

Das Flst. 582/4 ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

### **Angaben zu den Flurstücken**

Die zu bewertenden Flst. werden zum Wertermittlungsstichtag als Lagerfläche eigengenutzt. Auf dem Flst. 582/3 sowie partiell Flst. 582/2 befindet sich eine eingeschossige Holzhütte (einfacher bis mittlerer Standard und leicht unterdurchschnittlicher Zustand) mit Satteldach.

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.

Flst. 582

- Regelmäßig geschnitten
- Weitgehend eben
- Grundstücksbreite rd. 21-26 m; Grundstückstiefe rd. 27 m
- 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
- Grundstücksausrichtung: Süden und Westen

Flst. 582/2

- Regelmäßig geschnitten
- Weitgehend eben
- Handtuchgrundstück
- Grundstücksbreite rd. 12 m; Grundstückstiefe rd. 45-50 m
- Grundstücksausrichtung: Westen

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
- Grundstücksausrichtung: Westen

Flst. 582/4

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

**Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

Bauauflagen	Nicht wertrelevant
Baubehördliche Beschränkung und Beanstandungen	Nicht wertrelevant
Verdacht auf Hausschwamm	Nicht wertrelevant
Mieter und Pächter	Nein
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	Nicht wertrelevant
Gewerbebetrieb	Nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht wertrelevant
Energieausweis	Nicht relevant
Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten	Nein

**Verkehrswerte zum Stichtag 21.11.2022**

<b>Flst. 582</b>	<b>154.000 €</b>
<b>Flst. 582/1</b>	<b>165.000 €</b>
<b>Flst. 582/2</b>	<b>161.000 €</b>
<b>Flst. 582/3</b>	<b>156.000 €</b>
<b>Flst. 582/4</b>	<b>16.000 €</b>